

# Plan d'urbanisme

Communauté de  
communes Terroir de Caux



Commune de **Beautot**

## Rapport de présentation

Document approuvé par le conseil communautaire

le 1<sup>er</sup> juillet 2019

chargé  
d'études



### Perspectives

Gauvain ALEXANDRE Urbaniste

5, Impasse du Coquetier

76116 Martainville-Epreville

## SOMMAIRE

<b>Partie I – Introduction</b> .....	<b>7</b>
<b>I.1. Qu'est-ce qu'un PLU ?</b> .....	<b>7</b>
<b>I.2. Pourquoi élaborer le PLU ?</b> .....	<b>7</b>
I.2.1. Les droits des sols avant le PLU .....	7
I.2.2. Objectifs initiaux du PLU .....	9
<b>I.3. Contenu du rapport de présentation</b> .....	<b>10</b>
<b>Partie II – Diagnostic territorial</b> .....	<b>11</b>
<b>II.1. Situation</b> .....	<b>11</b>
<b>II.2. Contexte administratif</b> .....	<b>12</b>
II.2.1. Les communes limitrophes .....	12
II.2.2. La communauté de communes Terroir de Caux .....	12
II.2.3. Syndicats.....	14
<b>II.3. Articulation avec les documents supra-communaux</b> .....	<b>15</b>
II.3.1. Le schéma de cohérence territoriale du Pays Dieppois Terroir de Caux, avec lequel le PLU doit être compatible.....	15
II.3.2. Le plan climat énergie territorial de Seine-Maritime, que le PLU doit prendre en compte .....	20
<b>II.4. Servitudes d'utilité publique</b> .....	<b>22</b>
<b>II.5. Démographie</b> .....	<b>24</b>
II.5.1. Evolution historique de la population .....	24
II.5.2. Croissance récente .....	25
II.5.3. Pyramide des âges .....	26
<b>II.6. Logement</b> .....	<b>28</b>
II.6.1. Evolution historique de la population .....	28
II.6.2. Caractéristiques du parc de logements .....	28
II.6.3. Occupation des logements .....	30
<b>II.7. Economie</b> .....	<b>32</b>
II.7.1. Population active.....	32
II.7.2. Activité économique locale : la zone d'activités des Vikings .....	33
II.7.3. Les bassins d'emplois à proximité .....	34
<b>II.8. Infrastructures de déplacements</b> .....	<b>35</b>
II.8.1. Infrastructures routières .....	35
II.8.2. Transports en commun .....	38
II.8.3. Circulations douces.....	39
II.8.4. Capacités de stationnements ouverts au public .....	39
<b>II.9. Fonctionnement urbain et mobilités</b> .....	<b>40</b>
II.9.1. Structuration urbaine.....	40
II.9.2. Equipements publics .....	40
II.9.3. Pôles d'attractivité.....	41

## Introduction

---

II.9.4. Mobilités des habitants .....	41
<b>II.10. Agriculture .....</b>	<b>45</b>
II.10.1. La qualité des sols de la commune .....	45
II.10.2. Occupation des sols.....	45
II.10.3. Exploitations agricoles .....	46
II.10.4. Productions locales .....	47
II.10.5. Avenir des sièges d'exploitation .....	49
<b>II.11. Réseaux .....</b>	<b>50</b>
II.11.1. Eau potable .....	50
II.11.2. Assainissement.....	52
II.11.3. Electricité.....	53
II.11.4. Communications numériques .....	54
II.11.5. Traitement et collecte des déchets .....	54
<b>Partie III – Consommation d'espace, capacités de densification et de mutation des espaces bâtis .....</b>	<b>55</b>
<b>III.1. Consommation de l'espace par l'urbanisation .....</b>	<b>55</b>
III.1.1. Méthodologie .....	55
III.1.2. Evolution de la morphologie urbaine .....	56
III.1.3. Consommation de l'espace entre 2006 et 2015 .....	59
<b>III.2. Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis .....</b>	<b>60</b>
III.2.1. Méthodologie .....	60
III.2.2. Exclusions .....	61
III.2.3. Bilan des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis .....	61
<b>Partie IV – Etat initial de l'environnement.....</b>	<b>63</b>
<b>IV.1. Climat.....</b>	<b>63</b>
<b>IV.2. Relief, géologie et hydrogéologie.....</b>	<b>64</b>
IV.2.1. Topographie .....	64
IV.2.2. Géologie .....	65
IV.2.3. L'aptitude des sols à l'assainissement autonome .....	66
IV.2.4. L'hydrogéologie .....	66
<b>IV.3. Paysage naturel .....</b>	<b>68</b>
IV.3.1. Le paysage cauchois.....	68
IV.3.2. Morphologie paysagère de Beautot .....	70
IV.3.3. Les perspectives de plateau.....	71
IV.3.4. Le paysage naturel .....	73
IV.3.5. Le paysage urbain .....	79
<b>IV.4. Milieux naturels remarquables.....</b>	<b>86</b>
IV.4.1. Zones humides .....	86
IV.4.2. Natura 2000 .....	86
IV.4.3. Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux .....	87

## Introduction

IV.4.4. Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique .....	88
IV.4.5. Espaces Naturels Sensibles .....	90
IV.4.6. Sites classés et inscrits .....	90
<b>IV.5. Trame verte et bleue .....</b>	<b>91</b>
<b>IV.6. Captage .....</b>	<b>93</b>
<b>IV.7. Risques d'effondrement de cavité souterraine .....</b>	<b>94</b>
<b>IV.8. Risques d'inondation .....</b>	<b>104</b>
IV.8.1. Sensibilité aux inondations .....	104
IV.8.2. Plan de Prévention des Risques Naturels .....	104
IV.8.3. SAGE des bassins versants du Cailly de l'Aubette et du Robec .....	109
IV.8.4. Bilan hydrologique communal .....	111
IV.8.5. Remontée de nappe .....	116
<b>IV.9. L'aléa retrait-gonflement des argiles .....</b>	<b>116</b>
<b>IV.10. Risque technologique .....</b>	<b>117</b>
IV.10.1. Plan de Prévention des Risques Technologiques .....	117
IV.10.2. Installations classées .....	118
<b>IV.11. Nuisances .....</b>	<b>118</b>
IV.11.1. Sites pollués .....	118
IV.11.2. Nuisances liées aux infrastructures (autoroutes et voie ferrée) .....	118
IV.11.3. Nuisances liées aux activités humaines .....	119
<b>Partie V – Justification du projet .....</b>	<b>120</b>
<b>V.1. Rappel des éléments clés du diagnostic .....</b>	<b>120</b>
<b>V.2. Orientation n°1 : Adopter un rythme de construction modéré et plus économe en foncier .....</b>	<b>124</b>
V.2.1. Objectif 1.1 : Construire un peu plus d'un nouveau logement par an .....	124
V.2.2. Objectif 1.2 : 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 .....	128
V.2.3. Objectif 1.3 : Limiter la consommation d'espace par l'habitat à un maximum d'un hectare en 10 ans pour les opérations de construction groupées .....	129
V.2.4. Objectif 1.4 : Prioriser la construction de logements au sein des dents-creuses .....	130
V.2.5. Objectif 1.5 : Définir les zones constructibles en cohérence avec la capacité des réseaux existants .....	130
V.2.6. Objectif 1.6 : Conforter le centre bourg par l'accueil de logements dans le terrain faisant face à l'actuelle mairie .....	130
V.2.7. Objectif 1.7 : Agrandir le logement municipal accolé à la mairie en l'ouvrant sur l'actuelle salle de la mairie .....	131
V.2.8. Traduction dans la délimitation des zones constructibles .....	131
V.2.9. Traduction dans l'orientation d'aménagement et de programmation « centre-bourg » .....	138
V.2.10. Traduction dans le règlement des zones Uh et AUh .....	140
<b>V.3. Orientation n°2 : Affirmer l'importance de la petite commune de Beautot dans l'économie régionale .....</b>	<b>152</b>

## Introduction

---

V.3.1. Objectif 2.1 : Etendre la zone d'activités intercommunale des Vikings sur une surface d'environ 13 hectares .....	152
V.3.2. Objectif 2.2 : 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 .....	167
V.3.3. Objectif 2.3 : 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 .....	176
<b>V.4. Orientation n°3 : Prévoir la construction de nouveaux équipements aux services des habitants.....</b>	<b>178</b>
V.4.1. Objectif 3.1 : Conforter le centre bourg en déplaçant la mairie dans le terrain faisant face au local actuel.....	178
V.4.2. Objectif 3.2 : Permettre la construction d'une halte pour la vente de produits fermiers .....	178
V.4.3. Objectif 3.3 : Anticiper l'agrandissement du lagunage de la station d'épuration.....	178
V.4.4. Objectif 3.4 : Améliorer la qualité des communications numériques.....	178
<b>V.5. Orientation n°4 : Améliorer les capacités des déplacements dans une logique de réduction des émissions de gaz à effet de serre .....</b>	<b>179</b>
V.5.1. Objectif 4.1 : Ouvrir un chemin piétonnier entre l'impasse du Pressoir et l'impasse des Pommiers, afin d'organiser une boucle de circulation douce.....	179
V.5.2. Objectif 4.2 : Prolonger cette boucle de circulation au sein de la zone à urbaniser face à l'actuelle mairie .....	179
V.5.3. Objectif 4.3 : 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 .....	180
V.5.4. Objectif 4.4 : Accompagner la création d'une aire de covoiturage à Varneville-Breteville, en limite du territoire de Beautot .....	180
<b>V.6. Orientation n°5 : Aménager durablement le paysage communal.....</b>	<b>181</b>
V.6.1. Objectif 5.1 : Protéger les clos-masures beautotais.....	181
V.6.2. Objectif 5.2 : Protéger le patrimoine naturel (forêts, talus cauchois, alignements d'arbres, arbres isolés, haies basses, vergers, mares, noues).....	182
V.6.3. Objectif 5.3 : Protéger le patrimoine bâti .....	183
V.6.4. Objectif 5.4 : Qualifier la lisière agro-urbaine .....	184
V.6.5. Objectif 5.5 : 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 .....	185
V.6.6. Objectif 5.6 : Préserver les coupures d'urbanisation.....	185
V.6.7. Objectif 5.7 : Préserver les perspectives remarquables.....	185
V.6.8. Objectif 5.8 : Ne pas définir de zone d'habitat à l'extérieur de la ceinture de talus cauchois .....	185
<b>V.7. Orientation n°6 : Préserver les richesses environnementales de la commune.....</b>	<b>187</b>
V.7.1. Objectif 6.1 : Protéger la ZNIEFF de la Vallée du Cailly de toute urbanisation .....	187
V.7.2. Objectif 6.2 : 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) .....	187
V.7.3. Objectif 6.3 : Etre attentif à la qualité sanitaire des constructions dans le périmètre de protection du captage .....	188
V.7.4. Objectif 6.4 : Accompagner la transition énergétique du territoire .....	188
<b>V.8. Orientation n°7 : Prendre en compte les risques .....</b>	<b>189</b>

---

## Introduction

---

V.8.1. Objectif 7.1 : Protéger les habitants des risques naturels liés aux effondrements de cavités souterraines .....	189
V.8.2. Objectif 7.2 : Protéger les habitants des risques naturels liés aux inondations .....	189
V.8.3. Objectif 7.3 : Protéger les habitants des risques naturels liés au retrait/gonflement des argiles.....	190
V.8.4. Objectif 7.4 : Protéger et développer les ouvrages de lutte contre les inondations .....	190
<b>Partie VI – Incidences, mesures et conséquences sur l’environnement .....</b>	<b>192</b>
<b>VI.1. Articulation avec le SCOT du Pays Dieppois Terroir de Caux.....</b>	<b>192</b>
<b>VI.2. Incidences du PLU sur l’espace urbain (consommation d’espace) .....</b>	<b>196</b>
<b>VI.3. Incidences du PLU sur l’activité agricole.....</b>	<b>197</b>
VI.3.1. Généralités .....	197
VI.3.2. Projets du PLU .....	197
<b>VI.4. Incidences du PLU sur les déplacements .....</b>	<b>199</b>
VI.4.1. Déplacements doux.....	199
VI.4.2. Déplacements motorisés des Beautotais .....	199
VI.4.3. Déplacements liés à la zone d’activités de Vikings .....	200
<b>VI.5. Incidences sur les pollutions et nuisances.....</b>	<b>201</b>
VI.5.1. Choix de la zone AUh.....	201
VI.5.2. Choix de la zone AUy .....	202
<b>VI.6. Incidences sur l’environnement .....</b>	<b>202</b>
VI.6.1. Le paysage et le cadre de vie .....	202
VI.6.2. La biodiversité .....	203
<b>VI.7. Incidences sur les risques .....</b>	<b>203</b>
VI.7.1. Risques naturels .....	203
VI.7.2. Sécurité routière .....	204
<b>Partie VII – Suivi de l’application du plan .....</b>	<b>205</b>
<b>VII.1. Construction de logements.....</b>	<b>205</b>
<b>VII.2. Evolution démographique.....</b>	<b>205</b>
<b>VII.3. Activités économiques.....</b>	<b>205</b>
<b>VII.4. Equipements .....</b>	<b>206</b>
<b>VII.5. Architecture.....</b>	<b>206</b>
<b>VII.6. Environnement et paysage .....</b>	<b>206</b>
<b>VII.7. Gestion des ressources (eau – assainissement – déchets).....</b>	<b>207</b>

## Partie I – INTRODUCTION

### I.1. Qu'est-ce qu'un PLU ?

*D'après « le projet d'aménagement et de développement durables » - CERTU et DGUHC - avril 2002*

La loi « Solidarité et Renouveau Urbain » a créé, avec le Plan Local d'Urbanisme, un document fédérateur de l'ensemble des règles d'urbanisme communales.

Les PLU sont les outils principaux de définition et de mise en œuvre, à l'échelle communale, des politiques urbaines. Ils traduisent le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) des communes, défini à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement. Ils constituent un cadre de cohérence pour les différentes actions et opérations d'aménagement souhaitées par la collectivité dans le respect des principes définis par la loi.

Les PLU précisent le droit des sols et permettent d'exprimer le projet de la commune sur l'intégralité de son territoire.

Véritables plans d'urbanisme, les PLU sont des documents à la fois stratégiques et opérationnels, énonçant les règles à court terme inscrites dans une vision prospective à moyen terme. Ils se distinguent des POS en privilégiant la prise en compte globale des enjeux et le projet urbain par rapport à une vision uniquement réglementaire. Plus lisibles pour les citoyens, ils facilitent la concertation à laquelle ils sont soumis.

### I.2. Pourquoi élaborer le PLU ?

#### I.2.1. Les droits des sols avant le PLU

Beautot disposait auparavant d'un Plan d'Occupation des Sols (POS), approuvé le 20 octobre 1999, puis modifié le 16 mars 2001.

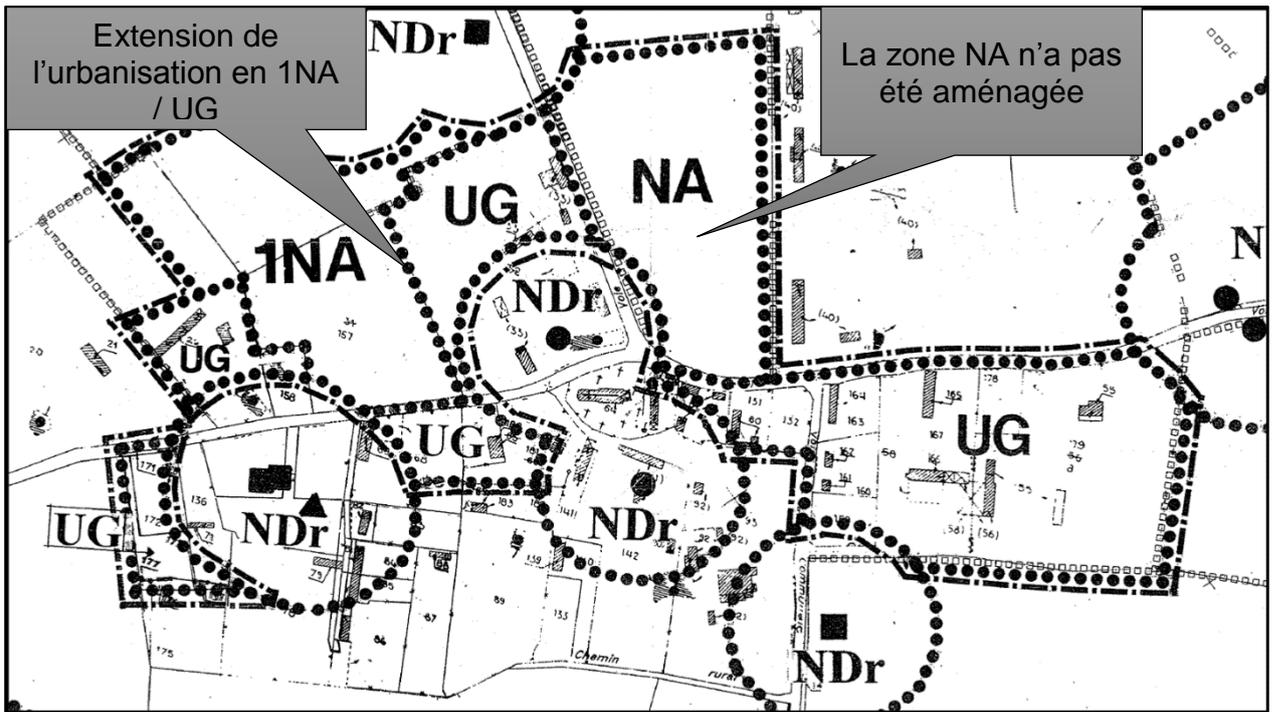
Le POS ayant réglementé les droits des sols pendant une vingtaine d'années à Beautot, il est intéressant d'en dresser un court bilan :

##### I.2.1.1. Le bourg

Le bourg était classé en zone urbaine UG. Ce zonage intégrait quelques dents creuses, dont certaines ont été bâties. Un lotissement communal a été aménagé sur la moitié de la zone 1NA et une partie de la zone UG (1,4 hectare pour 10 lots).

La zone NA, située face à la mairie, n'a pas été urbanisée.

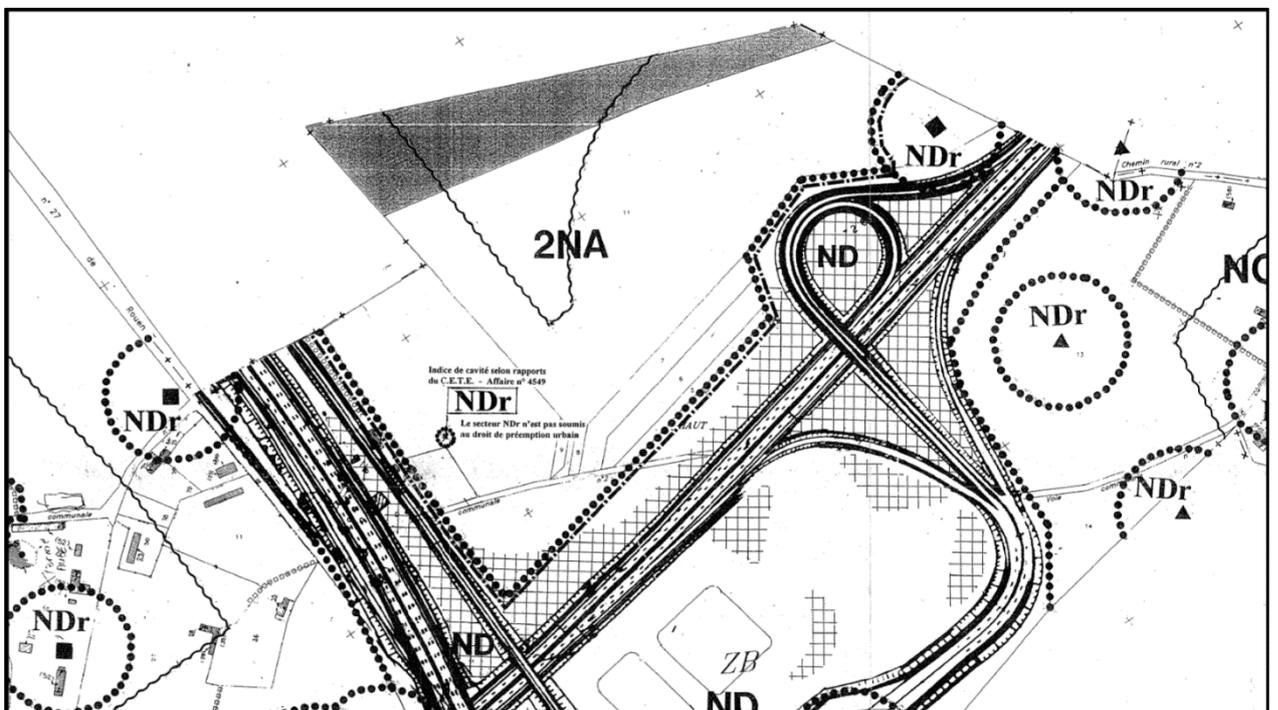
## Introduction



Extrait du POS (zonage bourg)

### I.2.1.2. La ZAi des Vikings

Le POS avait prévu la création d'une vaste zone d'activités économiques, dite des Vikings. Une partie de la zone 2NA a été aménagée (3,1 hectares). La ZAi s'est développée sur une surface plus importante sur la commune voisine de Varneville-Bretteville (7,3 hectares). Aujourd'hui, cette zone d'activités intercommunale occupe une surface totale de 10,4 hectares.



Extrait du POS (ZAI)

### **I.2.2. Objectifs initiaux du PLU**

---

Les objectifs initiaux ont été inscrits dans la délibération de prescription du PLU (délibération du 11 juin 2014, complétée le 10 février 2016, le 16 mars 2016, et délibération du 31 janvier 2017 de la communauté de communes Terroir de Caux le) :

- Organiser un développement harmonieux et respectueux du cadre de vie du village
- Faciliter la construction dans les dents-creuses
- Recentrer l'urbanisation sur le bourg
- Protéger l'agriculture communale
- Permettre une extension de la zone d'activité des Vikings
- Préserver les éléments traditionnels représentant la culture cauchoise (talus plantés, mares, puits, maisons et bâtiments de ferme ...)
- Mieux prendre en compte les attentes des habitants en termes d'équipements et de fonctionnement urbain du village
- Prévoir des aménagements paysagers qualitatifs en pourtour de l'urbanisation pour mieux intégrer celle-ci dans le plateau cauchois

### I.3. Contenu du rapport de présentation

Le rapport de présentation (d'après les articles L151-4 et R151-1 à R151-5 du code de l'urbanisme) :

- Expose le diagnostic (partie II)
- Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis (partie III)
- Analyse l'état initial de l'environnement (partie IV)
- Justifie le projet et son articulation (partie V)
- Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement (partie VI)
- Définit les indicateurs qui serviront à évaluer périodiquement les résultats de l'application du plan (partie VII)

*Remarque : le conseil communautaire de la communauté de communes Terroir de Caux a débattu des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Beautot le 28 septembre 2017. Le PLU est donc soumis au décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme. Le PLU de Beautot n'est pas soumis à évaluation environnementale systématique, mais à la procédure dite « d'examen au cas par cas ». Par décision du 4 juillet 2018, la mission régionale d'autorité environnementale de Normandie a notifié à la commune la décision de **dispense d'évaluation environnementale**.*

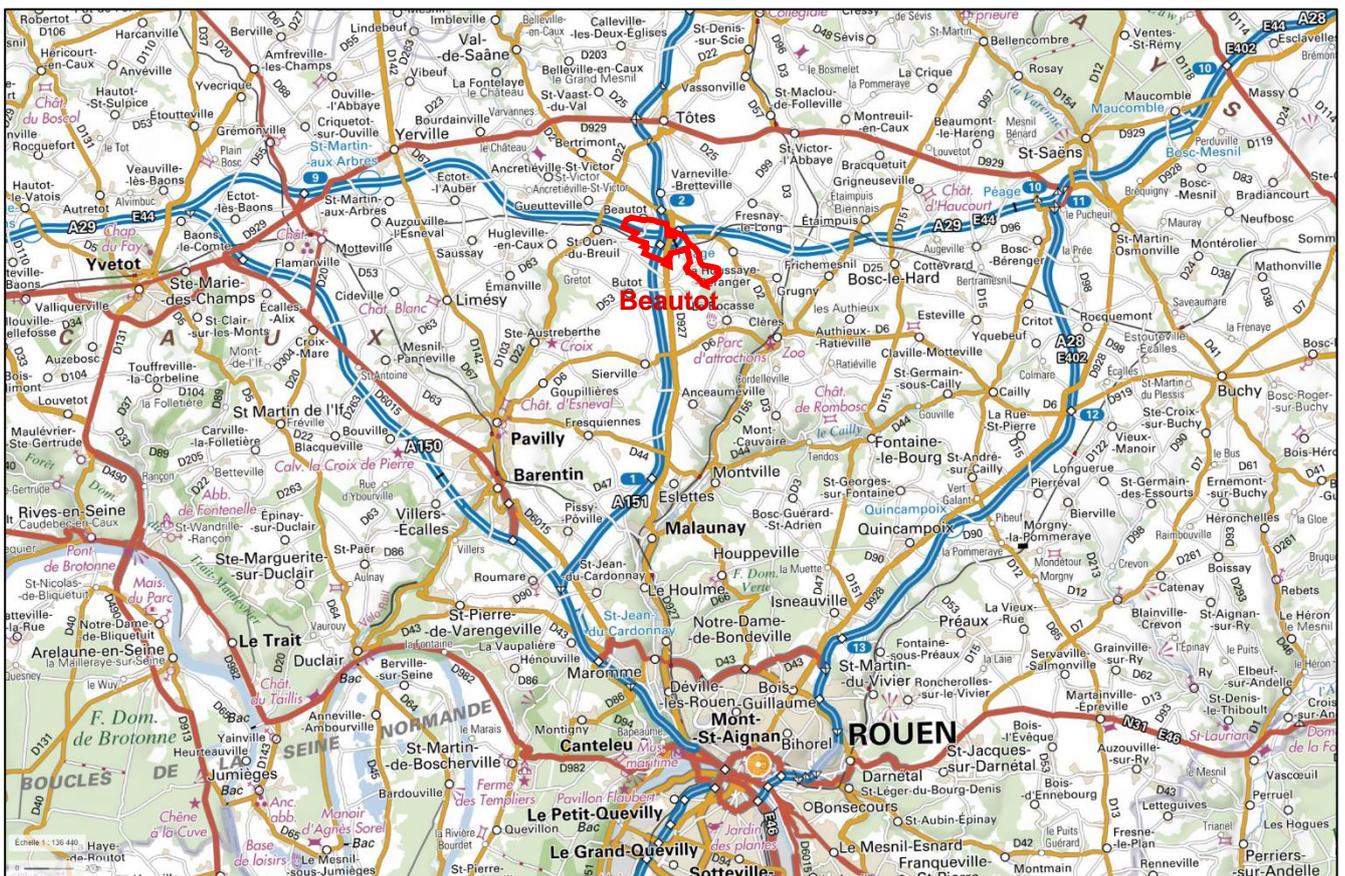
## Partie II – DIAGNOSTIC TERRITORIAL

L'article R151-1 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L153-27 à L153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues.

Note : la deuxième partie (analyses des résultats de l'application du plan) n'est pas applicable au PLU de Beautot, car la commune était auparavant régie par le Règlement National d'Urbanisme.

### II.1. Situation

La commune de Beautot est située dans le département de la Seine-Maritime, en région Normandie. D'un point de vue administratif, elle est située à la pointe sud de la communauté de communes Terroir de Caux, et est limitrophe de la communauté de communes Inter-Caux-Vexin.



Situation de la commune de Beautot (source Geoportail)

## II.2. Contexte administratif

### II.2.1. Les communes limitrophes

La commune de Beautot est entourée par les communes suivantes, données dans le sens des aiguilles d'une montre :

Commune	Document d'urbanisme	Natures de la limite avec Beautot
Varneville-Bretteville	RNU <sup>1</sup>	Espaces agricoles, ZAi des Vikings
La Houssaye-Béranger	PLU	Espaces agricoles, hameaux du Petit Verdret (zone UH du PLU de la Houssaye-Béranger) et du Grand Verdret (zone Np du PLU de la Houssaye-Béranger)
Le Bocasse	PLU	Espaces forestiers et agricoles
Saint-Ouen-du-Breuil	PLU	Espaces agricoles
Gueutteville	RNU	Espaces agricoles

*Etat de la planification urbaine des communes limitrophes*

### II.2.2. La communauté de communes Terroir de Caux

La Communauté de Communes Terroir de Caux est née le 1<sup>er</sup> janvier 2017 de la fusion des collectivités suivantes :

- La Communauté de Communes Saâne et Vienne ;
- La Communauté de Communes Varenne et Scie ;
- La Communauté de Communes des Trois Rivières ;
- Les communes de Bracquetuit, Cressy, Cropus.

Cette nouvelle collectivité représente **81 communes** pour plus de **38 000 habitants**.

La communauté de communes possède les compétences suivantes (d'après la base nationale sur l'intercommunalité) :

- Environnement et cadre de vie
  - Assainissement non collectif
  - Contrôle des installations d'assainissement non collectif existantes, ainsi que contrôle de conception et de bonne exécution des travaux concernant les installations neuves - Traitement des matières de vidange - À la demande des propriétaires, entretien et travaux de réalisation et de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif



<sup>1</sup> Le Règlement National d'Urbanisme fixe les dispositions applicables aux terrains constructibles dans les communes ne disposant pas de document d'urbanisme.

## Diagnostic territorial

---

- Collecte des déchets des ménages et déchets assimilés
- Traitement des déchets des ménages et déchets assimilés
- Autres actions environnementales
- Sanitaires et social
  - Activités sanitaires
  - Action sociale
- Politique de la ville
  - Dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale
- Développement et aménagement économique
  - Création, aménagement, entretien et gestion de zone d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale ou touristique
  - Action de développement économique (Soutien des activités industrielles, commerciales ou de l'emploi, soutien des activités agricoles et forestières...)
- Développement et aménagement social et culturel
  - Construction ou aménagement, entretien, gestion d'équipements ou d'établissements culturels, socioculturels, socio-éducatifs
  - Construction ou aménagement, entretien, gestion d'équipements ou d'établissements sportifs
  - Activités péri-scolaires
  - Activités culturelles ou socioculturelles
  - Activités sportives
- Aménagement de l'espace
  - Schéma de cohérence territoriale (SCOT)
  - Schéma de secteur
  - Plans locaux d'urbanisme (plan local d'urbanisme intercommunal, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale)
  - Création et réalisation de zone d'aménagement concertée (ZAC)
  - Constitution de réserves foncières
  - Transport scolaire
  - Prise en considération d'un programme d'aménagement d'ensemble et détermination des secteurs d'aménagement au sens du code de l'urbanisme
  - Etudes et programmation
- Voirie
  - Création, aménagement, entretien de la voirie
- Développement touristique

## Diagnostic territorial

---

- Tourisme (Participation, par le biais de l'office de tourisme d'Auffay-Trois Rivières, à la définition et à la mise en place d'actions touristiques concernant tout ou partie du territoire communautaire)
- Logement et habitat
  - Programme local de l'habitat
  - Politique du logement social (Contingent de logements sociaux)
  - Action et aide financière en faveur du logement social d'intérêt communautaire
  - Action en faveur du logement des personnes défavorisées par des opérations d'intérêt communautaire
  - Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)
- Autres
  - Préfiguration et fonctionnement des Pays
  - Gestion de personnel (policiers-municipaux et garde-champêtre...)
  - Acquisition en commun de matériel
  - NTIC (Internet, câble...) – Aménagement numérique et déploiement du très haut débit
  - Autres – Élaboration du Plan Communal de Sauvegarde – Maisons de services publics ...

### II.2.3. Syndicats

---

La commune de Beautot adhère aux syndicats suivants (d'après la base nationale sur l'intercommunalité) :

- S.I.A.E.P.A. d'Auffay – Tôtes  
*Eau (Traitement, Adduction, Distribution), assainissement collectif et assainissement non collectif*
- S.I.V.O.S. des trois villages  
*Regroupement pédagogique Beautot / Gueutteville / Saint-Ouen-du-Breuil*
- S.I.V.O.S. et parascolaire du collège René Coty d'Auffay
- S.M. du S.A.G.E. du bassin versant du Cailly, de l'Aubette et du Robec
- Syndicat des bassins versants Saône, Vienne et Scie
- Syndicat départemental d'énergie de Seine-Maritime

## II.3. Articulation avec les documents supra-communaux

ENJEU

En application de l'article L131-4, le PLU doit être compatible avec le schéma de cohérence territoriale du Pays Dieppois Terroir de Caux.

La commune de Beautot n'est concernée par aucun schéma de mise en valeur de la mer, plan de déplacements urbains, programme local de l'habitat et disposition particulière aux zones de bruit des aéroports. Le SCOT est donc le seul document avec lequel le PLU doit être compatible.

*Note : Le rapport de compatibilité implique que le PLU ne doit pas empêcher la réalisation des objectifs fixés par le SCOT. Le conseil d'état, le 18 décembre 2017, a précisé cette notion de compatibilité : s'il est nécessaire de s'assurer de la compatibilité des dispositions du PLU avec les orientations générales et les objectifs du SCOT, il n'y a par contre pas d'obligation de conformité avec les objectifs du SCOT exprimés sous forme quantitative.*

ENJEU

En application de l'article L131-4, le PLU doit prendre en compte le plan climat énergie territorial de Seine-Maritime.

La commune de Beautot n'est concernée par aucun schéma départemental d'accès à la ressource forestière.

### II.3.1. Le schéma de cohérence territoriale du Pays Dieppois Terroir de Caux, avec lequel le PLU doit être compatible

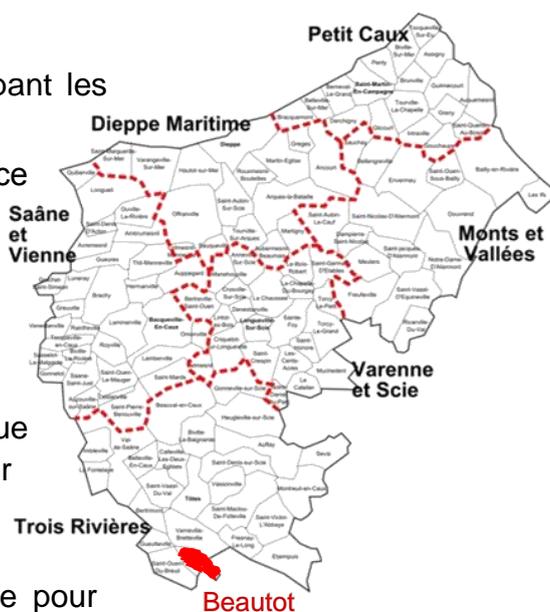
Le SCOT du Pays Dieppois Terroir de Caux a été approuvé le 28 juin 2017. En application de l'article L131-4 du code de l'urbanisme, le PLU de Beautot doit être **compatible avec le SCOT**.

Son périmètre est constitué des 6 anciennes intercommunalités composant le Pays et comprend 128 communes.

#### II.3.1.1. Les objectifs du SCOT

Le SCOT du PDTC est divisé en 3 parties, regroupant les orientations générales du PADD :

- Partie 1 – Un parti d'aménagement au service de l'attractivité de tout le territoire
  - Orientation 1.1 : Une armature urbaine multipolaire pour renforcer le rayonnement du Pays et valoriser ses bassins de vie et productifs
  - Orientation 1.2 : Une trame verte et bleue pour valoriser la biodiversité et garantir durablement l'accès à des ressources de qualité
  - Orientation 1.3 : Une armature agricole pour préserver des activités primaires dynamiques
  - Orientation 1.4 : Une armature paysagère et patrimoniale pour une valorisation mutuelle des espaces maritimes et continentaux



- Partie 2 – Un schéma d'aménagement économique pour déployer notre ancrage dans les grands flux, valoriser nos savoir-faire et développer l'innovation
  - Orientation 2.1 : Organiser une offre en espaces d'activité de qualité et lisible à grande échelle
  - Orientation 2.2 : Accompagner le développement et la diversification des activités primaires
  - Orientation 2.3 : Déployer l'armature touristique et culturelle du littoral à l'arrière-pays et en lien avec les réseaux normands et picards
- Partie 3 – Un urbanisme de proximité et durable pour valoriser le dynamisme social et la qualité de vie qui est propre au pays
  - Orientation 3.1 : Déployer un réseau de mobilités s'appuyant sur l'armature urbaine pour une meilleure accessibilité aux différents niveaux de services tant en interne qu'en externe
  - Orientation 3.2 : Renforcer la vitalité des centres des villes, bourgs et villages
  - Orientation 3.3 : Organiser un développement résidentiel favorisant convivialité, diversité et solidarité
  - Orientation 3.4 : S'appuyer sur nos savoir-faire pour soutenir une mise en œuvre ambitieuse de la transition énergétique

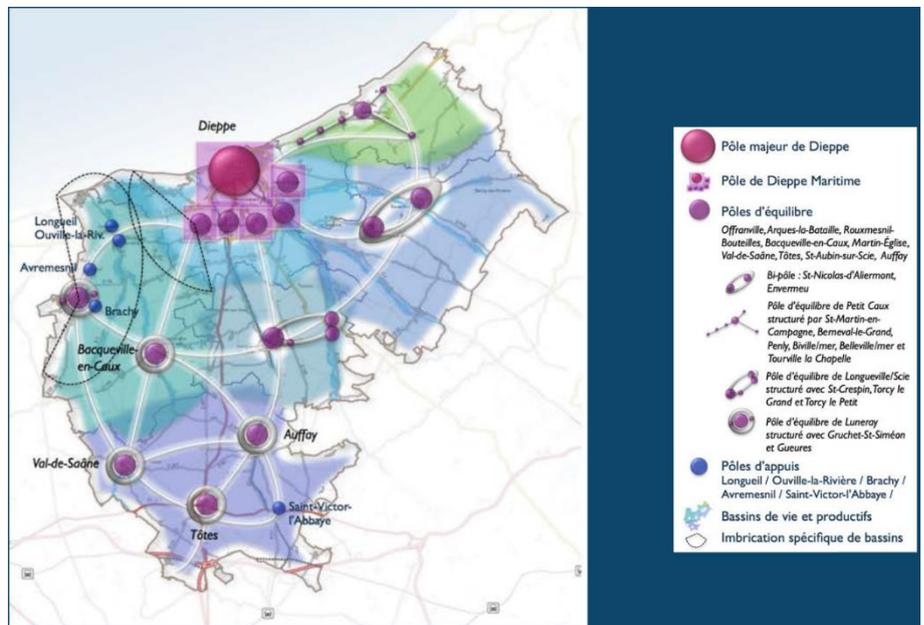
### II.3.1.2. Les principaux objectifs intéressant Beautot

Des objectifs déclinent ensuite ces grandes orientations ; les principaux objectifs intéressant Beautot sont :

- Objectif 1.1.2 : Affirmer le rôle des pôles et des bassins de vie pour des vocations complémentaires au service de tous les usagers

*L'armature urbaine du SCOT s'articule autour de 6 bassins de vie (anciens EPCI et commune de Petit Caux, composant le territoire du SCOT), que des pôles d'équilibre et d'appui contribuent à organiser en complémentarité avec Dieppe.*

*Le bassin de vie des trois Rivières est structuré autour des 3 pôles d'équilibre : Tôtes, Auffay et Val de Saône.*



*Beautot est classé comme **commune non pôle**, c'est-à-dire confortée dans son rôle de proximité et de préservation d'une vie locale animée. Pour cela, son développement maîtrisé permet de maintenir la population, voire de l'augmenter*

*légèrement. La programmation en logement doit être attentive aux effets du desserrement des ménages.*

*A noter : Beautot et Varneville-Bretteville accueillent le Parc d'activités des Vikings, vitrine du bassin de vie des trois Rivières, qui a vocation à accueillir des fonctions industrielles, de logistiques dans une logique d'arrière-port (Dieppe / Le Havre) et de services aux entreprises à haute valeur ajoutée (exemple : lin technologique). Les pôles du bassin de vie structurent un maillage de services et résidentiel cohérent pour accompagner le projet économique majeur des Vikings.*

- Objectif 1.1.3 : Renforcer les pôles dans la programmation du développement

*Les documents d'urbanisme locaux devront permettre la réalisation des objectifs de développement démographique prévus au SCOT dans le cadre d'une programmation de logements visant à renforcer l'armature urbaine du SCOT.*

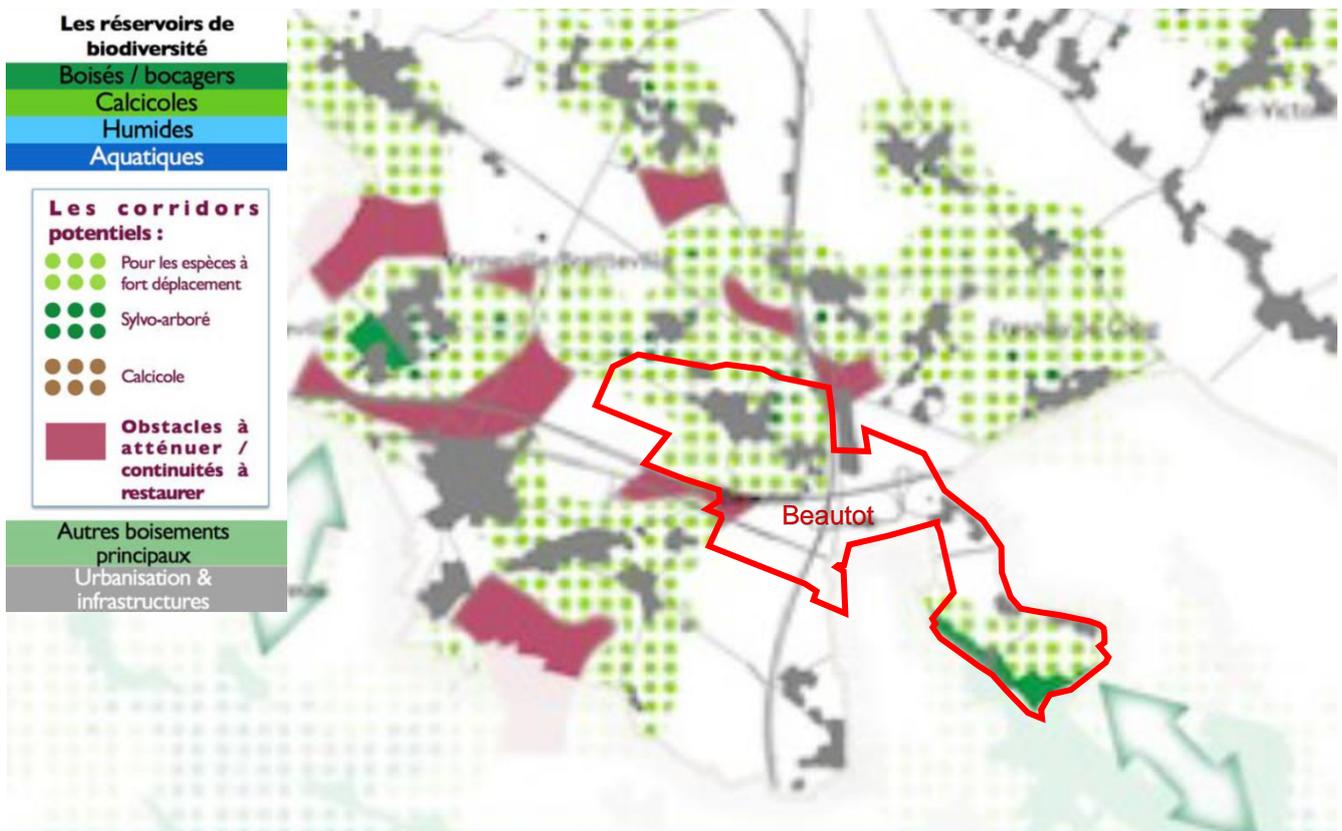
*A noter : le SCOT fixe un objectif de construction de **1 102 logements en 20 ans** (2016-2036) pour l'ensemble des communes non pôle de l'ancienne communauté de communes des trois rivières.*

*Le SCOT précise que les objectifs de logement des communes non pôles doivent leur permettre de maintenir, voire d'augmenter légèrement leur population et de préserver la cohérence de l'armature urbaine du SCOT.*

- Objectif 1.1.5 : Mettre en œuvre une gestion des risques en veille sur les effets du changement climatique pour préserver la capacité d'accueil du territoire sur le long terme

*Les principes de prévention des risques et de réduction de la vulnérabilité doivent être mis en œuvre dans les documents d'urbanisme locaux.*

- Objectif 1.2.1 : Protéger les **réservoirs de biodiversité**
- Objectif 1.2.2 : Protéger et gérer les **boisements** et le **bocage** en tenant compte de la diversité des enjeux
- Objectif 1.2.3 : Protéger les **milieux humides** et les **abords des cours d'eau**
- Objectif 1.2.4 : Maintenir et valoriser la perméabilité environnementale globale des **corridors écologiques**



- Objectif 1.3.1 : Privilégier l'enveloppe urbaine
- Objectif 1.3.2 : Faciliter le fonctionnement des exploitations
- Objectif 1.3.3 : Limiter la consommation d'espaces agricole

*Les documents d'urbanisme locaux organiseront les **extensions urbaines à vocation résidentielle en continuité des enveloppes urbaines existantes constituées par les bourgs et les villages** jouant un rôle de centralité à l'échelle de la commune, afin d'en optimiser l'accès et la desserte par les réseaux urbains.*

*Les documents d'urbanisme locaux organiseront les extensions urbaines à vocation économique en extension d'espaces d'activités ou urbains existants ou en cherchant une configuration cohérente avec le bon fonctionnement des espaces agricoles adjacents.*

*Le SCOT limite la consommation foncière globale en extension à 650 hectares à l'horizon 20 ans (447 ha pour le développement résidentiel et les équipements et 203 ha pour les espaces d'activités économiques et commerciaux).*

*Le SCOT fixe un objectif de consommation maximale d'espace pour le développement résidentiel (en extension de l'enveloppe urbaine) pour l'ensemble de l'ancienne communauté de communes des trois rivières à **89 hectares entre 2016 et 2036**.*

*Il fixe un objectif de densité pour le développement résidentiel en extension de l'enveloppe urbaine des communes non pôle de l'ancienne communauté de communes des trois rivières à **15 logements par hectare** (VRD inclus).*

- Objectif 1.4.2 : Mettre en œuvre un aménagement révélant et facilitant l'accès aux paysages et patrimoines pour une valorisation commune de notre identité

## Diagnostic territorial

- Objectif 2.1.2 : Favoriser les activités dans le tissu urbain existant
- Objectif 2.1.3 : Faciliter le parcours résidentiel des entreprises
- Objectif 2.1.4 : Mettre en premier plan des parcs d'activité vitrines et prioritaires pour projeter notre capacité industrielle et logistique et densifier notre maillage productif

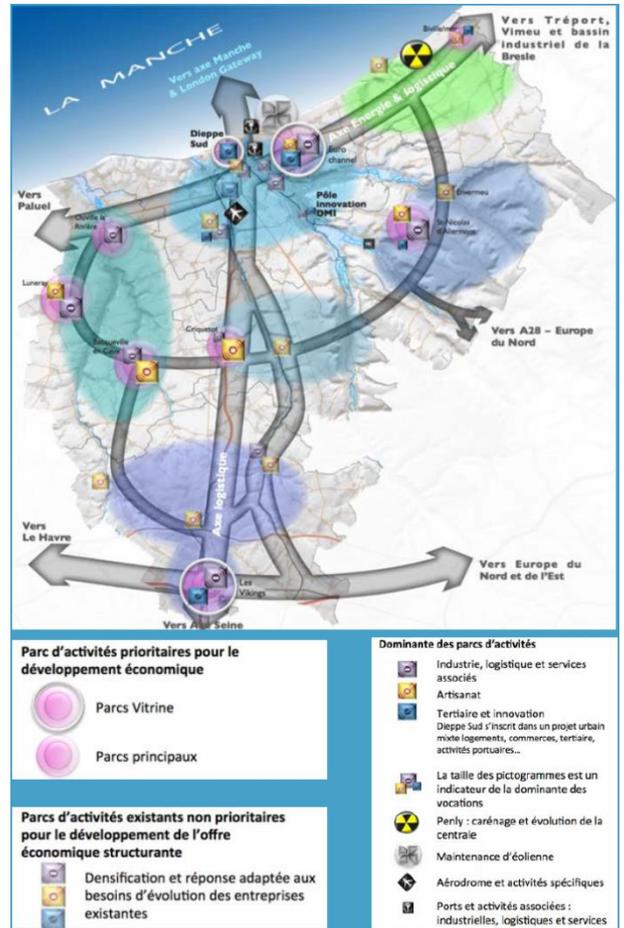
*Avec un schéma de développement économique s'appuyant sur **9 parcs d'activités prioritaires** et des espaces d'activités de proximité et spécifiques dans une logique de réponse au plus près des besoins des entreprises et de préservation d'un tissu productif local dynamique.*

*Parmi ces parcs d'activités prioritaires, le SCOT identifie **3 parcs vitrines** promouvant la visibilité économique du Pays à grande échelle :*

- Eurochannel 3 (à Dieppe) ;
- Dieppe Sud ;
- **Les Vikings, à Beautot et Varneville-Bretteville**, pour des activités industrielles et logistiques, mais aussi, en synergie, des fonctions tertiaires à haute valeur ajoutée. Il est adapté à l'accueil d'entreprises générant de grands flux et offre un cadre d'implantation soigné, certifié ISO 14001 et bénéficiant d'accès routiers et numériques de qualité.

*Le SCOT prévoit une programmation foncière de **40 hectares pour la zone d'activités des Vikings**, en 20 ans, sur Beautot et Varneville-Bretteville.*

- Objectif 2.1.5 : Promouvoir un mode d'aménagement de haute qualité, flexible et adaptable dans le temps aux besoins renouvelés des entreprises.
  - Objectif 2.2.1 : Faciliter le développement des activités accessoires créatrices de valeur ajoutée
  - Objectif 2.2.2 : Prévoir les espaces d'activités liés aux filières agricoles, sylvicoles et de pêches
  - Objectif 2.2.3 : Favoriser les circuits de proximité
- Ces objectifs concernent la **facilitation et la diversification des activités agricoles**, que les PLU devront encourager.*
- Objectif 2.3.2 : Reconnaître, protéger, valoriser et mettre en réseau les patrimoines et points d'intérêt

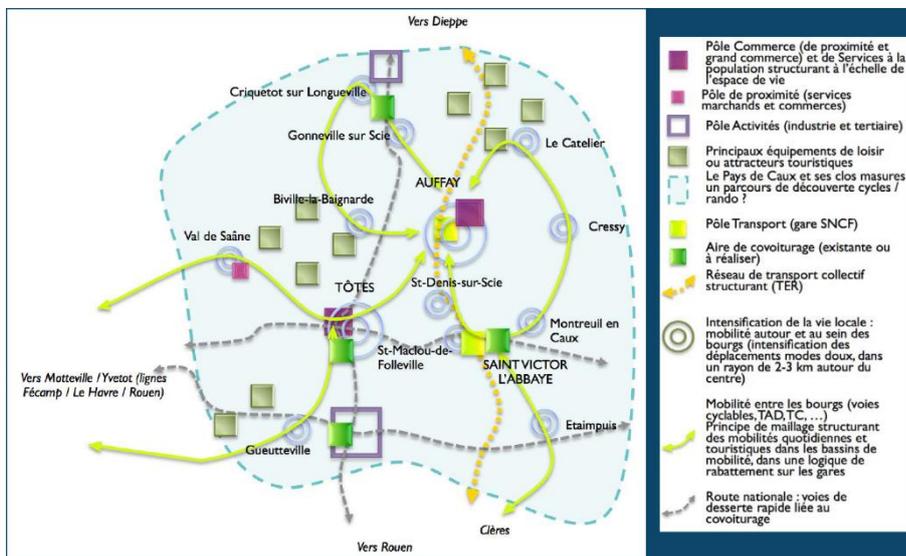


## Diagnostic territorial

- Objectif 2.3.3 : Favoriser le développement de l'offre d'hébergement et le développement d'événementiel et d'activités en lien avec les politiques culturelles, sportives ou de loisirs
- Objectif 2.3.4 : Organiser les mobilités touristiques dans une logique durable

- Objectif 3.1.2 : S'appuyer sur les grands axes ferrés et routiers pour développer un réseau de mobilité durable

- Objectif 3.1.3 : Développer les mobilités à l'échelle des espaces de vie en lien avec les équipements et services de proximité



*Transport à la demande, renforcement du covoiturage, offre d'itinéraires cyclables*

- Objectif 3.3.1 : Développer une offre en logement équilibrée qui renforce les pôles et soutient la vitalité des bourgs et villages  
*Le SCOT encourage la mobilisation des disponibilités foncières dans l'enveloppe urbaine existante et la résorption de la vacance.*
- Objectif 3.3.2 : Organiser la **mixité sociale et générationnelle**
- Objectif 3.3.3 : Promouvoir un urbanisme de projet  
*Les opérations de logements en extension devront intégrer les principes de qualité urbaine (accessibilité au centre-ville, convivialité) de gestion environnementale et d'optimisation de la consommation d'espace dans la gestion de la continuité avec l'existant.*
- Objectif 3.3.4 : Prolonger l'armature paysagère et écologique dans l'espace urbain
- Objectif 3.4.1 : Réduire la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre
- Objectif 3.4.2 : Développer les énergies renouvelables

### II.3.2. Le plan climat énergie territorial de Seine-Maritime, que le PLU doit prendre en compte

Le Plan Climat Énergie regroupe les objectifs que le Département se fixe à l'horizon 2020 en matière de lutte contre le changement climatique et d'adaptation à ses effets et les actions définies pour atteindre ces objectifs.

## Diagnostic territorial

---

Le plan d'actions comprend des mesures en matière de lutte contre la précarité énergétique, d'aménagement du territoire, d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, de déplacements des agents et des visiteurs et de sensibilisation des tous aux éco-gestes :

- **Axe 1. Être un Département exemplaire**
  - Action 1.1. Rénovation énergétique et optimisation de la gestion du patrimoine bâti
  - Action 1.2. Rénovation énergétique et optimisation de la gestion des collèges
  - Action 1.3. Poursuivre l'optimisation des déplacements domicile-travail et professionnels des agents
  - Action 1.4. Vers une Administration Bas-Carbone
- **Axe 2. Lutter contre la précarité énergétique**
  - Action 2.1. Etudier la précarité énergétique en Seine-Maritime
  - Action 2.2. Identifier les ménages en situation de précarité énergétique
  - Action 2.3. Offrir des réponses adaptées aux situations de précarité énergétique
- **Axe 3. Diminuer l'impact de la mobilité sur le climat**
  - Action 3.1. Offrir aux Seinomarins une alternative à la mobilité individuelle
  - Action 3.2. Poursuivre et améliorer la politique de gestion durable des routes
- **Axe 4. Promouvoir un développement local et un aménagement durable du territoire**
  - Action 4.1. Etendre la mise en œuvre des critères climat/air/énergie sur les aides et contractualisations Départementales
  - Action 4.2. Appel à projets « Centre-Bourgs »
  - Action 4.3. Observer, maîtriser et préserver les ressources foncières seinomarines
  - Action 4.4. Développer les filières locales de production d'énergies renouvelables
  - Action 4.5. Réduire l'impact environnemental des déchets
  - Action 4.6. Promouvoir le tourisme durable
- **Axe 5. Mobiliser les acteurs du territoire**
  - Action 5.1. Sensibiliser et mobiliser les Seinomarins et les partenaires du Département
  - Action 5.2. Contribuer à la prise en compte des enjeux climat/air/énergie dans les documents d'urbanisme
- **Axe 6. S'adapter aux changements climatiques**
  - Action 6.1. Améliorer et préserver la ressource en eau
  - Action 6.2. Protéger et valoriser la biodiversité via notamment les Espaces Naturels Sensibles
  - Action 6.3. Culture du risque en Seine-Maritime

## **II.4. Servitudes d'utilité publique**

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) constituent des limitations administratives au droit de propriété, instituées dans un but d'utilité publique au bénéfice de personnes publiques (Etat, collectivités locales ...), de concessionnaires de services publics (EDF, GDF ...) et de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général (concessionnaires de canalisations ...).

Leur liste, dressée par décret en conseil d'Etat et annexée au code de l'urbanisme, les classe en quatre catégories:

- Les servitudes relatives à la conservation du patrimoine ;
- Les servitudes relatives à la conservation de certaines ressources et équipements ;
- Les servitudes relatives à la défense nationale ;
- Les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques.

Les SUP recensées intéressant le territoire communal sont les suivantes :

<b>Type</b>	<b>Intitulé</b>	<b>Description</b>	<b>Institution</b>
AS1	Protection des captages d'eau potable	Captage de Varneville Bretteville au lieu-dit Le hameau du bel Event Indice B.R.G.M. 76.4.19	Arrêtés préfectoraux du 05.03.1987 et du 28.04.1988
I4	Lignes électriques. Seules sont reportées au plan des servitudes les lignes de tension supérieure à 63 KV	Ligne BARNABOS - LA VAUPALIERE 2 x 400 KV	D.U.P du 04.06.1987
I4	Lignes électriques. Seules sont reportées au plan des servitudes les lignes de tension supérieure à 63 KV	Ligne BARNABOS - ROUGEMONTIER. 2 x 400 KV	D.U.P. du 15.09.1980
I4	Lignes électriques. Seules sont reportées au plan des servitudes les lignes de tension supérieure à 63 KV	Ligne BUQUET - LA VAUPALIERE. 90 KV	D.U.P. du 15.10.1981
I4	Lignes électriques. Seules sont reportées au plan des servitudes les lignes de tension supérieure à 63 KV	Lignes électriques de distribution	-
I4	Lignes électriques. Seules sont reportées au plan des servitudes les lignes de tension supérieure à 63 KV	Travaux de construction de la ligne 2 x 90 KV de raccordement du poste d'HARCANVILLE constitué d'un tronçon Barnabos piquage Buquet - Vaupalière et d'un tronçon Barnabos - Harcanville	arrêté de DUP du 18.02.1994
I4	Lignes électriques. Seules sont reportées au plan des servitudes les lignes de tension supérieure à 63 KV	travaux de construction de la ligne MT 20 KV La Houssaye Beranger -Beautot – Bocasse Valmartin	DUP du 28.02.1990
PT2	protection des transmissions	Faisceau hertzien ROUEN TOTES	Décret du

## Diagnostic territorial

Type	Intitulé	Description	Institution
	radioélectriques contre les obstacles		17.07.1984
T1	Voies ferrées	Ligne de chemin de fer MOTTEVILLE - CLERES	Loi du 15.07.1845
T1	Voies ferrées	Raccordement ETAIMPUIS - CLERES	Loi du 15.07.1845

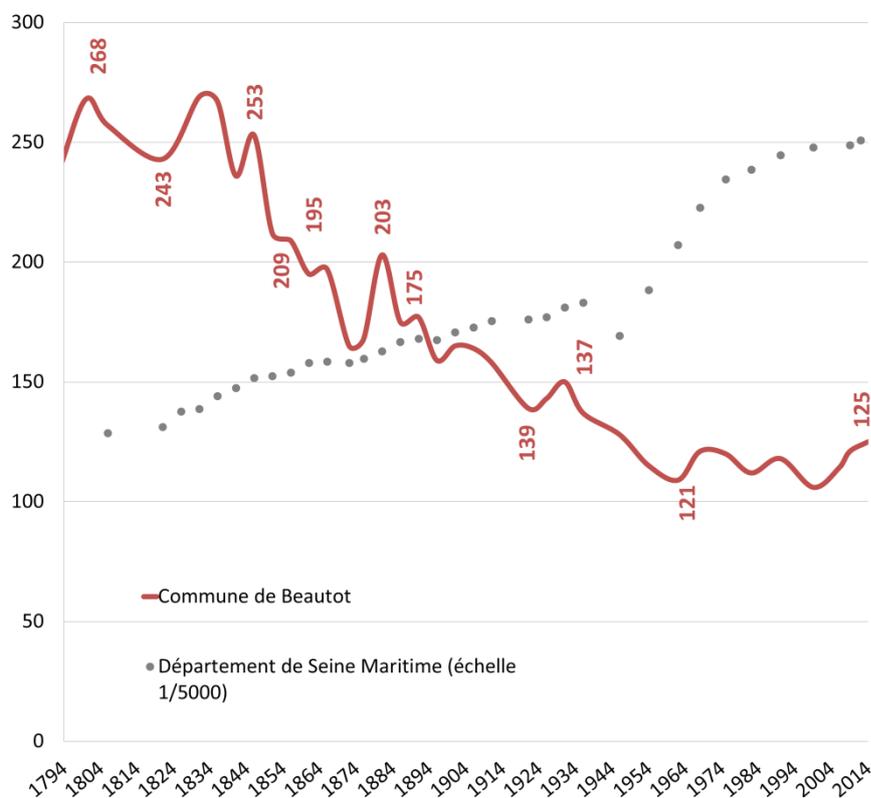
*Liste des servitudes*

Le plan des servitudes en annexe du PLU donne la localisation des servitudes.

Les servitudes « A5 » attachées aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement ne figurent ni dans le tableau ci-dessus, ni dans le plan des SUP annexé au POS en vigueur. Elles sont matérialisées dans une carte annexe du PLU : les annexes sanitaires (service gestionnaire de la servitude A5 : agence régional de la santé (ARS)).

## II.5. Démographie

### II.5.1. Evolution historique de la population



Evolution historique de la population (source INSEE)

Ce graphique présente l'évolution de la population de Beautot depuis le premier recensement effectué en 1793, jusqu'à 2014 :

- Au début du 19<sup>ème</sup> siècle, Beautot comptait jusqu'à 269 habitants (1831). C'est le double de la population actuelle. Cela correspond vraisemblablement au plus fort niveau qu'a connu la commune, à une époque de progrès sanitaires et de transition démographique<sup>2</sup>.
- A partir de la 2<sup>ème</sup> moitié du 19<sup>ème</sup> siècle, la population s'est mise à diminuer fortement. Comme dans la plupart des campagnes françaises, La révolution industrielle a entraîné un vaste exode vers les grands bassins industriels.
- La particularité de l'évolution sur Beautot est que cette érosion s'est globalement poursuivie jusqu'au milieu du 20<sup>ème</sup> siècle, à quelques soubresauts près (notamment après la guerre de 1870 et la guerre de 14-18).

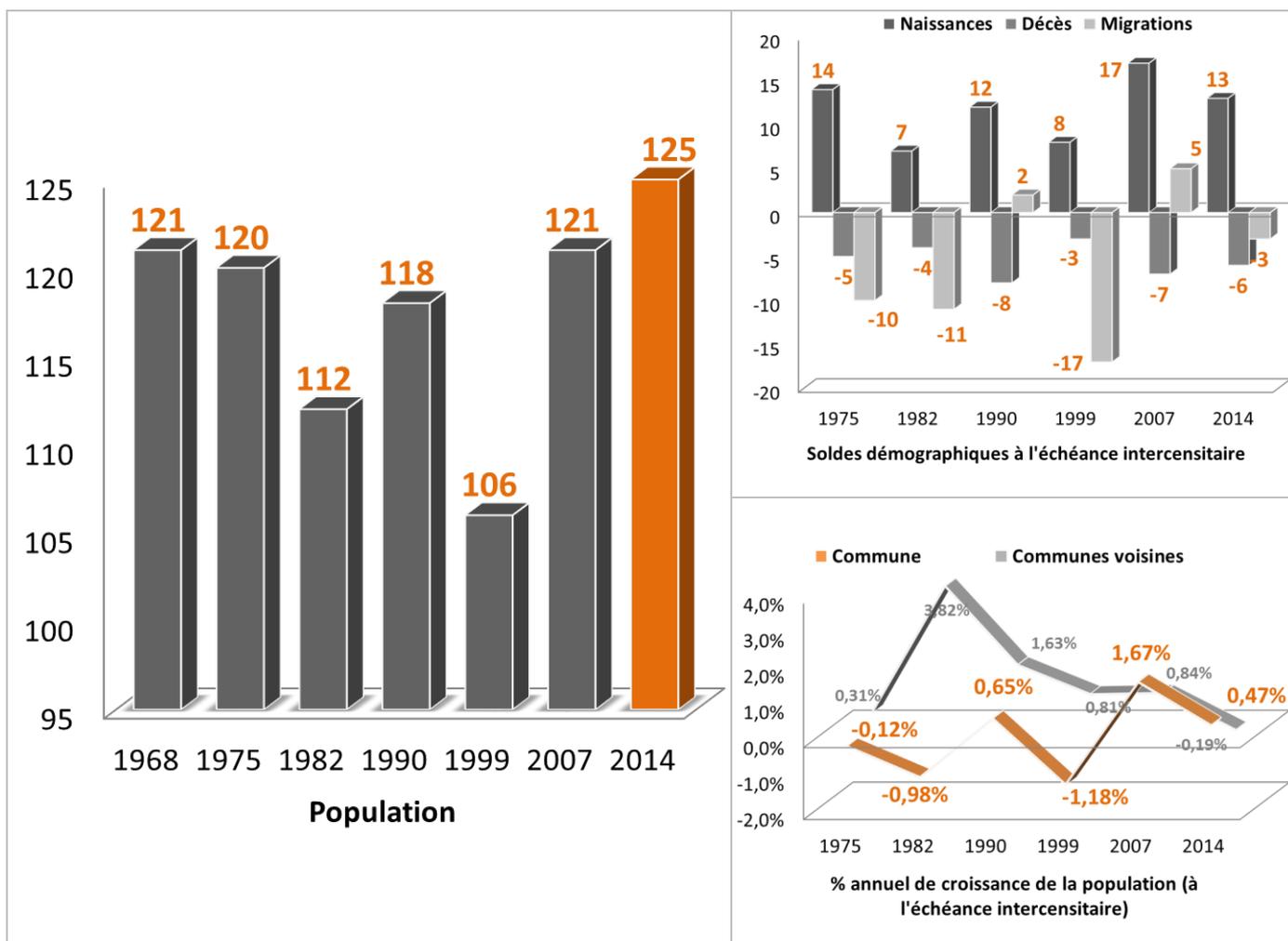
En 1960, Beautot ne compte plus que 109 habitants.

- Depuis 50 ans, la population communale oscille entre 110 et 125 habitants.

Aujourd'hui, **125 Beautotais** peuplent la commune (INSEE 2014).

<sup>2</sup> La transition démographique est le passage entre un régime démographique traditionnel (natalité forte mais mortalité élevée, donc accroissement naturel faible) et un régime démographique moderne (natalité faible et mortalité faible)

## II.5.2. Croissance récente



Evolution de la population entre 1968 et 2014 (attention, les données 2015 ne sont pas prise en compte dans ces graphiques)

Depuis une quinzaine d'année, Beautot connaît une **phase de croissance**, passant de 106 habitants en 1999 à **132 habitants<sup>3</sup> en 2015** (soit une population totale<sup>4</sup> de 136 habitants).

Année	1990	1999	2009	2015
Population	118	106	121	132
	<b>1992-1990</b>	<b>1990-1999</b>	<b>1999-2009</b>	<b>2009-2015</b>
% annuel de croissance	0,65%	-1,18%	1,33%	1,46%

*Croissance récente de la population*

Au cours des dernières années (2009-2015), la commune a gagné 11 habitants. Même si cela semble peu, c'est en réalité une **croissance très dynamique** au regard de la taille de la

<sup>3</sup> Population municipale : comprend les personnes ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune, dans un logement ou une communauté, les personnes détenues dans les établissements pénitentiaires de la commune, les personnes sans-abri recensées sur le territoire de la commune et les personnes résidant habituellement dans une habitation mobile recensée sur le territoire de la commune.

<sup>4</sup> La population totale d'une commune est égale à la somme de la population municipale et personnes dont la résidence habituelle est dans une autre commune mais qui ont conservé une résidence sur le territoire de la commune (étudiants, militaires, etc. ...).

## Diagnostic territorial

commune. Avec un taux de croissance de +1,46%/an de sa population, Beautot a « grandi » nettement plus vite que le département (+0,25%/an) ou la moyenne française (+0,5%/an).

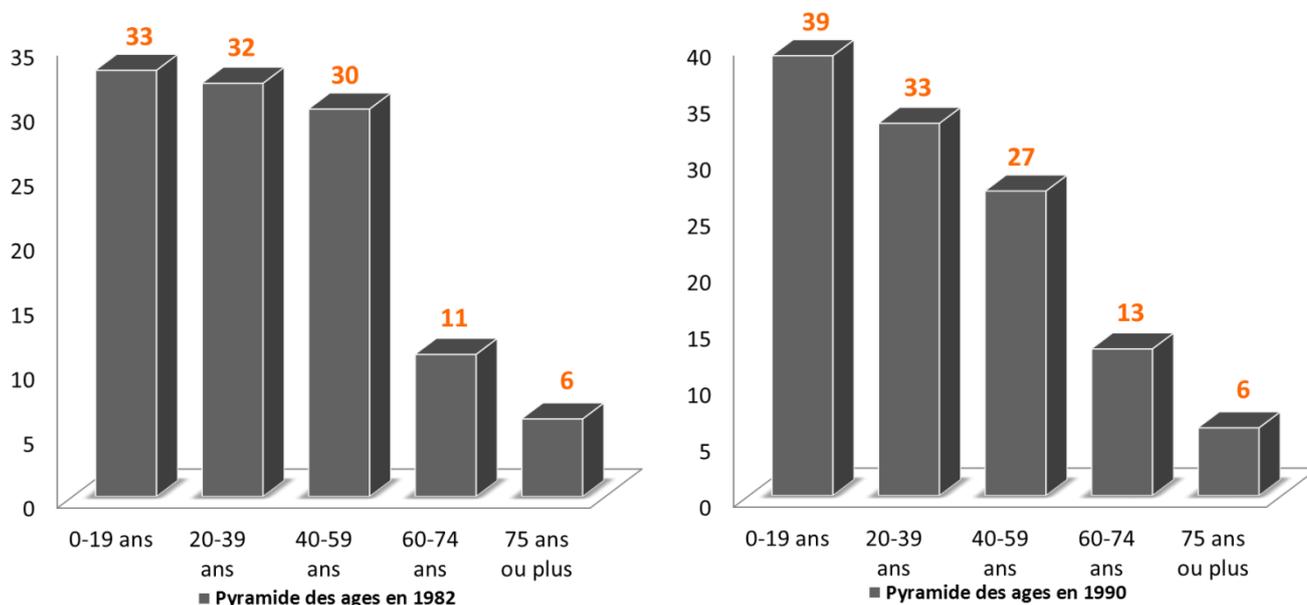
Sur la période récente, on observe un quasi-équilibre entre les départs et les arrivées de population. La **croissance est essentiellement liée au nombre élevé de naissances** (+30 depuis 15 ans), et **assez peu aux migrations**.

### II.5.3. Pyramide des âges

Le profil actuel des habitants de Beautot est intimement lié à ces évolutions :

- La croissance de 1982 à 1990 a permis de renouveler la population ; le profil des âges en 1990 est une pyramide parfaite, dominée par les tranches « jeunes » ;
- Entre 1990 et 1999, de nombreux jeunes adultes (entre 20 et 39 ans) ont quitté la commune, creusant d'autant la répartition des âges ;
- Au dernier recensement de 2014, la pyramide prend une forme encore plus marquée, avec de nombreux jeunes de moins de 15 ans, peu de grands adolescents et jeunes adultes ayant décohabité<sup>5</sup> (population des 15 - 29 ans). Quasiment la moitié de la population est formée d'adultes de 30 à 59 ans.

On constate une légère tendance au vieillissement de la population, essentiellement due à la **sous-représentation des grands adolescents et jeunes adultes**. Il convient toutefois de relativiser ce phénomène, car la commune a connu un rajeunissement récent de sa démographie. Avec un indice de jeunesse<sup>6</sup> de 2, elle se place parmi les communes avec une forte population jeune.

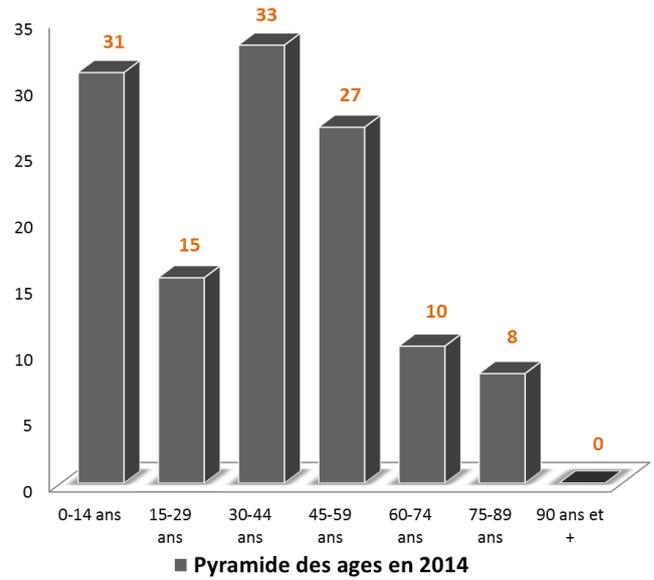
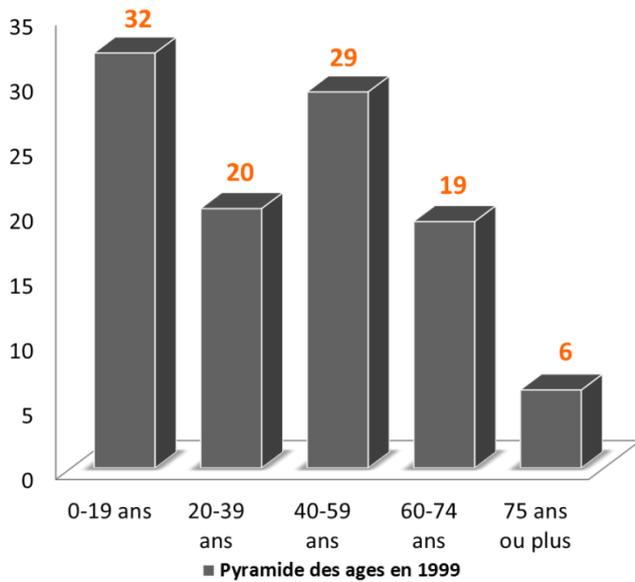


<sup>5</sup> La décohabitation caractérise le processus par lequel un individu quitte le logement qu'il partageait avec d'autres personnes. Plus communément, il s'agit de la décohabitation parentale, c'est-à-dire lorsque les jeunes partent du domicile de leurs parents

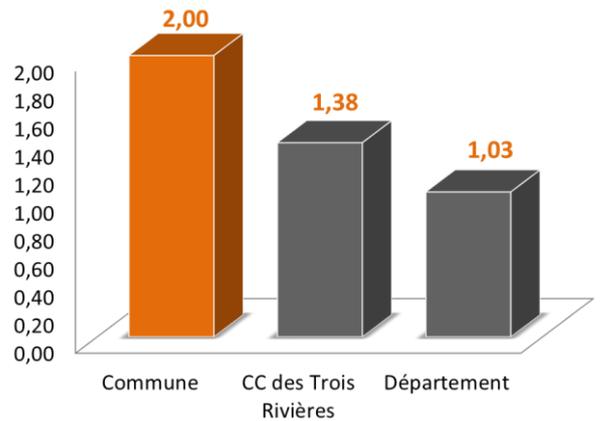
<sup>6</sup> L'indicateur de jeunesse est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus

$$\frac{\text{Population} \leq 20 \text{ ans}}{\text{Population} \geq 60 \text{ ans}}$$

## Diagnostic territorial



*Pyramides des âges au fil des recensements (source INSEE)*



*Indice de jeunesse en 2014 (source INSEE)*

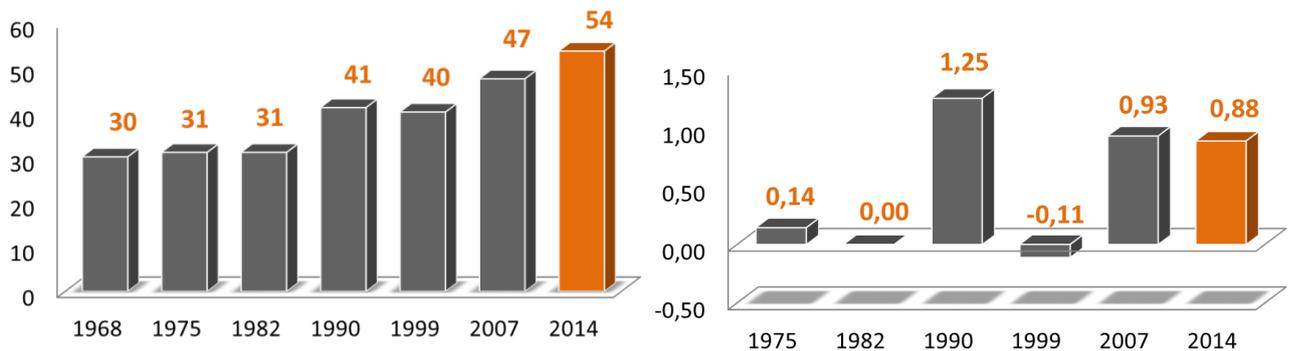
## II.6. Logement

### II.6.1. Evolution historique de la population

Les graphiques ci-dessous suivent le nombre de logements au cours des 50 dernières années.

Beautot a connu une **progression par à-coups de son parc de logements**, pour arriver à **54 unités en 2014**. Lors des périodes de croissance (dans les années 1980 et depuis 2000), les rythmes annuels de construction tournent autour de **un nouveau logement par an**.

Bien que ce rythme puisse sembler faible, la répétition des constructions sur des périodes relativement longues a conduit à un important renouvellement, puisqu'environ la moitié des logements a moins de 50 ans.

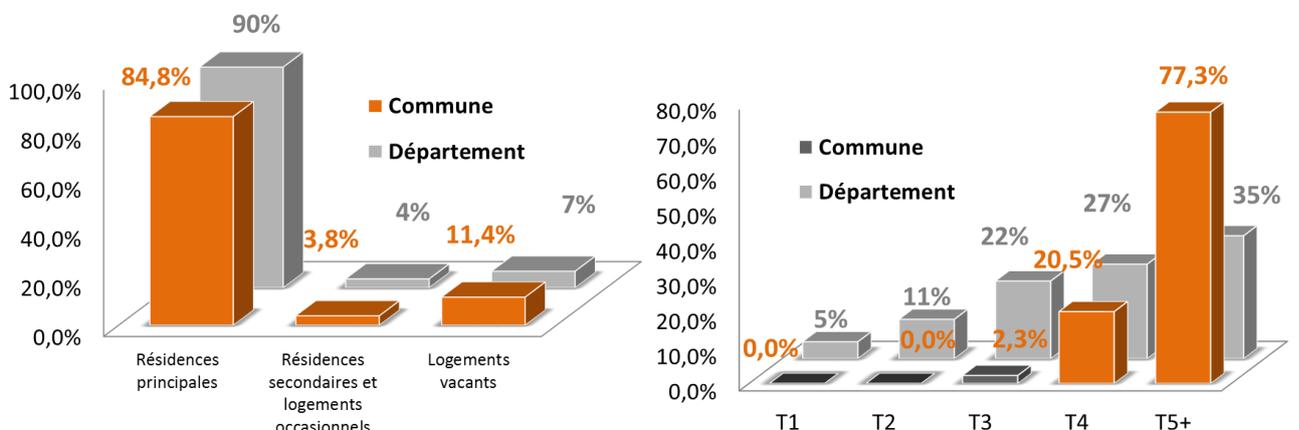


Evolution du nombre de logements / Rythme de construction annuel, à l'échéance intercensitaire (source INSEE)

### II.6.2. Caractéristiques du parc de logements

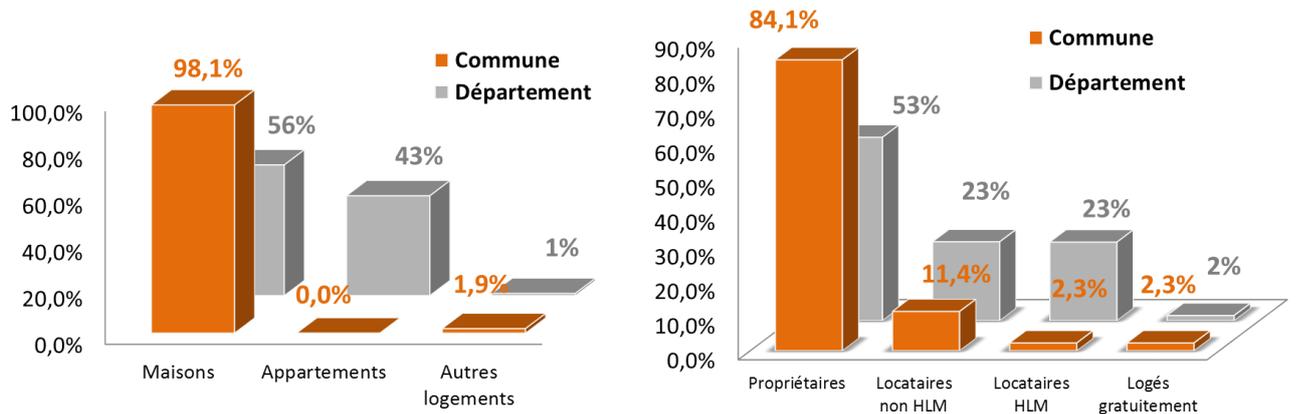
Le parc de logements de Beautot peut être qualifié de « monospécifique ». En effet, à une très large majorité :

- Les logements sont des résidences principales (84,8%) ;
- Ce sont des maisons (98,1%) de grande taille (77,3% de plus de 5 pièces) ;
- Leurs occupants (84,1%) sont propriétaires (peu de locataires).



Catégorie des logements / Taille des résidences principales en 2014 (source INSEE)

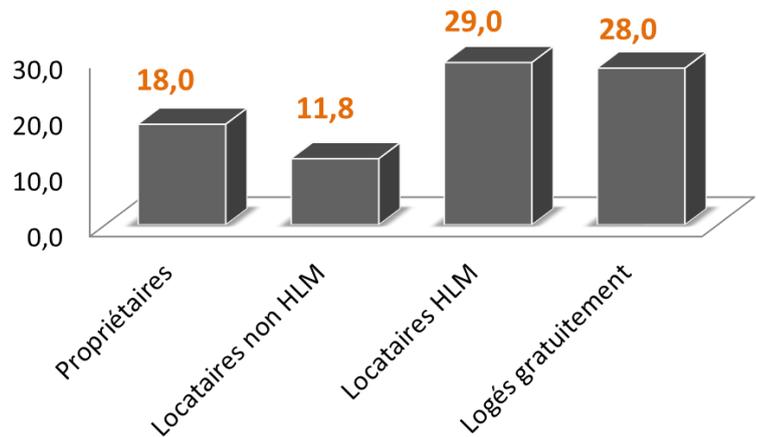
## Diagnostic territorial



Typologie des logements / Statut d'occupation des résidences principales en 2014 (source INSEE)

Le profil de Beautot est donc de type « **propriétaires occupant de grandes maisons individuelles** », caractéristique des petites communes rurales.

**ENJEU** Les ménages occupant ce type de logements sont généralement stables et peu enclins aux déménagements (à Beautot, les propriétaires occupent en moyenne leurs logements depuis 18 ans). Ce très faible renouvellement naturel de la population dans le parc de logements risque d'accroître le vieillissement de la population.



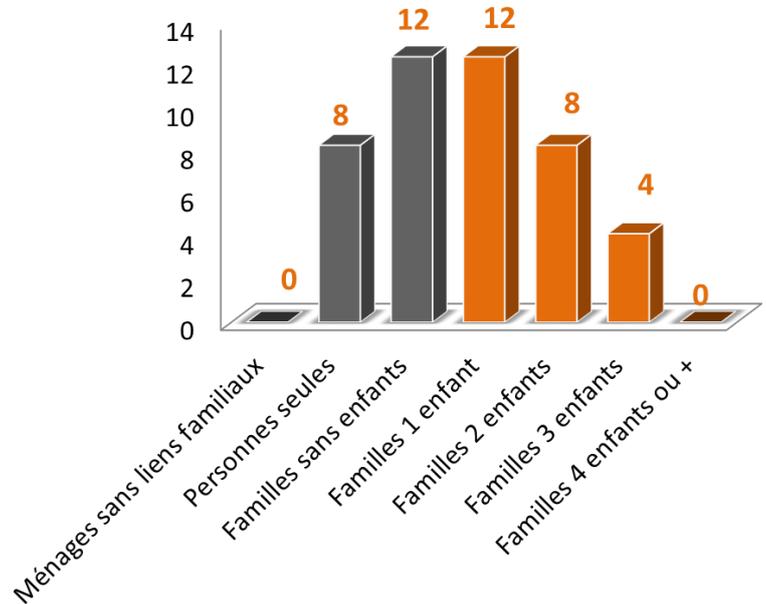
Ancienneté moyenne d'emménagement par statut d'occupation (source INSEE)

On soulignera toutefois la présence d'un petit parc locatif (13,7% des résidences principales, soit 5 logements locatifs à loyer libre et un logement locatif social). Le taux de rotation dans le parc locatif à loyer libre est plus rapide. Ces logements favorisent le renouvellement générationnel sur la commune (les locataires occupent en moyenne leurs logements depuis 11,8 ans).

Signalons enfin que le **taux de vacance des logements est élevé** à Beautot (11,4%, contre 7% en moyenne dans le département).

### II.6.3. Occupation des logements

La diversité des ménages est bonne à Beautot, avec 20 ménages sans enfants et 24 familles avec enfants.



Composition des ménages / familles en 2014 (source INSEE)

On observe depuis les années 1970, une **chute drastique du nombre moyen d'occupants des logements**. En 1968, les ménages beautotais étaient formés de 4,17 personnes en moyenne ; ils n'en comptent plus que **2,75 en 2014**.

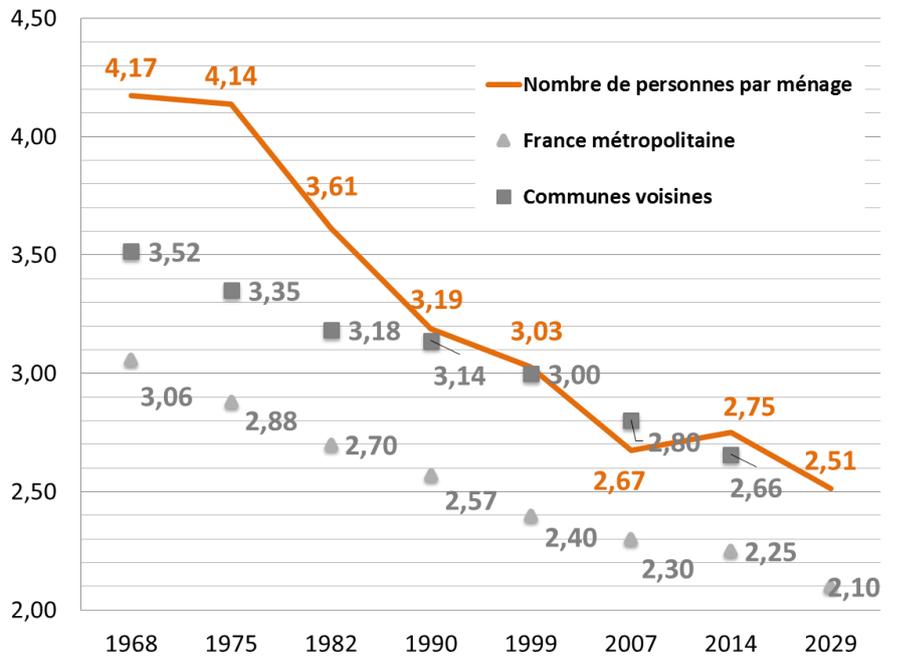
Ce phénomène, appelé desserrement, est subi sur l'ensemble du territoire français ; en France, le nombre moyen de personnes par ménage est passé de 3,08 en 1968 à 2,24 en 2014, sous l'effet :

- Du vieillissement de la population ;
- De l'évolution des comportements ;
- De la baisse du nombre moyen d'enfants par femme ;
- De la multiplication de familles monoparentales ;
- De la décohabitation plus précoce des jeunes adultes.

Selon l'INSEE, le phénomène du desserrement pourrait se poursuivre en France dans les années à venir (au moins jusque 2030), avec un rythme de -0,6%/an.

**ENJEU** En suivant cette tendance, les ménages beautotais pourraient être composés de **2,51 personnes en moyenne en 2029**. La taille des ménages diminuant, il faudra alors de plus en plus de résidences principales pour loger la même population. Le besoin en construction induit (pour conserver le même nombre d'habitants) est d'environ 1 nouveau logement tous les 3 ans (on parle de point mort démographique).

## Diagnostic territorial



Evolution du nombre de personnes par ménage (source INSEE) et projection en 2029

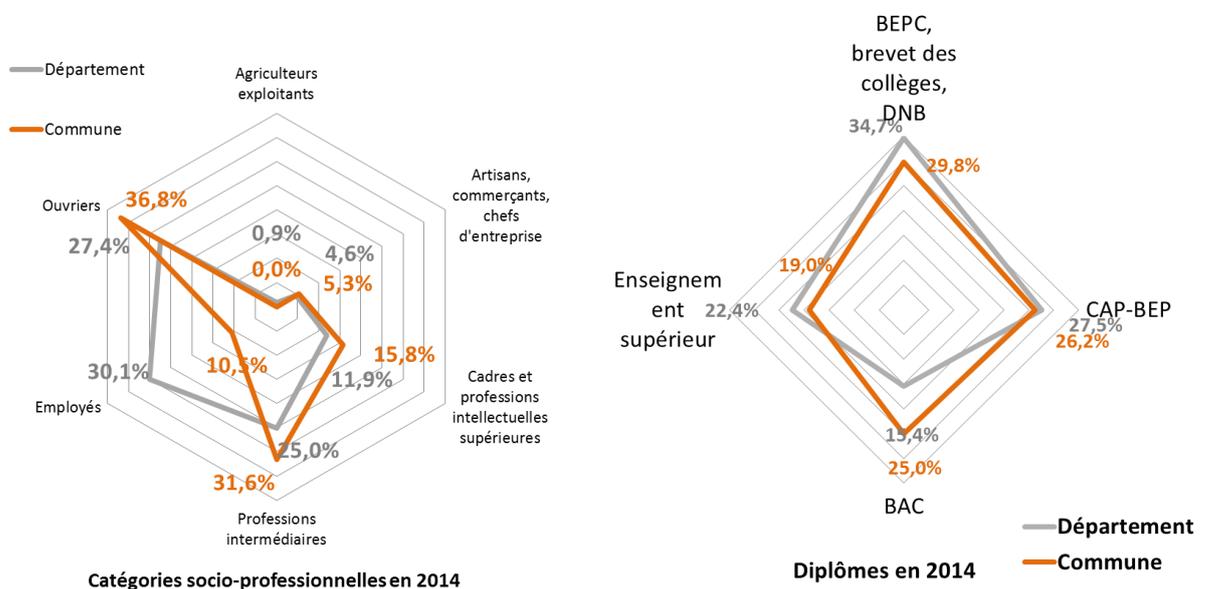
## II.7. Economie

### II.7.1. Population active

En 2014, Beautot comptait **69 actifs**, dont 67 ayant un emploi, représentant respectivement 55,2% et 53,6% de la population totale.

L'analyse des catégories socioprofessionnelles montre une **forte proportion d'ouvriers** (36,8%), puis de **professions intermédiaires** (31,6%). Les employés, cadres, professions intellectuelles supérieures, artisans, commerçants et chefs d'entreprise sont moins représentés.

Les niveaux de formation sont proches de la moyenne départementale, mais avec légèrement moins de titulaires d'un diplôme d'enseignement supérieur, moins de titulaire d'un BEPC ou brevet des collèges, mais plus de titulaires d'un BAC.

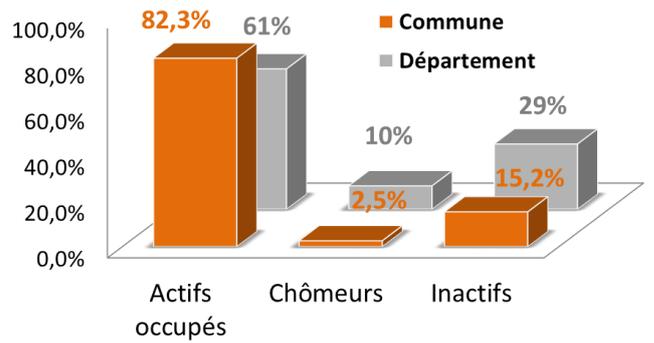


Niveaux de formation / Catégories socio-professionnelles en 2014 (source INSEE)

La population beautotaise est **plus riche que la moyenne**, avec un revenu médian<sup>7</sup> par habitant de 22 196 € (à comparer avec les 19 978 € dans l'ensemble du département).

Enfin, on soulignera que le chômage est nettement plus faible que dans le reste du département : 2,5% à Beautot contre 10% en moyenne dans la Seine-Maritime. Mais la comparaison est un peu faussée ; en effet, lorsque les habitants des campagnes perdent leur emploi, ils peuvent avoir des difficultés à assumer des coûts de déplacement quotidiens élevés, et sont alors obligés de déménager vers des communes plus urbaines.

<sup>7</sup> La médiane est la valeur du revenu fiscal partageant la population en deux groupes de tailles strictement égales : la moitié de la population gagne plus de ce seuil et l'autre moitié, moins



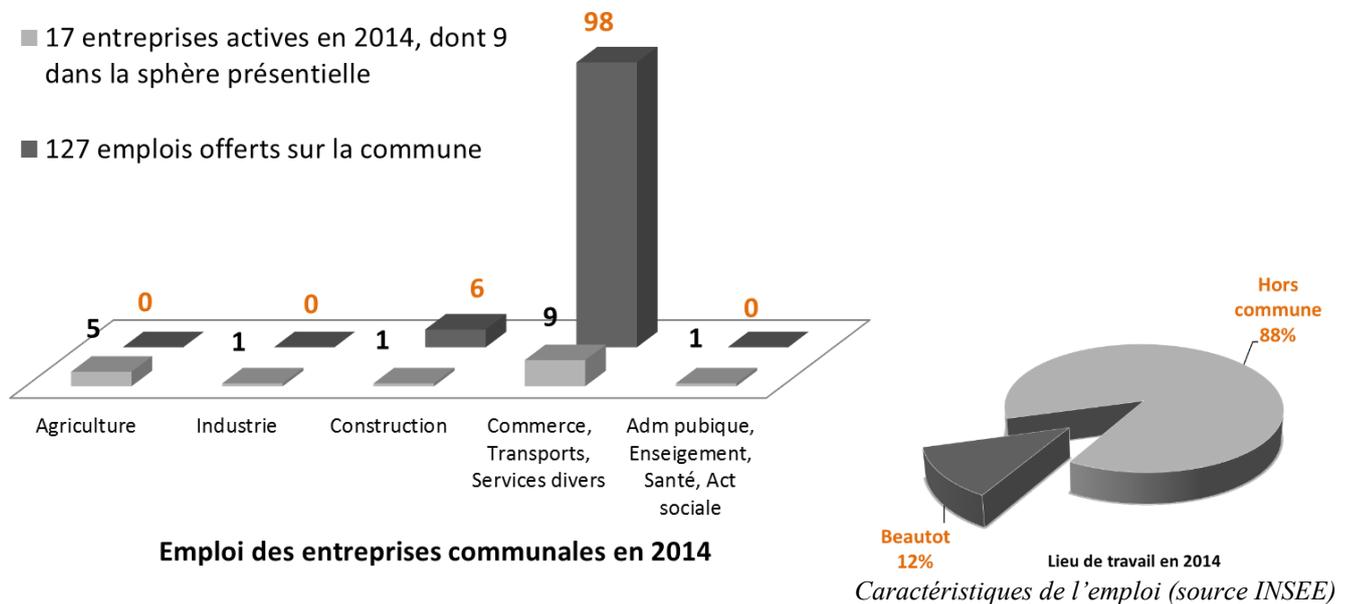
Taux d'activité en 2014 (source INSEE)

## II.7.2. Activité économique locale : la zone d'activités des Vikings

C'est sur les communes de Beautot et de Varneville-Bretteville qu'est située la **zone d'activités des Vikings**. Celle-ci occupe environ 10,4 hectares, sur un emplacement privilégié, à l'intersection de l'A29, de l'A151 et de l'ancienne RN27, et génère environ 200 emplois.

Sur Beautot, il y avait en 2014 : **98 emplois pour 17 entreprises**.

Il y a **plus d'emplois que d'actifs** occupés à Beautot (ratio de **1,46 emploi par actif occupé**). Pourtant, ces emplois sont peu occupés par les beautotais, qui **travaillent à 88% hors de la commune**. Cette situation s'explique notamment par l'histoire de la zone d'activités, avec le déménagement de Davigel depuis la région dieppoise, où de nombreux employés ont conservé leur logement.

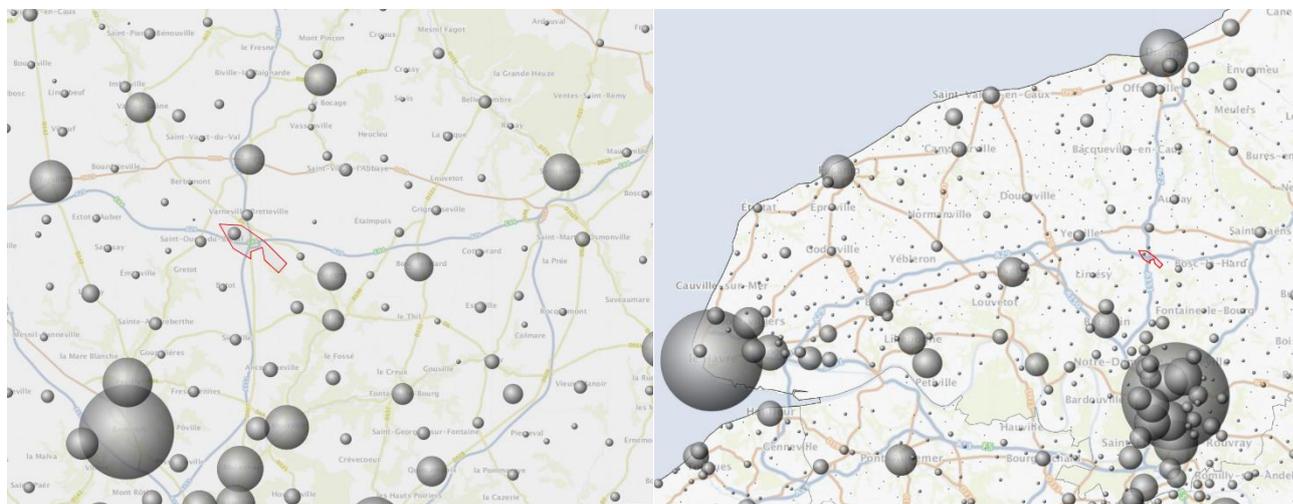


### II.7.3. Les bassins d'emplois à proximité

La **métropole rouennaise est le principal bassin d'emploi**, au sein duquel de nombreux beaوتais travaillent (environ 60%). La ville de Rouen (31 km / 27 min) à elle-seule compte 83 123 emplois en 2014.

La commune est proche des villes suivantes, offrant de nombreux emplois :

- Tôtes (7 km / 7 min), avec 672 emplois ;
- Grugny (8 km / 9 min), avec 547 emplois ;
- Clères (9 km / 11 min), avec 320 emplois ;
- Auffay (12 km / 9 min), avec 730 emplois ;
- Pavilly (14 km / 15 min), avec 1 708 emplois ;
- Yerville (12 km / 11 min), avec 1 221 emplois ;
- Barentin (20 km / 18 min), avec 5 864 emplois.



*Bassins d'emplois autour de Beautot (source INSEE)*

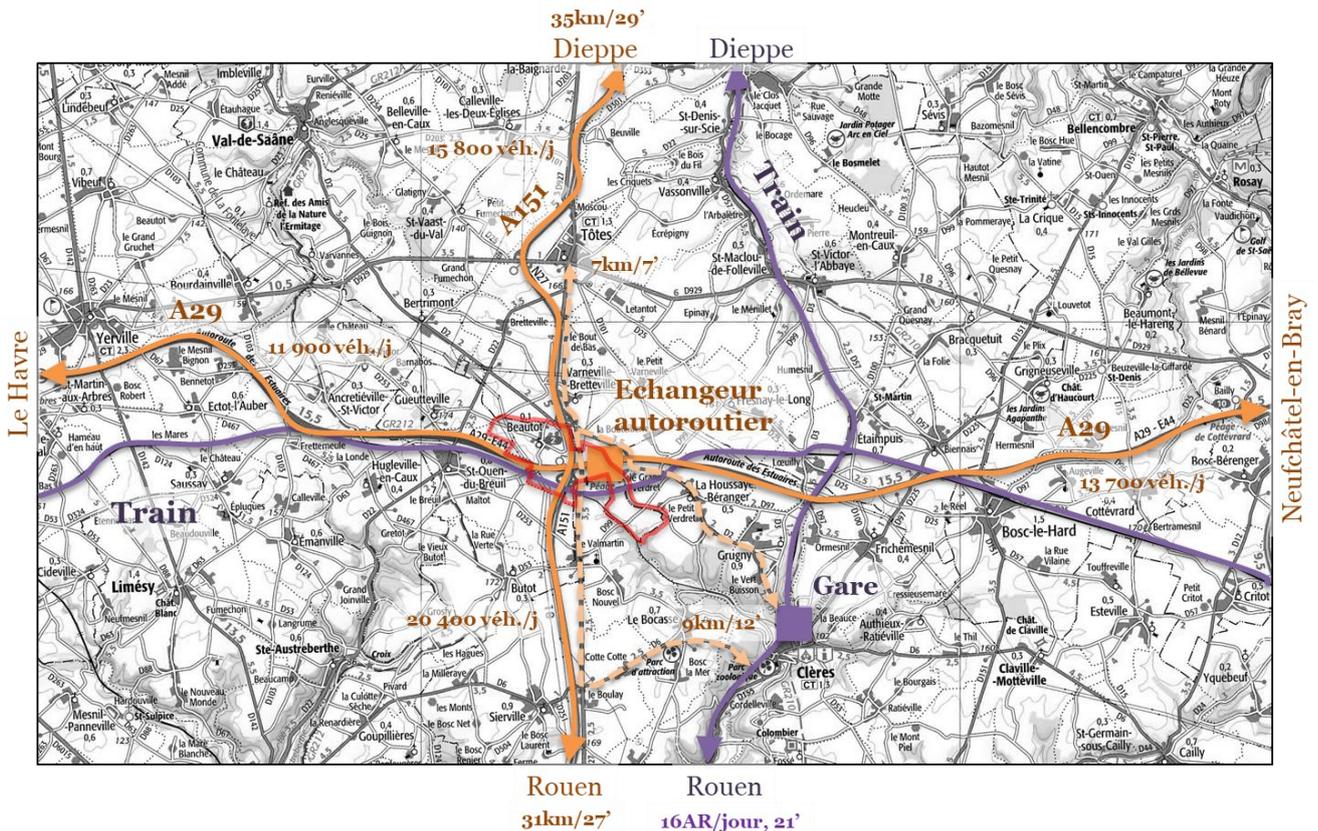
## II.8. Infrastructures de déplacements

### II.8.1. Infrastructures routières

#### II.8.1.1. Réseau viaire

ENJEU

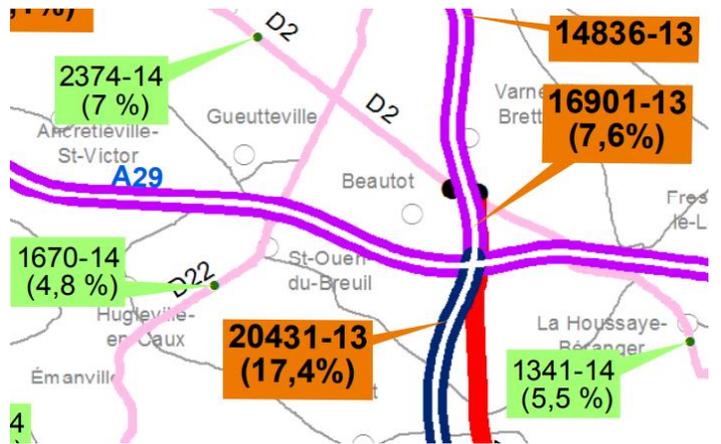
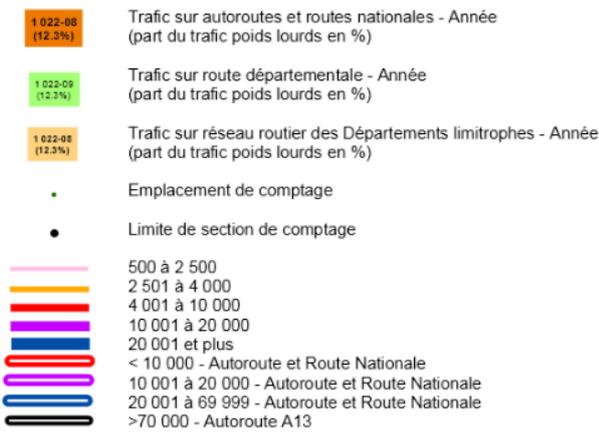
Beautot est située à l'articulation des grandes infrastructures régionales (A29, A151), et bénéficie, grâce à la présence d'un échangeur autoroutier, d'une connexion exceptionnelle au territoire normand.



Infrastructures et temps de déplacement (en orange : par la route / en violet : par le train)

Si les autoroutes supportent un trafic intense et génèrent des nuisances (nuisances sonores toutefois contenues grâce à l'effort d'encaissement des voies dans le terrain), les voies communales desservant les espaces urbanisés ne sont empruntées que par un nombre limité de véhicules, et s'avèrent **calmes** et adaptées à un **usage mixte automobile / vélo / pédestre**.

## Diagnostic territorial



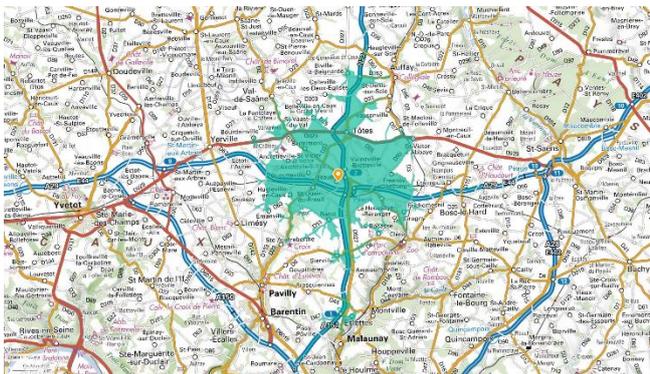
Trafics routiers (source CG76 / DIRNO / SAPN)

### II.8.1.2. Accès au territoire Normand

Les cartes suivantes, appelées isochrones, permettent de visualiser toutes les zones géographiques que l'on peut atteindre, en voiture, depuis la commune en un temps donné (10, 20, 30 et 40 minutes).

Elles sont extraites de l'outil Geoportail, actuellement proposé en version bêta. Le calcul d'isochrones ne prend pas en compte l'état du trafic routier, les travaux en cours, etc. ... Les informations obtenues sont donc à utiliser à titre indicatif.

Elles mettent bien en évidence l'excellente connexion de la commune au territoire normand, grâce à la présence d'un échangeur autoroutier.



Isochrone 10 minutes (voiture)



20 minutes : entrée à Rouen, Yvetot



30 minutes : accès à Dieppe, Neufchâtel-en-Bray



40 minutes

**II.8.1.3. Les conditions d'aménagement des abords des principaux axes routiers (articles L111-6 à L111-10 du code de l'urbanisme)**

Afin d'éviter les désordres urbains constatés aujourd'hui le long des voies routières et autoroutières, et d'éviter l'implantation linéaire d'activités ou de services le long de ces voies, en méconnaissance des préoccupations d'urbanisme, architecturales et paysagères, le législateur a introduit plusieurs dispositifs incitant les collectivités à réfléchir à l'aménagement des entrées de ville.

Ainsi, les orientations d'aménagement du PLU peuvent prévoir des actions visant à la mise en valeur des entrées de ville, comme le prévoit l'article L123-1-4 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, la loi dite « Barnier » du 02/02/1995 a renforcé la protection de certaines entrées de ville par l'introduction dans le code de l'urbanisme de l'article L111-1-4, qui prévoit la délimitation d'une zone inconstructible de part et d'autre des principaux axes routiers.

Ainsi, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de :

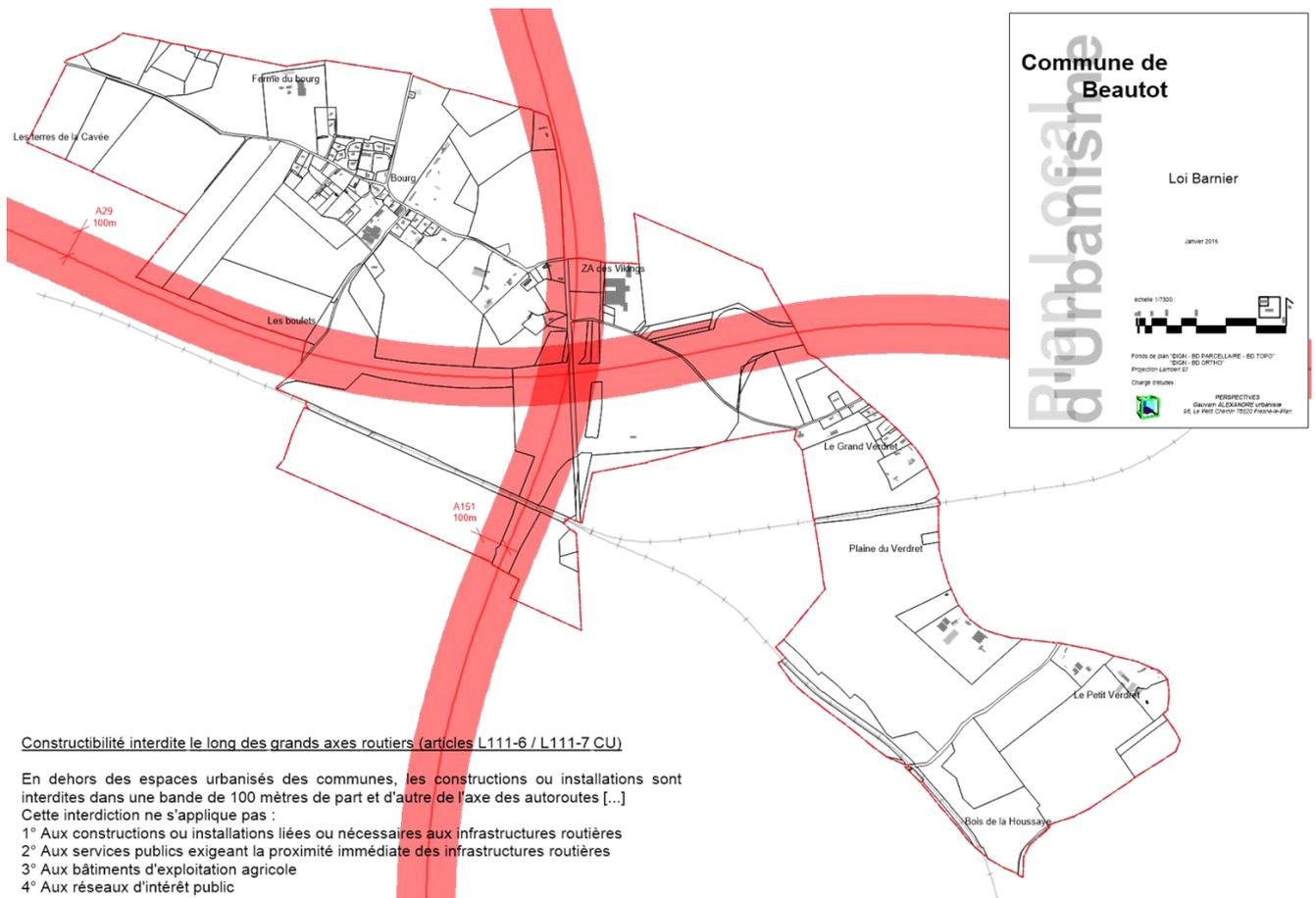
- 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière ;
- 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation au sens du code de la route ;
- 75 mètres des routes désignées par un SCOT en application du III de l'article L122-1-5.

Cette interdiction de construire ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

ENJEU

Sur la commune de Beautot, les **autoroutes A29 et A151** sont concernés par cet article (recul de 100m par rapport à leur axe).



*Recul de 100m par rapport à l'axe des autoroutes A29 et A151*

Le PLU peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par cet article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

## II.8.2. Transports en commun

### II.8.2.1. Train

Les habitants peuvent accéder facilement aux gares de :

- Clères (9km / 12 minutes de voiture)  
Sur la ligne Rouen – Dieppe
- Auffay (12 km / 9 minutes de voiture)  
Sur la ligne Rouen – Dieppe
- Pavilly (14 km / 15 minutes de voiture)  
Sur la ligne Rouen – Le Havre

De là, ils peuvent notamment rejoindre Rouen en 21 minutes (16 aller-retours par jour), ainsi que le Havre et Dieppe.

### II.8.2.2. Covoiturage

Il est pratiqué de manière spontanée au niveau du rond-point de la bretelle d'accès de l'échangeur autoroutier A151.

La commune voisine de Varneville-Bretteville a un projet de création d'une aire de covoiturage sécurisée, sur l'autre côté de l'échangeur.

### **II.8.2.3. Bus scolaire**

Un système de ramassage scolaire conduit les enfants dans les établissements scolaires.

### **II.8.3. Circulations douces**

---

Le territoire communal est littéralement tronçonné par les 2 autoroutes et la voie ferrée. Dans ces conditions, les possibilités de liaisons douces sont très limitées. Il n'en existe aucune entre le bourg et les hameaux, et aucun chemin de randonnée ne traverse la commune.

Seuls quelques chemins isolés existent, dans et autour du bourg, sans être connectés entre eux.

### **II.8.4. Capacités de stationnements ouverts au public**

---

La commune dispose d'un parking public sur la place de la maire / église, avec une surface d'environ 100 m<sup>2</sup> (sans emplacement signalisé), ce qui représente 5 à 6 places. La capacité de stationnement a été améliorée il y a peu avec l'aménagement d'un second parking, face à l'église (environ 10 places).

La capacité de stationnement est jugée satisfaisante.

## II.9. Fonctionnement urbain et mobilités

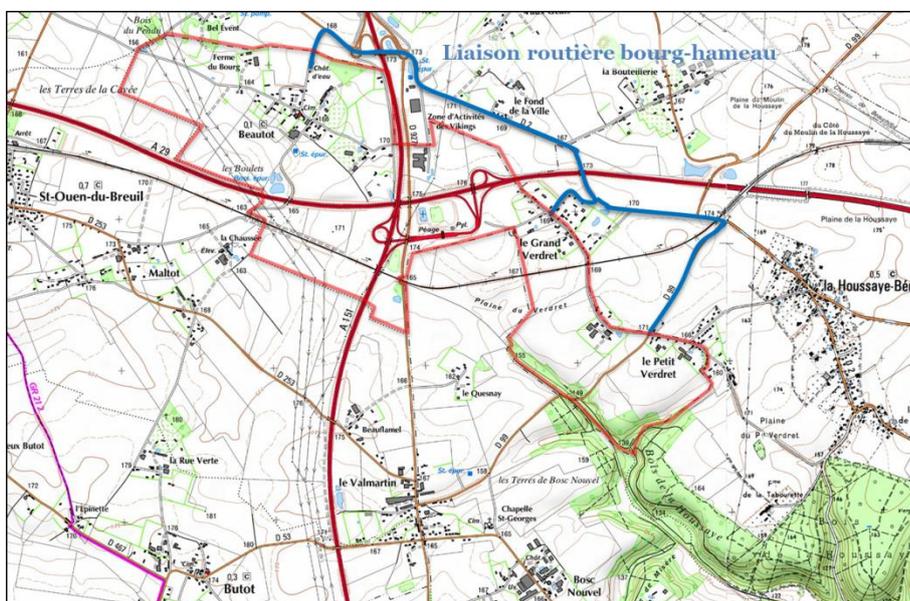
### II.9.1. Structuration urbaine

Le village de Beautot est constitué d'un **bourg**, accueillant l'essentiel de la population et les quelques équipements communaux, et **deux hameaux**, nommés le Petit Verdret et le Grand Verdret. Ces hameaux sont également « à cheval » sur la commune voisine de la Houssaye Béranger.

La création de la voie ferrée (reliant Montérolier à Le Havre – port 2000), mais surtout des autoroutes A29 et A151, ont **fractionné le territoire communal** en 4 espaces indépendants et mal reliés. Il est nécessaire de traverser les territoires de Varneville-Bretteville et La Houssaye Béranger pour se rendre au Petit Verdret ou au Grand Verdret ; et aucun chemin piéton ne relie le bourg et les hameaux.

ENJEU

Il n'y a pas aujourd'hui de connexion claire entre le bourg et les hameaux, qui apparaissent comme des **entités indépendantes**, sans autre relation que l'appartenance à un même découpage administratif.



Liaison bourg-hameaux

### II.9.2. Equipements publics

La commune ne possède que **peu d'équipements** :

- Mairie
- Eglise
- Cimetière

*Le cimetière de Beautot est en capacité de répondre au besoin en tombe pour les années à venir. Aucune extension n'est nécessaire.*

Il n'y a plus d'école dans le village. Les communes de Beautot, Gueuteville et Saint-Ouen-du-Breuil fonctionnent dorénavant en RPI concentré, avec une unique école à Saint-Ouen-du-Breuil, accueillant les élèves de la maternelle au CM2.

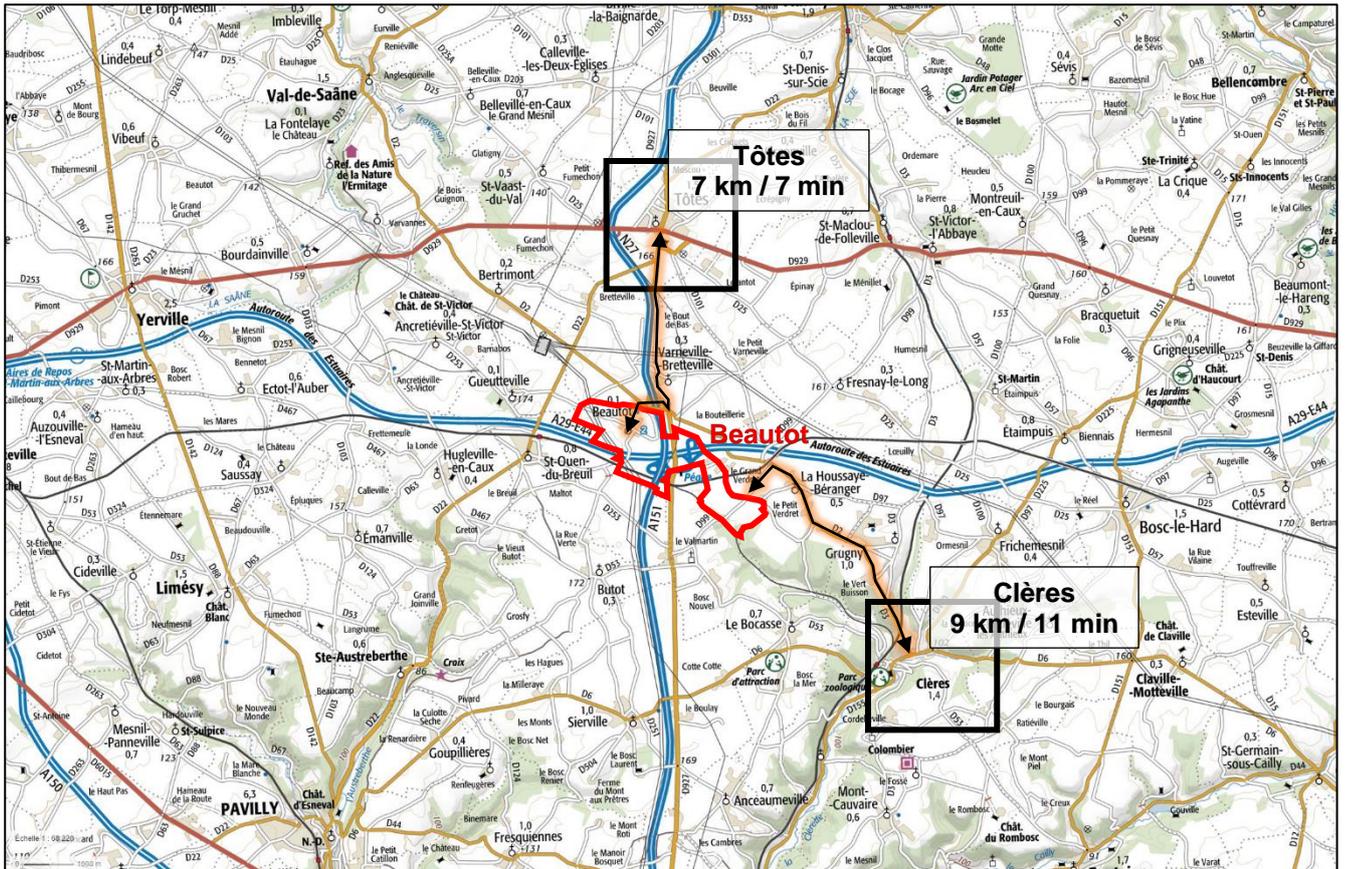
### II.9.3. Pôles d'attractivité

ENJEU

Les habitants de Beautot travaillent, font des achats, accèdent aux services, ... hors de la commune. En effet, Beautot ne dispose que d'une offre très limitée en matière de services ou d'emplois locaux, et est par la force des choses dépendante des polarités voisines.

La commune est multi-polarisée, dans le sens où ses habitants vont se tourner, selon leurs besoins ou leurs habitudes, vers tel ou tel pôle :

- **Tôtes**, pour les habitants du bourg ;
- **Clères**, pour les habitants du Petit Verdret et du Grand Verdret.



*Liaison entre le village et les pôles d'attractivité (temps de déplacement en voiture)*

### II.9.4. Mobilités des habitants

Les déplacements peuvent être regroupés selon quatre catégories :

- Les déplacements liés au travail ;
- Les déplacements scolaires ;
- Les déplacements liés au commerce et d'accès aux services (médecin, coiffeur, etc. ...) ;
- Les déplacements de loisirs.

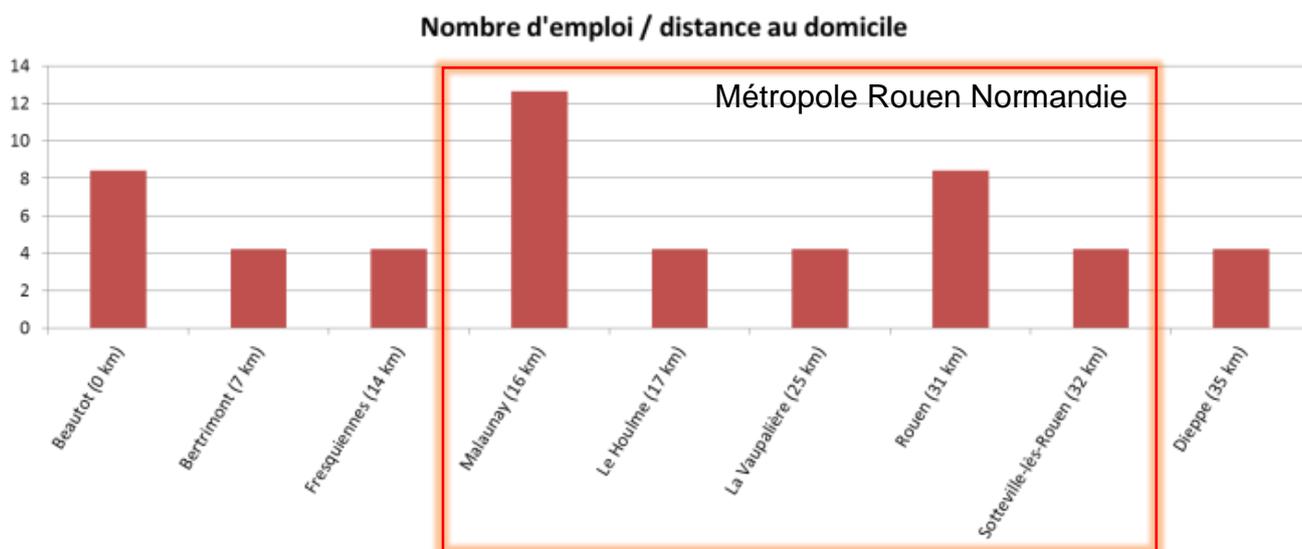
Le village est fortement dépendant des polarités voisines, et le recours à la voiture individuelle est important, avec 98% des ménages motorisés.

### II.9.4.1. Déplacements domicile – travail

Beautot comptait **69 actifs** en 2014, dont 67 ayant un emploi.

Les déplacements domicile – travail sont effectués à raison d'un trajet le matin et d'un trajet le soir (en semaine). L'analyse de l'enquête déplacement<sup>8</sup> de l'INSEE nous enseigne que :

- **12% des actifs travaillent dans la commune** (recensement principal 2014) ;
- Environ **60% des actifs ont un emploi dans la métropole rouennaise** ;
- Les autres lieux d'emploi sont dispersés.

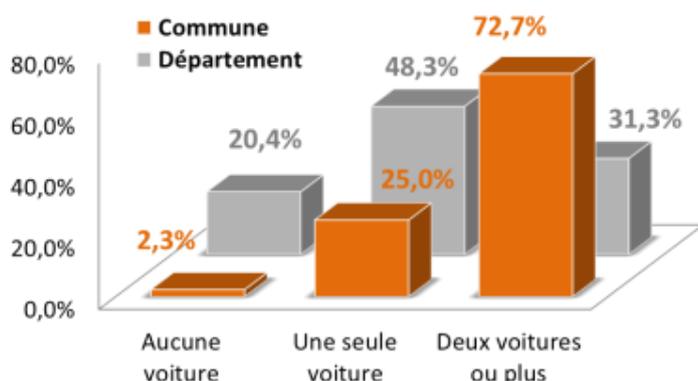


*Lieux d'emploi des habitants (classés selon leur distance à vol d'oiseau)*

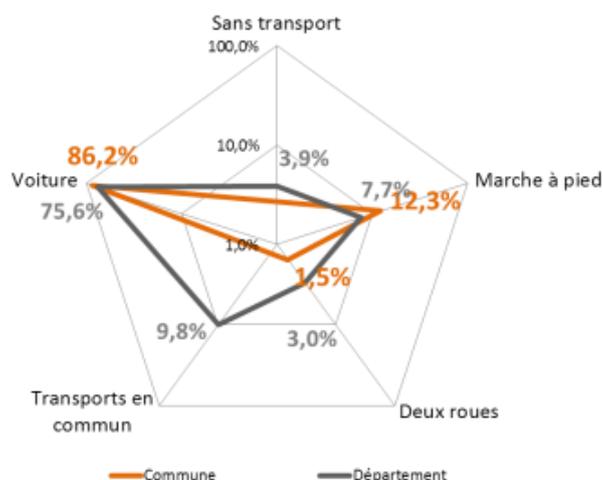
La voiture est le moyen de transport le plus courant, avec 86% des trajets. Toutefois, la configuration de l'emploi rend possible un report vers les transports collectifs, notamment le **covoiturage** vers la région rouennaise, facilité par la présence de l'échangeur autoroutier. C'est un atout non négligeable dans un futur où le coût des carburants ne devrait cesser d'augmenter.

ENJEU

<sup>8</sup> Attention, les statistiques au lieu de travail peuvent parfois différer sensiblement entre cette exploitation complémentaire et l'exploitation principale (recensement de la population). Outre le sondage qui est différent, le lieu de travail est déterminé avec plus de précision pour cette exploitation complémentaire car on dispose d'informations supplémentaires et notamment de la localisation de l'établissement où est exercée l'activité.



*Nombre de voitures par ménage / moyen de transport pour les trajets domicile-travail en 2014 (source INSEE)*



### II.9.4.2. Déplacements scolaires

Les jeunes enfants sont scolarisés à l'école de Saint-Ouen-du-Breuil (2,5 km / 6 min). Plus âgés, ils dépendent du collège d'Auffay (environ 80% des élèves / 12 km / 9 min) et de Clères (environ 20% des élèves / 9 km / 11 min), puis du lycée de Barentin (20 km / 18 min).

Les mobilités induites sont quotidiennes (en semaine) et pendulaires (un trajet aller le matin et un trajet retour le soir).

Un système de ramassage scolaire permet de mutualiser les déplacements des élèves, et de limiter le recours aux véhicules particuliers.

### II.9.4.3. Déplacements commerces / services

Aucun commerce ou activité de service n'est présent à Beautot.

Les habitants doivent se tourner vers pôles voisins (trajets effectués en voiture individuelle) :

- Au quotidien, les **petits pôles** suivants disposent de commerces (notamment petits commerces et supermarchés de proximité) et de services, pouvant assurer une réponse aux besoins courants :
  - **Clères** (9 km / 11 min)  
*8 commerces en 2014, commerce de proximité diversifié, services (médecins, banque, poste, etc. ...)*
  - **Tôtes** (7 km / 7 min)  
*18 commerces en 2014, commerce de proximité diversifié, supermarché, services (médecins, banque, poste, etc. ...)*
  - Yerville, Auffay, Montville, Pavilly, Malaunay



## II.10. Agriculture

D'après le diagnostic agricole réalisé en juillet 2016 par la Chambre d'Agriculture de Seine-Maritime

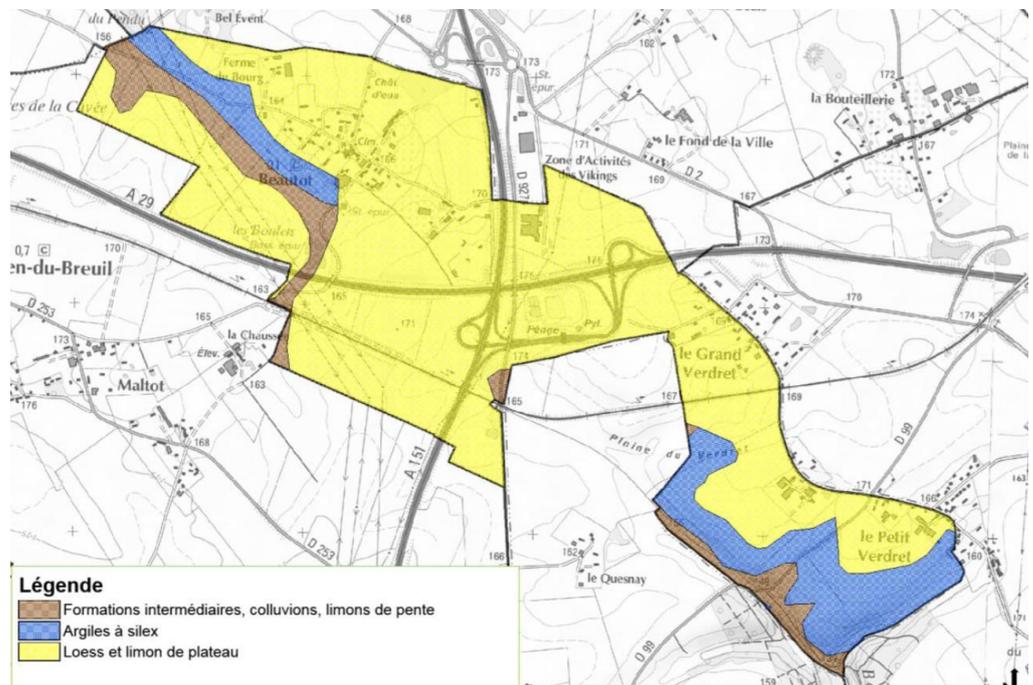
### II.10.1. La qualité des sols de la commune

La commune de Beautot est située au cœur du plateau du Pays de Caux. La grande majorité des terrains y sont limoneux et présentent d'excellentes potentialités agronomiques permettant l'implantation des grandes cultures.

Les deux secteurs présentant des argiles à silex et formations intermédiaires sont des amorces de talweg, la pente y est relativement faible. Ce sont principalement des prairies ou des secteurs boisés, notamment au niveau du Petit Verdret.

ENJEU

Globalement, ces **sols très fertiles** constituent une ressource non renouvelable qu'il convient de préserver dans le cadre du développement durable.



Carte des sols de la commune (source : BRGM)

### II.10.2. Occupation des sols

La commune s'étend sur une superficie totale de **350 hectares**, dont 250 ha sont utilisés par l'agriculture (soit 71 % du territoire), ce qui la place au-dessus de la moyenne départementale (63 % en 2010) et révèle le **caractère rural de la commune**.

	2000 (Source RGA)	2010 (Source RGA)	2013 (Source CA76)
<b>SAU communale</b>	251 ha	Non disponible (ND)	252 ha (déclaration PAC)

Source CA76

La surface mise en valeur par les exploitations de la commune a diminué de 30 % depuis 1988. Cela concerne en grande majorité les surfaces toujours en herbe qui ont diminué de plus de 120 ha entre 1988 et 2010 alors que les terres labourables ont perdu environ 30 ha. Sur le territoire, cela s'explique certainement par les aménagements autoroutiers qui ont été réalisés ces dernières années (2 autoroutes et 1 échangeur). Beautot dispose également d'une zone d'activités consommatrice d'espaces agricoles.

	1979	1988	2000	2010
<b>Superficie des exploitations</b>	474	499	464	353
<b>Terres labourables</b>	203	261	270	238
<b>Superficie toujours en herbe</b>	271	238	194	115
<b>Superficie fourragère principale</b>	377	342	279	ND

*Evolution des surfaces agricoles (source RGA)*

*NB : les chiffres renseignés sont ceux des terres labourables et des Surfaces Toujours en Herbe (STH) des exploitations agricoles dont le siège est sur Beautot. Il ne s'agit pas de valeurs réelles sur le périmètre de la commune.*

*ND\*= Résultat non disponible au moment de la réalisation de l'enquête ou non communicable pour des raisons de secret statistique.*

### II.10.3. Exploitations agricoles

Le **nombre d'exploitations agricoles n'a cessé de diminuer** sur le territoire communal depuis 1979. Selon le RGA, seules 8 exploitations subsistent en 2010.

La surface agricole moyenne des exploitations varie en fonction des recensements. Entre 1979 et 2000, on observe une diminution du nombre d'exploitations et une augmentation de la surface agricole utile moyenne des exploitations traduisant le phénomène d'**agrandissement des structures** constaté à l'échelle de l'ensemble du département.

Globalement, la surface agricole moyenne des exploitations de la commune est inférieure aux moyennes départementales indiquant certainement de fortes disparités dans les profils des exploitations recensées en 2010 : petits élevages, agriculteurs retraités ayant conservé quelques animaux, etc. ...

<i>Source RGA</i>	1979	1988	2000	2010
<b>Nombre d'exploitations</b>	15	14	7	8
<b>SAU moyenne des exploitations</b>	32	36	66	44

*Evolution du nombre d'exploitations (source RGA)*

*ND\*= Résultat non disponible au moment de la réalisation de l'enquête ou non communicable pour des raisons de secret statistique*

L'analyse agricole réalisée par la Chambre d'agriculture, en juillet 2016, met en évidence les évolutions intervenues depuis 2010 :

- On dénombre **4 exploitations professionnelles ayant leur siège sur le territoire communal.**

D'autre part, la commune accueille aussi **2 sites d'exploitation dont le siège est sur des communes voisines** mais qui disposent d'un corps de ferme à Beautot.

Enfin on dénombre également 2 agriculteurs retraités qui sont restés sur leur corps de ferme et ont conservé une activité d'élevage (la pérennité de ce site n'est pas assurée).

L'emprise de chaque site d'exploitation ainsi que le parcellaire agricole situé en périphérie des zones bâties ont été localisés sur un plan cadastral de la commune (cf. carte des exploitations agricoles ci-après).

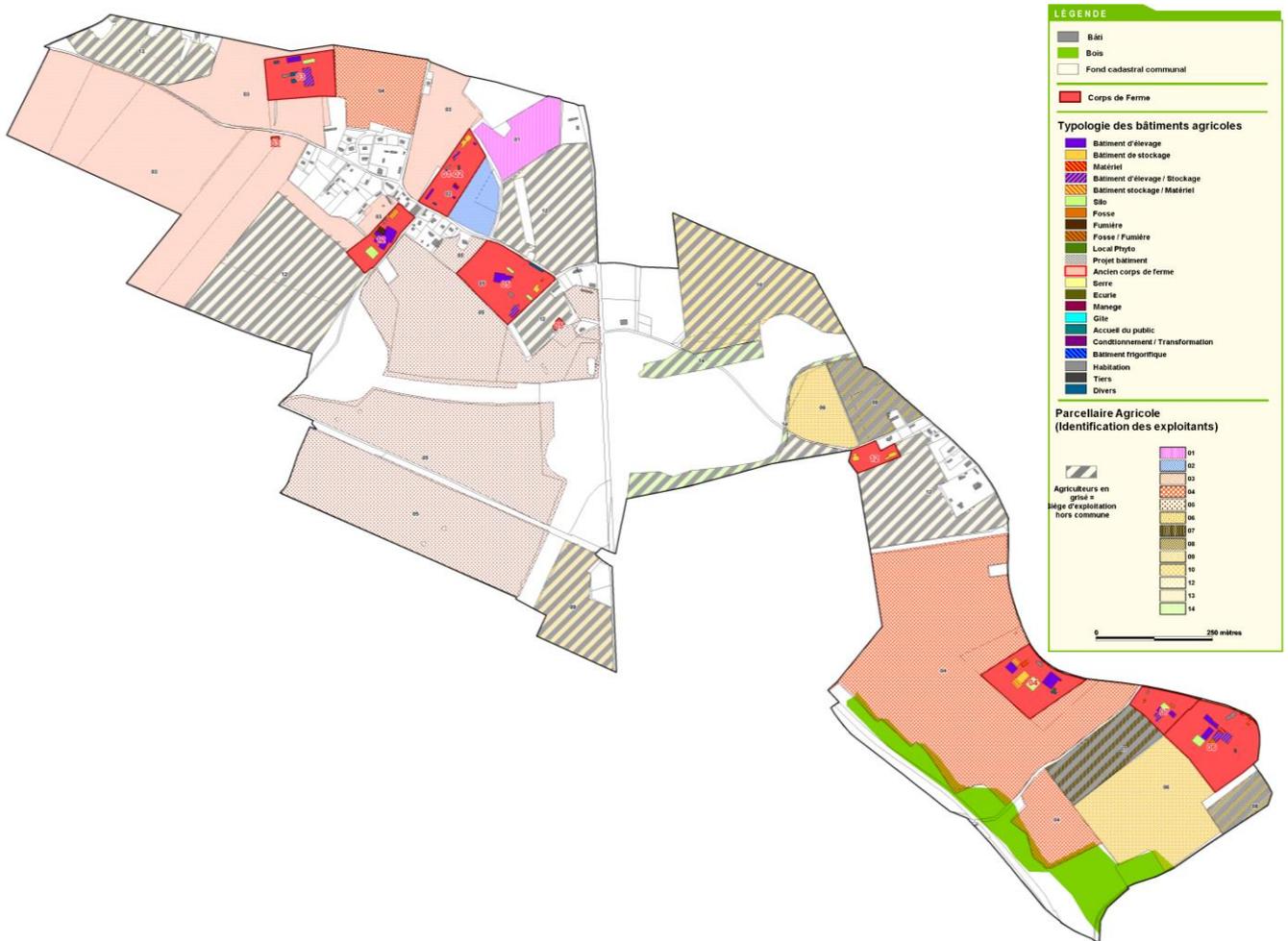
- La SAU communale atteint **252 hectares en 2016.**
- Les sociétés représentent la majorité des formes juridiques des exploitations agricoles de la commune (EARL et GAEC). Cette augmentation peut s'expliquer par le fait que les agriculteurs doivent de plus en plus consolider leur exploitation agricole afin de sécuriser leur revenu face à une conjoncture incertaine. Elles permettent aussi de clarifier le statut des femmes exploitantes agricoles et d'associer au plus tôt la génération suivante mais aussi de gagner en qualité de vie en répartissant sur

## Diagnostic territorial

plusieurs personnes les travaux d'astreintes. Les exploitations individuelles sont, toutefois, encore très présentes.

- Enfin, environ 177 hectares (soit 70 % des surfaces agricoles communales) sont exploités par des agriculteurs ayant leur siège à Beautot. Si on tient compte également des surfaces des exploitations ayant un site à Beautot, ce sont **85 % des terres communales qui sont valorisés par des agriculteurs ayant un site à Beautot**.
- Les exploitants venus de l'extérieur, au nombre de 7, ont leur siège sur des communes avoisinantes (Gueutteville, Saint-Pierre-Bénouville, Tôtes, Varneville-Bretteville et Sierville).

Cette donnée a un impact non négligeable sur les distances parcourues par les agriculteurs et sur la circulation des engins agricoles lors de la traversée de la commune.



Carte des exploitations agricoles (source CA76)

### II.10.4. Productions locales

L'ensemble des exploitations communales dispose d'un système **polyculture – élevage**.

L'élevage reste une activité présente à Beautot sur 7 sites. On note la présence de :

- 3 élevages de vaches laitières
- 1 élevage de bovins à l'engraissement

## Diagnostic territorial

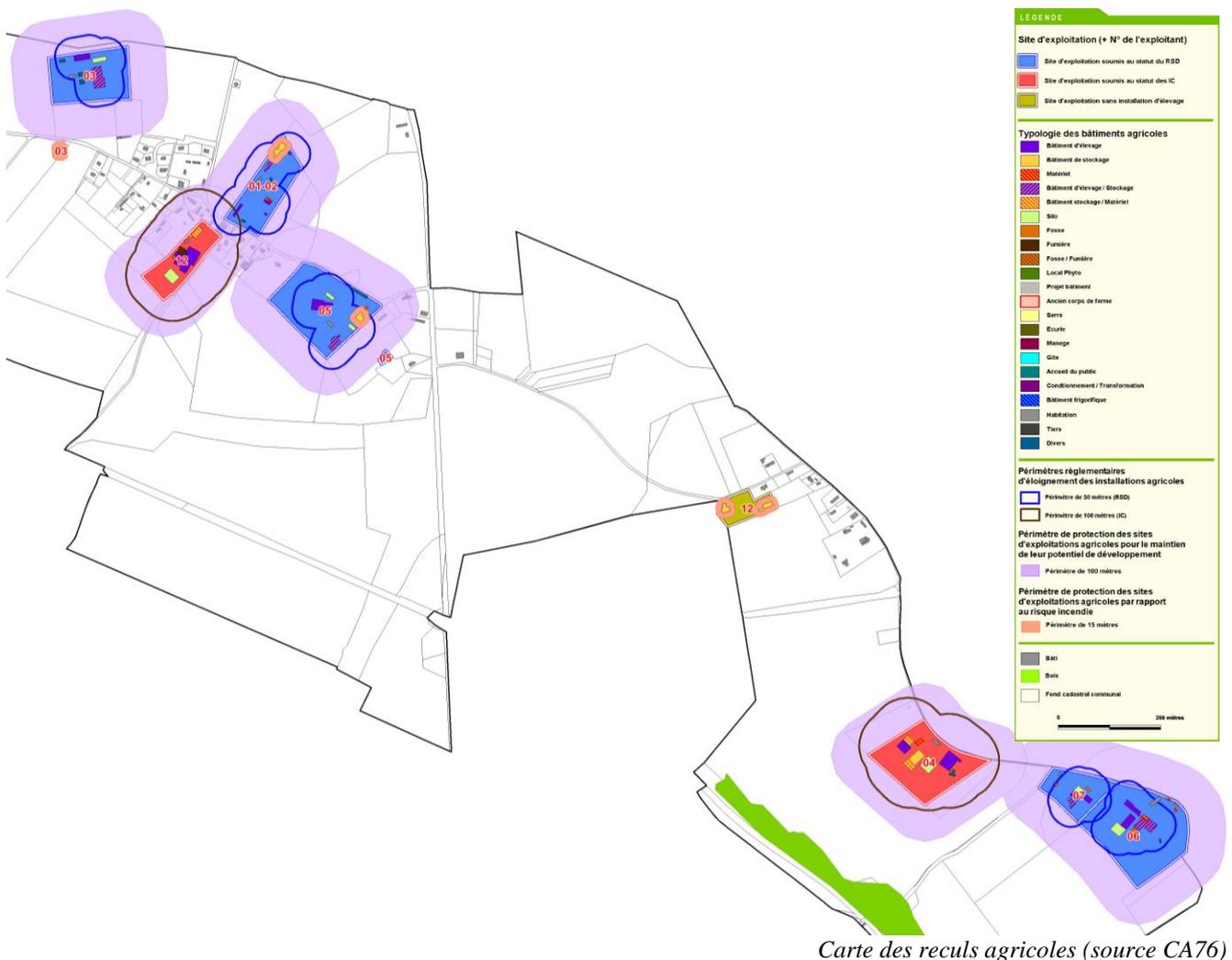
- 2 élevages mixtes : vaches laitières et bovins à l'engraissement
- 1 élevage de bovins à l'engraissement et d'ovins

### 5 exploitations relèvent du Règlement Sanitaire Départemental et 2 exploitations du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

Les exploitations d'élevage disposent d'installations pouvant présenter des nuisances pour le voisinage dont l'aménagement ou le développement est soumis à l'application de réglementations sanitaires très strictes (Règlement Sanitaire Départemental – RSD ou législation sur les installations classées).

**ENJEU** Selon la taille et la nature des troupeaux, ces réglementations impliquent, pour toute construction liée à l'élevage, le **respect d'un recul de 50 à 100 m** selon les cas, de toute habitation de tiers ou des limites d'urbanisation.

La même exigence d'éloignement s'impose à toute nouvelle construction ou changement de destination d'immeubles habituellement occupés par des tiers situés à proximité d'installations d'élevage (article L111-3 du Code Rural).



## II.10.5. Avenir des sièges d'exploitation

---

La **pérennité des exploitations de Beautot est assurée** pour la totalité des exploitations professionnelles soit dans un cadre sociétaire, soit du fait de l'âge du chef d'exploitation.

En revanche, nous avons également relevé l'existence d'un corps de ferme avec une activité d'élevage où les exploitants en place sont retraités et n'ont pas de repreneur : la **pérennité de ce corps de ferme n'est pas assurée** pour les prochaines années. Il s'agit du **corps de ferme situé au nord-est de la mairie**.

L'activité agricole est **présente dans le bourg** et au niveau des **écarts**.

Il conviendra fortement de limiter les constructions à usage d'habitation de tiers aux abords de ces exploitations. En effet, les exploitations agricoles sont ou peuvent être « fragilisées » du fait de la proximité du bâti et des possibles conflits de voisinage. Si elles disposent actuellement de surfaces et de productions suffisantes pour assurer un revenu correct à l'exploitation, leur pérennité pourrait être impactée.

Les systèmes polyculture, polyculture élevage, pratiqués par les exploitations présentes sur la commune, génèrent de très nombreux déplacements de matériel entre les corps de ferme et les parcelles des exploitations, parfois relativement éloignées et qu'il convient d'assurer. Il s'agit notamment des déplacements liés :

- aux façons culturales, fertilisation, traitements...
- aux transports, déplacements, surveillance des animaux,
- à l'épandage des effluents d'élevage (fumiers, lisiers),
- à l'engrangement des récoltes, foin, paille, lin, pommes de terre...
- aux ensilages des cultures fourragères (ray-grass, maïs).

Selon les calendriers culturels, ces déplacements peuvent être concentrés sur de courtes périodes.

Les déplacements d'engins agricoles se font également en direction des lieux d'approvisionnement ou de livraison de récolte, ainsi que des centres de réparation et d'entretien des machines (engins pouvant atteindre une largeur de 4,5m pour une longueur de 25m).

Le maintien et le développement des exploitations agricoles de Beautot sont conditionnés par :

- le **respect de marges de recul** par rapport aux sites d'exploitation de la commune dont la vocation d'élevage est bien marquée,
- la **protection des terrains attenants** aux sièges d'exploitation ou proches de ces derniers,
- l'**absence de création de nouvelles habitations à proximité des corps de ferme existants** dans la mesure où elles créent des contraintes supplémentaires préjudiciables au maintien et au développement de l'activité agricole. Elles sont source de conflits de voisinage entre les résidents et les exploitants<sup>3</sup>,
- le **développement de la commune en continuité des zones déjà urbanisées**,
- la préservation des voies assurant la circulation agricole et la desserte des parcelles.

ENJEU

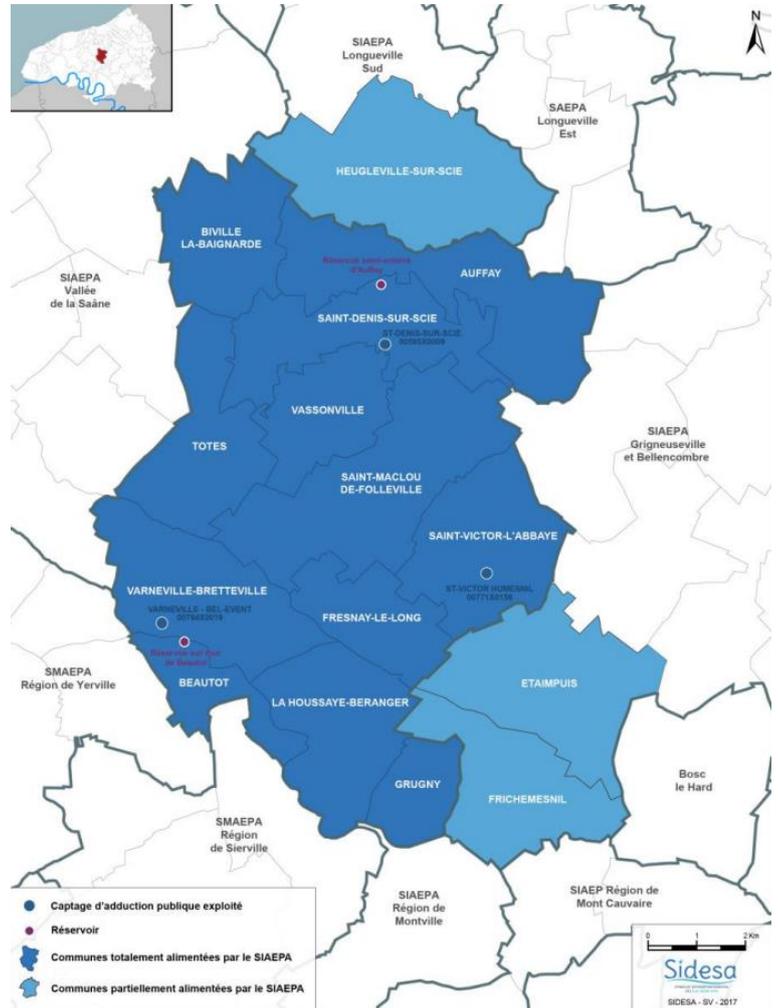
## II.11. Réseaux

### II.11.1. Eau potable

La compétence est exercée par le SIAEPA de Auffay-Tôtes, et le service est délégué à Véolia.

Le commune de Beautot est alimentée par le captage du Bel-Event à Varneville-Bretteville (50 m3/jour) et par le captage d'Humensnil à Saint-Victor-l'Abbaye (1100 m3/jour).

En 2016, les taux de conformité du contrôle sanitaire étaient de 100% sur les paramètres microbiologiques et de 92,5% sur les paramètres physico-chimiques. L'eau produite et distribuée sur le Syndicat a été de bonne qualité bactériologique et peut être consommée par tous. Cependant des non-conformités physico-chimiques ont été détectées en 2016 lors des analyses.



Les captages du SIAEPA d'Auffay-Tôtes

La commune est alimentée par des canalisations de diamètre 150mm. Le château d'eau de Beautot a une capacité de 400 m<sup>3</sup> (2 cuves de 200 m<sup>3</sup>).

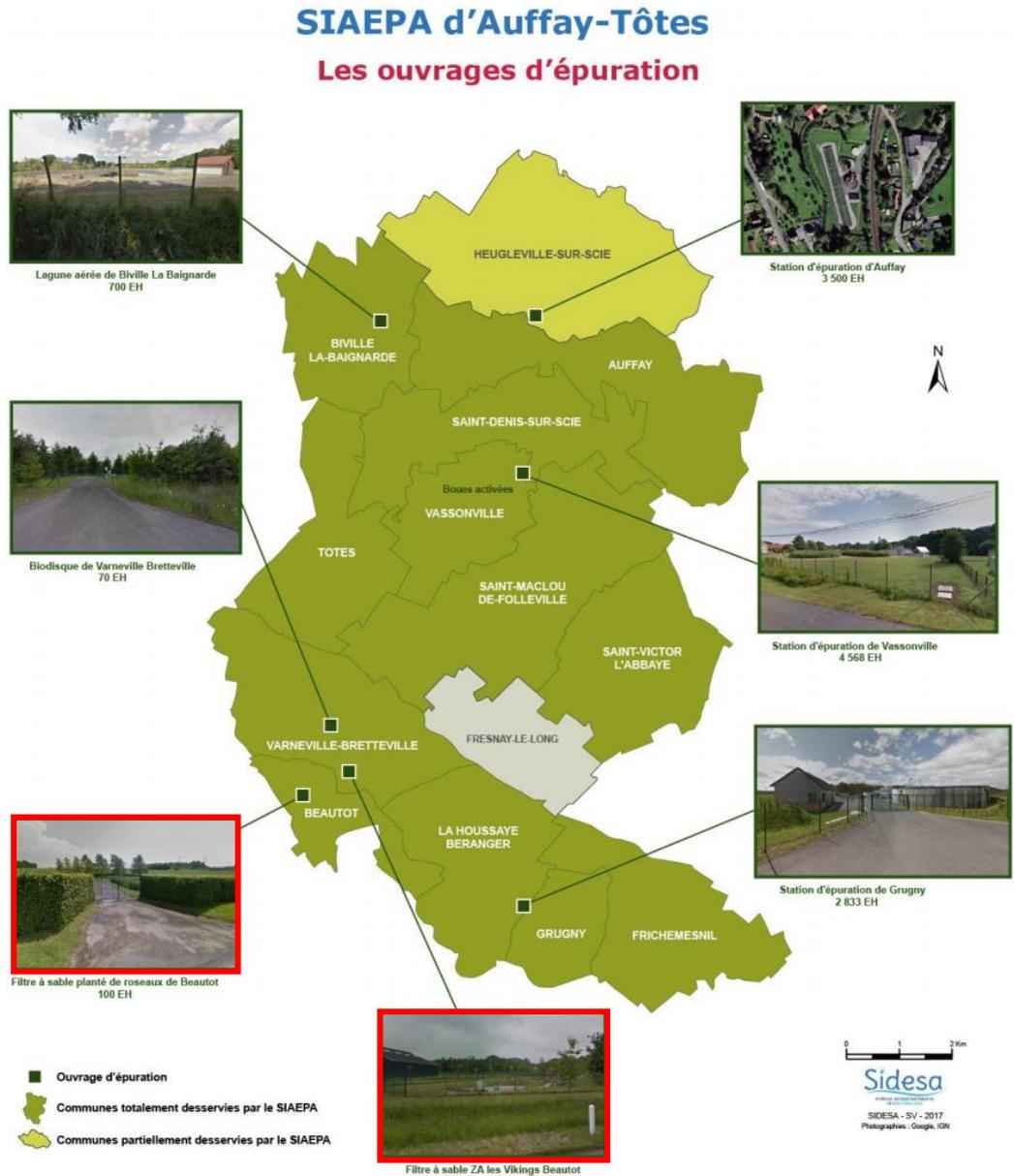
5 hydrants raccordés à des canalisations de diamètre 150mm ont été installés à Beautot afin d'assurer la défense incendie.



*Plan du réseau d'adduction en eau potable (Source SIG de Dieppe-Maritime)*

## II.11.2. Assainissement

La compétence assainissement est assurée par le SIAEPA d'Auffay-Tôtes, et le service est délégué à Véolia.



### Assainissement collectif du bourg de Beautot

La commune de Beautot est raccordée à sa propre station d'épuration, par un réseau de type séparatif.

La station d'épuration construite en 2002 est de type lagunage : filtre à sable planté de roseaux, avec comme milieu récepteur une zone d'infiltration dans le sol. Sa capacité est de 100 équivalents-habitants.

La charge actuelle est estimée à environ 119 équivalents-habitants (37 abonnements), mais la station conserve de bons rendements épuratoires.

Pour autant, son extension devra être réalisée rapidement afin de répondre au besoin en nouveaux branchements.

### ZA des Vikings

La zone d'activités dispose de sa propre station d'épuration, fonctionnant selon la filière « filtre à sable ». Elle dispose d'une capacité de 100 équivalents-habitants.

### Assainissement non collectif

Le service d'assainissement non collectif est exploité en régie. Le nombre d'abonnements au service d'assainissement non collectif est de 18 à Beautot.

## **II.11.3. Electricité**

---

Plusieurs lignes haute-tension de 90 kV et 400 kV passent au sud-ouest à l'écart du bourg. Une ligne haute-tension de 90 kV traverse la ZAi des Vikings.

Le bourg est desservi par une ligne moyenne-tension venant de la RD2, relié à un poste de transformation situé au sud du lotissement communal. A partir de là, le village est desservi par un réseau basse-tension.

Le poste transformateur du bourg a une capacité de 250 kVA ; sa charge actuelle est de 40%.

La ZAi des Vikings est desservie par un réseau moyenne-tension venant de la RD927.

Le réseau de desserte des hameaux du Petit et du Grand Verdret vient de la Houssaye Béranger.



*Plan du réseau d'électricité (Source SIG de Dieppe-Maritime)*

*En noir, réseau de transport haute-tension*

*En rouge, réseau moyenne-tension HTA*

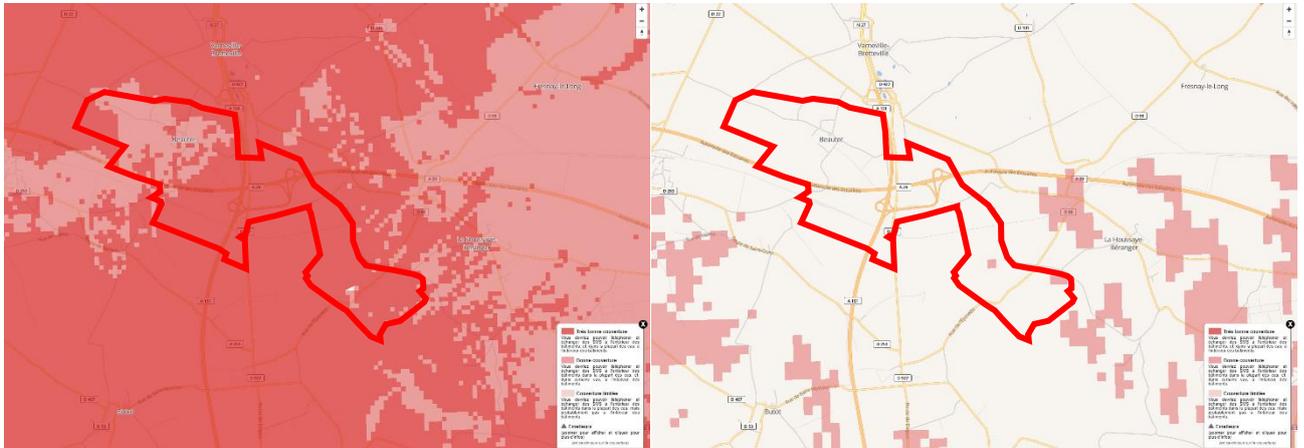
*Etoiles rouges : postes transformateurs*

*En violet, réseau basse-tension BT*

### II.11.4. Communications numériques

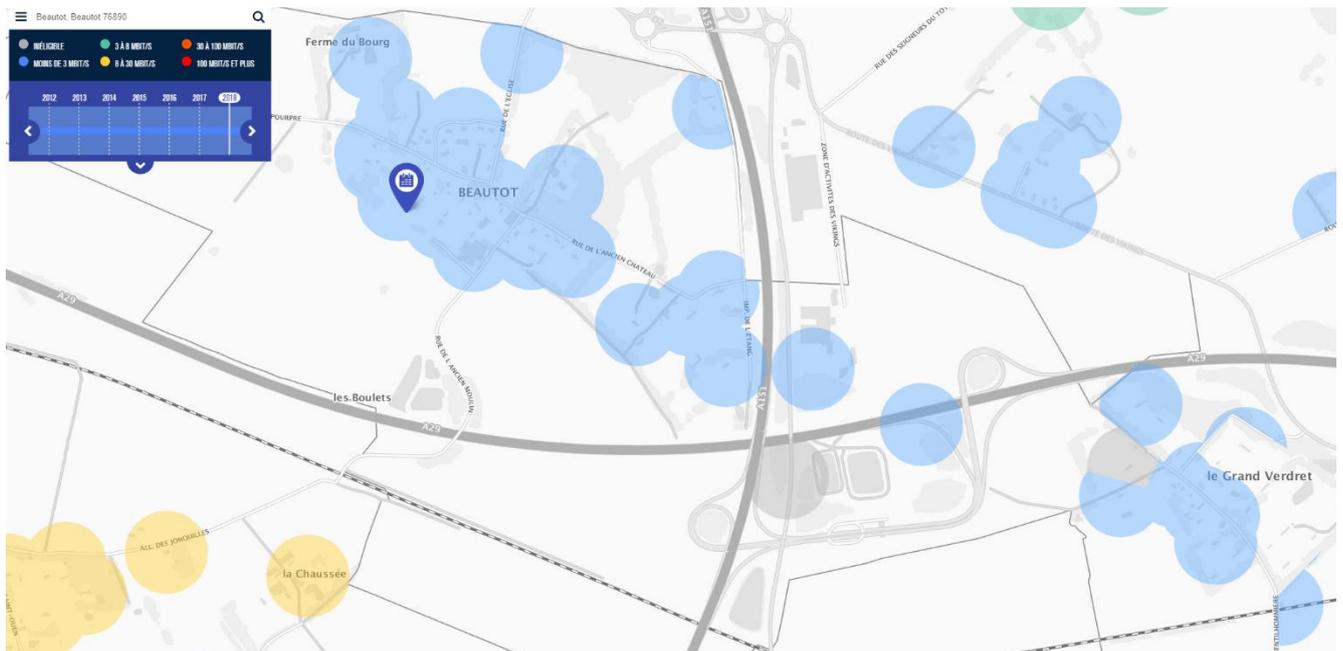
La qualité de la couverture en téléphonie mobile est faible à moyenne sur la commune. Le réseau fonctionne en 2G / 3G, mais pas 4G.

Les antennes les plus proches sont situées à Tôtes, au nord, et Butot, au sud.



Exemple de couverture réseau voix / data par l'opérateur Orange (source ARCEP)

La qualité de l'accès à internet est médiocre, avec des débits ne dépassant pas 512k. Les nœuds de raccordement ADSL les plus proches sont situés à Clères et Tôtes.



Débits internet mesurés à Beautot (source observatoire.francethd.fr)

### II.11.5. Traitement et collecte des déchets

La collecte et le traitement des déchets sont réalisés sous la compétence du SMITVAD du Pays de Caux. Le service est délégué à Véolia.

Les ordures ménagères sont ramassées tous les jeudis des semaines paires, et les déchets recyclables sont ramassés tous les jeudis des semaines impaires.

## **Partie III – CONSOMMATION D'ESPACE, CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS**

*L'article R151-1 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L151-4.*

*Note : le SCOT du Pays Dieppois Terroir de Caux n'identifie pas d'espace bâti à analyser sur Beautot. En conséquence, l'analyse ne porte que sur les ces bâtis identifiés par le présent rapport.*

### **III.1. Consommation de l'espace par l'urbanisation**

#### **III.1.1. Méthodologie**

Le diagnostic doit mesurer la consommation d'espace par l'urbanisation, avec un zoom sur les 10 dernières années, offrant une référence de comparaison avec les projets du PLU. Pour rappel, le PADD doit fixer des objectifs chiffrés en matière de modération de la consommation d'espace et de limitation de l'étalement urbain.

On mesure l'artificialisation des sols, c'est-à-dire la transformation en parcelles urbanisées de terrains agricoles, naturels ou simplement vierges de construction.

Cette analyse a été produite par analyse des archives communales. Ont également été utilisées les photographies aériennes de l'IGN, notamment les clichés de 2003, 2008 et 2015.

La période de référence retenue s'étale du 1<sup>er</sup> janvier 2006 au 31 décembre 2015, soit 10 années pleines.

L'analyse des permis de construire a été faite en distinguant les différentes destinations :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;
- Commerce et activités de service ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Enfin, les constructions et leur terrain d'assiette ont été reportées sur la carte de la commune, afin de :

- Mesurer les surfaces concernées ;
- Qualifier les lieux et modes de production des constructions (densification, réhabilitation, étalement urbain, construction isolée, ...).

### **III.1.2. Evolution de la morphologie urbaine**

La comparaison entre la première photographie aérienne (prise juste après-guerre, en 1947, à une époque où le village n'avait connu que peu de transformations de sa morphologie) et la photographie aérienne contemporaine témoigne des grandes évolutions qu'a connu le village :

Après-guerre, le village avait conservé une organisation traditionnelle, soit un **regroupement de clos-masures** ceinturés par des talus cauchois. On remarque la présence de très nombreux vergers et mares.

Les 3 entités urbanisées (le bourg, le Petit Verdret et le Grand Verdret) sont bien identifiables, avec leur ceintures végétales offrant une parfaite intégration dans le plateau cauchois.



*Photographie aérienne ancienne (source IGN)*



Photographie aérienne ancienne – détail bourg (source IGN)

La première chose qui saute aux yeux sur la photographie aérienne contemporaine est le morcellement du territoire communal par les **infrastructures autoroutières** (A29, A151, les bretelles d'accès et le péage). Autre évolution importante : la création de la **zone d'activités des Vikings**.

Ailleurs, les **limites anciennes des entités urbanisées ont été respectées** : les nouvelles constructions se sont insérées à l'intérieur de la ceinture de talus cauchois délimitant le bourg, le Petit Verdret et le Grand Verdret. Les développements les plus importants ont été opérés de part et d'autre du centre bourg.



*Photographie aérienne contemporaine (source IGN)*



Photographie aérienne contemporaine – détail bourg (source IGN)

### III.1.3. Consommation de l'espace entre 2006 et 2015

Le bilan des constructions édifiées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2006 et le 31 décembre 2015 est le suivant :

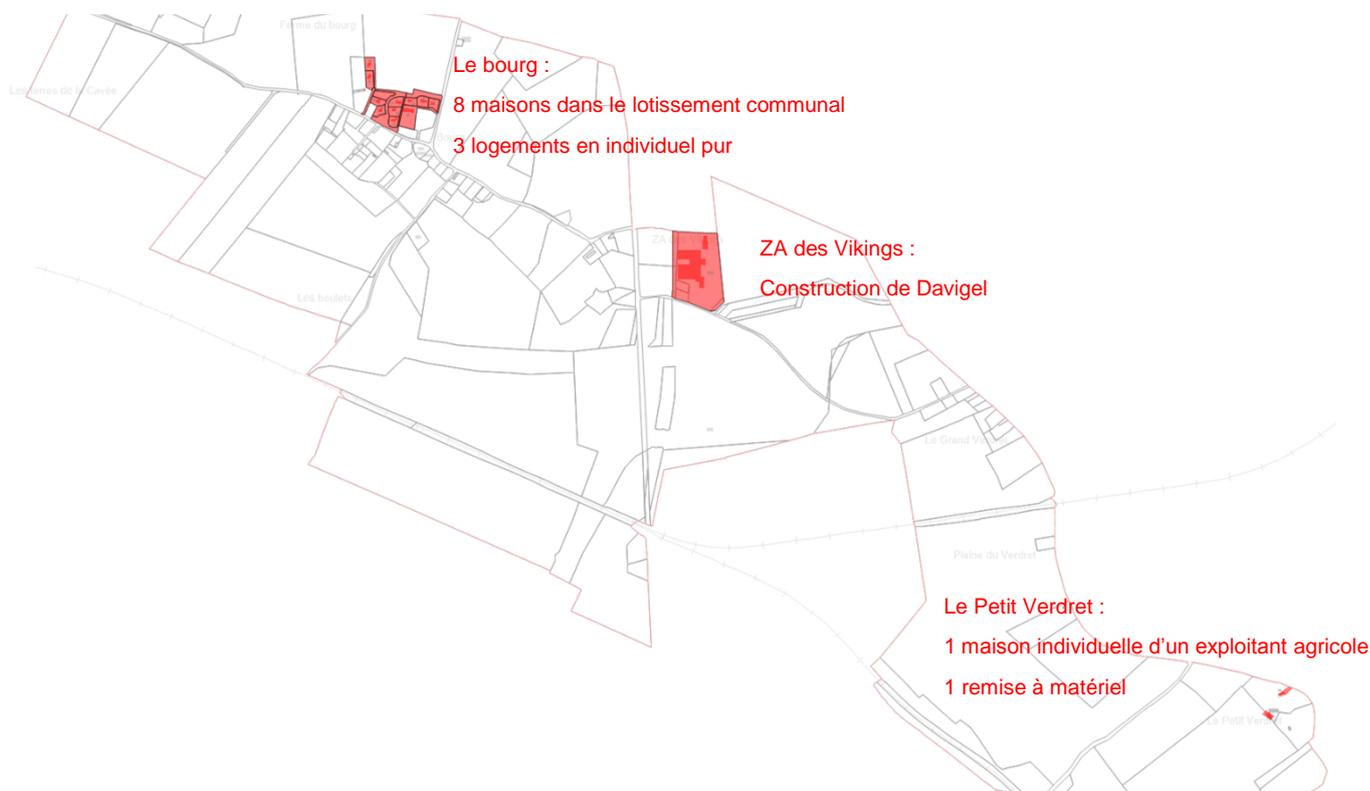
- 11 logements (8 au sein du lotissement communal et 3 en individuel pur), ayant mobilisé une surface totale de 20 780 m<sup>2</sup> ;
- 1 bâtiment industriel, sur une parcelle de 30 890 m<sup>2</sup> de la ZA des Vikings ;
- 2 bâtiments agricoles (1 maison individuelle d'un exploitant et 1 remise à matériel), ayant mobilisé une surface totale de 1 320 m<sup>2</sup> ;
- Soit un total de **14 constructions pour une consommation foncière totale de 52 990 m<sup>2</sup>.**

Il est intéressant de différencier les constructions réalisées en dent creuse<sup>9</sup> de celles édifiées en extension de l'urbanisation. Entre le 1<sup>er</sup> janvier 2006 et le 31 décembre 2015, les surfaces utilisées par le développement urbain se répartissent comme suit :

<sup>9</sup> On appelle dent creuse un terrain non bâti enclavé entre des parcelles déjà urbanisées.

## Consommation d'espace, capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

- 5,2 hectares artificialisés en extension de l'urbanisation ;
- 0,08 hectare en dent-decreuse.



Localisation des constructions édifiées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2006 et le 31 décembre 2015

Enfin, on mesure entre le 1<sup>er</sup> janvier 2006 et le 31 décembre 2015, une **moenne parcellaire** de **1 730 m<sup>2</sup> par logement** (y compris VRD), soit une **densité brute<sup>10</sup> de 6 logements par hectare**. L'écart est très important avec le SCOT du Pays Dieppois Terroir de Caux, qui fixe un objectif de densité de 15 logements par hectare, VRD inclus.

### III.2. Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

#### III.2.1. Méthodologie

Le code de l'urbanisme impose que PLU analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis. Il est donc nécessaire d'identifier à l'intérieur de la trame urbaine les parcelles non bâties (appelées dents-decreuses) et les grandes parcelles pouvant être divisées pour accueillir de nouveaux logements (appelées parcelles mutables).

Il n'y a pas de minimum parcellaire pour construire. Ainsi, entre 2006 et 2015, la taille moyenne des parcelles de logement était de 1 730 m<sup>2</sup>, avec des parcelles à partir de 880 m<sup>2</sup> (pour des opérations de réhabilitation).

<sup>10</sup> La notion de densité brute inclut les surfaces nécessaires aux voiries, espaces verts et espaces collectifs.

## Consommation d'espace, capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

On estime que la construction sur une parcelle mutable sera possible dès que l'on peut détacher au moins 800 à 1000 m<sup>2</sup>. En dessous d'une telle surface, il est peu probable que le propriétaire souhaite découper son terrain.

### III.2.2. Exclusions

Les terrains inadaptés à la construction doivent être écartés. Plusieurs raisons peuvent justifier ce choix :

- Configuration inadaptée de la parcelle (par exemple, une parcelle en lanière très étroite) ;
- Occupation actuelle de la parcelle (si par exemple la voie d'accès à la propriété gêne l'implantation d'une nouvelle construction, ou si l'implantation de la construction existante en milieu de parcelle n'est pas compatible avec l'ajout d'une nouvelle construction) ;
- Terrain enclavé ;
- Présence d'une construction remarquable (maison de maîtres, chaumière, etc. ...), que son propriétaire ne cherchera certainement pas à dégrader lui accolant une construction toute proche ;
- Proximité avec les activités agricoles (par exemple, proximité avec un bâtiment d'élevage soumis à recul réciproque) ;
- Risque naturel (par exemple, un risque d'inondation de la construction lié à un axe de ruissellement).

Ces motifs ont été portés pour information sur les extraits de plan ci-dessous.

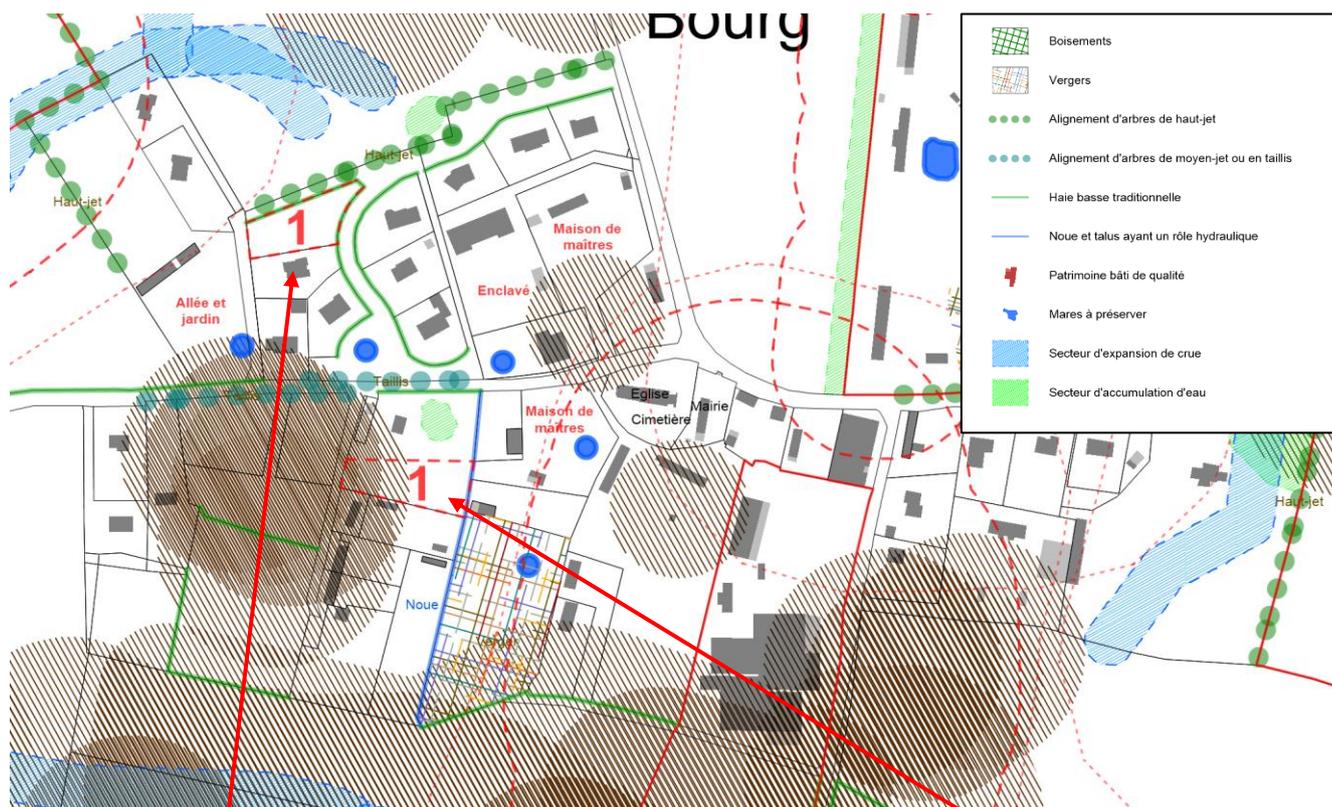
### III.2.3. Bilan des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

L'urbanisation beautotaise est peu développée ; les opportunités de densification et de mutation des espaces bâtis sont à trouver **au sein du bourg** – les hameaux du Petit et du Grand Verdret constituant des zones diffuses non destinées à accueillir de nouveaux logements.

Seules **2 opportunités de construction** ont été identifiées au titre des dents-creuses et les parcelles mutables :

- 1 dent-creuse correspondant au dernier lot du lotissement communal, qui devrait être rapidement urbanisée ;
- 1 grande parcelle pouvant être divisée. Il est loin d'être certain que cette opération se réalise dans les 10 ans à venir, car le propriétaire pourrait être réticent à céder une partie de son jardin pour « accueillir » un voisin près de chez lui ; on retiendra un taux de rétention de 50% pour cette opération.

	Surface (m <sup>2</sup> )	Quantité brute	Rétention foncière	Potentiel de logements
Dent-creuse	1 215	1	0%	1
Parcelle mutable	1 000 m <sup>2</sup>	1	50%	0,5
TOTAL				1,5



*1 dent creuse correspondant au dernier lot du lotissement communal et 1 grande parcelle pouvant être divisée*

## Partie IV – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

L'article R151-1 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation analyse l'état initial de l'environnement.

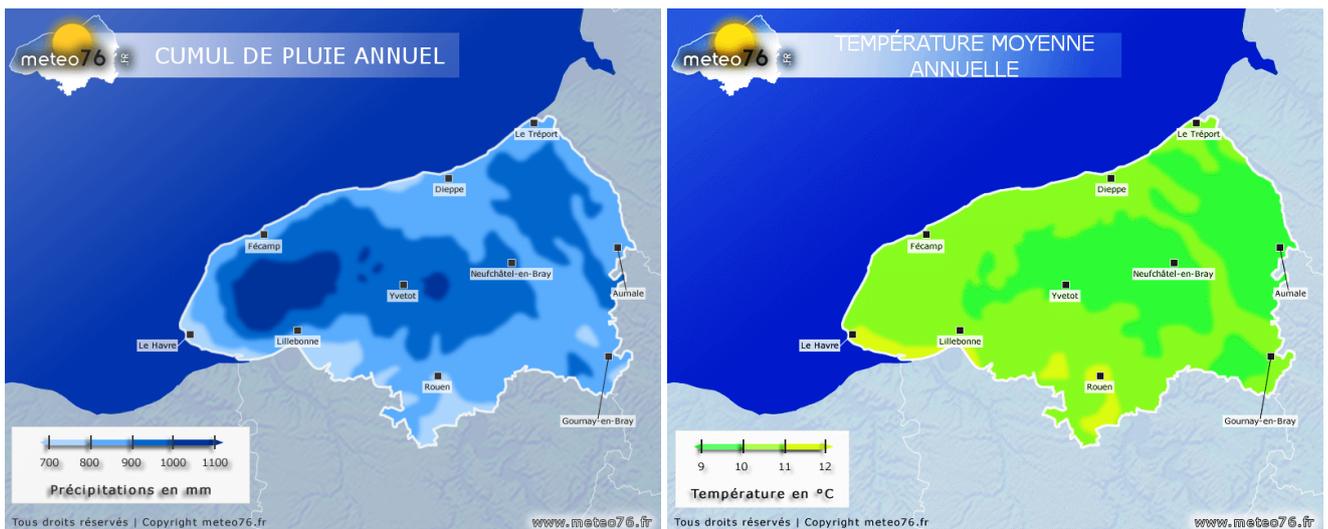
### IV.1. Climat

Source : Météo-France et Météo 76

Le climat seinomarin est tempéré océanique. Le département est bien arrosé, avec un taux d'humidité important, notamment entre novembre et février. Le pays de Caux fait partie des secteurs les plus pluvieux :

- A l'ouest, entre Fécamp et Lillebonne (Goderville, Bolbec, ...) ;
- Au centre du département, autour de Tôtes.

A Beautot, situé à proximité de Tôtes, on peut estimer la pluviométrie aux alentours de 1 200 mm de précipitations par an au mètre carré. La température moyenne annuelle est d'environ 9°C.



Pluviométrie et températures moyennes en Seine-Maritime (source Météo 76)

Avec en moyenne moins de 1 600 heures de soleil par an, le département de la Seine-Maritime fait partie des moins ensoleillés de France.

Enfin, le vent dominant vient de la direction sud-ouest.

## IV.2. Relief, géologie et hydrogéologie

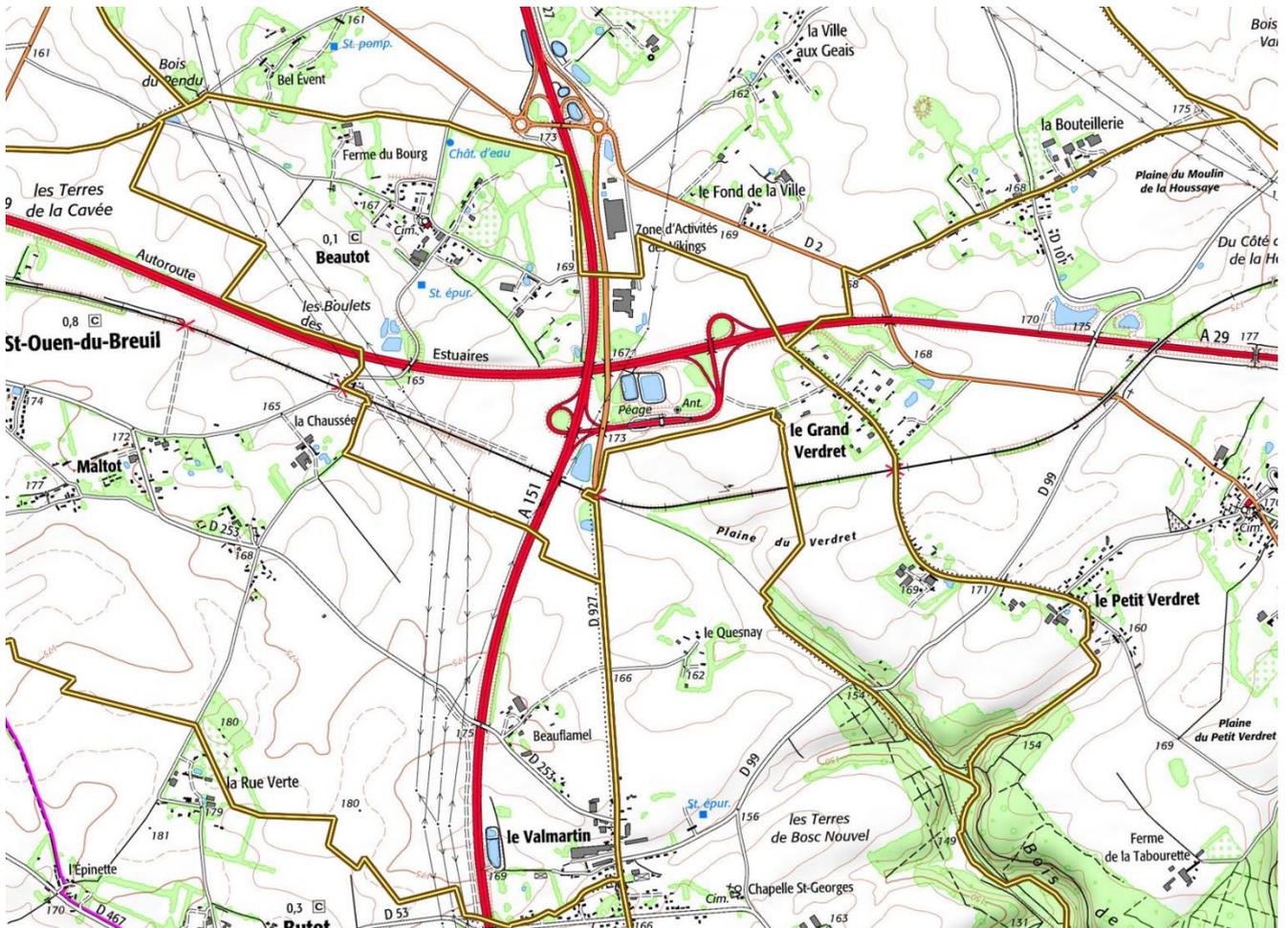
### IV.2.1. Topographie

Source : POS de Beautot

Le territoire de Beautot se situe en majeure partie sur le plateau du Pays de Caux avec une altitude maximum de 173 mètres NGF au pied du château d'eau.

Le plateau est entaillé par deux vallons secs :

- L'un partant de Saint-Ouen-du-Breuil passe au sud du bourg (altitude minimum de 154m NGF au carrefour de la voie communale n°1 et de la voie communale n°6, en limite nord de la commune) et se prolonge vers Gueutteville au nord, pour rejoindre par le « Val au Croc » la vallée de la Saône ;
- L'autre constitué de 3 micro-thalwegs au Verdret, longe la limite sud de la commune (altitude minimum de 146m NGF au passage à niveau sur la RD99, et se poursuit à l'est vers la vallée de la Clérette.



Relief de Beautot (source Geoportail)

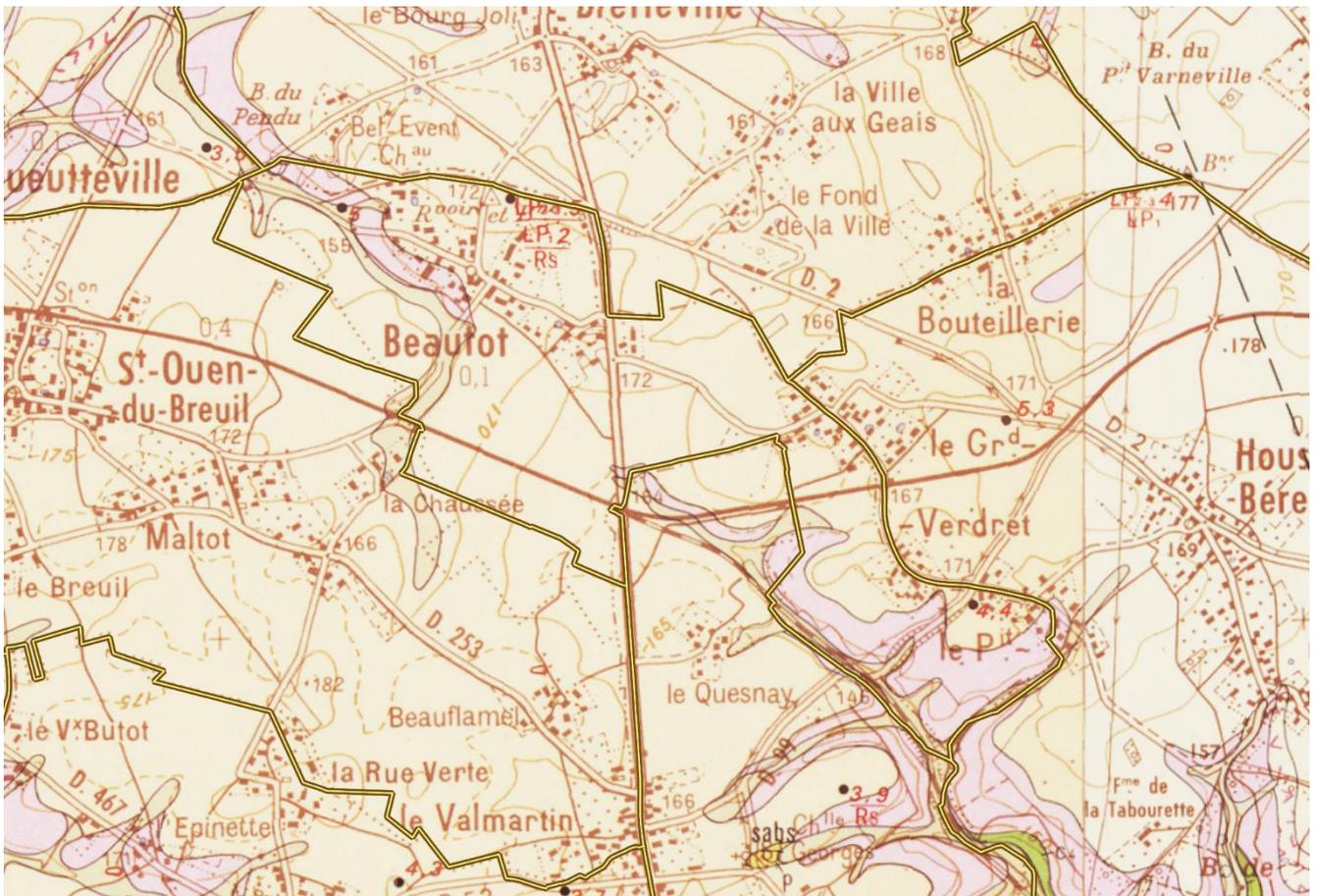
## IV.2.2. Géologie

Source : POS de Beautot

Le substrat est formé par la craie, masquée en général par l'argile à silex, elle-même recouverte par les limons des plateaux ou les colluvions plus ou moins limoneuses ou caillouteuses.

En surface, le plateau est essentiellement constitué de **limons des plateaux** (LP). On remarque également plusieurs indentations, notamment celle venant de Gueutteville passant au lieu-dit « Bois du Pendu » puis au sud du centre bourg de Beautot pour s'incurver en direction du lieu-dit « La Chaussée » sur Saint-Ouen-du-Breuil, et celle plus considérable venant de Clères formant le vallon de la Clérette remontant jusqu'à la D927, avec des ramifications secondaires de part et d'autre de cet axe remontant dans la dépression qu'emprunte la RD99 :

- De colluvions (CF) de la tête du vallon sec, passant en aval à des limons, sables silex, parfois bloc de grès (FC) ;
- De formation argilo-sableuse à silex (RS), solifluée sur les pentes dans une large mesure : argiles sableuses à silex, brun rouge au sommet, brunes à brun noir à la base.



Les sols de Beautot (source Geoportail / BRGM)

### IV.2.3. L'aptitude des sols à l'assainissement autonome

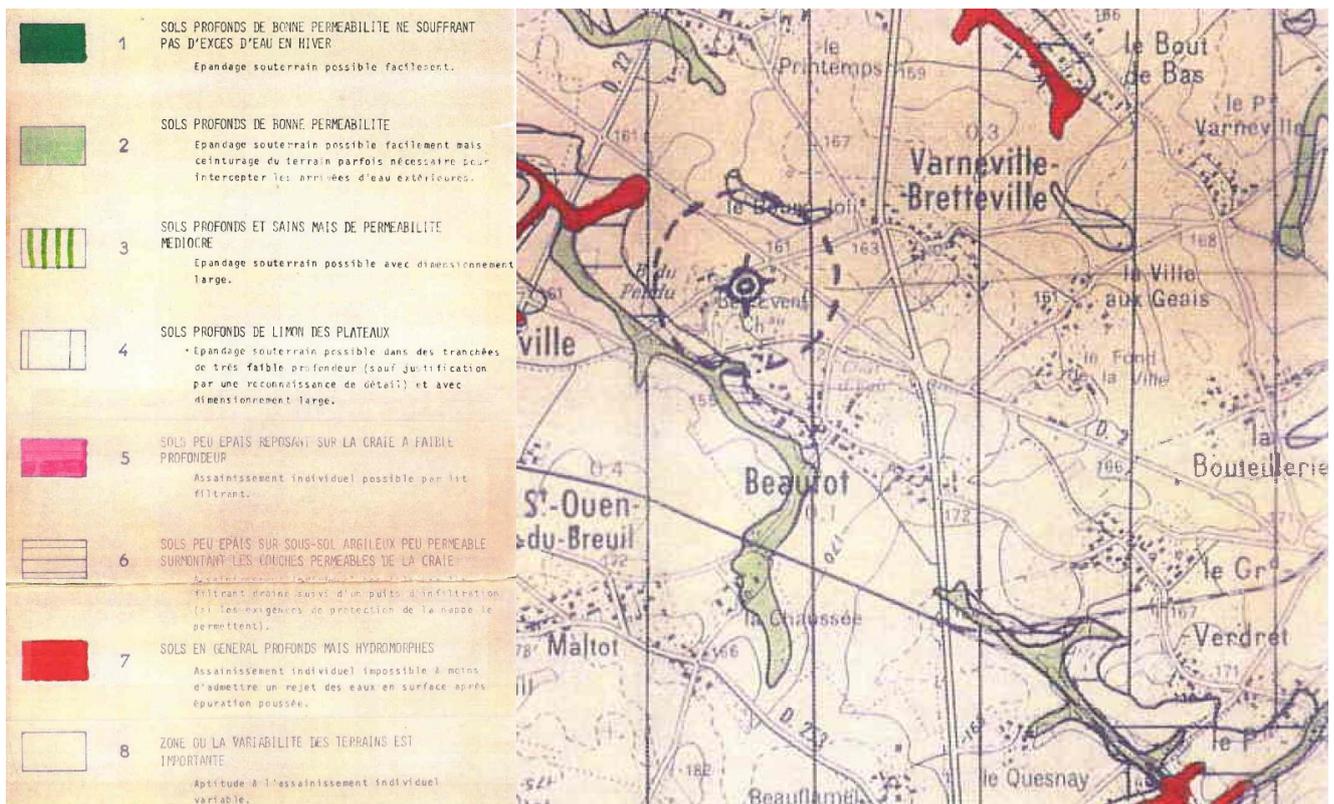
Source : POS de Beautot

Cette aptitude dépend directement de la nature des sols en surface et sur une faible épaisseur puisqu'un épandage ne doit pas être positionné trop en profondeur.

La cartographie de l'aptitude des sols à l'assainissement individuel ne doit évidemment être prise en compte que pour les parties du territoire qui ne sont pas desservies par l'assainissement collectif, c'est-à-dire :

- Les extensions du bourg vers l'est ;
- Le Petit Verdret ;
- Le Grand Verdret.

On rencontre divers types de sols à Beautot (cf. cartographie ci-après) dont un seul est en pratique quasiment impropre à l'assainissement individuel (en rouge sur la carte ci-dessous) : les sols peu épais sur sous-sol argileux peu perméables surmontant les couches perméables de la craie, correspondant à deux indentations géologiques : l'une nord-ouest / sud-est passant et empiétant sur la frange sud du bourg de Beautot, l'autre principalement nord-ouest / sud-est de part et d'autre du vallon de la Clérette mais remontant jusqu'au hameau du Petit Verdret au nord du chemin rural n°4.



Carte d'aptitude des sols à l'assainissement

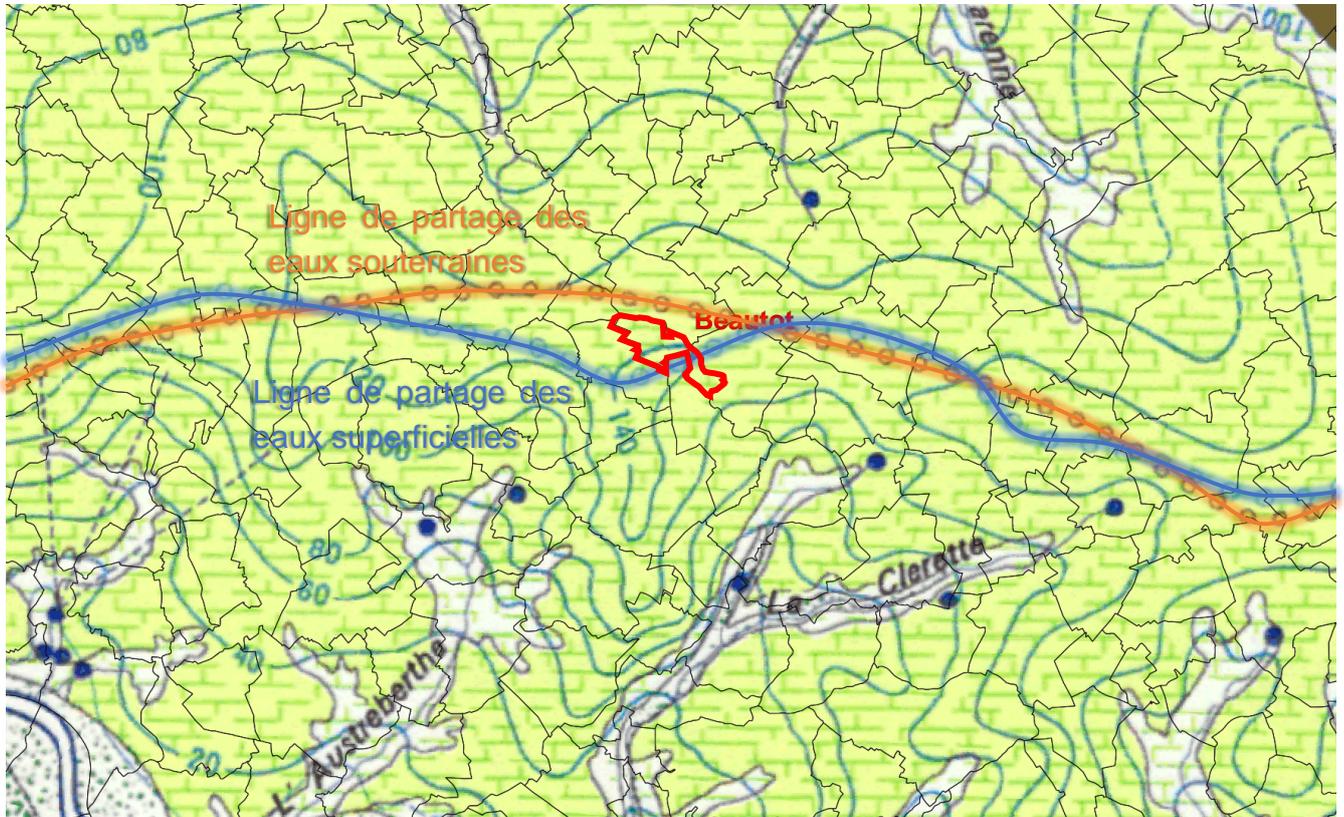
### IV.2.4. L'hydrogéologie

La ligne de partage des eaux superficielles, passant au sud de Beautot, est sensiblement ouest-est. La ligne de partage des eaux souterraines est quant à elle sud-nord et se divise sud / nord-ouest d'une part, et nord / nord-est d'autre part, au lieu-dit « La Chaussée » au sud de Beautot.

## Etat initial de l'environnement

Au droit de Beautot la courbe isopièze (égale altitude de la nappe) des eaux est à +140, la côte la plus importante, avec précisément au droit du bourg de Beautot, un écoulement vers le nord, vers le captage d'eau au lieu-dit « Le hameau du Bel Event », sur le territoire de Varneville-Bretteville.

Le territoire de la commune de Beautot ne comporte aucun cours d'eau pérenne.



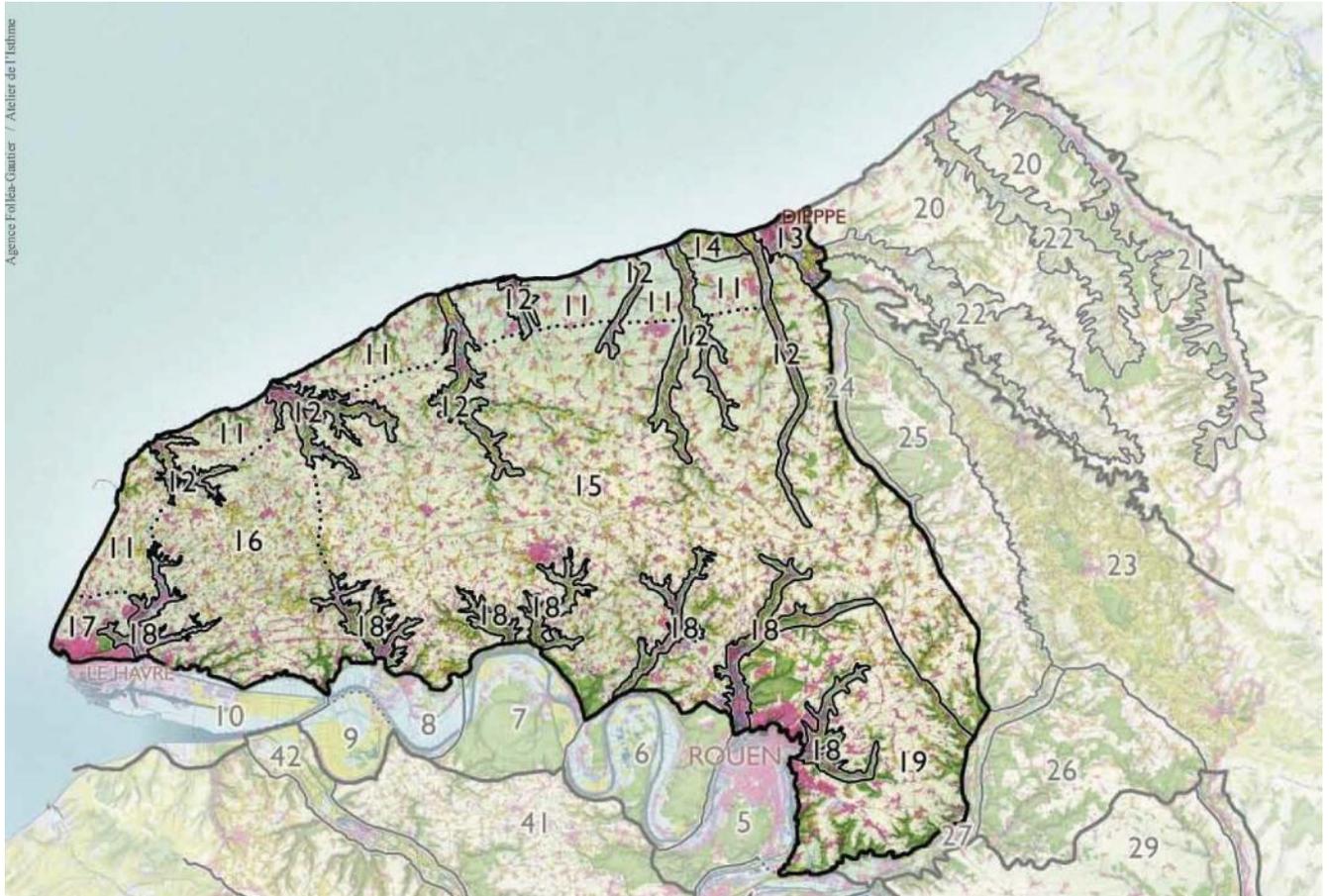
Carte hydrogéologique du bassin parisien (source BRGM)

## IV.3. Paysage naturel

### IV.3.1. Le paysage cauchois

*D'après l'atlas paysager de Haute-Normandie (source DREAL)*

Le Pays de Caux est globalement composé d'un immense plateau vallonné, entaillé de vallées et situé entre la Manche et la vallée de la Seine. L'habitat caractéristique est celui des clos-masures, isolés ou regroupés en villages et en bourgs.



*Le pays de Caux et les différentes unités paysagères*

Ce vaste ensemble paysager se divise lui-même en unités paysagères différenciées selon la proximité de la mer, le relief et l'organisation de l'habitat :

■ Le Caux maritime

*Le long de la côte de la Manche, sur une largeur de 10 km environ, l'influence maritime se perçoit avec ses vents permanents et un habitat plus rare, privilégiant les replis des petites vallées.*

*N°11 sur l'extrait cartographique ci-dessus.*

■ Les vallées littorales

*Sur sa façade littorale, le plateau de Caux est entaillé par de petits fleuves côtiers et des vauzeuses débouchant sur la mer et offrant des paysages tout à fait singuliers dans l'environnement extrêmement dégagé du plateau et de la mer.*

*N°12 sur l'extrait cartographique ci-dessus.*

- La vallée de Dieppe

*Elle occupe une position particulière avec son urbanisation qui s'étend dans toute la vallée et sur les plateaux limitrophes.*

*N°13 sur l'extrait cartographique ci-dessus.*

- Le Cap d'Ailly

*Se singularise nettement du Caux maritime par la présence d'une végétation acidophile, atypique en Haute-Normandie associée à un habitat balnéaire de grande qualité.*

*N°14 sur l'extrait cartographique ci-dessus.*

- **Le pays de Caux**

*Autour d'Yvetot et de Doudeville, et dont la limite orientale s'appuie sur les vallées de la Varenne et de l'Andelle. Se caractérise par la présence de grands clos-masures regroupés en hameaux et villages.*

*N°15 sur l'extrait cartographique ci-dessus.*

**Beautot est inscrit par cette unité paysagère.**

- La pointe de Caux

*Limitée par la vallée de Bolbec, compte peu de villages mais un habitat dispersé et isolé, de grandes ou petites fermes.*

*N°16 sur l'extrait cartographique ci-dessus.*

- Le pays de Caux au nord du Havre

*Dominant l'estuaire, il accueille une grande partie de l'agglomération du Havre. C'est un territoire de grande dynamique urbaine.*

*N°17 sur l'extrait cartographique ci-dessus.*

- Les petites vallées affluentes de la Seine

*Sur la façade fluviale que dessine la Seine, le pays de Caux est entaillé par de petites vallées, qui composent des espaces intimes et verdoyants, dans lesquels les villes de Rouen, Duclair, Caudebec-en-Caux ou Lillebonne se sont nichées.*

*N°18 sur l'extrait cartographique ci-dessus.*

- Le pays de Caux autour de Rouen

*Ceinture et englobe une partie de la ville de Rouen. Il voit ses villages se transformer avec de nombreuses extensions d'habitat et d'activités sous l'influence urbaine de l'agglomération.*

*N°19 sur l'extrait cartographique ci-dessus.*

L'atlas paysager de Haute-Normandie décrit le pays de Caux de la manière suivante :

Le pays de Caux constitue le cœur d'un **vaste plateau qui ondule légèrement**. Ces ondulations donnent naissance à de très nombreux vals, aux basses vallées littorales et aux vallées affluentes de la Seine qui entaillent littéralement le plateau sur ces rebords. Beautot se situe à l'amorce de la vallée de la Clérette, qui débouche sur la Seine.

## Etat initial de l'environnement

Les talwegs naissent à proximité de la ligne de partage des eaux (entre Manche et vallée de la Seine) qui culmine à 170 mètres environ. Ces reliefs discrets, qui proviennent aussi des variations d'épaisseur des dépôts éoliens (limons) sont alors perceptibles grâce aux petits boisements qui s'accrochent à leurs coteaux.

C'est là que se concentre la plus grande biodiversité végétale et animale du pays de Caux. Linéaires et relativement continus, ces boisements forment des continuités écologiques et paysagères qui sont indispensables dans ce paysage agricole.

### IV.3.2. Morphologie paysagère de Beautot

Le village de Beautot est constitué d'un **bourg**, formant l'urbanisation principale, et **deux petits hameaux**, le Petit Verdret et le Grand Verdret, « à cheval » entre Beautot et la commune de la Houssaye-Béranger :

- Le bourg : environ 30 hectares ;
- Le Grand Verdret : environ 5 hectares sur Beautot ;
- Le Petit Verdret : environ 8 hectares sur Beautot.

Le bourg et les hameaux sont d'**anciens regroupements de clos-masures**<sup>11</sup>, naturellement implantés sur le **fertile plateau cauchois**.

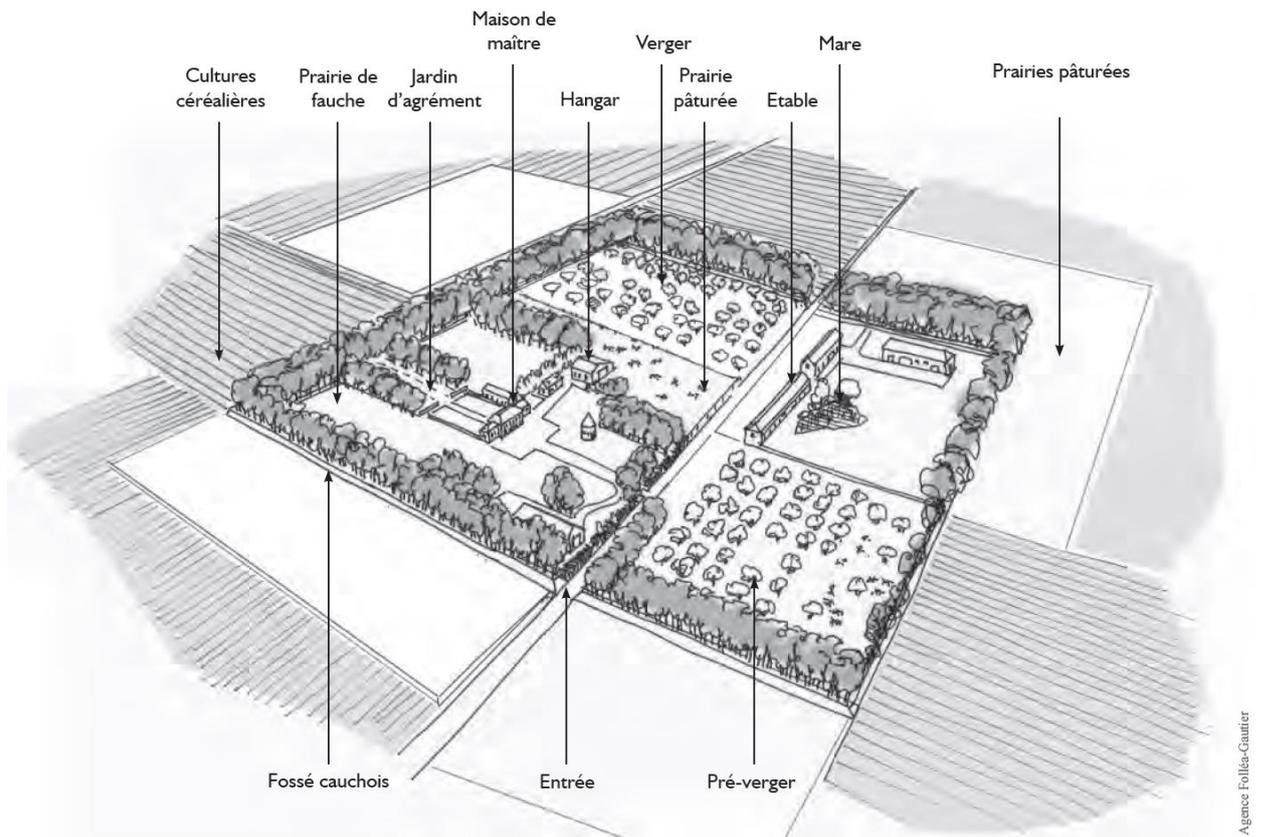


Schéma de principe d'un clos-masure

Schéma de principe d'un clos-masure (source atlas paysager de Haute-Normandie)

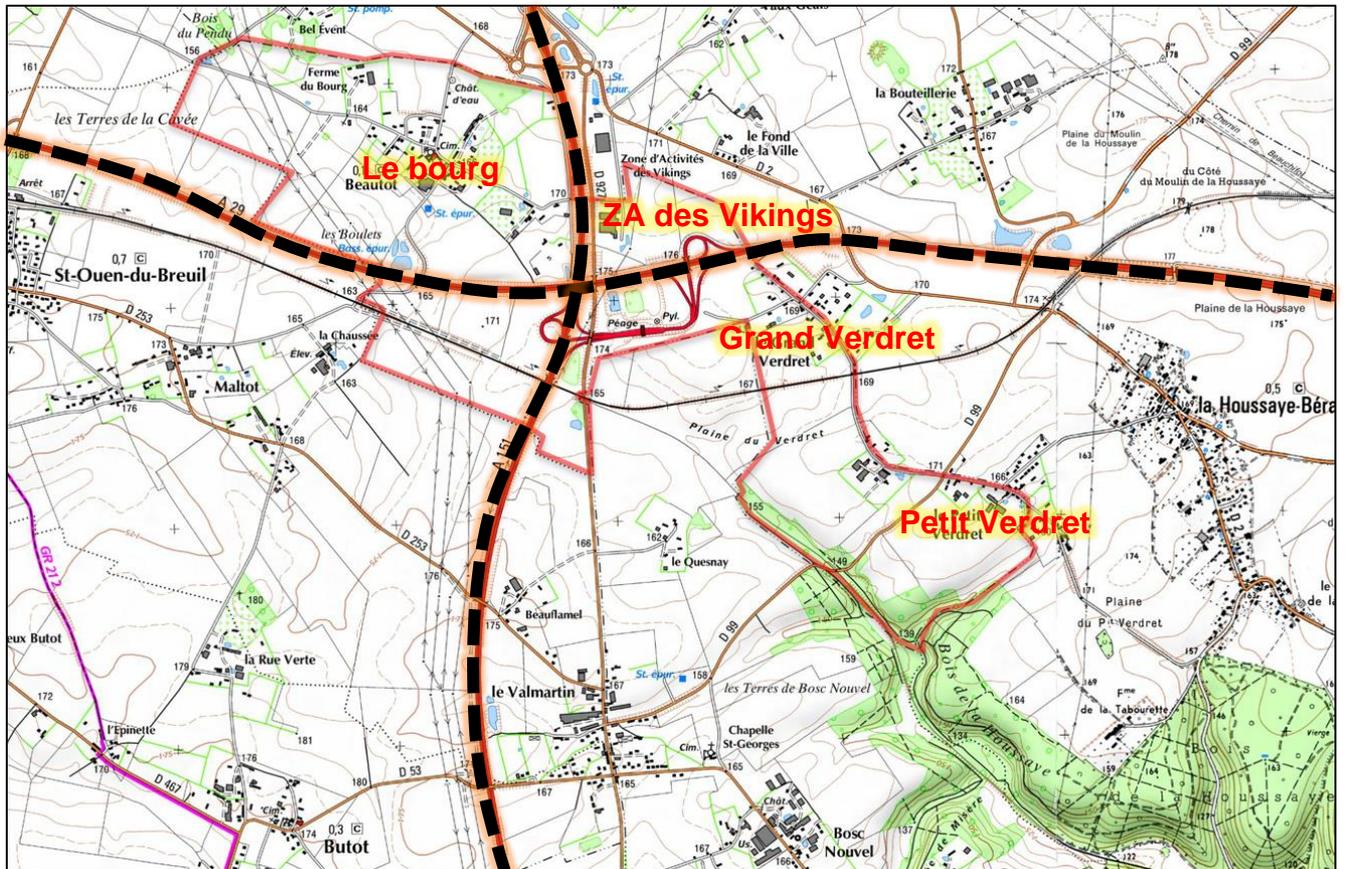
<sup>11</sup> Le clos-masure est une prairie plantée d'arbres fruitiers, entourée d'un talus planté d'arbres de haut-jet qui abritent une ferme à bâtiments dispersés, identitaire du pays de Caux.

## Etat initial de l'environnement

La zone d'activités des Vikings se dresse entre le bourg et le Grand Verdret, elle-aussi sur le plateau.

Les deux vallons secs qui entaillent le plateau (vallon démarant au sud du bourg vers la vallée de la Saône et vallon démarant au Petit Verdret vers la vallée de la Clérette) sont à l'écart des zones bâties.

Les autoroutes **segmentent le territoire communal** en 4 espaces indépendants et mal reliés.



*Segmentation du territoire communal*

### IV.3.3. Les perspectives de plateau

Le Pays de Caux est un territoire géographique formé de champs de culture sans arbre (**paysage d'openfield**), où les **vues sont naturellement profondes et dégagées**.

ENJEU



*Exemple de vue ouverte vers le Grand Verdret*

Dans ces grandes perspectives, l'échelle des espaces ne peut pas être appréhendée par les différences de dimensions des éléments paysagers (arbres, bâtiments, ...); trop loin de l'observateur, tous ces éléments paraissent écrasés. C'est au travers des variations de

## Etat initial de l'environnement

---

teintes du feuillage des arbres (arbres d'essence locale à la couleur remarquablement uniforme) que l'œil va percevoir les distances :

- Verts francs et saturés pour les boisements proches ;
- Teintes de plus en plus grisées et claires que peut prendre le feuillage des arbres au fur et à mesure de leur éloignement (par effet de diffusion atmosphérique).

ENJEU

Ce type de paysage est donc **très sensible aux couleurs brutales** qui modifient cette perception. Parmi ces couleurs brutales, il faut noter le **blanc, à éviter**.

Les haies brise-vent et les talus cauchois<sup>12</sup> formaient traditionnellement une **lisière autour des villages cauchois**, qui intégraient en les masquant les constructions dans le paysage. Ces ceintures végétales disparaissent lentement du Pays de Caux (manque d'entretien, abatage des arbres ou non-recréation lors des extensions de l'urbanisation), remplaçant les haies brise-vent par les façades des constructions récentes dans les grandes perspectives.



*Haie brise-vent à l'entrée du bourg*

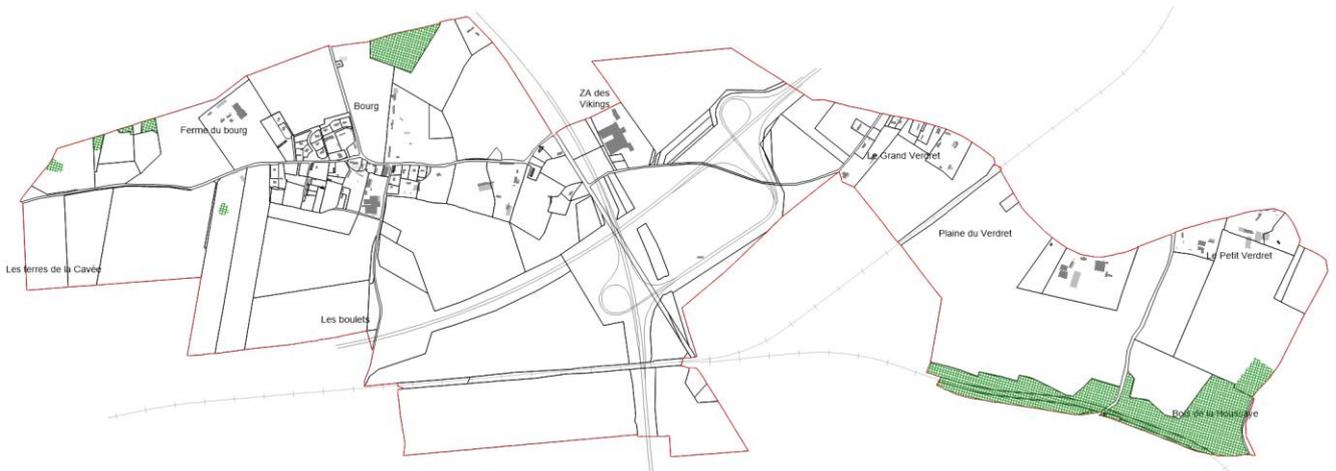
Ce n'est heureusement pas le cas à Beautot, où le bourg et les hameaux sont conservé une **ceinture végétale assurant une remarquable insertion dans le grand paysage**.

---

<sup>12</sup> Les talus cauchois sont un des éléments identitaires du Pays de Caux. Clôturant la parcelle qui regroupe l'ensemble des bâtiments du clos-masure, les arbres de haut jet sont plantés sur des levées de terres d'1,5 à 2,5 mètres de large, et de 60 centimètres à 1,30 mètre de haut.



## Etat initial de l'environnement



*Forêts et bosquets à Beautot – voir le plan de zonage pour la délimitation précise*



*Un alignement d'arbres « à plat » avec le bosquet du bourg en arrière-plan*

### **IV.3.4.2. Les alignements d'arbre, une identité du paysage cauchois**

Traditionnellement, les fermes et les villages (autrefois des regroupements de fermes) étaient protégés par des boisements, sous la forme de haies brise-vent. Dans un plateau aussi vaste et exempt de vallonnements importants que celui du Pays de Caux, les perspectives étaient donc caractérisées par cette végétation qui entrecoupait régulièrement l'horizon.

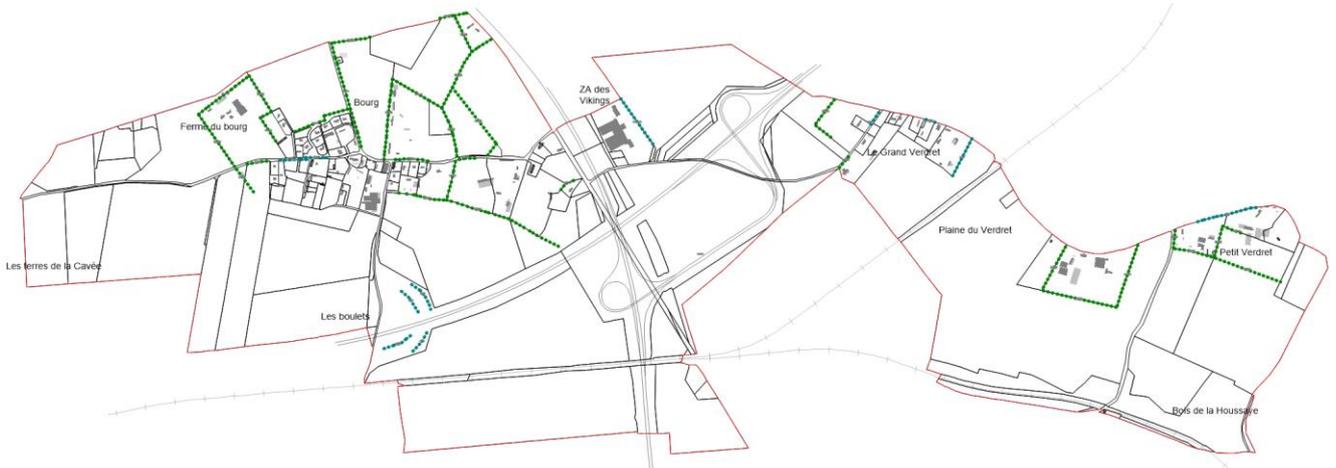
ENJEU

En plus de leur **qualité paysagère** et de leur vertu de **protection contre le vent**, les talus cauchois sont de bonnes **réserves de bois-énergie** ou de **bois d'œuvre**, constituent des espaces privilégiés de **biodiversité** et assurent un rôle de **régulateur**

### climatique.

Le village de Beautot présente un **important linéaire de haies brise-vent** (hêtres, chênes, charme, ... ) :

- 3,2 km d'alignements d'arbres de haut-jet sur talus, et 2,3 km « à plat » ;
- 0,2 km d'alignements d'arbres de moyen-jet ;
- 0,6 km d'alignements d'arbres sur talus coupés en taillis, et 0,5 km « à plat ».



*Alignements d'arbres à Beautot – voir le plan de zonage pour la délimitation précise*



*Alignement d'arbre en cours de développement sur la ZA des Vikings*

### IV.3.4.3. Les haies vives traditionnelles

Les haies vives délimitent les parcelles urbaines ou les prairies, formant une clôture naturelle pour les animaux en pâture. Elles sont formées traditionnellement de hêtre, charme, houx, épines, érables, ...

Comme dans beaucoup de village, on rencontre également quelques haies d'essences végétales exotiques, notamment de conifères, qui dégradent l'ambiance traditionnelle des rues.



*Une haie basse au pied d'une haie brise-vent, au Petit Verdret*



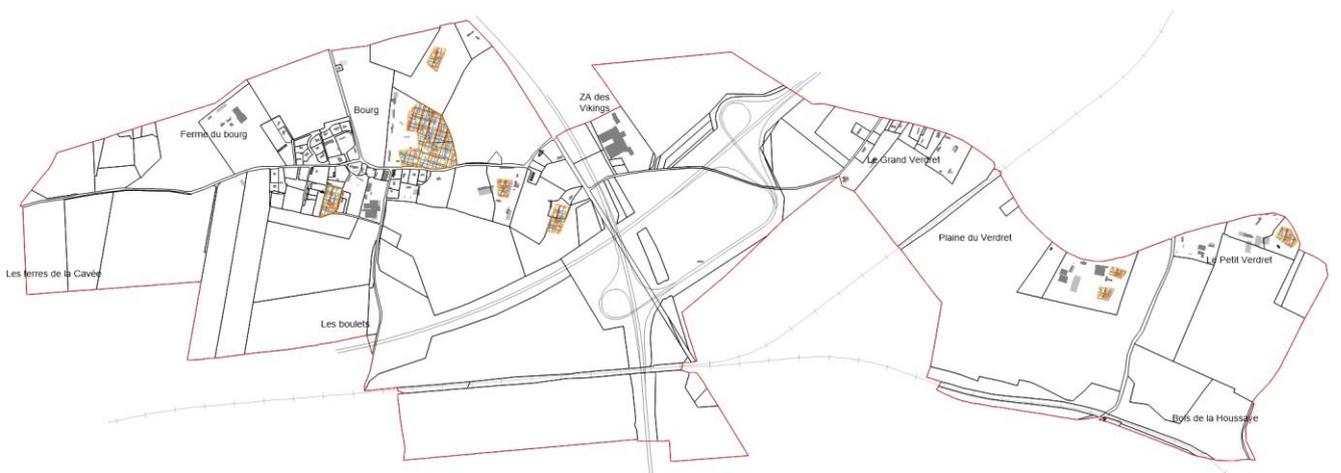
*Haies basses traditionnelles à Beautot – voir le plan de zonage pour la délimitation précise*

### IV.3.4.4. Les vergers

Les vergers (production de pommes à cidre et de fruits de consommation) sont un élément indissociable de la tradition cauchoise, malheureusement en forte **régression**. **Plusieurs beaux vergers subsistent à Beautot** (8 vergers pour une surface approximative de 4,8 hectares).



*Verger dans le bourg*



*Vergers à Beautot – voir le plan de zonage pour la délimitation précise*

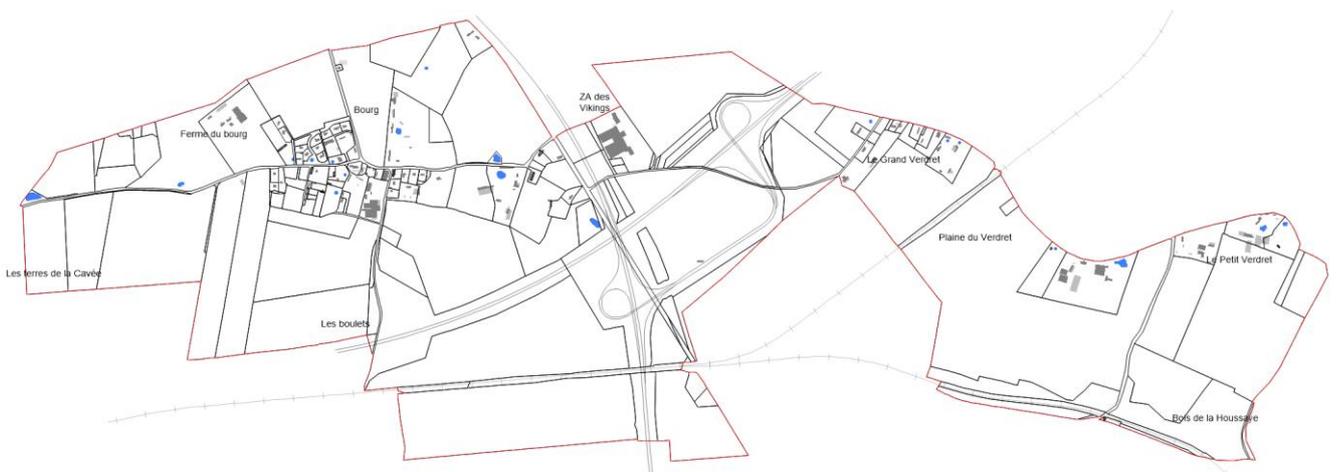
### IV.3.4.5. Les mares, noues et talus

Les mares étaient très nombreuses en pays cauchois. Elles étaient autrefois les uniques réserves d'eau pour les besoins des bêtes et des hommes, lorsque l'eau souterraine était difficile à extraire car profonde.

Si elles ont perdu leur vocation initiale, elles jouent toujours un rôle primordial dans la **régulation des eaux de ruissellement**, et demeurent des lieux de **richesse biologique et paysagère**. Il reste 19 mares à Beautot.



*Mare dans le bourg*



*Mares à Beautot – voir le plan de zonage pour la délimitation précise*

Il existe également à Beautot plusieurs **noues et talus non plantés**, jouant un rôle hydraulique et présentant un intérêt paysager. Leur délimitation précise est donnée sur le plan de zonage.

### IV.3.5. Le paysage urbain

---

#### IV.3.5.1. Formes urbaines

Beautot est caractérisé par une **urbanisation rurale peu dense**, avec une **forte présence de nature et de végétation**, sous la forme de haies d'arbres de grand développement, de haies vives traditionnelles, de vergers et de mares.

Les **densités sont faibles** et varient de quelques % à 20% dans le bourg (% d'emprise au sol). Elles ne dépassent pas 10% dans les zones diffuses.

L'habitat est exclusivement de type « **maison individuelle** », en rez-de-chaussée plus comble (R+C), voire exceptionnellement R+1+C.



*Rues du bourg*

#### IV.3.5.2. L'architecture des constructions anciennes

Les **bâtiments anciens** représentent environ 40% du parc de logement.

Leurs volumes sont simples, avec un **corps rectangulaire**, quelquefois complété par une extension en pignon ou une aile à l'équerre, et des **toitures à deux pentes d'au moins 40°**.



Les matériaux utilisés sont ceux rencontrés dans la région :

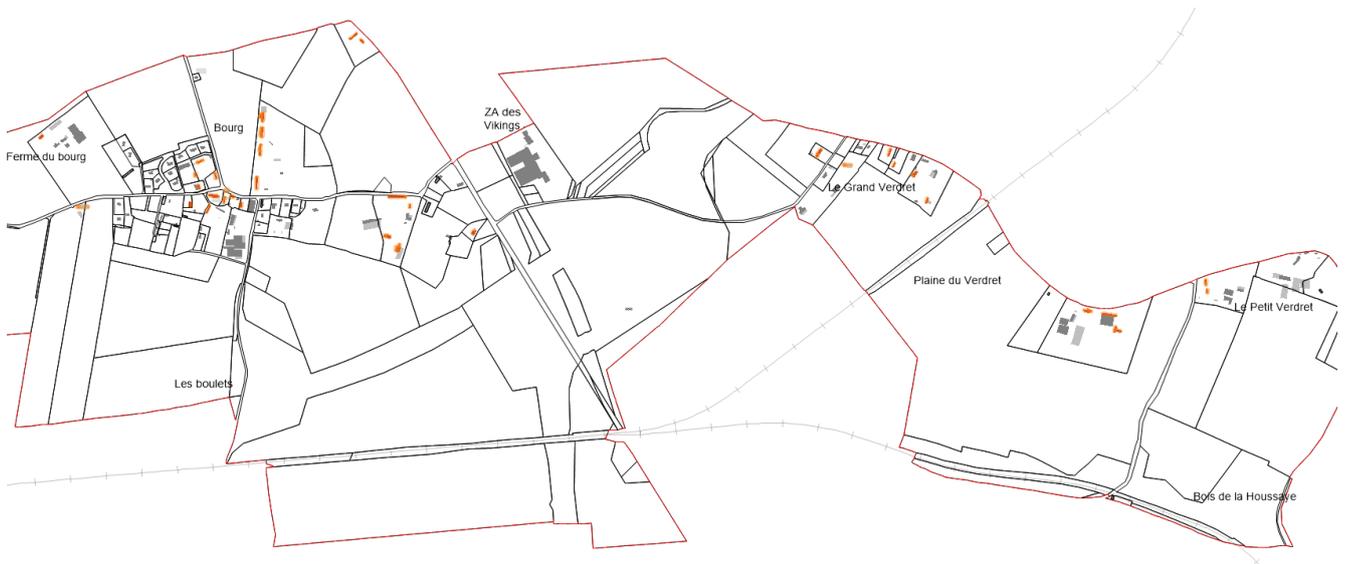
- En façade : brique, silex, grès, enduit et colombages ;
- En couverture : ardoise, tuile et chaume.

Les bâtiments anciens de Beautot ont globalement conservé une présentation de qualité, mais quelques anomalies peuvent être observées (présence de tôle ou de plastique ondulée, façades non entretenues, ...).



*Bâtiment de ferme et maison en briques dans le bourg*

**35 constructions remarquables** ont été repérées sur le territoire. Il s'agit de l'église, de maisons (Beautot possède notamment quelques belles maisons de maîtres, témoignant de la prospérité des exploitants agricoles du Pays de Caux), de bâtiments agricoles (grange, étables, écuries, ...), mais également de petites constructions (deux puits couverts - dans le bourg et au Grand Verdret, et un calvaire – à l'ouest du bourg).



*Constructions remarquables à Beautot – voir le plan de zonage pour la délimitation précise*

### **IV.3.5.3. Une urbanisation remarquable, le clos-masure**

Le clos-masure est une **forme traditionnelle d'urbanisation** originale et identitaire du paysage cauchois, adapté aux contraintes locale.

Un clos-masure est une prairie plantée d'arbres fruitiers, entourée d'un talus planté d'arbres de haut-jet qui abrite une ferme et ses bâtiments, implantés selon un ordre remarquable. A l'intérieur, les bâtiments sont rejetés le long des talus pour libérer le maximum d'espace. Seule la maison du fermier est généralement édifée en position centrale afin de surveiller l'ensemble de la cour.

La perte du lien agriculture / habitat et la mécanisation des exploitations entraînent la disparition des talus plantés et des vergers, remettent en cause la pérennité de ces éléments fondamentaux du paysage, et appellent une réflexion sur l'**avenir de ces formes urbaines**.



*Schéma de principe d'une cour-masure @CAUE76*



*Verger*



*Talus planté*



*Bâtiments agricoles  
Maison du fermier*



*Potager  
Mare*

**Plusieurs clos-masures existent encore** à Beautot, mais à la différence d'autres communes cauchoises, ceux-ci sont imbriqués au sein des zones urbaines. Il n'y a pas de clos-masure indépendant à Beautot.

Ces anciennes fermes ont, comme la plupart des clos-masures cauchois, subi un certain nombre de transformations / dégradations au cours des années passées : dégradation des talus plantés, des bâtiments, disparition des mares, effacement de la logique d'implantation des bâtiments, etc. ...



*Ancien clos-masure à l'ouest du bourg, ayant conservé une activité agricole*



*Localisation des clos-masures les plus représentatifs*

#### **IV.3.5.4. L'architecture des constructions récentes**

La grande majorité des constructions modernes s'inspirent directement des volumes et couleurs des constructions anciennes :

- Emprise au sol rectangulaire ;
- Toiture bi-pente ;
- Enduits de ton ocre.

Quelques « anomalies » architecturales (plan brisé, toiture monopente, toiture à faible pente) peuvent être observées.



*Maison récente dans le lotissement communal*

### **IV.3.5.5. Les espaces publics**

Il y a peu d'espaces publics à Beautot :

- La place de la mairie et de l'église est située au centre du bourg, à l'intersection de la route de l'Eglise, de la route de l'Ancien Château et de la rue du Hêtre Pourpre.

Elle ne fait pas l'objet d'une mise en valeur comme « place de village », et est simplement caractérisée par un aménagement fonctionnel, avec deux petits parkings (devant la mairie et face à l'église).

On notera la présence d'un beau puits couvert qui a été restauré avec soin, juste devant la mairie.

- La mare du lotissement communal, derrière laquelle un terrain de boules a été installé.



*Différentes vues sur la place de la mairie / église*



*Le puis couvert, devant la mairie / La mare du lotissement communal*

### **IV.3.5.6. La zone d'activités des Vikings**

La zone d'activités des Vikings constitue un **espace en fort contraste avec le paysage traditionnel**, tant par l'**importance des volumes bâtis** (plusieurs milliers de m<sup>2</sup>) que par leur **forme** (bâtiments industriels en toiture terrasse) ou les **matériaux** employés (acier).

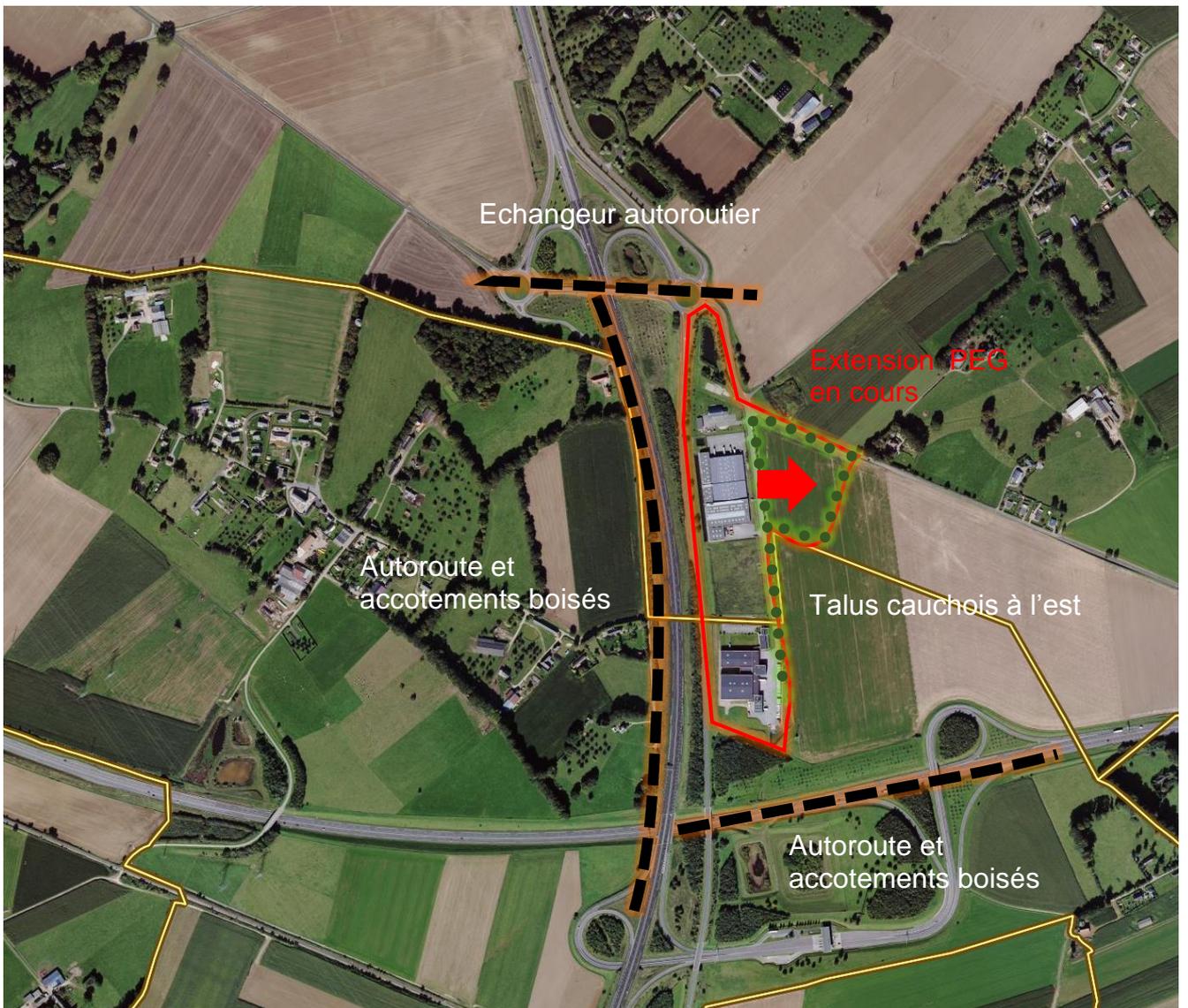
Au sud, au nord et à l'ouest, les infrastructures autoroutières et leurs accotements plantés d'arbres forment un premier plan limitant la visibilité de la zone d'activités dans le grand paysage.

A l'est, la communauté de communes a planté un talus cauchois, destiné à intégrer visuellement les industries. Mais les arbres n'ont pas atteint leur taille adulte, et avec un écartement d'au moins 10m, ils ne forment pas un écran végétal suffisant.



*La zone d'activités, sur Varneville-Bretteville / sur Beautot*

## Etat initial de l'environnement



*Perception de la zone d'activités des Vikings*

## IV.4. Milieux naturels remarquables

### IV.4.1. Zones humides

D'après l'article L211-1 du Code de l'Environnement, les zones humides correspondent à « des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hydrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

Il n'y a pas de zone humide à Beautot.

### IV.4.2. Natura 2000

Le réseau Natura 2000 est un réseau écologique européen destiné à préserver la biodiversité tout en tenant compte des exigences économiques, sociales, culturelles ainsi que des particularités locales. Il vise à assurer le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des habitats naturels et habitats d'espèces de faune et de flore d'intérêt communautaire.

Deux types de sites interviennent dans le réseau Natura 2000 :

- Les Zones de Protection Spéciales (ZPS)

Elles relèvent de la directive européenne n° 79/409/CEE du 6 avril 1979, remplacée par la directive 2009/147/CE du parlement européen et du conseil du 30 novembre 2009, concernant la conservation des oiseaux sauvages, appelée plus couramment « Directive Oiseaux ».

Celle-ci s'applique sur l'aire de distribution des oiseaux sauvages située sur le territoire européen des pays membres de l'Union européenne.

Les sites effectivement désignés en tant que ZPS sont issus en général de zones de l'inventaire ZICO ayant fait l'objet de programme de préservation en bénéficiant de mesures contractuelles ou éventuellement réglementaires permettant leur préservation sur le long terme.

*A noter : Les premières désignations ont été assez tardives et la France a ainsi été condamnée le 26 novembre 2001 par la Cour Européenne de justice pour insuffisance de désignation au titre de la directive « Oiseaux ».*

- Les Zones Spéciales de Conservation (ZSC)

Elles relèvent de la directive européenne n° 92/43/CEE du 21 mai 1992 relative à la conservation des habitats naturels, à la faune et à la flore sauvages. Elle est appelée plus couramment « Directive Habitats ».

Celle-ci vise à la préservation de la faune, de la flore et de leurs milieux de vie, elle est venue compléter la directive « Oiseaux ».

Il s'agit de favoriser la biodiversité par le maintien dans un état de conservation favorable de certains habitats naturels ou habitats d'espèces menacés ou typiques d'une région biogéographique.

La désignation de ces zones ZSC est plus longue que celle des ZPS. En effet, tout d'abord, chaque Etat membre a dû élaborer la liste des sites potentiels, la transmettre à la Commission européenne. Ensuite l'Union européenne a défini un projet de liste des sites d'importance communautaire (Sic) La dernière étape de la procédure de

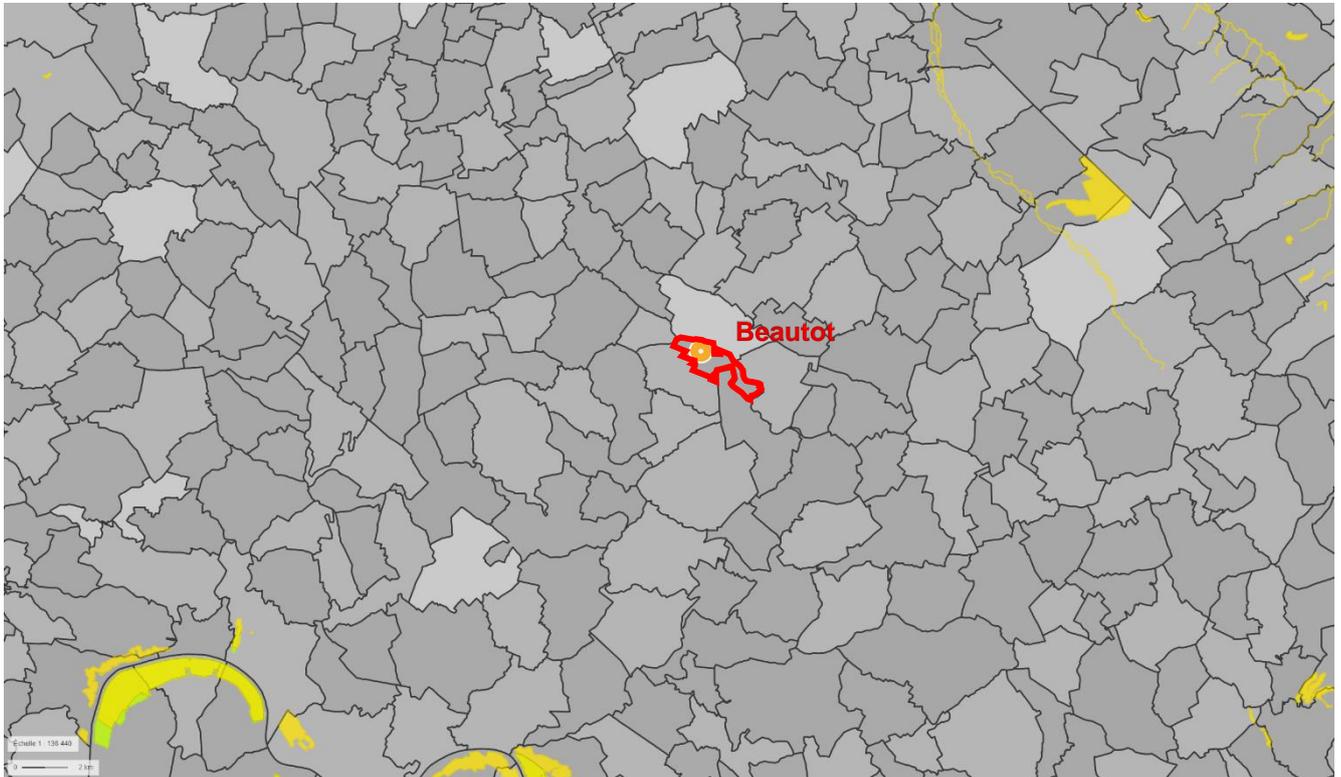
## Etat initial de l'environnement

---

désignation est la désignation par l'Etat français de ces sites en ZSC, par arrêtés ministériels.

Il n'y a pas de zone Natura 2000 à Beautot. Les zones les plus proches sont :

- La ZSC Natura 2000 du Bassin de l'Arques (FR2300132), à 13 km ;
- La ZSC Natura 2000 de la Forêt d'Eawy (FR2302002), à 14 km ;
- La ZSC Natura 2000 des Boucles de la Seine Aval (FR2300123), à 18 km.



Zones Natura 2000 (en jaune)

### IV.4.3. Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux

---

Les Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) sont des sites d'intérêt majeur, qui hébergent des espèces d'oiseaux vivant naturellement à l'état sauvages, jugés d'importance communautaire ou européenne.

Afin de pouvoir identifier les territoires stratégiques pour l'application de la « directive oiseaux », ces zones ont été recensées dans le cadre d'un inventaire national sous l'autorité du ministère de l'environnement. Deux critères ont été retenus pour la sélection des ZICO (appelées parfois « Zones d'Intérêt Communautaire pour les Oiseaux ») à savoir ceux répondant à la directive Oiseaux et ceux définis par la convention de Ramsar pour déterminer les zones humides d'importance internationale.

Cet inventaire constitue l'inventaire scientifique préliminaire à la désignation des zones de protection spéciale (ZPS). Pour autant, il ne s'agit pas de classer l'intégralité des ZICO en ZPS.

Il n'y a pas de ZICO à Beautot (la plus proche est distante de 17 km).

#### **IV.4.4. Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique**

---

##### **IV.4.4.1. Généralités**

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) correspondent à une base de connaissance permanente des espaces naturels, dont l'intérêt repose soit sur l'équilibre et la richesse des écosystèmes, soit sur la présence d'espèces floristiques ou faunistiques rares et menacées.

L'inventaire de ces zones, initié et animé par l'Etat en 1982, sous la tutelle scientifique du Muséum national d'histoire naturelle, distingue deux types de zones :

- Les ZNIEFF de type I correspondent à des secteurs de superficie généralement limitée, définis par la présence d'espèces ou de milieux rares ou remarquables caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Ce sont des zones particulièrement sensibles à des équipements ou à des transformations même limitées.
- Les ZNIEFF de type II correspondent à des grands ensembles naturels riches ou peu modifiés par l'homme ou offrant des potentialités biologiques importantes.
- Elles présentent des enjeux moins forts aussi tout projet ou aménagement peut être autorisé sous réserve du respect des milieux contenant des espèces protégées.

L'inventaire ZNIEFF est avant tout un outil de connaissance des espaces de richesse écologique, mais n'a pas de valeur juridique directe et ne constitue pas un instrument de protection réglementaire des espaces naturels.

Si la jurisprudence considère que l'existence d'une ZNIEFF n'est pas de nature à interdire tout aménagement, le juge administratif a sanctionné à plusieurs reprises pour erreur manifeste d'appréciation la non-prise en compte dans les décisions d'urbanisme du caractère remarquable d'un espace naturel attesté par son inscription à l'inventaire ZNIEFF.

Il existe une seule ZNIEFF sur le territoire de Beautot, la **ZNIEFF de type II de la Vallée du Cailly**.

Citons les ZNIEFF les plus proches, situées sur des communes limitrophes :

- ZNIEFF de type II de la vallée de l'Austreberthe, à 2,5 km de Beautot ;
- ZNIEFF de type II de la vallée de la Saône, à 3 km de Beautot ;
- ZNIEFF de type II de la vallée de la Scie, à 4,5 km de Beautot ;
- ZNIEFF de type I des bois du Bocasse, de la Houssaye et de Grugny, à 890m de Beautot ;
- ZNIEFF de type I du bois du fond aux vaches, à 3 km de Beautot ;
- ZNIEFF de type I du fond aux vaches, le talus et les fossés de la D6, à 3 km de Beautot ;
- ZNIEFF de type I du Mont Blanc, le bois du Mont Landrin et la Côte d'Ormesnil, à 3 km de Beautot.

##### **IV.4.4.2. La Vallée du Cailly (ZNIEFF de type II)**

La ZNIEFF couvre la partie amont de la vallée du Cailly, vallée incisant le plateau crayeux au Nord de l'agglomération rouennaise, entre Seine et Bray. Elle inclut la petite vallée de la Clérette (ou rivière de Clères), affluent en rive droite du Cailly. Vers la partie médiane de la

vallée, les limites de la ZNIEFF sont celles de l'urbanisation (à partir de Montville), de plus en plus dense en descendant vers Rouen. Ces vallées sont étroites et peu étendues (tronçon d'une quinzaine de kilomètres pour le Cailly, et longueur d'une dizaine de kilomètres pour la Clérette). Les versants, aux pentes assez douces dans cette partie amont, sont essentiellement occupés par des bois et quelques prairies pâturées ; ces dernières caractérisent encore assez bien les fonds humides.

Elle couvre **3746 hectares**, répartis sur **18 communes**. Beautot est situé à l'**amorce de la vallée**, où sont présents des boisements secs à frais, différents de ceux du plateau cauchois.

Les vallées concentrent la biodiversité. De l'amont à l'aval, du fond humide où serpente la rivière au sommet des versants prairiaux ou boisés, elles forment de vastes corridors caractérisés par une bonne diversité de milieux naturels. Elles abritent notamment les zones humides, milieux d'une extrême diversité et productivité biologiques, hébergeant de nombreuses espèces spécialisées, parfois exceptionnelles. Outre cette fonctionnalité écologique, les zones humides jouent un rôle fondamental pour le recueil et l'autoépuration des eaux, la réalimentation des cours d'eau et des nappes phréatiques, la prévention des inondations. Les flancs des coteaux et les vallons secondaires comportent des milieux prairiaux originaux, ainsi que des boisements secs à frais différents de ceux du plateau. Des haies, plus ou moins continues, prolongent les strates arborées et arbustives jusqu'au fond humide de la vallée. De nombreuses espèces végétales et animales vivent, s'abritent, se nourrissent et se reproduisent dans ces habitats de fort intérêt écologique.

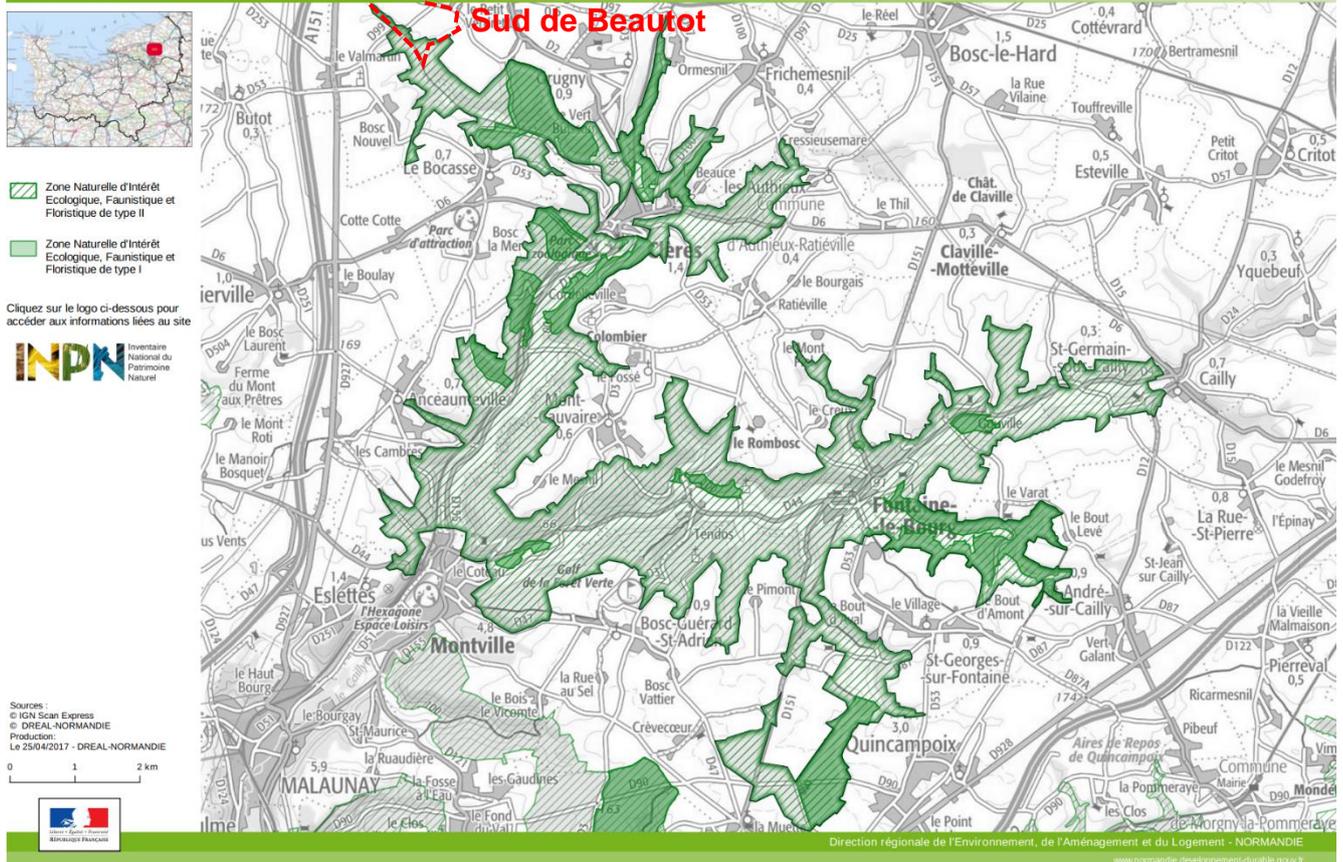
La Clérette prend sa source à Clères et rejoint le Cailly à Montville où son débit peut être supérieur à celui du Cailly. Dix ZNIEFF de type I recensent des sites de fort intérêt écologique dans cette petite vallée : il s'agit surtout de formations boisées, variées, abritant une flore peu commune à rare, voire protégée, au sein d'hêtraies à Jacinthe des bois, de chênaies-charmaies, de buxaies (bois de Buis), de frênaies à fougères ; quelques pelouses calcicoles sont aussi remarquables. La rivière est bordée de quelques arbres de haut jet, de petites peupleraies, et serpente dans des prairies plus ou moins humides. Le site de Clères, comprenant le Parc à vocation conservatoire et pédagogique, est particulièrement riche et remarquable d'un point de vue paysager, floristique et faunistique.

La rivière du Cailly prend sa source à Cailly à 128m d'altitude. Elle présente un débit régulier et abondant en provenance de l'aquifère crayeux ; ce cours d'eau fut très tôt exploité par l'homme, et notamment au 19<sup>ème</sup> siècle, à l'apogée de l'industrie textile locale. Cette partie amont de la vallée a conservé son caractère rural et naturel ; elle est caractérisée par de nombreux vallons secs adjacents largement boisés, tandis que le fond humide est dominé par les prairies. Des formations à Iris jaune, des mégaphorbiaies, bordent le Cailly. Quatre ZNIEFF de type I inventorient des bois (hêtraies), des lisières et des pelouses calcicoles, ainsi que des prairies hygrophiles, habitats de fort intérêt écologique.

La ZNIEFF inclut également le Bois de la Ventelette (ou de la Muette) localisé sur le plateau, au Sud de Fontaine-le-Bourg. Il comprend essentiellement des hêtraies neutrophiles à Jacinthe des bois.

Diverses actions menacent ou dégradent l'intérêt écologique : urbanisation, mise en cultures des prairies, dégradation par absence d'entretien (embroussaillage), sur-pâturage ou sous-pâturage, dégradation des berges, eutrophisation, pollution de l'eau (nitrates et pesticides), ruissellements et inondations, enrésinement, chasse, cueillette (plantes, champignons). A l'inverse, le pâturage extensif et la fauche tardive des prairies humides ou sèches, l'exploitation raisonnée des haies et des bois, permettent le maintien du patrimoine naturel.

Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de Normandie  
230015794 - LA VALLÉE DU CAILLY - Zone de type II



### IV.4.5. Espaces Naturels Sensibles

Si on entend par espace naturel, un site présentant des qualités certaines, compte tenu de l'intérêt des biotopes présents, ou de ses caractéristiques paysagères ou esthétiques, on définira l'espace naturel sensible (ENS) comme « une zone dont le caractère naturel est menacé et rendu vulnérable soit en raison des pressions d'aménagement qu'il subit, soit en raison de son intérêt particulier ».

Ce concept d'espace naturel sensible a été généralisé à tous les départements à partir de 1961. La loi n°85-729 du 18 juillet 1985, modifiée par la loi du 2 février 1995, a affirmé la compétence des départements dans l'élaboration et la mise en œuvre d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles.

Il n'y a pas d'espace naturel sensible à Beautot.

### IV.4.6. Sites classés et inscrits

La loi du 2 mai 1930 intégrée depuis dans les articles L341-1 et L341-22 du code de l'environnement permet de « préserver des espaces du territoire français qui présentent un intérêt général du point de vue scientifique, pittoresque et artistique, historique ou légendaire ».

Il existe deux niveaux de protection :

- Le classement est une protection forte qui correspond à la volonté de maintien en l'état du site désigné.
- Aucune modification ne peut y être réalisée sans autorisation.

## Etat initial de l'environnement

- L'inscription à l'inventaire supplémentaire des sites constitue une garantie minimale de protection.
- Il ne peut y avoir de modifications qu'après avis de l'architecte des bâtiments de France.

Le classement ou l'inscription d'un site ou d'un monument naturel constitue la reconnaissance officielle de sa qualité et la décision de placer son évolution sous le contrôle et la responsabilité de l'état.

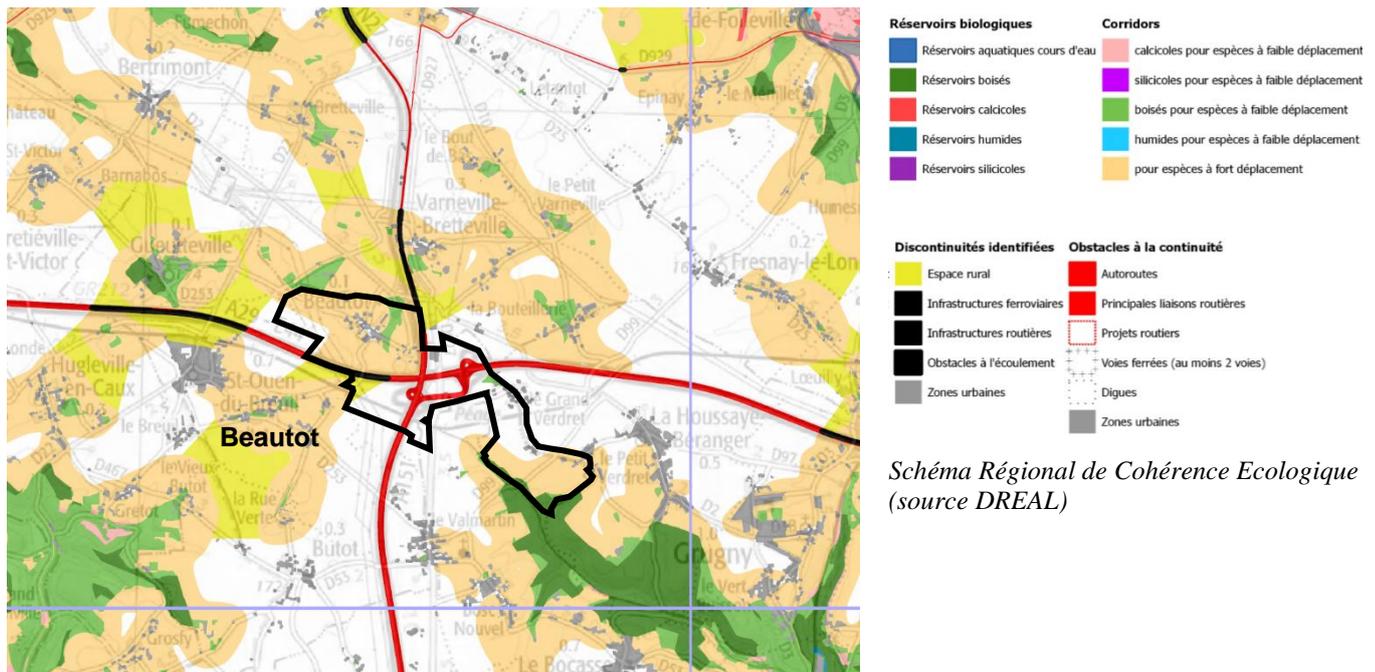
Il n'y a ni site classé ni site inscrit à Beautot.

### IV.5. Trame verte et bleue

Le **déplacement des animaux et du pollen** des plantes est indispensable pour que les populations puissent se reproduire et les espèces sauvages, se maintenir. Dans un environnement fortement modifié par les activités humaines, les animaux et les plantes ont besoin de corridors écologiques pour se déplacer entre les réservoirs de biodiversité.

La Trame Verte et Bleue est un ensemble de continuités écologiques composées de **milieux naturels « réservoirs »** et de **corridors écologiques**.

Cette Trame Verte et Bleue a été cartographiée à l'échelle régionale dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), dont un extrait centré sur Beautot est présenté ci-dessous.



Beautot est un **territoire de discontinuités écologiques**, fragmenté par les deux autoroutes, leurs accotement et clôtures anti-intrusives. Ces obstacles sont « épaissis » par la présence des échangeurs, du péage et de la zone d'activités.

Le **bois de la Houssaye** constitue la **principale continuité écologique**, en amont de la vallée de la Clérette, malheureusement interrompue au nord-ouest par les infrastructures autoroutières. La surface boisée sur Beautot est 13,3 hectares, au sein d'un massif de plus de 3 km<sup>2</sup>.

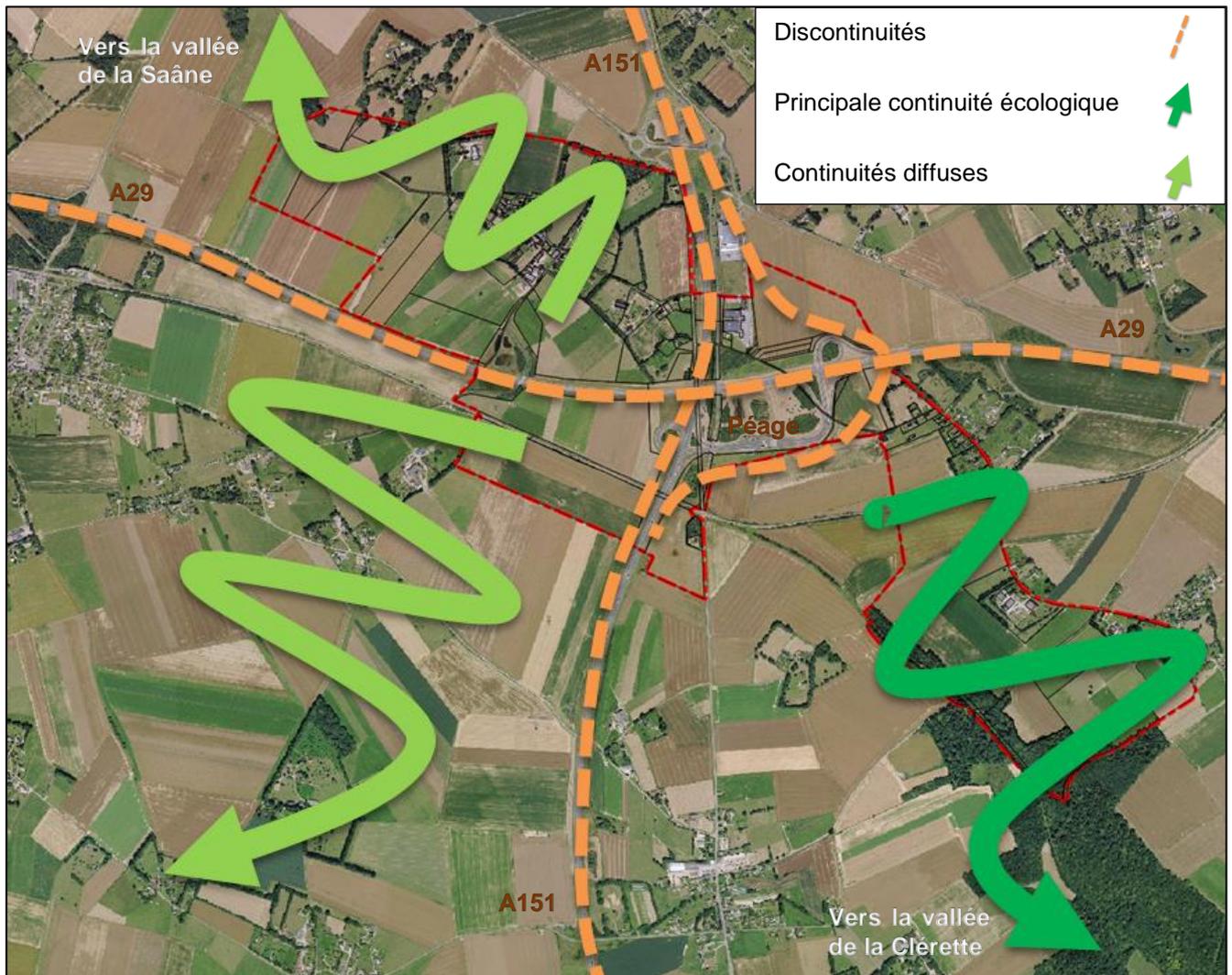
## Etat initial de l'environnement

Le plateau est le lieu de **continuités diffuses**, convergeant vers les vallées de l'Austreberthe et de la Saône, malheureusement dissociées par les infrastructures autoroutières. Ces continuités reposent sur la répétition d'éléments naturels supports, déjà **repérés pour leur intérêt paysager**, et qui assurent une bonne perméabilité aux déplacements écologiques (cf. paragraphe « IV.3. Paysage naturel ») :

- Haies basses traditionnelles
- Talus cauchois
- Alignements d'arbres
- Bois
- Vergers

En particulier, ce maillage écologique constitue un support aux corridors écologiques pour les espèces à fort déplacement (par exemple, Renard, Chevreuil, Hérisson, Hermine, Oiseaux, Chauves-souris, Papillons, Abeille). Le maintien de cette continuité écologique est conditionné par la **conservation de ces milieux** assurant les échanges biologiques.

ENJEU



*Les continuités écologiques à l'échelle locale*

## IV.6. Captage

Le **captage de Varneville-Bretteville** au lieu-dit « Le hameau du bel Event », assure l'alimentation en eau. Il est protégé par les arrêtés préfectoraux du 05/03/1987 et du 28/04/1988.

Des périmètres de protection ont été institués :

- PPI (périmètre de protection immédiat)

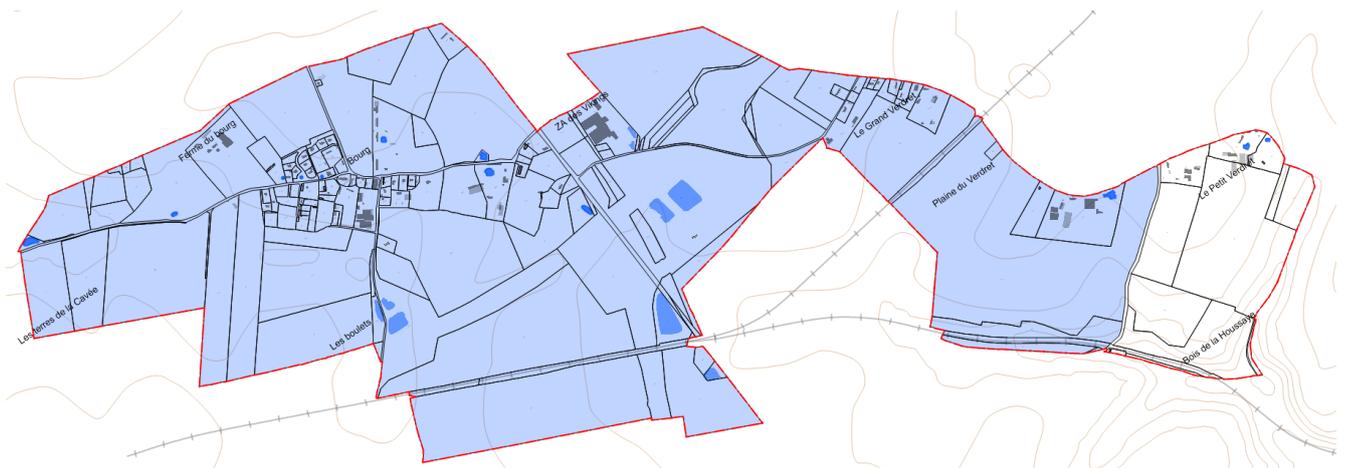
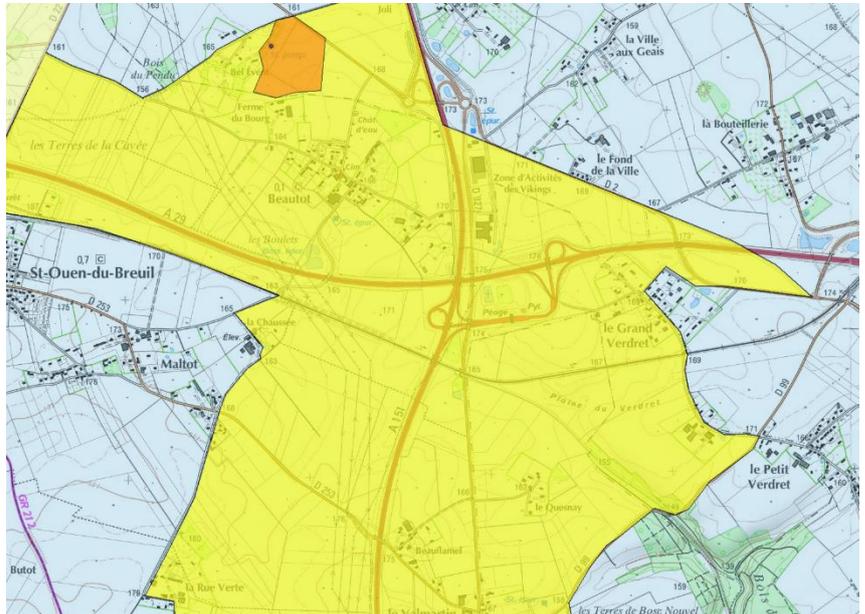
*En propriété propre de la collectivité. Il est destiné à protéger directement l'ouvrage et ses alentours immédiats. Seule la commune de Varneville-Bretteville est concernée par le périmètre immédiat.*

- PPR (périmètre de protection rapproché)

*Dans ce périmètre, toute activité susceptible d'altérer la qualité de l'eau est interdite. En particulier, les constructions ou installations souterraines sont interdites. Seule la commune de Varneville-Bretteville est concernée par le périmètre rapproché.*

- PPE (périmètre de protection éloigné)

*Dans ce périmètre, les rejets d'assainissements autonomes doivent strictement respecter la réglementation en vigueur. 87% de la superficie de la commune de Beautot est concernée par le périmètre éloigné.*



*Le périmètre de protection éloigné à Beautot (en bleu)*

## IV.7. Risques d'effondrement de cavité souterraine

*D'après le recensement des indices de cavités souterraines et à ciel ouvert, réalisé en novembre 2004 par le bureau d'études Ingetec*

*Et d'après l'étude d'interprétation des périmètres de protection à mettre en place autour des vides et indices de vides, réalisé en mai 2007 par le cabinet de géomètres Euclyd*

Le 24 juillet 1995, la préfecture de Seine-Maritime a demandé à l'ensemble des communes du département de **recenser les cavités souterraines et effondrements connus**. Ce premier recensement avait permis de signaler l'existence de 23 indices de cavités.

Depuis, l'article 43 de la loi Bachelot en date du 30 juillet 2003, repris dans le Code de l'Environnement à l'article L563-6, impose une prise en compte du risque de cavités souterraines dans les documents d'urbanisme : « les communes ou leurs groupements compétents en matière de documents d'urbanisme élaborent, en tant que de besoin, des cartes délimitant les sites où sont situées des cavités souterraines et des marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol ».

Dans ce contexte, la commune de Beautot a confié ce recensement au bureau d'études Ingetec, lequel a mis en œuvre quatre types d'investigations afin d'effectuer un inventaire le plus exhaustif possible :

### ■ Recherches bibliographiques :

- Archives départementales de Seine-Maritime

*34 ouvertures de carrières (déclarations d'ouverture de cavités souterraines et à ciel ouvert) ont été recensées aux archives départementales entre 1888 et 1935, issues des registres de la Préfecture de Seine Maritime.*

- Archives communales
- Etudes existantes (dossiers de la banque du Sous-Sol du BRGM, informations de la DRIRE consultables ou CETE ...)

### ■ Etude des cartes et plans :

- Registres qui regroupent les intentions d'exploitation, de fermeture de carrières souterraines ou à ciel ouvert
- Les planches du cadastre Napoléonien
- Cortes IGN ou 1/25000 et les cartes géologiques

### ■ Photo-interprétation stéréoscopique :

- Analyse des clichés des missions aériennes IGN de 1963 et 1978

### ■ Reconnaissances de terrain :

- Plusieurs étapes de prospection menées en 2004, les 25 août, 1er septembre et 20 octobre
- Témoignages recueillis auprès des exploitants agricoles et des riverains

Le rapport final a été rendu aux élus en novembre 2004 et 184 indices ont été recensés sur le territoire communal. Des compléments ont été apportés par les études suivantes :

- Par le bureau d'études INGETEC :

## Etat initial de l'environnement

---

- Recensement – affaire n°1990 – octobre 2012, 188 indices
- ZA Vikings, faisabilité extension – affaire n°2743/1C, janvier 2005
- Faisabilité extension ZA Viking – affaire n°2753/1C, janvier 2005
- Par le bureau d'études FOR & TEC :
  - Indices 7, 112 et 187 – affaire n°76066/1, novembre 2009
- Par le bureau d'études FONDOUEST :
  - ZA Vikings – affaire n°12774 – indice n°40, novembre 2006
  - ZA Vikings – affaire n°12774 – indice n°40, septembre 2006
  - ZA Vameville – affaire n°12695 – indice n°2, octobre 2006
  - ZA Vameville – affaire n°12451 – indice n°3, août 2006
- Par le bureau d'études FORAGE CONSEIL :
  - Propriété Dumortier – avril 2005
- Par le CETE :
  - Affaire n°58060- le clos Maine, mai 2000
  - ZA Vikings – affaire n°4549, juillet 1999
  - ZA Vikings – affaire n°4549, octobre 1999
  - ZA Vikings – affaire n°4299, septembre 1998
- Par le bureau d'étude Explor-e
  - ZA Vikings, 25 novembre 2016 – indice 006
  - ZA Vikings, 16 février 2017
- Par le bureau d'étude ALISE
  - Indice 95, juin 2016
- Par le CEREMA
  - Etude des cavités souterraines sur le réseau SAPN, février 2015

Rappelons que l'on distingue principalement 2 grands types de cavités souterraines :

- Celles d'origine anthropique (marnière, cailloutières, sablière) ;
- Celles d'origine naturelle (kartz ou bétoire).

**Le risque lié à l'existence ou à la présomption d'existence d'une cavité souterraine doit être traduit dans le PLU** par l'instauration de **périmètres de sécurité** déterminés par un arrêté du Préfet de Seine-Maritime. Le rayon du périmètre de sécurité est variable selon la typologie de l'indice :

## Etat initial de l'environnement

Typologie de l'indice de cavité souterraine	Rayon du périmètre de sécurité
Indice de cavité souterraine lié à une extraction de craie	60m
Indice d'origine indéterminée	60m
Indice de cavité souterraine lié à une extraction de sable, d'argile ou de caillou	35m
Indice de cavité souterraine naturelle	35m

Source : Guide à l'usage des Maires - Gestion et prévention des risques liés à la présence de cavités souterraines en Seine-Maritime (Février 2007, Préfecture et Conseil Général de Seine-Maritime)

En mai 2007, afin de mieux encore prendre en compte les risques naturels liés aux vides et indices de vides, la municipalité de Beautot a confié au cabinet de géomètres Euclid un travail d'interprétation des périmètres de protection à mettre en place autour des vides et indices de vides.

De plus, les indices situés sur les communes limitrophes, et susceptibles de générer des périmètres de protection sur des secteurs bâtis ou constructibles, ont été reportés (ZA des Vikings – commune de Varneville-Bretteville, hameaux du Petit et du Grand Verdret – commune de la Houssaye-Bérenger).

**IMPORTANT** : Compte-tenu de la forte densité en indices sur la commune, et de la multiplicité des études complémentaires, la CCTC va engager une actualisation du recensement des indices de cavités souterraines.

Les données présentées dans le tableau ci-dessous, sur le plan des risques et sur la trame « cavités » des plans de zonage sont susceptibles d'être modifiées. Ces modifications seront portées à connaissance de l'état et du public au moment de l'enquête publique. Elles seront intégrées dans la version approuvée du PLU.



Voir le plan des risques ci-dessous pour la délimitation précise.

# Etat initial de l'environnement

canton de

PAVILLY

**BEAUTOT**

**PLAN DES RISQUES**  
**Report des vides et indices de vides**  
 (Annexe de la notice de présentation)

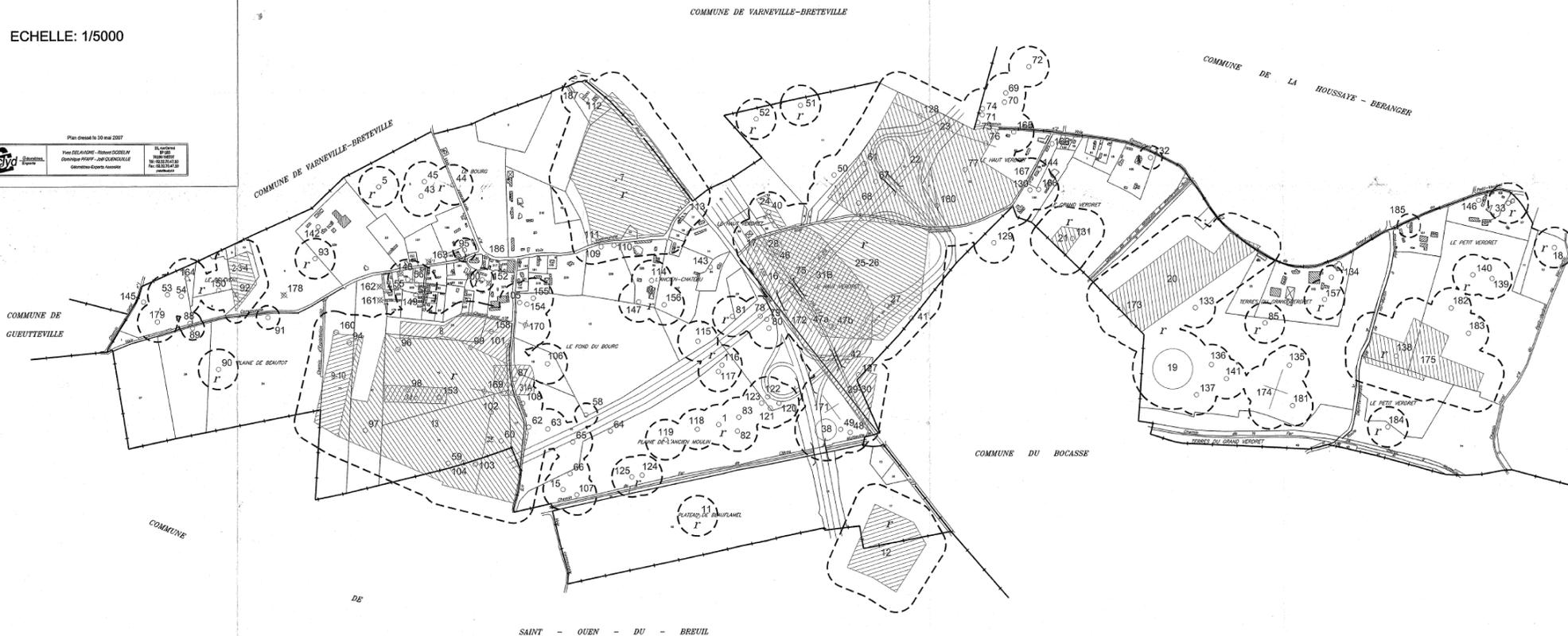
**Légende :**

-  Limite communale
-  Indice ponctuel
-  Parcelle napoléonienne
-  Indice supprimé suite à la mise à jour de septembre 2005
-  Périmètre de protection avant toute investigation
-  Périmètre de risques affectant le territoire de Beautot
-  Périmètre de risques affectant le territoire des communes limitrophes
-  Emprise de l'autoroute A29

Recensement des vides et indices de vides effectués par le bureau d'étude INGETEC		
TABLEAU de suivi des derniers des cadastres		
RAL INGETEC	Date	Nature de l'opération
Cad : N°119901	Mars 2004	Rapport Initial Version A
Cad : N°119901	Sept. 2005	Mise à jour A

ECHELLE: 1/5000

Plan dressé le 10 mai 2007

Plan des risques dressé par Euclid en 2007

## Etat initial de l'environnement

Le tableau ci-dessous récapitule les indices recensés par Ingetec et les périmètres de protection qui leur sont associés (interprétation par Euclid selon les prescriptions de la préfecture de Seine-Maritime).

Indice	Nature de l'indice selon les fiches signalétiques établies par le BET INGETEC en Novembre 2004 et Septembre 2005	Rayon de protection interprété par EUCLYD Géomètres-Experts
1	Point	60m
2	Parcelle napoléonienne (extraction de silex)	35m
3	Parcelle napoléonienne (extraction de silex)	35m
4	<b>Parcelle napoléonienne</b>	<b>35m</b>
5	Point	60m
6	Non reportée	-
7	Parcelle napoléonienne	60m
8	Parcelle napoléonienne (extraction de cailloux)	35m
9	Parcelle napoléonienne	60m
10	Parcelle napoléonienne	60m
11	Point	60m
12	Parcelle napoléonienne	60m
13	Parcelle napoléonienne	60m
14	Linéaire	60m
15	Point	60m
16	Point	60m
17	Point	60m
18	Point	60m
19	Linéaire	60m
20	Parcelle napoléonienne	60m
21	Parcelle napoléonienne	60m
22	Parcelle (levé étude CEREMA 02-2015 ?)	-
23	Associé aux indices ponctuels 128-ABC par Explor-e (16-02-17)	-
24	Non reportée (septembre 2005)	-
25	Parcelle (levé étude CEREMA 02-2015 ?)	-
26	Parcelle (levé étude CEREMA 02-2015 ?)	-
27	Point	60m
28	Linéaire (levé étude CEREMA 02-2015 ?)	-
29	Parcelle (levé étude CEREMA 02-2015 ?)	-
30	Parcelle (levé étude CEREMA 02-2015 ?)	-
31	Parcelle napoléonienne (carrière à ciel ouvert)	-
32	Non localisable	-
33	Point	60m
34	Non localisable	-
35	Non localisable	-
36	Non localisable	-
37	Non reporté	-
38	Linéaire (levé étude CEREMA 02-2015 ?)	-
39	Non localisable	-

## Etat initial de l'environnement

Indice	Nature de l'indice selon les fiches signalétiques établies par le BET INGETEC en Novembre 2004 et Septembre 2005	Rayon de protection interprété par EUCLYD Géomètres-Experts
<b>40</b>	<b>Point</b>	<b>60m par défaut</b>
41	Point (comblé par le CETE)	-
42	Point (comblé par le CETE)	-
43	Point	60m
44	Point	60m
45	Point	60m
46	Point (comblé par le CETE)	-
47	Point (karstique)	35m
<b>48</b>	<b>Point</b>	<b>60m par défaut</b>
49	Point (comblé par le CETE)	-
50	Point	60m
51	Point (qualifié karstique + périmètre adapté par Explor-e 16-02-17)	35m
52	Point (requalifié en leurre par Explor-e 16-02-17)	-
53	Point	60m
54	Point	60m
55	Point	60m
56	Point	60m
57	Point	60m
<b>58</b>	<b>Point (karstique)</b>	<b>35m</b>
<b>59</b>	<b>Point</b>	<b>60m par défaut</b>
60	Point	60m
61	Point	60m
62	Point (puisard)	-
<b>63</b>	<b>Point</b>	<b>60m par défaut</b>
64	Point (comblé par le CETE)	-
65	Point (levé par le CETE)	-
66	Point	60m
67	Point	60m
68	Point	60m
69	Point	60m
70	Point	60m
71	Point	60m
<b>72</b>	<b>Point</b>	<b>60m</b>
<b>73</b>	<b>Point</b>	<b>60m</b>
74	Point	60m
<b>75</b>	<b>Point</b>	<b>60m</b>
76	Point	60m
77	Point	60m
<b>78</b>	<b>Point</b>	<b>60m</b>
<b>79</b>	<b>Point</b>	<b>60m</b>
<b>80</b>	<b>Point</b>	<b>60m</b>
81	Point	60m
82	Point	60m
83	Point	60m

## Etat initial de l'environnement

Indice	Nature de l'indice selon les fiches signalétiques établies par le BET INGETEC en Novembre 2004 et Septembre 2005	Rayon de protection interprété par EUCLYD Géomètres-Experts
84	Non reporté	-
85	Point	60m
86	Non reporté	-
<b>87</b>	<b>Point</b>	<b>60m</b>
88	Point (karstique)	35m
89	Point (karstique)	35m
90	Point	60m
91	Point (karstique)	35m
92	Point	60m
93	Point	60m
94	Point (septembre 2005)	35m
95	Point (relocalisé + périmètre adapté par ALISE 06-16)	10m
96	Point	60m
97	Point	60m
98	Point	60m
99	Point	60m
100	Point (karstique)	35m
101	Point (karstique)	35m
102	Point	60m
103	Point	60m
104	Point	60m
105	Point	60m
106	Point	60m
107	Point	60m
108	Point	60m
109	Point (karstique)	35m
110	Point (karstique)	35m
111	Point (karstique)	35m
112	Point (puisard)	-
113	Point	60m
114	Point	60m
115	Point	60m
116	Point	60m
117	Point	60m
118	Point	60m
119	Point	60m
120	Point	60m
121	Point	60m
122	Point	60m
123	Point	60m
124	Point	60m
125	Point	60m
126	Non reporté	-
<b>127</b>	<b>Point</b>	<b>60m par défaut</b>

## Etat initial de l'environnement

Indice	Nature de l'indice selon les fiches signalétiques établies par le BET INGETEC en Novembre 2004 et Septembre 2005	Rayon de protection interprété par EUCLYD Géomètres-Experts
128-A	Point (associé aux indices 128-B et 128-C)	60m
<b>129</b>	<b>Point</b>	<b>60m</b>
<b>130</b>	<b>Point</b>	<b>60m</b>
131	Point	60m
132	Point (karstique)	35m
133	Point	60m
134	Point (karstique)	35m
135	Point	60m
136	Point	60m
137	Point	60m
138	Point	60m
139	Point	60m
140	Point	60m
141	Point	60m
142	Point (puits)	-
143	Point (puits)	-
144	Point (citerne)	-
145	Point (carrière à ciel ouvert)	-
146	Point (puisard)	-
147	Point	60m
148	Non reporté ( <i>septembre 2005</i> )	-
149	Point	60m
150	Point	60m
151	Non localisable	60m
152	Non reporté ( <i>septembre 2005</i> )	-
153	Point	60m
154	Point	60m
155	Point	60m
156	Point	60m
157	Point	60m
158	Linéaire	60m
159	Non reporté	-
160	Point	60m
161	Non reporté ( <i>septembre 2005</i> )	-
162	Non reporté ( <i>septembre 2005</i> )	-
163	Non reporté ( <i>septembre 2005</i> )	-
164	Point	60m
165	Point	60m
166	Non reporté ( <i>septembre 2005</i> )	-
167	Point	60m
168	Point	60m
169	Linéaire	60m
170	Linéaire	60m

## Etat initial de l'environnement

Indice	Nature de l'indice selon les fiches signalétiques établies par le BET INGETEC en Novembre 2004 et Septembre 2005	Rayon de protection interprété par EUCLYD Géomètres-Experts
171	Linéaire	60m
172	Linéaire	60m
173	Linéaire	60m
174	Linéaire	60m
175	Parcelle napoléonienne	60m
176	Non reporté	-
177	Non reporté	-
178	Non reporté ( <i>septembre 2005</i> )	-
179	Point	60m
180	Point	60m
181	Point	60m
182	Point	60m
183	Point	60m
184	Point	60m
185	Point (karstique) ( <i>septembre 2005</i> )	35m
186	Point (puits)	-
187	Point	60m
128-B	Point (ajout étude Explor-e 16 février 2017)	60m
128-C	Point (ajout étude Explor-e 16 février 2017)	60m

Indices situés sur les communes limitrophes et susceptibles de générer des périmètres de protection sur des secteurs bâtis ou constructibles :

Indice	Nature de l'indice	Rayon de protection
Varneville-Bretteville 76721-005	Parcelle napoléonienne	60m
Varneville-Bretteville 76721-006	Ponctuel (indice surfacique requalifié en indice ponctuel par étude explor-e du 25 novembre 2016)	60m
La Houssaye-Bérenger 76369-PLU1	Ponctuel	60m
Saint-Ouen-du-Breuil	Pas de cavité en limite avec la commune de Beautot (source POS de Saint-Ouen-du-Breuil)	
Le Bocasse	Pas de cavité en limite avec la commune de Beautot (source <a href="http://www.georisques.gouv.fr">www.georisques.gouv.fr</a> )	
Gueutteville 76628-015	Ponctuel	60m



## IV.8. Risques d'inondation

### IV.8.1. Sensibilité aux inondations

*Source Association Régionale pour l'Etude et l'Amélioration des Sols*

La Seine-Maritime est un département reconnu sensible au risque de coulées de boues et d'inondation à l'échelon national. Dans son rapport de décembre 2001 sur les inondations et les coulées boueuses en Seine-Maritime, l'Inspection Générale de l'Environnement qualifie la Seine-Maritime de « **troisième département de métropole le plus sinistré par les inondations** pour les années 1997 à 1999 » (MATE, 2001). Les inondations sont principalement dues à des ruissellements en vallon sec, mais aussi aux crues de rivière, aux remontées de nappe ou à la saturation des réseaux en ville. Ainsi, quelles que soient leurs localisations dans le bassin versant, la quasi-totalité des communes du département sont concernées par le risque inondation.

L'**imperméabilisation croissante** de terrains sans compensation suffisante de ses impacts, et l'évolution des pratiques agricoles ont contribué à une augmentation des volumes ruisselés par unité de surface.

Le code de l'urbanisme exige que les documents d'urbanisme assurent la « prévention des risques naturels prévisibles ». La prise en compte du risque d'inondation doit permettre :

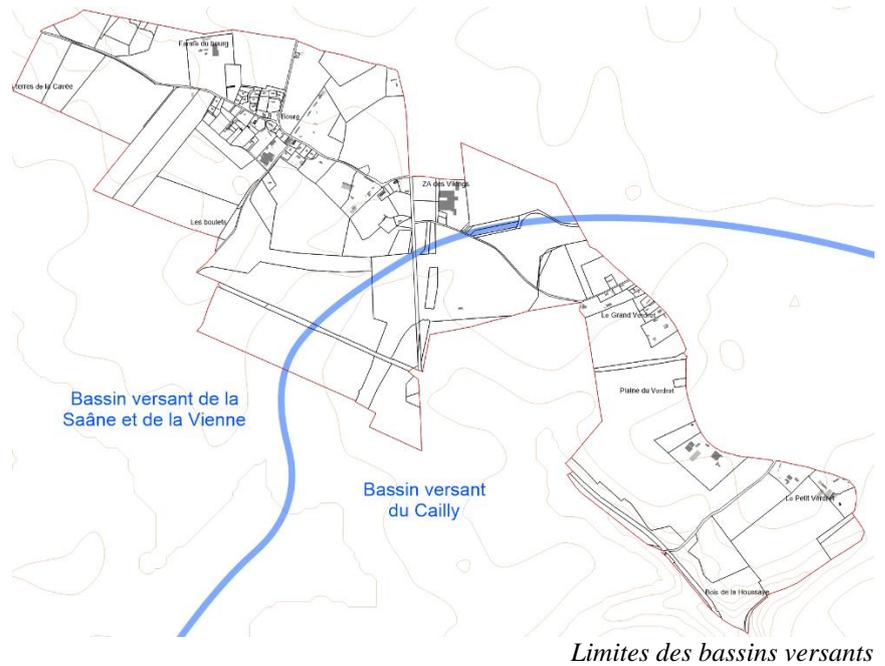
- **D'éviter de nouvelles constructions en zone d'aléa** en cartographiant tous les secteurs pouvant faire l'objet de ruissellements naturels concentrés,
- De **réglementer la gestion des eaux pluviales** pour ne pas augmenter la production de ruissellements par l'imperméabilisation de nouveaux terrains.

Localement, Beautot est concerné par 2 arrêtés portant reconnaissance de catastrophes naturelles (source <http://www.georisques.gouv.fr>) :

- 29/12/1999 : Inondations, coulées de boue, glissements et chocs mécaniques liés à l'action des vagues
- 07/02/2000 : Inondations et coulées de boue

### IV.8.2. Plan de Prévention des Risques Naturels

Située d'un côté dans le **bassin versant de la Saône et de la Vienne** et de l'autre dans le **bassin versant du Cailly**, la commune de Beautot est concernée par deux plans de prévention des risques naturels (PPRN) en cours d'élaboration.



### IV.8.2.1. PPRN du bassin versant de la Saône et de la Vienne

Le projet de plan de prévention des risques naturels (PPRN) du bassin versant de la Saône et de la Vienne, prescrit le 23 mai 2001, concerne les risques d'inondation et de submersion marine sur 61 communes dont la commune de Beautot.

Le PPRN a pour objet et pour effet de délimiter des zones exposées aux risques à l'intérieur desquelles s'appliquent des contraintes d'urbanisme importantes s'imposant directement aux personnes publiques et privées. Ce plan a pour objectif notamment de limiter l'exposition de la population aux conséquences d'éventuels événements.

Ce PPRN est en cours d'élaboration.

A ce jour, des cartographies et notes de présentation sont disponibles sur le site internet de la préfecture pour 27 communes concernées par l'étude préalable à la mise en place du PPR.

La commune de Beautot ne fait pas partie de ces communes, et **aucune carte n'a été officiellement portée à la connaissance du public** à ce jour.

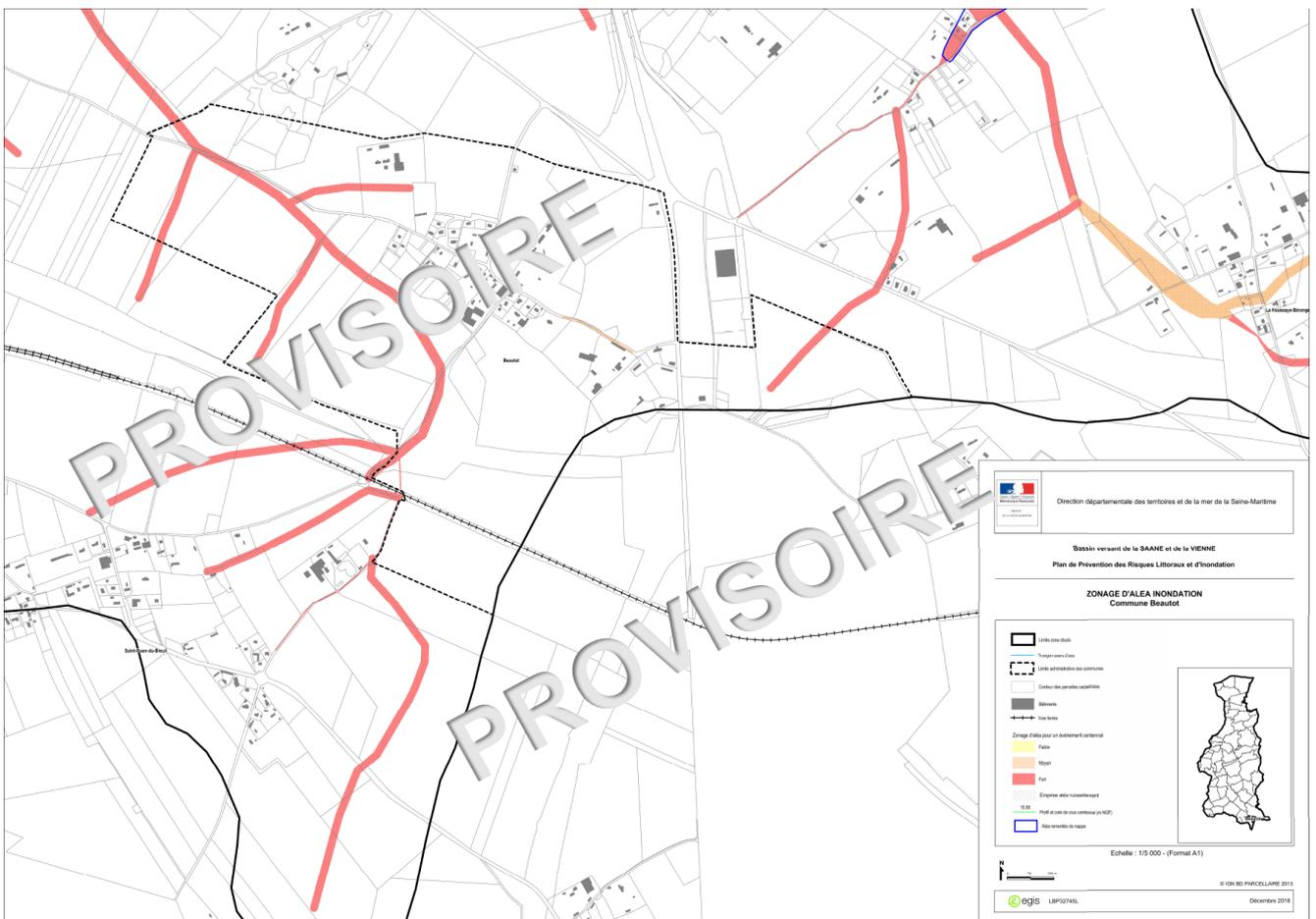
Toutefois, l'état a transmis à la commune en mai 2015 et en décembre 2016 des **versions provisoires des futures cartes** du PPRN. Ces cartes ont été analysées dans le cadre du diagnostic, puis **réinterprétée** en fonction de la connaissance de terrain des élus de la commune. Elles sont présentées ci-dessous (avant et après remarques). Le paragraphe suivant « IV.8.4. Bilan hydrologique communal » montre comment le travail de détermination des risques d'inondation a été réalisé par les élus à l'échelle de la commune.

Ce PPRN, une fois approuvé, constituera à la fois un document d'urbanisme et une servitude d'utilité publique à intégrer dans le PLU de Beautot. Le règlement du PPRN comprendra des prescriptions pouvant notamment fonder l'octroi ou le refus d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol. En cas de divergence entre le PPRN et le PLU, la règle la plus contraignante s'imposera.

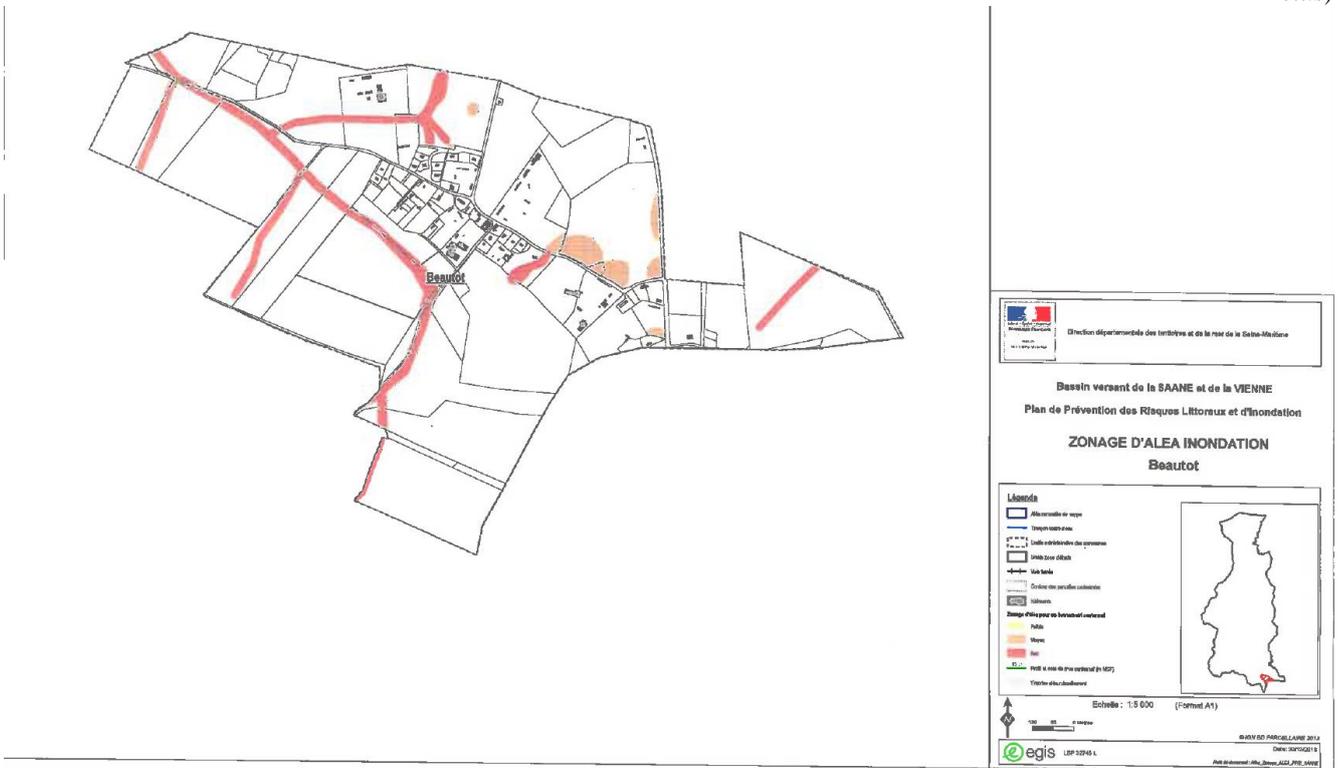
ENJEU

ENJEU

# Etat initial de l'environnement



Version provisoire du futur PPRN du bassin versant de la Saône et de la Vienne (avant prise en compte des remarques des élus)



Version provisoire du futur PPRN du bassin versant de la Saône et de la Vienne (après prise en compte des remarques des élus)

#### **IV.8.2.2. Le PPRN du bassin versant du Cailly, de l'Aubette et du Robec**

Le projet de plan de prévention des risques naturels (PPRN) du bassin versant du Cailly, de l'Aubette et du Robec, prescrit le 29 décembre 2008, couvre un périmètre d'intervention proche de celui du SAGE de 68 communes, dont la commune de Beautot.

Le PPRN a pour objet et pour effet de délimiter des zones exposées aux risques à l'intérieur desquelles s'appliquent des contraintes d'urbanisme importantes s'imposant directement aux personnes publiques et privées. Ce plan a pour objectif notamment de limiter l'exposition de la population aux conséquences d'éventuels événements.

**Une carte du zonage d'inondation a été portée à la connaissance du public** en décembre 2018.

**ENJEU** Ce PPRN, une fois approuvé, constituera à la fois un document d'urbanisme et une servitude d'utilité publique à intégrer dans le PLU de Beautot. Le règlement du PPRN comprendra des prescriptions pouvant notamment fonder l'octroi ou le refus d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol. Afin d'anticiper son application, les **zones d'aléa ont été reportées en tant que zone inondable du PLU** (seul l'aléa fort est présent dans le PPRN sur le territoire de Beautot).



### IV.8.3. SAGE des bassins versants du Cailly de l'Aubette et du Robec

---

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) des bassins versants du Cailly de l'Aubette et du Robec est un document de planification stratégique dont l'objectif est de fixer à une échelle hydrographique cohérente des orientations fondamentales de **gestion équilibrée de la ressource en eau et des milieux aquatiques**. Il décline à l'échelle d'une unité hydrographique les grandes orientations définies par le SDAGE. Il a été approuvé par arrêté préfectoral le 28 février 2014.

Le SAGE définit **cinq cibles majeures** :

- La nappe de la craie et les nappes alluviales (aspects qualitatif et quantitatif) ;
- Les cours d'eau du Cailly de l'Aubette et du Robec et leurs affluents (aspects qualitatif et quantitatif) ;
- Les zones humides (aspects qualitatif et quantitatif) ;
- Les biens et les personnes face aux risques liés à l'eau ;
- La satisfaction des usages de l'eau sur les bassins versants du SAGE.

Ces cibles ont été déclinées en **4 enjeux stratégiques** et **3 leviers transversaux**, 16 objectifs et enfin en 63 dispositions opérationnelles :

- Enjeu n°1 - Préserver et restaurer les fonctionnalités et la biodiversité des rivières et des milieux aquatiques ;
- Enjeu n°2 - Préserver et améliorer l'état qualitatif et quantitatif des masses d'eaux souterraines et superficielles ;
- Enjeu n°3 - Garantir la distribution d'une eau de qualité pour tous ;
- Enjeu n°4 - Sécuriser les biens et les personnes face aux risques d'inondations et de coulées boueuses ;
- Levier n°1 - développer la gouvernance, le portage partagé des projets du SAGE, l'analyse économique pour la mise en œuvre du SAGE et le conduire de façon durable ;
- Levier n°2 - améliorer la connaissance des masses d'eau et des pressions, suivre leurs évolutions ;
- Levier n°3 - informer, sensibiliser aux enjeux de l'eau, accompagner les acteurs de l'eau (directs ou indirects) du territoire.

Le SAGE intègre un règlement et des annexes cartographiques, opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de toutes installations, ouvrages, travaux ou activités (IOTA) mentionnés à l'article L. 214-1 du code de l'environnement ainsi que pour l'exécution de toute activité relevant des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) mentionnés à l'article L. 511-1 du code de l'environnement :

- Article 1 – Protéger les zones humides du territoire ;  
*Note : le SAGE n'a pas identifié de zone humide à Beautot.*
- Article 2 – Protéger les Zones Humides d'Intérêt Environnemental Particulier (ZHIEP) ;  
*Note : le SAGE n'a pas identifié de ZHIEP à Beautot.*
- Article 3 – Maintenir un couvert végétal permanent sur les Zones Humides d'Intérêt Environnemental Particulier (ZHIEP) ;

*Note : le SAGE n'a pas identifié de ZHIEP à Beautot.*

- Article 4 – Protéger les zones naturelles d'expansion de crues (ZEC) ;

*Note : Beautot n'est pas concerné par les ZEC, définies sur les cartes 1-01 à 1-32.*

- **Article 5 – Gérer les rejets d'eaux pluviales** (projets non soumis à la nomenclature « loi sur l'eau ») ;

*Note : Il s'agit de règles de gestion d'eaux pluviales, applicable à tout projet conduisant à une imperméabilisation nouvelle, et non soumis à déclaration ou autorisation au titre de la loi sur l'eau.*

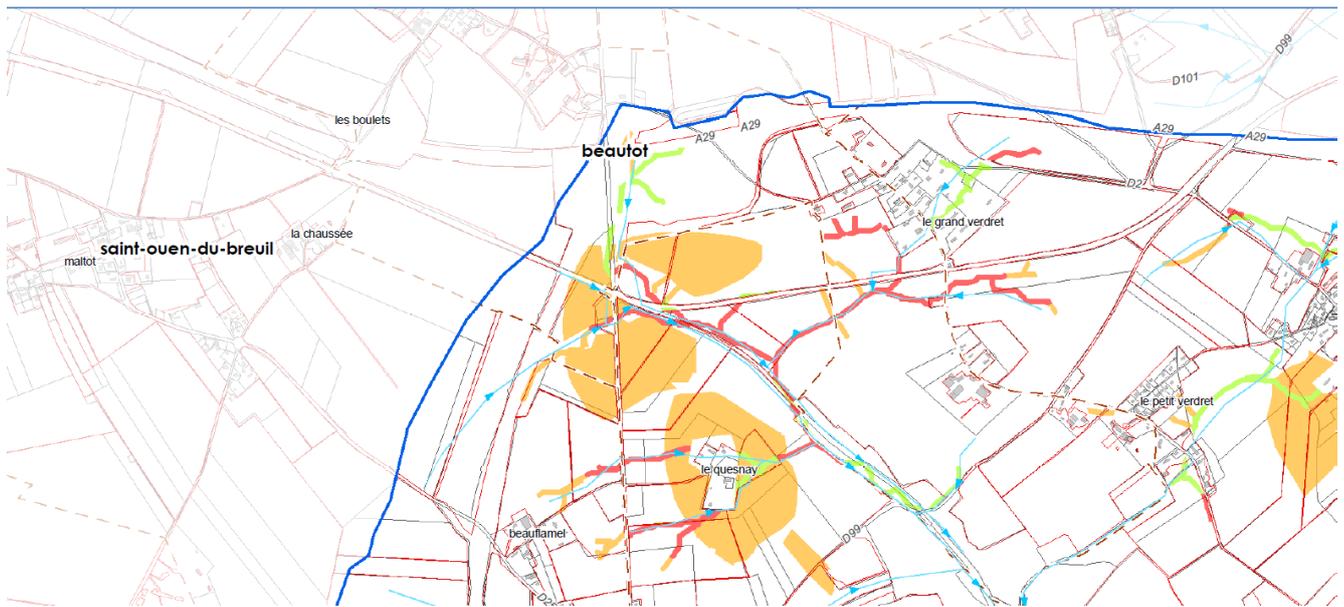
- **Article 6 – Gérer les rejets d'eaux pluviales** (projets soumis à la nomenclature « loi sur l'eau »)

*Note : Il s'agit de règles de gestion d'eaux pluviales, applicable à tout projet conduisant à une imperméabilisation nouvelle, et soumis à déclaration ou autorisation au titre de la loi sur l'eau.*

- **Article 7 – Maintenir un couvert végétal permanent dans les zones d'actions prioritaires érosion ;**

- **Article 8 – Stocker les effluents solides hors des axes de ruissellement identifiés.**

Beautot concerné par la carte 2.04, donnée ci-dessous :



#### Légende commune aux 3 cartes

-  Périmètre du SAGE
-  Communes du SAGE
-  Cours d'eau intermittent
-  Cours d'eau permanent
-  Seine

#### Légende des cartes 2-01 à 2-74

-  Ilot parcellaire PAC 2012
-  Axe de ruissellement
- Zones de lutte contre l'érosion**
-  Zone de protection prioritaire avec un couvert végétal permanent à maintenir
-  Zone de protection prioritaire en culture en 2013
-  Zone de protection secondaire

Extrait de la carte 2.04 du SAGE

### IV.8.4. Bilan hydrologique communal

#### IV.8.4.1. Méthodologie d'identification des zones inondables

Le bilan hydrologique communal fait la **synthèse des études existantes**, en calant avec davantage de précision les **axes de ruissellements** et les **secteurs susceptibles d'être inondés** :

- Documents de travail du futur PPRN du bassin versant de la Saône et de la Vienne ;
- Carte du zonage d'inondation du futur PPRN du bassin versant du Cailly, de l'Aubette et du Robec portée à la connaissance du public en décembre 2018.

L'objectif de prévention nécessite de **localiser le tracé des talwegs**, d'apprécier l'**emprise maximale des ruissellements** en période de crue en considérant un événement pluvieux important, voire exceptionnel (au moins centennal), et de les reporter avec précision sur un fond de plan cadastral.

La première partie de l'étude a consisté à **localiser précisément les axes de ruissellements**, à partir des documents de travail du futur PPRN du bassin versant de la Saône et de la Vienne. Pour le PPRN du bassin versant du Cailly, de l'Aubette et du Robec, les zones d'aléa ont été reportées en tant que zone inondable du PLU (seul l'aléa fort est présent dans le PPRN sur le territoire de Beautot).

Avec l'aide des techniciens du Syndicat de Bassin Versant Saane Vienne Scie et du SAGE Cailly Aubette Robec, les élus de Beautot ont :

## Etat initial de l'environnement

---

- **Affiné le tracé des axes de ruissellement** connus (report sur un fond de plan cadastral et sur fond ortho-photographique), en les confrontant avec leur connaissance du fonctionnement hydraulique du territoire ;
- **Ajouté des ruissellements** secondaires et des secteurs susceptibles d'être affectés par des **accumulations d'eau**, qui n'apparaissaient pas sur les cartes précédentes.

Les axes de ruissellements ont été localisés sur le fond de plan du PLU (cadastre 1/5000<sup>ème</sup>). Ce travail a été réalisé en deux phases :

- Réunion de travail du 15 février 2016, en présence d'élus, d'agriculteurs et d'anciens de la commune (M. Jean-François DUCLOS, maire, M. Hubert CARPENTIER, M. Pierre BEAUCAMP, M. Reynald VATIGNEZ, M. Francisco OTERO, M. Fabrice DE ST ANDRIEU, Mme Francine SLODOWNIK), de M. Laurent TOPIN (technicien du SBV Saane Vienne Scie) et de M. EL MACHKOURI (technicien du SAGE Cailly Aubette Robec) ;
- Analyse de terrain effectuée par les élus en février / mars 2016.

Les zones potentiellement inondables ont été définies comme suit :

- Autour des **axes de ruissellements**, une **enveloppe inondable de 25m** de large a été tracée, conformément à la doctrine préfectorale ;
- Les **secteurs d'accumulation d'eau** correspondent à des secteurs ayant déjà fait l'objet d'inondations par le passé, et ont été délimités comme tels.

Enfin, les élus et les techniciens ont reportés sur la carte les **mares, talus** et **noues** ayant un rôle important dans la **régulation des ruissellements** sur le territoire.

### IV.8.4.2. Fonctionnement hydraulique de la partie nord-ouest de la commune, située dans le bassin versant de la Saône et de la Vienne

Le tracé des axes figurant sur le bilan hydrologique communal est globalement identique à celui des documents de travail du futur PPRN ; seuls quelques écarts existent et sont décrits ci-dessous (à noter : le tracé de travail du PPRN est visible en pointillé violet quand il y a un écart) :

- Sur le bassin versant de la Saône et de la Vienne, le principal ruissellement, numéroté 1, prend naissance à Saint-Ouest-du-Breuil, au niveau des hameaux de Maltot (1.4.1) et de la Rue Verte (1.4.2).
- Il est busé sous l'autoroute, puis coule vers le bourg de Beautot en passant par le lieu-dit « Les Boulets ». Il n'arrive pas jusqu'au bourg, puisqu'il repart à l'équerre sur le plateau sud, en direction de Guetteville. A noter : le tracé a été décalé, car il passe plus près de la STEP.
- Le ruissellement principal est conforté par des ruissellements secondaires notés 1.1, 1.2 et 1.3. A noter : le tracé a été légèrement décalé après l'ancienne cavée, car le ruissellement passe plus près de la route.
- L'axe secondaire 1.2 coule entre la ferme du bourg et le bourg. A noter : le tracé a été complété avec 3 ramifications supplémentaires à la naissance du ruissellement, au

## Etat initial de l'environnement

---

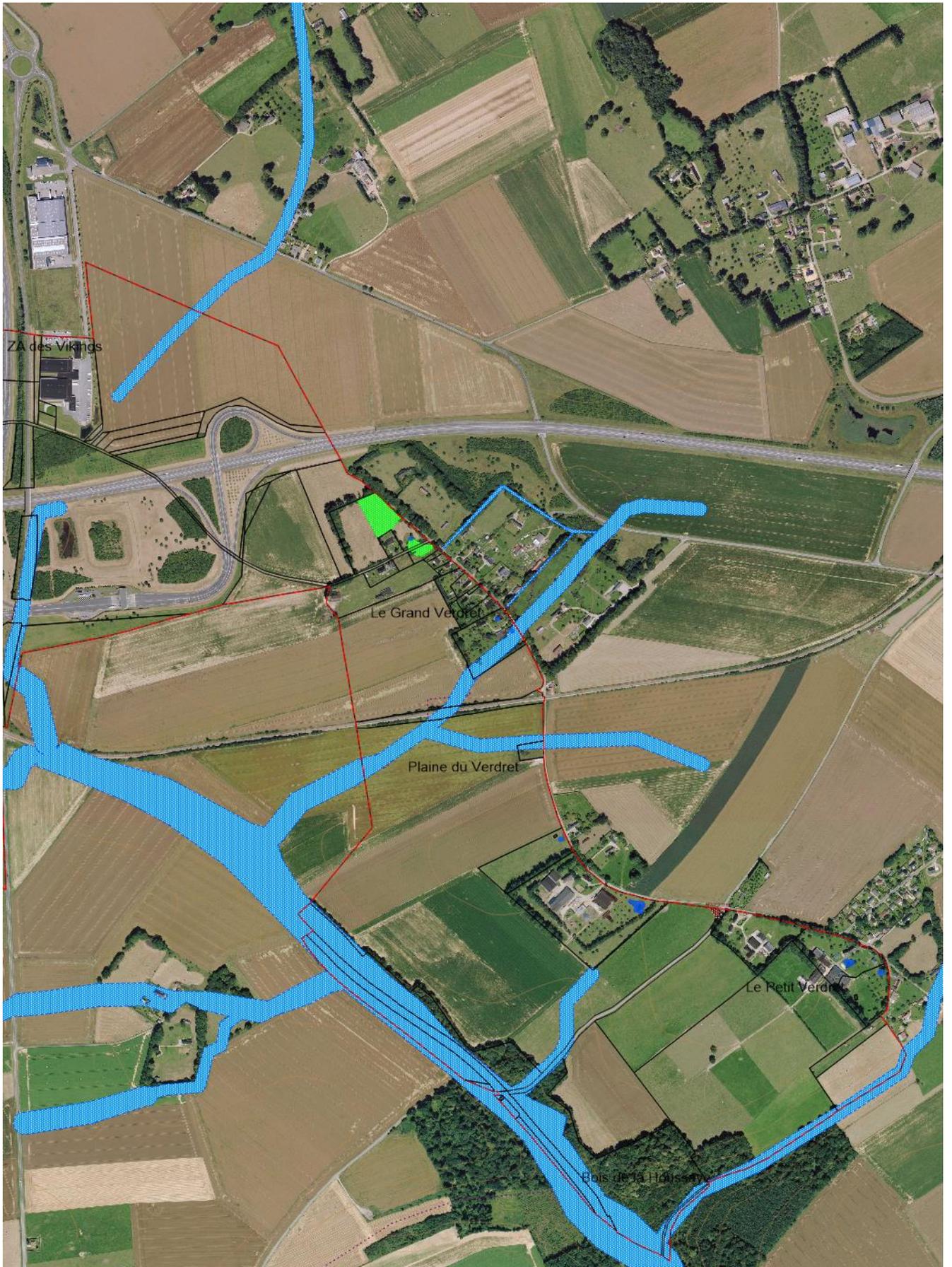
nord du bourg. La parcelle agricole est potentiellement inondable par accumulation d'eau.

- Un « petit » axe de ruissellement, noté 2, a été ajouté (il ne figurait pas sur les documents de travail du futur PPRN). Il coule à l'ouest du bourg, entraînant notamment des inondations par accumulation d'eau en bordure de la route.
- Ajoutons qu'un dysfonctionnement du bassin de Davigel engendre des inondations à l'ouest du bourg (accumulation d'eau), via la buse sous l'autoroute.



*Voir le plan des risques ci-dessous pour le tracé précis.*





### **IV.8.4.3. Fonctionnement hydraulique de la partie sud-est de la commune, située dans le bassin versant du Cailly**

Les zones d'aléa du PPRN du bassin versant du Cailly, de l'Aubette et du Robec ont été reportées en tant que zone inondable du PLU.

Pour une description du fonctionnement hydraulique du territoire, il convient de se reporter aux documents du PPRN.

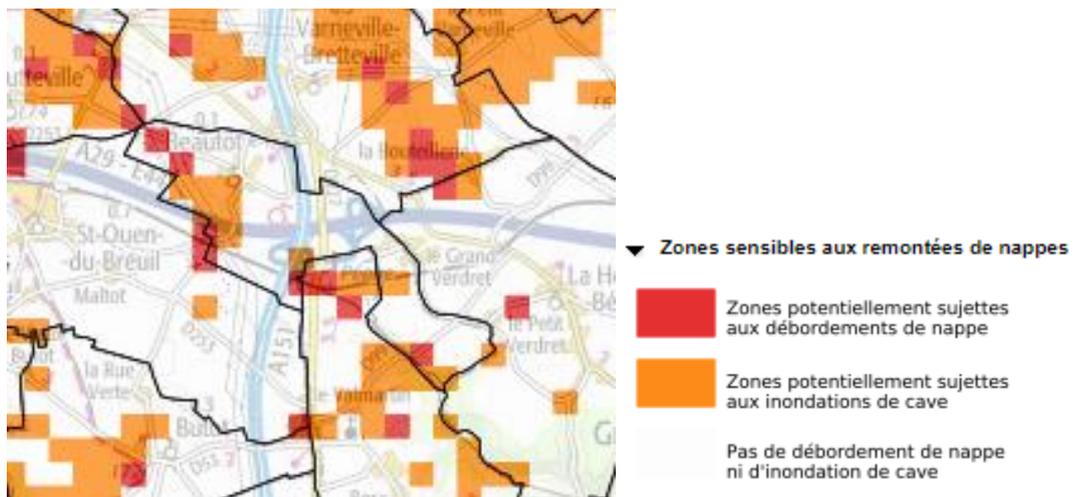


*Voir le plan des risques ci-dessus pour le tracé précis.*

### **IV.8.5. Remontée de nappe**

Les inondations par remontée de nappe sont liées à une élévation exceptionnelle du niveau de la nappe phréatique dans certaines conditions. La dynamique des débordements de nappe phréatique est très lente. Si le phénomène est peu dangereux, il demeure très préjudiciable au regard de la durée des submersions qui dépasse plusieurs jours voire plusieurs mois. Non seulement cela noie les sous-sols non cuvelés, mais cette poussée de la nappe entraîne une grande force de bas en haut (la poussée hydrostatique) pouvant briser de très grandes structures rigides semi-enterrées.

La carte ci-dessous montre la sensibilité du territoire de Beautot à l'aléa « remontée de nappe ». Notons que cet aléa est globalement associé à l'aléa ruissellement.



*Zones sensibles aux remontées de nappes (source <http://www.georisques.gouv.fr>)*

## **IV.9. L'aléa retrait-gonflement des argiles**

Ce risque se manifeste dans les sols argileux et est lié aux variations en eau du terrain. En effet, la consistance de l'argile est modifiée selon la teneur en eau : asséchée, le matériau est dur et cassant, alors qu'un certain degré d'humidité le fait se transformer en matériau plastique et malléable. Ces modifications de consistance peuvent s'accompagner de variations du volume. Lors des périodes de sécheresse, le manque d'eau entraîne un tassement irrégulier du sol en surface = retrait. L'apport d'eau sur ces terrains produit un phénomène de gonflement.

Ce phénomène ne constitue pas un danger pour les populations mais peut engendrer des dégradations des bâtiments à fondations superficielles. Toute la commune de Beautot est en aléa « faible », c'est-à-dire qu'un sinistre est possible en cas de sécheresse importante. Les désordres ne toucheront qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui

## Etat initial de l'environnement

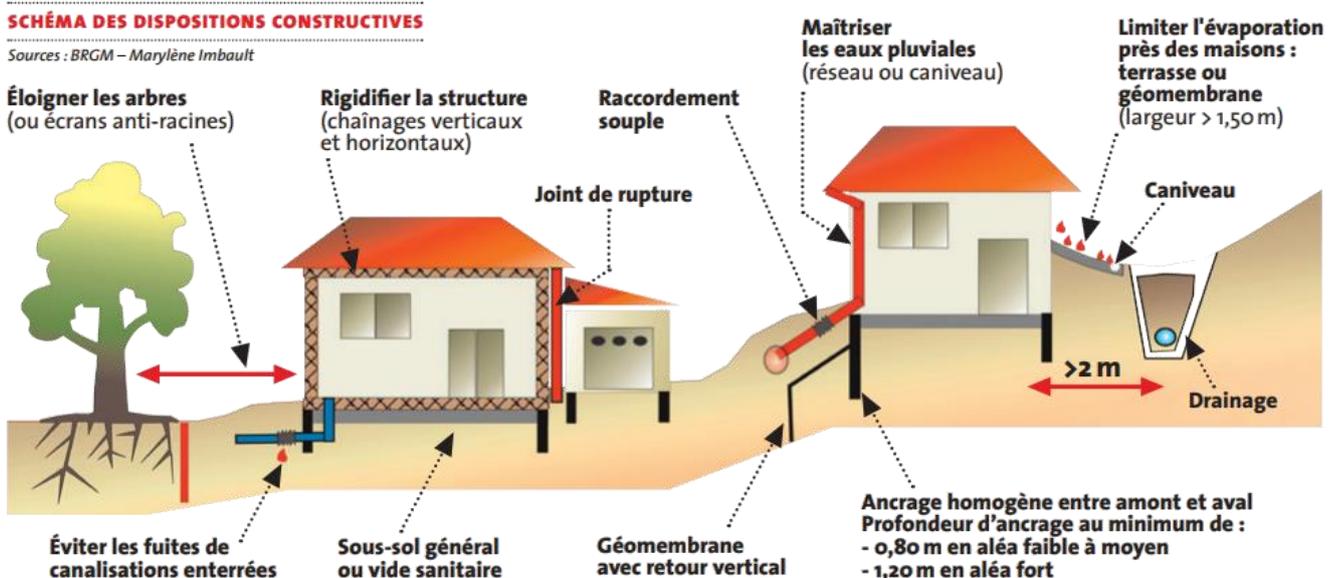
présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, avec par exemple des arbres proches ou une hétérogénéité du sous-sol).

Les pétitionnaires devront prendre en compte les précautions et dispositions pour s'assurer de la stabilité du sol, notamment par la réalisation d'études et de sondage de grande profondeur. Si nécessaire, ils devront effectuer des travaux confortatifs préalablement à la réalisation des opérations envisagées :

- Les fondations : en premier lieu, les fondations doivent être suffisamment profondes et ancrées de manière homogène afin de s'affranchir de la zone la plus superficielle du sol, sensible à l'évapotranspiration et donc susceptible de connaître les plus grandes variations de volumes.
- La structure du bâtiment: afin de résister à la force des mouvements verticaux et horizontaux, les murs de l'habitation peuvent être renforcés par des chaînages internes renforçant ainsi sa structure.
- Éloigner les sources d'humidité : on considère comme mesure préventive efficace, la mise à distance de l'habitation de toute zone humide ainsi que d'éléments tels que les arbres, des drains et autres matériels de pompage. Les géologues conseillent également la pose d'une géomembrane isolant le bâtiment du sol de manière à s'affranchir du phénomène saisonnier d'évapotranspiration. Enfin, il est capital que les canalisations d'eau enterrées puissent subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose le recours à des systèmes non rigides.

### SCHEMA DES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES

Sources : BRGM – Marylène Imbault



Source BRGM

## IV.10. Risque technologique

### IV.10.1. Plan de Prévention des Risques Technologiques

La commune n'est concernée par aucun Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT).

## IV.10.2. Installations classées

Rappelons que 2 exploitations agricoles relèvent du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (cf. diagnostic agricole).

A Beautot, l'entreprise Davigel relève elle-aussi du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

## IV.11. Nuisances

### IV.11.1. Sites pollués

Aucun site pollué (base de données BASOL) ou potentiellement pollué (base de données BASIAS) n'est répertorié à Beautot.

### IV.11.2. Nuisances liées aux infrastructures (autoroutes et voie ferrée)

En application de l'article L571-10 du code de l'environnement, le Préfet a recensé et classé les infrastructures de transports terrestres de la Seine-Maritime en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic.

Sur la base de ce classement, le Préfet a déterminé, après consultation des communes, les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit, les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire.

Les infrastructures sont classées, selon leur niveau de bruit, dans les catégories suivantes :

- La catégorie 1 qui est la plus bruyante engendre un secteur d'une largeur maximale de 300 m de part et d'autre du bord de la chaussée pour une route, ou du rail extérieur pour une voie ferrée ;
- En catégorie 2, cette largeur passe à 250 m ;
- En catégorie 3, elle passe à 100 m ;
- En catégorie 4, elle passe à 30 m ;
- En catégorie 5, elle passe à 10 m.

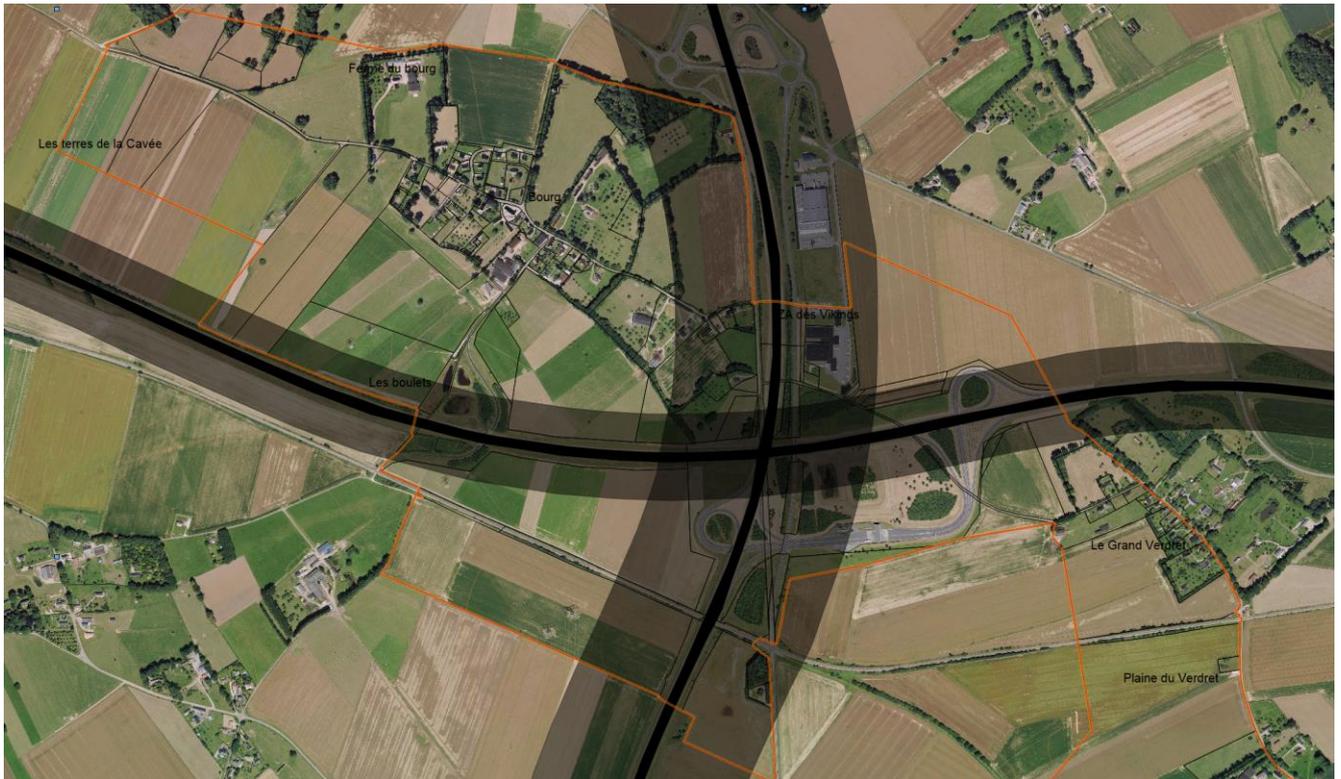
Les bâtiments à construire dans le secteur affecté par le bruit doivent être isolés en fonction de leur exposition sonore. Seuls sont concernés, les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique.

La commune de Beautot est concernée par le classement de plusieurs voies bruyantes (arrêté du 27 mai 2016) :

- Autoroute A151 (catégorie 2 – 250m) ;
- Autoroute A29 (catégorie 3 – 100m) ;
- Route nationale 27 (catégorie 2 – 250m).

76066	BEAUTOT	A151	PR 6+400	PR 18+00	2	250
76066	BEAUTOT	A29	PR 75+199	PR 106+351	3	100
76066	BEAUTOT	N27	PR 19+42	PR 24+254	2	250

*Extrait de l'arrêté préfectoral du 27 mai 2016*



*Zones affectées par le bruit des infrastructures (en noir)*

### **IV.11.3. Nuisances liées aux activités humaines**

Les nuisances liées aux activités économiques sont modérées. Situées sur une zone dédiée, la zone d'activités des Vikings, à l'écart des zones urbanisées, celles-ci sont peu susceptibles de générer des nuisances pour le voisinage.

Toutefois, on notera la présence d'une activité artisanale (menuisier) à l'intérieur du bourg. Cette activité est susceptible de générer des nuisances pour le voisinage (bruit, sciures, trafic de véhicules).

Enfin, les fermes imbriquées dans le tissu urbanisé du bourg et des hameaux sont susceptibles de générer des nuisances (sonore, olfactives).

## Partie V – JUSTIFICATION DU PROJET

L'article R151-2 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation comporte les justifications de :

- La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
- La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
- La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L151-6 ;
- La délimitation des zones prévues par l'article L151-9 ;
- L'institution des zones urbaines prévues par l'article R151-19 ;  
Note : le PLU de Beautot n'a pas institué de telles zones.
- L'institution des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ;  
Note : le PLU de Beautot n'a pas institué de telles zones.
- L'institution des servitudes prévues par le 5° de l'article L151-41 ;
- Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre (note : Titre V – Plan local d'urbanisme).

Ce chapitre a pour objet de présenter, en les justifiant, les réponses aux enjeux identifiés dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement, en matière d'aménagement de l'espace, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements, de services et d'environnement.

Sont déclinés ci-dessous : l'ensemble des orientations et des objectifs du PADD, ainsi que la manière dont ceux-ci sont traduits dans le plan de zonage, le règlement écrit, et les orientations d'aménagement.

### V.1. Rappel des éléments clés du diagnostic

#### Contexte administratif et géographique

Beautot est une petite commune rurale de **350 hectares**, située au cœur du département de Seine-Maritime, dans le pays de Caux.

Elle appartient à la **Communauté de Communes Terroir de Caux (CCTC)**.

### Démographie

La population beautotaise est restée stable depuis la seconde guerre mondiale, oscillant autour de 110 à 120 habitants, puis a connu depuis les années 2000 une croissance douce, portant le nombre d'habitants à **132 habitants** en 2015.

On constate une légère tendance au vieillissement de la population, essentiellement due à la **sous-représentation des grands adolescents et jeunes adultes**.

### Logement

- **54 logements** en 2014, dont **45 résidences principales** ;
- Profil type : « **propriétaires occupant de grandes maisons individuelles** » ;
- Rythme actuel de construction d'environ 1 logement par an.

La commune a enregistré un important desserrement, avec une moyenne de 2,75 personnes par ménage en 2014 (contre plus de 4 en 1968). La taille moyenne des ménages devrait encore baisser à 2,51 personnes par ménage d'ici 10 ans.

Si l'on veut compenser ce desserrement, il est nécessaire de construire au moins un logement tous les 3 ans (notion de point mort démographique, permettant de conserver le même nombre d'habitants).

### Structuration urbaine

Le village de Beautot est constitué d'un **bourg**, accueillant l'essentiel de la population et les quelques équipements communaux, et **deux hameaux** (Le Petit Verdret et Le Grand Verdret). La zone d'activités des Vikings est implantée entre le bourg et le Grand Verdret.

La voie ferrée et les autoroutes A29 et A151 fractionnent le territoire communal en 4 espaces indépendants et mal reliés.

### Fonctionnement urbain

Beautot ne dispose que d'une offre réduite en matière de services ou d'emplois locaux. Dans ces conditions, les habitants travaillent, font des achats, accèdent aux services, ... hors de la commune.

La commune est **multi-polarisée**, sous l'influence combinée de plusieurs pôles :

- **Tôtes**, pour les habitants du bourg ;
- **Clères**, pour les habitants du Petit Verdret et du Grand Verdret.
- Les grands pôles de **Barentin, Rouen et Dieppe**.

### Consommation d'espace

Entre 2006 et 2015, il y a eu 11 logements, 1 bâtiment industriel et 2 bâtiments agricoles édifiés à Beautot. On mesure :

- Une **consommation foncière de 5,3 hectares** ;
- Une **moyenne parcellaire de 1 730 m<sup>2</sup> par logement** (y compris VRD).

### Capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

La capacité de reconstruction du village sur lui-même est faible :

- Le dernier lot du lotissement communal ;
- 1 grande parcelle pouvant être divisée.

### Agriculture

La commune offre des sols avec des potentialités agronomiques excellentes.

On dénombre :

- **4 exploitations professionnelles ayant leur siège sur le territoire communal ;**
- **2 sites secondaires d'exploitation hors commune ;**
- 2 agriculteurs retraités ayant conservé une activité d'élevage.

Il y a 5 exploitations relevant du Règlement Sanitaire Départemental et 2 exploitations relevant du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

### Activité économique

La zone d'activités des Vikings est implantée sur les communes de Beautot et de Varneville-Bretteville. Celle-ci occupe environ 10,4 hectares, sur un emplacement privilégié, à l'intersection de l'A29, de l'A151 et de l'ancienne RN27.

### Paysage

Beautot est situé au cœur du pays de Caux.

Sur le plateau, le **bourg** et **les hameaux** sont constitués autour d'anciens regroupements de clos-masures. La zone d'activités des Vikings se dresse entre le bourg et le Grand Verdret, elle-aussi sur le plateau.

Au sud, à l'écart des zones bâties, deux vallons secs entaillent le plateau.

### Architecture

Les constructions anciennes sont bien présentes à Beautot, mêlant brique, silex, grès, colombage et enduit en façade, ardoise, tuile et chaume en couverture.

Leurs volumes sont simples, avec un **corps rectangulaire**, quelquefois complété par une extension en pignon ou une aile à l'équerre, et des **toitures à deux pentes d'au moins 40°**.

La grande majorité des constructions modernes s'inspirent directement des volumes et couleurs des constructions anciennes.

### Environnement

Beautot est concerné par :

- La ZNIEFF de type II de la Vallée du Cailly ;
- Le bois de la Houssaye (extension du massif boisé des communes limitrophes) ;
- Des corridors écologiques de plateau reposant sur la présence d'éléments naturels supports (haies basses traditionnelles, talus cauchois, alignements d'arbres, bois, vergers) ;
- Le périmètre de protection éloigné du captage de Varneville.

### Risques

Beautot est concerné par les risques :

- Inondation (2 PPRI sont en cours d'élaboration) ;
- Effondrement de cavités souterraines ;
- Retrait-gonflement des sols argileux (toute la commune est en aléa faible).

### Documents supra-communaux

Le PLU doit être compatible avec le **SCOT du Pays Dieppois Terroir de Caux**, document intégrateur des politiques supra-communales.

Celui-ci prévoit notamment l'extension de la zone d'activités des Vikings.

## V.2. Orientation n°1 : Adopter un rythme de construction modéré et plus économe en foncier

### V.2.1. Objectif 1.1 : Construire un peu plus d'un nouveau logement par an

#### V.2.1.1. Présentation générale

Ce premier objectif définit le potentiel de construction en logement prévu dans le PLU.

L'objectif de la commune est de permettre un **renouvellement démographique**, afin de **limiter la tendance au vieillissement** de la population. Cela devra se faire de manière **modérée**, en **cohérence avec la capacité d'accueil de la commune et sa place dans le territoire** (et notamment en compatibilité avec le SCOT, qui a placé Beautot dans la catégorie des « communes non pôles »).

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.

#### V.2.1.2. Choix des objectifs de croissance démographique et de production de logements

##### V.2.1.2.1. Hypothèses de calcul

###### Taille moyenne des ménages

Les scénarii développés ci-dessous reposent sur l'hypothèse d'une diminution de la taille des ménages au rythme de -0,6%/an (dessalement), conformément aux prévisions de l'INSEE.

Alors qu'en 2014, le nombre moyen de personnes par ménage s'élevait à 2,75 (à comparer à la moyenne française déjà descendue à 2,24), on estime qu'il chutera à 2,51 d'ici 2029. La lecture du graphique de projection du dessalement établie dans le diagnostic (voir partie A, paragraphe « *Logement / Occupation des logements* ») montre qu'une telle diminution de la taille moyenne des ménages s'inscrit dans la continuité de tendances passées.

Afin de faciliter les calculs, cette valeur de **2,51 personnes par ménage en 2029** sera retenue pour l'ensemble des scénarii.

###### Ratio des résidences principales

On fera l'hypothèse d'une **stabilisation du taux de résidences principales** à 85% entre 2014 et 2029.

###### Renouvellement du parc de logements

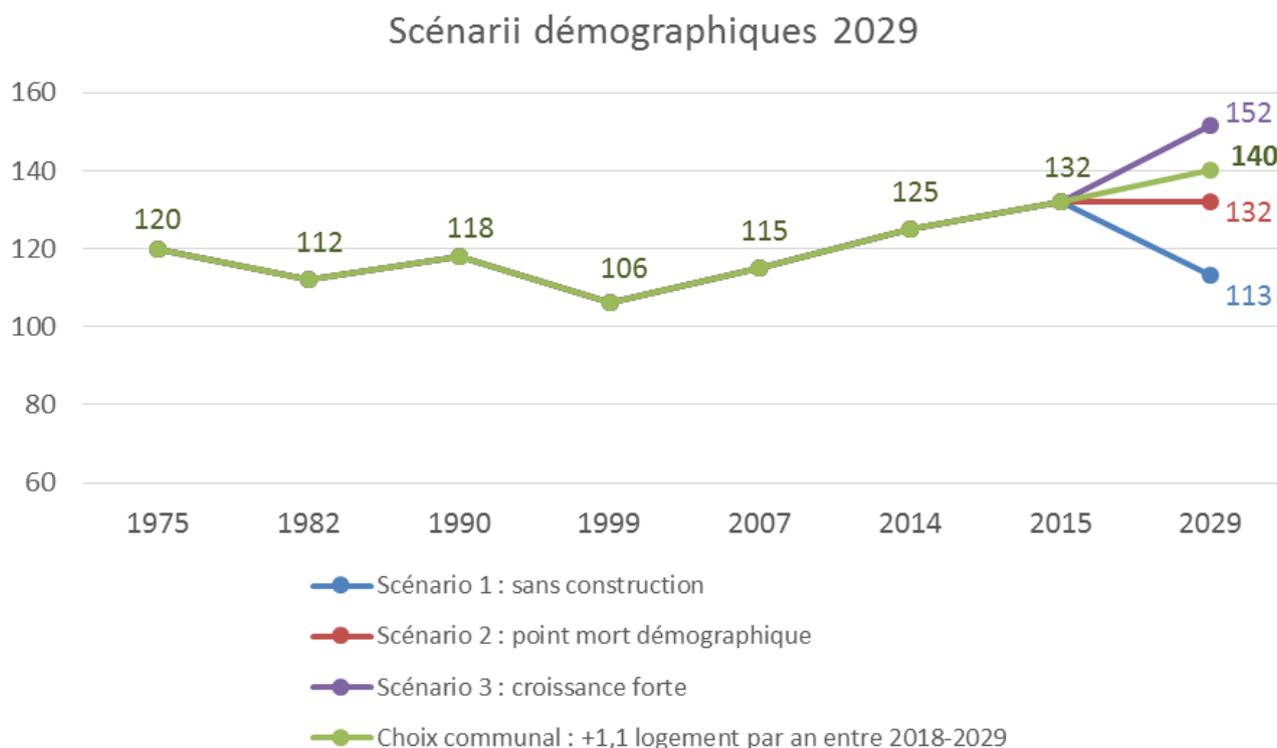
Il est courant de prendre en compte le besoin en renouvellement naturel du parc de logements dans les calculs de projections population / logements. Il s'agit d'anticiper les désaffectations et démolitions de logements qui s'opèrent à travers des opérations d'aménagement, de renouvellement urbain et de reconstitution de l'offre de logements vétustes sortis du parc.

## Justification du projet

Toutefois, ce besoin est généralement faible (on peut l'estimer à environ -0,1%/an), et peut être négligé pour une commune de la taille de Beautot.

### V.2.1.2.2. Scénarii démographiques non retenus

Plusieurs scénarii de développement démographique, basés sur des hypothèses « classiques », ont été étudiés, avant de retenir le scénario répondant le mieux aux besoins de la commune :



#### V.2.1.2.2.1. 1<sup>er</sup> scénario « sans construction »

Le 1<sup>er</sup> scénario (« sans construction ») explore les conséquences d'une absence de construction de logements dans les 10 prochaines années.

Il aurait pour conséquence la perte d'une vingtaine d'habitants d'ici 2029. Celle-ci s'accompagnerait d'un vieillissement important (décohabitations non compensées par l'arrivée de jeunes). La baisse serait marquée sur la population jeune et sur la population active, alors que la part des plus de 60 ans augmenterait.

## Justification du projet

	Année	Population	Nombre de résidences principales	Nombre de logements	Nouveaux logements	Nb pers. / ménage	Croissance annuelle
Scénario 1 : « sans construction »	2014	125	45	54		2,75	
	2015	132					
	2029	113	45	54	0	2,51	-0,6%

*Scénario prospectif non retenu  
En noir, les données connues*

*En vert, les hypothèses*

*En rouge, les données calculées*

### V.2.1.2.2.2. 2<sup>ème</sup> scénario « point mort démographique »

Le 2<sup>ème</sup> scénario (« population égale ») identifie le niveau de construction nécessaire au maintien du même nombre d'habitants en 2029 : environ 9 logements neufs devraient être construits d'ici 2029, uniquement pour maintenir la démographie actuelle (notion de point mort démographique).

Ce scénario permettrait de maintenir une population constante, mais n'engagerait qu'un renouvellement générationnel limité. La rotation des ménages dans le parc de logement existant étant très lente à Beautot (les propriétaires occupent en moyenne leurs logements depuis 18 ans), ce scénario aurait pour conséquences un vieillissement de la population, la chute du nombre de jeunes, une baisse de la population active et une augmentation des plus de 60 ans.

	Année	Population	Nombre de résidences principales	Nombre de logements	Nouveaux logements	Nb pers. / ménage	Croissance annuelle
Scénario 1 : « point mort démographique »	2014	125	45	54		2,75	
	2015	132					
	2029	132	53	63	9	2,51	0%

*Scénario prospectif non retenu  
En noir, les données connues*

*En vert, les hypothèses*

*En rouge, les données calculées*

## Justification du projet

### V.2.1.2.2.3. 3<sup>ème</sup> scénario « croissance forte »

Le 3<sup>ème</sup> scénario « croissance forte » analyse les conséquences d'une croissance rapide et supérieure à la moyenne (rythme de +1,0%/an >> croissance actuelle de la France de +0,5%/an).

Ce scénario table sur une croissance démographique de +1,0%/an, soit environ une vingtaine d'habitants en plus en 2029. Ce sont, dans une telle hypothèse, 18 logements supplémentaires qu'il faudrait créer, soit un accroissement du parc de +34% d'ici 2029.

Ce scénario n'est pas compatible avec le SCOT, qui table sur une croissance modérée pour les petites communes rurales.

	Année	Population	Nombre de résidences principales	Nombre de logements	Nouveaux logements	Nb pers. / ménage	Croissance annuelle
	2014	125	45	54		2,75	
	2015	132					
Scénario 1 : « croissance forte »	2029	152	60	72	18	2,51	+1%

*Scénario prospectif non retenu*

*En noir, les données connues*

*En vert, les hypothèses*

*En rouge, les données calculées*

*Remarque : ce type de calcul prospectif, à l'échelle d'un petit village comme Beautot, n'est pas très significatif : l'écart entre le scénario « point mort démographique » et le scénario « croissance forte » est faible (0,6 habitant par an contre 1,4 logement par an).*

### V.2.1.3. Les choix en matière de développement démographique

Le PLU a retenu un développement intermédiaire entre le scénario « point mort démographique » et le scénario « croissance forte », avec un rythme de production de logements modéré, compatible avec le SCOT.

En effet, la production de logement au sein du PLU doit être compatible avec la programmation du SCOT, 1102 logements en 20 ans (2016-2036) pour l'ensemble des communes non pôles de l'ancienne communauté de communes des trois rivières (22 communes). Le SCOT ne fixe pas d'objectifs chiffrés par commune, mais il est intéressant de croiser l'objectif global avec la place de Beautot dans le territoire :

- Le calcul par ratio démographique donne un rythme de 0,7 logement par an (la population de Beautot représentant 1,3% des communes non pôles de l'ancienne communauté de communes des trois rivières) ;
- La division en part égales entre les communes donne un rythme de 2,5 logement par an (22 communes non pôles) ;

## Justification du projet

- Le calcul par ratio d'emplois locaux donne un rythme de 5,0 logements par an (la commune de Beautot rassemblant 9,1% des emplois des communes non pôles de l'ancienne communauté de communes des trois rivières).

La **croissance retenue est de +0,4%/an**, associée à un objectif de construction de **1 logement par an** entre 2014 et 2029. Avec 1 logement déjà construit entre 2014 et 2018, on estime qu'il faudra bâtir environ **12 logements entre 2019 et 2029**.

	Année	Population	Nombre de résidences principales	Nombre de logements	Nouveaux logements	Nb pers. / ménage	Croissance annuelle
	2014	125	45	54		2,75	
	2015	132					
Scénario retenu	2029	140	56	67	13	2,51	+0,4%

*Scénario prospectif non retenu*

*En noir, les données connues*

*En vert, les hypothèses*

*En rouge, les données calculées*

Ces objectifs d'accueil d'habitants et de construction de logements sont très modestes. Ils sont bien adaptés aux besoins et à la capacité d'accueil d'une petite commune rurale telle que Beautot.

Cette croissance devrait permettre un renouvellement de la population beautotaise, avec l'arrivée de nouveaux ménages « bâtisseurs » (12 nouvelles résidences principales dans les 10 prochaines années), ainsi qu'avec le renouvellement interne dans le parc de logements existants (pour rappel, les propriétaires occupent en moyenne leur logement depuis 18 ans à Beautot - ce qui signifie que d'ici 10 ans, il est possible que plus d'un quart de ceux-ci aient déménagés et soient remplacés par de nouveaux ménages). On estime que d'ici 2029, environ 40% de la population beautotaise aura été renouvelée (avec notamment de nouveaux couples et enfants).

### V.2.2. Objectif 1.2 : 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

La lutte contre l'étalement urbain, la nécessité de préserver les terres agricoles et l'évidence des besoins de protection des espaces naturels ont fait de la maîtrise de la consommation d'espace une **priorité nationale**, rappelée dans de nombreux textes législatifs et réglementaires : loi SRU, loi Grenelle, loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche, loi ALUR.

Les PLU doivent exposer un bilan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers mais aussi fixer des objectifs chiffrés de réduction de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

## Justification du projet

---

A Beautot, le diagnostic a mis en évidence une consommation importante d'espace pour la production de logements, avec des parcelles de 1 730 m<sup>2</sup> en moyenne y compris VRD, soit une densité brute de 6 logements par hectare.

Pour les 10 prochaines années, le PLU encourage une **diminution de la consommation foncière**, en visant une moyenne de **12 logements par hectare brut** (soit des parcelles de 800 à 900 m<sup>2</sup> environ, hors VRD). Cet objectif recherche une réduction par deux par rapport à la décennie passée, tout en étant compatible avec :

- La volonté du SCOT de densifier les opérations de construction autour de 15 logements par hectare ;
- Le respect du cadre de vie rural de la commune (il convient d'éviter de créer des terrains sans rapport avec l'échelle relativement importante des parcelles actuellement urbanisées) ;
- Les reculs vis-à-vis des talus et des haies d'arbres existants (pour se prémunir des chutes de branches) ;
- La préservation d'espaces libres autour des constructions, pour faciliter l'accompagnement végétal (plantations d'arbres dans les jardins) ;
- La gestion des eaux de pluie (pour gérer les eaux pluviales à la parcelle).

Cette densité s'applique notamment à la **zone à urbaniser du bourg**, dont la capacité d'accueil (environ 10 logements) a été évaluée selon cette densité de 12 logements par hectare.

### **V.2.3. Objectif 1.3 : Limiter la consommation d'espace par l'habitat à un maximum d'un hectare en 10 ans pour les opérations de construction groupées**

---

Cette action est complémentaire de la précédente (objectif de modération de la consommation foncière pour l'habitat).

Le diagnostic a relevé que 11 logements, 1 bâtiment industriel et 2 bâtiments agricoles ont été édifiés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2006 et le 31 décembre 2015, pour une consommation foncière totale de 5,3 hectares, dont 5,2 hectares sur des terrains vierges en extension de l'urbanisation.

Si on s'intéresse uniquement à l'habitat, on mesure une consommation de 2,2 hectares, dont 2,1 hectares en extension de l'urbanisation, pour la période 2006-2015.

Pour les 10 prochaines années, le PLU fixe une **consommation foncière à ne pas dépasser de 1 hectare (hors dents-creuses)**, soit une réduction par deux par rapport à la décennie passée.

Cet objectif s'applique à la **zone à urbaniser du bourg**, dont l'orientation d'aménagement et de programmation dédie (sur une surface totale de 1,43 hectare) :

- Environ 0,9 hectare pour la construction de logements (environ 10 logements) ;
- Environ 0,5 hectare pour des équipements (nouvelle mairie, halle pour la vente des produits fermiers) et des aménagements publics (espace vert public et carrefour à l'articulation de la nouvelle voie, de la rue de l'église et de la rue de l'ancien Château).

#### **V.2.4. Objectif 1.4 : Prioriser la construction de logements au sein des dents-creuses**

---

La volonté de la commune est d'organiser un **développement harmonieux** de son urbanisation, dans le **respect de son caractère rural**.

Le premier principe posé par le PLU est de privilégier la **construction en dent-creuse**, car elle rationalise l'utilisation des zones urbaines et permet de limiter l'étalement de l'urbanisation sur les espaces naturels ou agricoles.

Concrètement, cela signifie que les dents-creuses identifiées dans le paragraphe « *II. Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis* » de la partie B sont classées en zone urbaine.

La zone urbaine est susceptible d'accueillir **1 à 2 nouvelles constructions dans les 10 prochaines années au sein des dents-creuses** :

- 1 dent-creuse correspondant au dernier lot du lotissement communal ;
- 1 grande parcelle pouvant être divisée.

#### **V.2.5. Objectif 1.5 : Définir les zones constructibles en cohérence avec la capacité des réseaux existants**

---

Conformément aux articles R151-18 (définition de la zone urbaine) et R151-20 (définition de la zone à urbaniser), il est nécessaire de définir les zones constructibles en tenant compte des réseaux publics, qui doivent avoir une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

A Beautot, la voirie, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement sont en capacité d'accueillir les nouvelles constructions (cf. paragraphe suivant « traduction dans le zonage et le règlement »).

#### **V.2.6. Objectif 1.6 : Conforter le centre bourg par l'accueil de logements dans le terrain faisant face à l'actuelle mairie**

---

De manière complémentaire à la construction en dent-creuse, le PLU prévoit un terrain en zone à urbaniser, afin de répondre au besoin en logements découlant du scénario démographique communal.

Dans la même volonté d'organiser un **développement harmonieux** de l'urbanisation, dans le **respect du caractère rural** de la commune, c'est le terrain faisant face à la mairie qui a été retenu.

Grace à sa situation privilégiée, en accroche de l'urbanisation existante, ce choix permet de limiter l'impact sur l'étalement urbain, sur le fonctionnement urbain et les déplacements, ainsi que sur les paysages et l'environnement.

Ce terrain permettra l'accueil d'une dizaine de nouvelles constructions, et notamment de jeunes couples sur le village. Ce potentiel, additionné aux constructions possibles en dent-creuse, permet de répondre au besoin en logements : **11 à 12 constructions nouvelles d'ici 2029**.

## V.2.7. Objectif 1.7 : Agrandir le logement municipal accolé à la mairie en l'ouvrant sur l'actuelle salle de la mairie

---

La mairie actuelle, une fois que la nouvelle sera construite, sera annexée au logement municipal accolé, afin d'en améliorer le confort.

## V.2.8. Traduction dans la délimitation des zones constructibles

---

### V.2.8.1. Traduction dans la délimitation de la zone urbaine

#### V.2.8.1.1. Choix des zones urbaines

Le code de l'urbanisme définit la zone urbaine comme « *les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* » (article R151-18).

Le bourg, dont le **caractère est bien marqué**, est classé en **zone urbaine**.

A contrario, les développements périphériques diffus à l'est du bourg, ainsi que les hameaux du Petit Verdret et du Grand Verdret sont classés en zone agricole. Au sein de ces secteurs, seules les extensions et les annexes aux habitations existantes peuvent être autorisées, mais pas les projets de construction de nouveaux logements.

Remarque n°1 : les **sièges d'exploitations agricoles** imbriqués au sein de l'urbanisation du bourg ont été **soustraits** à la zone urbaine et classés en zone agricole.

Remarque n°2 : le tracé de la zone urbaine du PLU ne suit pas systématiquement le découpage parcellaire. Il évite le plus possible les décrochés, et est positionné au plus près du bâti existant, afin de **maintenir la compacité de l'urbanisation** beautotaise.

#### V.2.8.1.2. Approche technique

Cette vision qualitative a été couplée avec une approche technique permettant de conforter la délimitation de la zone urbaine, par référence à la notion de « **parties actuellement urbanisées** ou PAU » du code de l'urbanisme (zones constructibles en l'absence de document d'urbanisme). Ainsi, on retiendra que les zones urbaines doivent répondre au minimum aux critères suivants (ce qui est le cas du bourg) :

- **Au moins une demi-douzaine de constructions principales** (habitations, équipements publics ou activités économiques) ; par contre, les bâtiments agricoles ont été exclus ;
- Une **distance maximale de 50m entre les bâtiments** ;
- La **desserte par les réseaux** publics (voirie, eau, électricité).

L'illustration suivante montre l'application des critères précédents, avec une marge de 25m dessinée autour des bâtiments. Lorsque les marges de 25m se touchent, alors les bâtiments sont distants de moins de 50m. Le trait noir autour du bourg montre la délimitation retenue pour le contour des zones urbaines :



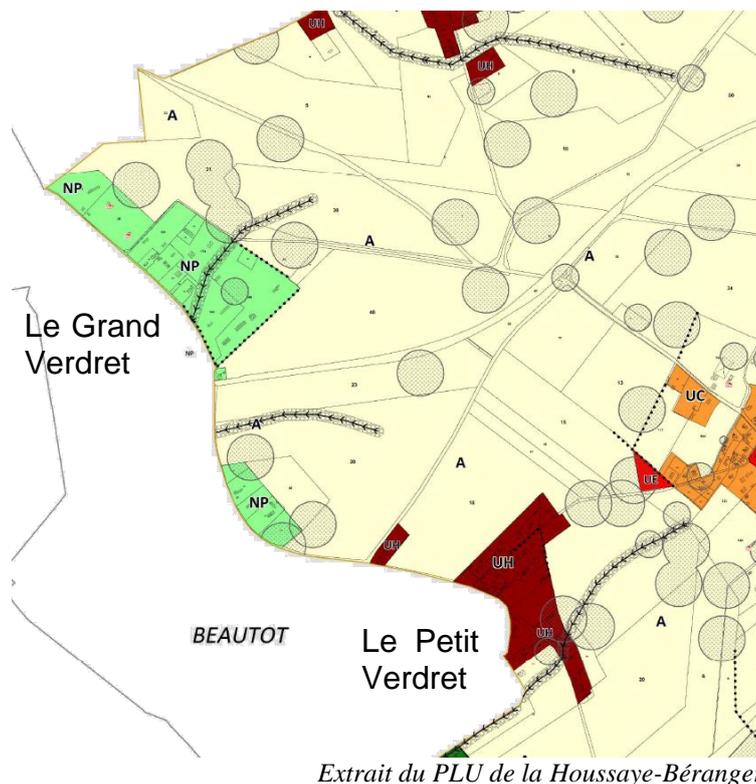
*Délimitation de la zone urbaine du bourg*

Les habitations diffuses à l'est du bourg, ainsi que les hameaux du Petit Verdret et du Grand Verdret, ne satisfont pas aux critères des zones urbaines, et ne peuvent y être rattachées.

### V.2.8.1.3. Cohérence extra-communale

Les hameaux du Petit Verdret et du Grand Verdret sont à cheval entre les communes de Beautot et de la Houssaye-Béranger :

- Le hameau du Grand Verdret a été classé par le PLU de la Houssaye-Béranger en zone naturelle Np. Un zonage « agricole » sur Beautot est cohérent ;
- Le hameau du Petit Verdret a été classé par le PLU de la Houssaye-Béranger en zone urbaine UH. Si le hameau présente un développement important côté Houssaye-Béranger, il n'est formé que par deux exploitations agricoles à Beautot, pour lesquelles le seul classement légitime est la zone agricole.



### **V.2.8.2. Délimitation de la zone à urbaniser**

#### **V.2.8.2.1. Choix de la zone à urbaniser**

Le code de l'urbanisme définit la zone à urbaniser comme « *les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation* » (article R151-20).

Le code de l'urbanisme stipule que « *lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement* » (article R151-20).

La zone à urbaniser AUh représente une **surface de 14 279 m<sup>2</sup>** en face de l'actuelle mairie. Il s'agit d'une partie d'une vaste parcelle de 50 950 m<sup>2</sup>, **ceinturée par des alignements d'arbres de haut-jet**.

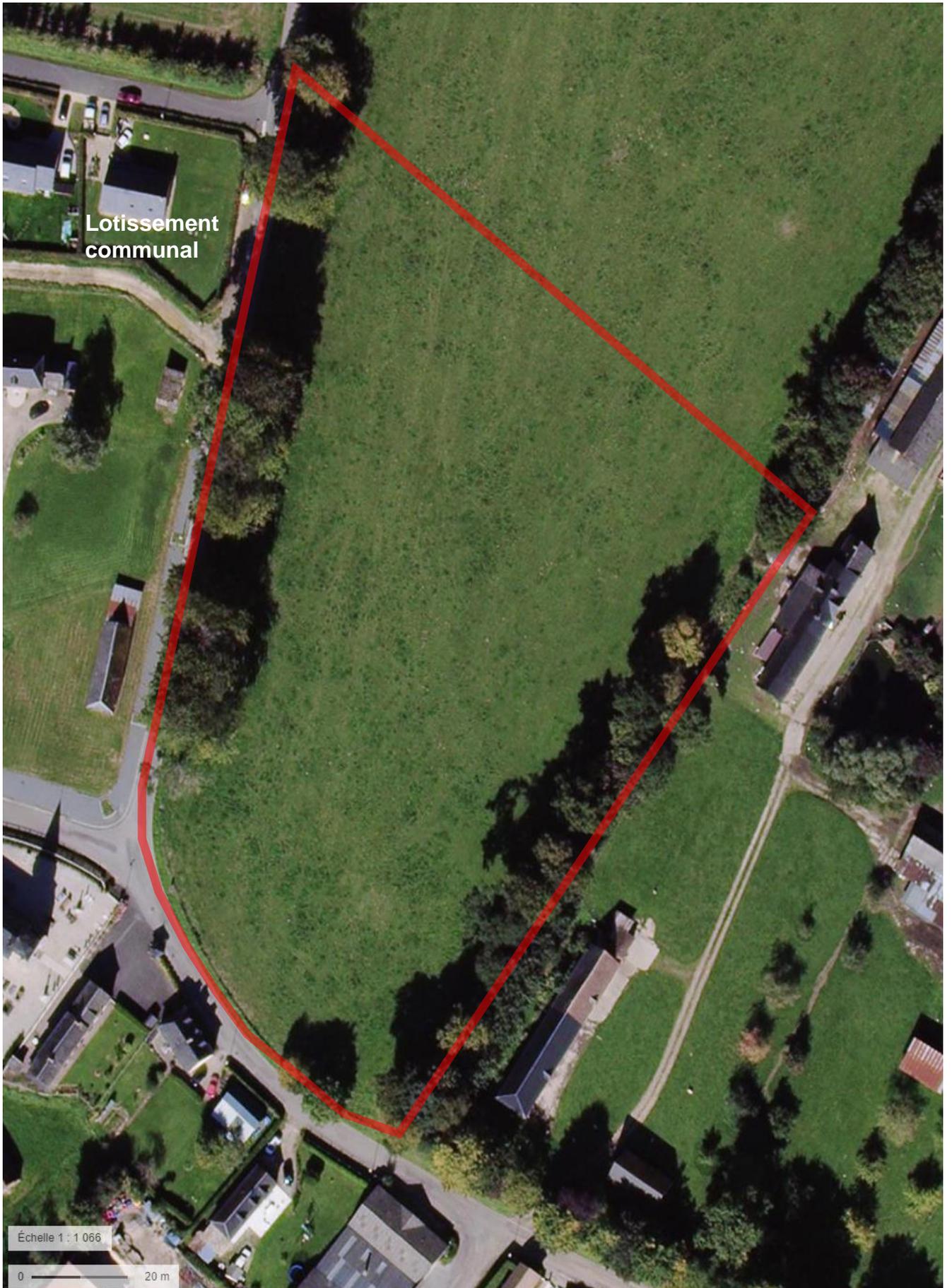


*Vue depuis la rue de l'Ancien Château*

Elle bénéficie d'une excellente situation, imbriquée au cœur de la commune (desserte de qualité, proximité des équipements, présence d'un arrêt pour le transport scolaire).

La limite nord de la zone AUh a été choisie de manière à :

- Organiser un **bouclage avec le lotissement communal** ;
- Permettre la construction d'une **dizaine de logements** et d'accueillir des **équipements** (nouvelle mairie, halle pour la vente des produits fermiers) et des **aménagements publics** (espace vert public et carrefour à l'articulation de la nouvelle voie, de la rue de l'église et de la rue de l'ancien Château).



*Délimitation de la zone AU*

## Justification du projet

---

### V.2.8.2.2. Contraintes du site

Le terrain est exploité par une ferme d'élevage située sur la commune.

Cette grande ferme exploite 97 hectares. Le terrain ne représente qu'une partie très réduite de cette surface (1,5%), et l'exploitation ne pourra pas être mise en péril par ce projet.

Il y a à l'est de la zone AUh une ancienne exploitation agricole, avec deux agriculteurs retraités ayant conservé une activité sur ce site commun. De l'élevage de bovins est toujours pratiqué, notamment dans le bâtiment le plus près de la rue.

**Attention, en application du principe de réciprocité agricole, aucun logement ou bâtiment public ne pourra être construit à moins de 50m de ce bâtiment tant que l'élevage y sera pratiqué.**

L'arrêt de cette activité d'élevage pourrait intervenir avec la clôture définitive de l'activité de cette ancienne exploitation, pour laquelle aucun repreneur n'a été identifié, ou plus rapidement par déplacement de l'élevage. En effet, les bâtiments de cette ancienne ferme ont été repérés comme bâtiments agricoles pouvant changer de destination. Une transformation des bâtiments les plus proches de la route en parallèle de l'aménagement de la zone AUh est possible.



*Bâtiment agricole de qualité, dans lequel une activité d'élevage subsiste*

### V.2.8.2.3. Desserte de la zone AUh

La zone AUh est desservie par :

- La rue de l'Ancien Château et la rue de l'Eglise, avec une chaussée de 5m au droit du terrain. Ces voies sont tout à fait adaptées à supporter le flux supplémentaire de véhicules lié à l'urbanisation de cette zone ;

---

## Justification du projet

---

- Les réseaux d'adduction en eau passant sous la rue de l'Ancien Château et la rue de l'Eglise (canalisations  $\phi$ 150), adaptés à l'alimentation en eau potable ;
- Il existe un point incendie à la mairie, en face du terrain ;
- Les réseaux d'assainissement des eaux usées passant sous la rue de l'Ancien Château et la rue de l'Eglise (canalisations  $\phi$ 200), adaptés à l'opération ;
- Le réseau d'électricité enfoui sous la rue de l'Ancien Château et la rue de l'Eglise. Il est relié à un transformateur 250 kVA, dont la charge actuelle est d'environ 40%.

Dans ces conditions, conformément à l'article R151-20 du code de l'urbanisme, les voies publiques et les réseaux d'eau et d'électricité existants à la périphérie immédiate ont été jugés suffisants pour desservir les constructions dans l'ensemble de ce secteur pour que les constructions y soient autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

### **V.2.8.3. Tableau des surfaces**

Le tableau suivant résume la répartition des zones urbaines, à urbaniser et agricoles et naturelles et forestières :

#### **■ Zones urbaines U**

Secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R151-18).

#### **■ Zones à urbaniser AU**

Secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation (article R151-20).

#### **■ Zones agricoles A**

Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R151-22).

#### **■ Zones naturelles et forestières N**

Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison (1°) soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, (2°) soit de l'existence d'une exploitation forestière, (3°) soit de leur caractère d'espaces naturels, (4°) soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ou (5°) soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues (article R151-24).

## Justification du projet

<b>Zone PLU</b>	<b>Surface PLU (ha)</b>
Uh (le bourg)	7,70
Uy (ZA des Vikings)	3,09
<b>Zones urbaines</b>	<b>10,79</b>
AUh (centre-bourg)	1,43
AUy (extension ZA des Vikings)	12,64
<b>Zones urbaines</b>	<b>14,07</b>
A strict	311,41
Ap (STEP)	0,34
<b>Zones agricoles</b>	<b>311,75</b>
<b>Zones naturelles et forestières</b>	<b>13,38</b>

*Surfaces du zonage*

### V.2.9. Traduction dans l'orientation d'aménagement et de programmation « centre-bourg »

Les principes d'aménagement de la zone AUh sont définis au sein de l'orientation d'aménagement « centre-bourg », présentée ci-dessous.



*Schéma de l'OAP « centre-bourg »*

### V.2.9.1. Vocation et aménagement

La zone AUh du centre-bourg a une **vocation diversifiée**, avec (programme indicatif) : environ une **dizaine de logements**, une **nouvelle mairie**, une **halle pour la vente des produits fermiers** de proximité et un **espace public**, largement végétalisé, appelé à devenir l'espace central qui manque aujourd'hui à Beautot.

L'aménagement de la zone sera réalisé :

- Soit dans le cadre d'une **opération d'aménagement d'ensemble**, portant sur toute la surface de la zone AUh ;
- 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 AUh.

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 de l'OAP.

Ces opérations devront être cohérentes entre elles et toutes concourir à un aménagement cohérent et qualitatif de la zone AUh.

Cette double possibilité a été prévue dans le PLU pour faciliter la mise en œuvre opérationnelle de la zone. Cela permet notamment un aménagement des logements, des équipements et des aménagements publics selon une chronologie décalée.

### **V.2.9.2. Desserte et circulation**

La zone sera desservie par une **voie traversante**, entre la rue de l'église et la rue de l'ancien Château. Pour des raisons de sécurité et de qualité urbaine, il n'y aura pas d'accès direct sur les rues périphériques et la nouvelle voie sera traitée comme une voie secondaire.

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.

La zone devra permettre la circulation des piétons, et notamment participer à la **boucle de circulation piétonne autour du village**, entre la rue de l'église et la rue de l'ancien Château.

### **V.2.9.3. Traitement végétal**

Les haies d'arbres périphériques seront conservées, et si besoin restaurées et confortées. Compte-tenu de la hauteur des arbres, une zone inconstructible de 15m a été instituée, pour limiter les risques de chute de branche (mesurée à partir de l'axe de l'alignement).

Un nouveau talus sera planté sur la limite nord avec la zone agricole. Il sera planté d'arbres d'essence locale en taillis, de plus faible développement (risque de chute de branche moins important).

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. ...

L'ensemble de ces éléments (haies d'arbres et espaces verts internes à la zone) participeront à l'**intégration paysagère** (notamment les vues d'entrée de bourg en venant de la RD2) et à la **qualité environnementale** de la zone AU (participation à la trame verte diffuse, reposant sur la répétition d'éléments naturels supports : haies, mares, etc. ...).

### **V.2.9.4. Traitement architectural**

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.

### **V.2.9.5. Gestion pluviale**

La limite est de la zone est concernée par un risque d'inondation par accumulation d'eau en cas d'orage, où les constructions ne sont pas autorisées.

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.

## **V.2.10. Traduction dans le règlement des zones Uh et AUh**

---

Remarque : le règlement de la zone à urbaniser, destinée à agrandir le bourg, est calqué sur celui de la zone urbaine.

### **V.2.10.1. Dispositions générales**

Ces articles transversaux s'appliquent pour toutes les zones (U, AU, A et N).

#### **Article I : Utilisation du règlement et du document graphique**

Cet article expose le contenu du plan de zonage.

Il rappelle que tous les travaux et opérations menées sur le territoire de Beautot doivent être :

- **Conformes avec le règlement et le plan de zonage ;**
- **Compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation** (sur la zone AUh).

Il est précisé que sur tout le territoire communal, **l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable**, lorsqu'elle n'est pas soumise à permis de construire ou d'aménager (par application de l'article R421-12 du code de l'urbanisme).

#### **Article II : Prise en compte des risques naturels**

Cet article traite des risques d'effondrement de cavités souterraines et d'inondations.

Les limitations des utilisations et occupations des sols sont issues de la doctrine préfectorale de prévention des risques en Seine-Maritime. Ces règles ont pour objectif d'éviter les nouvelles constructions en zone d'aléa. Les travaux sur les constructions soumises à un risque ne doivent pas augmenter le risque (ne pas augmenter la population susceptible d'être affectée par le risque).

Cf. paragraphe « Orientation n°7 : Prendre en compte les risques » pour davantage d'explications.

#### **Article III : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols**

Cet article rappelle que les travaux et opérations menées sur le territoire de Beautot devront également respecter les articles dits d'ordre public du règlement national d'urbanisme, ainsi que les servitudes d'utilité publique.

#### **Article IV : Cas des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du plan local d'urbanisme**

Cet article dit que les constructions existantes ne respectant pas les dispositions du règlement applicables à chaque zone pourront faire l'objet de travaux qui :

- Doivent rendre la construction plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues ;
- Ou sont étrangers à ces dispositions.

#### **Article V : Reconstructions en cas de sinistre**

Cet article rappelle le principe des reconstructions après sinistre.

## Justification du projet

### Article VI : Dérogations au plan local d'urbanisme

Cet article précise que les règles définies par le plan local d'urbanisme :

- Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions des articles L152-4 à L152-6 du code de l'urbanisme.

### **V.2.10.2. Dispositions spécifiques aux zones urbaines et à urbaniser**

#### V.2.10.2.1. Titre « I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité »

#### Article « I.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations »

Cet article stipule les **constructions et installations interdites** (qui sont apparues contraires à la vocation principale de la zone et à son caractère général) ou **autorisées, soumises aux conditions spéciales** prescrites par cet article et par les articles suivants.

Ces prescriptions permettent de bien prendre en compte toute la **diversité des fonctions urbaines**, à l'exclusion de celles qui seraient non compatibles avec la proximité des zones résidentielles.

L'article reprend ainsi la liste des constructions et installations autorisées, en précisant les conditions générales de cette autorisation, selon les destinations / sous-destinations définies par le code de l'urbanisme :

Destination	Sous-destination	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdite
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Autorisée
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisée, à condition de ne pas générer de nuisances (bruit, poussière, odeurs, fumée, circulation, etc. ...), de pollution ou de risque pour le voisinage (incendie, explosion, etc. ...)
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée

## Justification du projet

Destination	Sous-destination	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	Interdite
	Entrepôt	Interdite
	Bureau	Autorisée
	Centre de congrès et d'exposition	Interdite

Afin de ne pas figer les **constructions existantes** relevant des destinations ou sous-destinations interdites (par exemple la menuiserie située dans le bourg, relevant de la sous-destination « industrie »), le règlement précise qu'elles peuvent faire l'objet d'adaptation, de réfection et d'extension, à condition de ne pas générer de nuisances (bruit, poussière, odeurs, fumée, circulation, etc. ...), de pollution ou de risque pour le voisinage (incendie, explosion, etc. ...).

Enfin, l'article précise les occupations toujours interdites, car jugées inadaptées au caractère général de la zone : dépôts de matériaux, de déchets ou de véhicules, habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, résidences démontables, stationnement de caravanes ou de camping-cars, affouillements et exhaussements du sol non liés à une activité autorisée (constructions et implantations autorisées, aménagement des parcelles et réalisation des talus, mares et ouvrages de lutte contre les inondations).

### Article « I.2. Protection du patrimoine naturel et bâti »

Cet article rappelle le régime de **protection des éléments présentant un intérêt culturel, historique, architectural ou écologique** (articles L151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme).

En particulier, il soumet la démolition des constructions remarquables (identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme) à la délivrance d'un **permis de démolir**.

### V.2.10.2.2. Titre « II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère »

#### Article « II.1. Volumétrie et implantation des constructions »

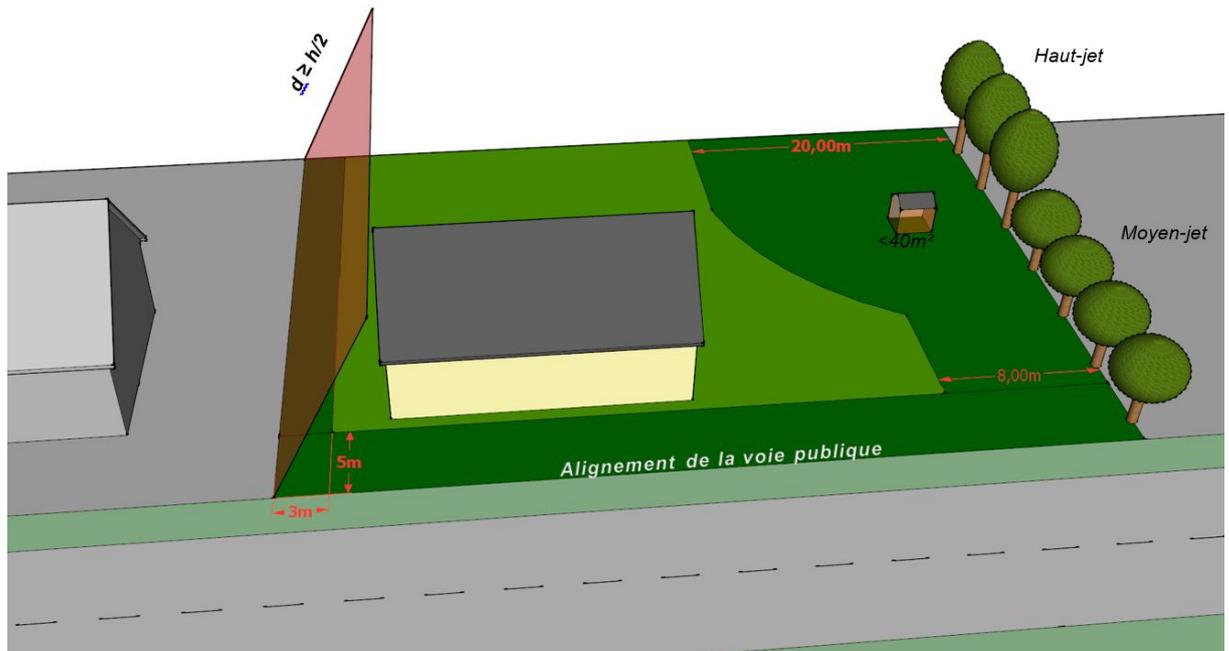
Cet article fixe les conditions d'implantation des constructions :

## Justification du projet

- Les constructions doivent être implantées en **recul de 5m minimum par rapport aux voies publiques**, afin de préserver le caractère rural des rues, marqué par la répétition des clôtures végétales et de la végétation des jardins ;
- Les constructions doivent être implantées en **recul de h/2 ou 3m minimum par rapport aux parcelles voisines**, afin de préserver l'organisation traditionnelle de l'urbanisation beautoisaise, avec ses séquences végétales séparant les différentes constructions.

Ce principe est destiné aux constructions principales, et ne s'applique pas aux petites constructions de moins de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;

- Les constructions de plus de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent observer un **recul vis-à-vis des éléments végétaux protégés** au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (recul proportionné à l'importance de ces éléments, motivé par des impératifs de sécurité : éviter les chutes de branches) :
  - 20m par rapport aux talus cauchois et les alignements d'arbres plantés de sujets de haut-jet,
  - 8m par rapport aux talus cauchois et les alignements d'arbres plantés de sujets de moyen-jet ou en taillis.



*Principe d'implantation des nouvelles constructions*

Les éoliennes doivent respecter un recul au moins égal à leur hauteur hors tout (nacelle + pales) par rapport aux limites séparatives. Ce recul est motivé par des impératifs de sécurité (éviter les chutes de pales) et de limitation des nuisances (bruit de fonctionnement des éoliennes).

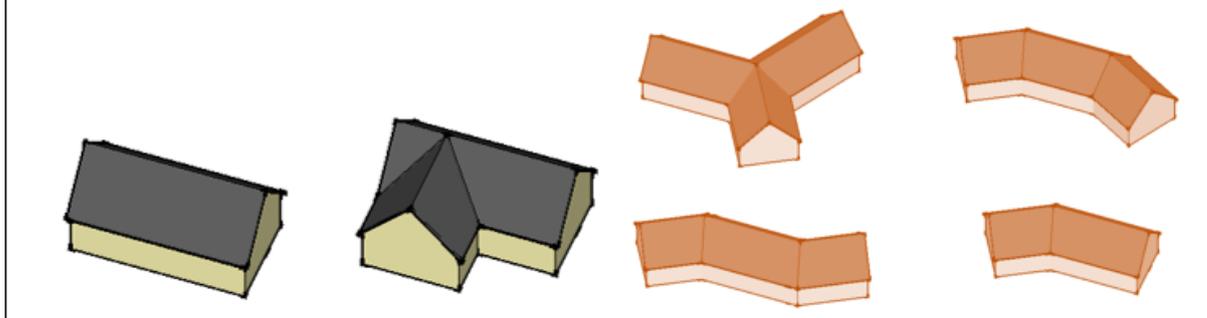
En outre, cet article encadre la volumétrie des constructions :

- La hauteur des constructions est limitée à **un rez-de-chaussée + un étage + comble** et **7m à l'égout de toiture ou à l'acrotère**, correspondant à la hauteur des plus hautes habitations existantes ;

## Justification du projet

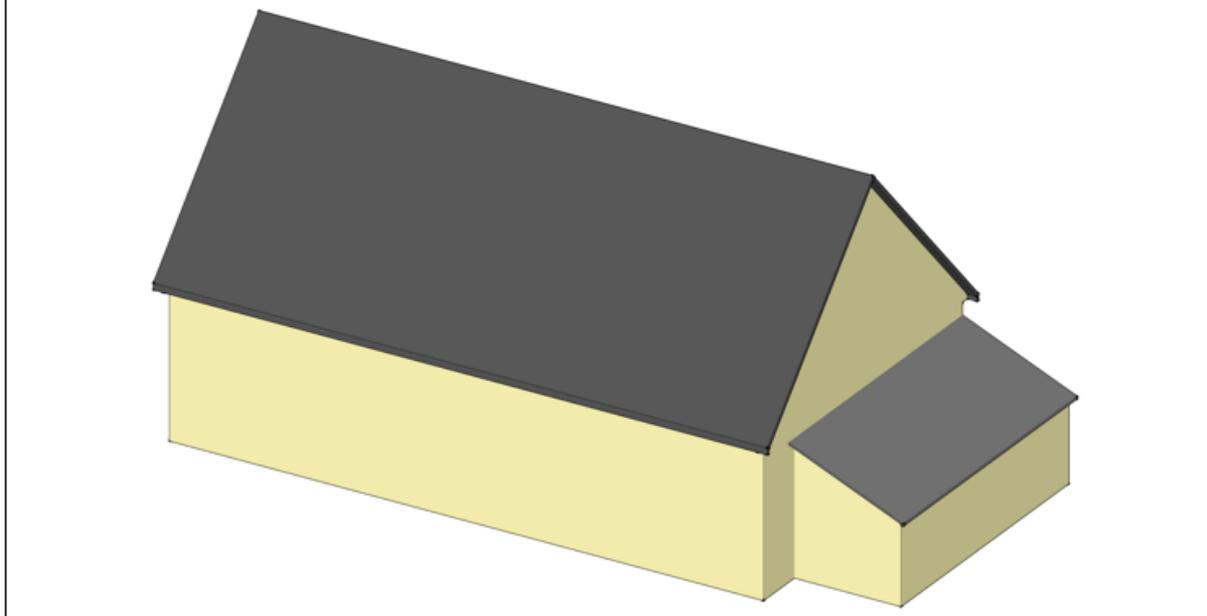
- Sur les terrains plats, la cote finie du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel ;
- Les nouvelles constructions présenteront une **volumétrie simple** et / ou à angles droits, conformément aux principes des constructions vernaculaires cachoises ;

*Exemples de volumes simples autorisés (base rectangulaire, base rectangulaire avec une aile à l'équerre) et interdits (volumes en Y, V, Z) :*



- Les toitures des habitations devront être :
  - De forme traditionnelle, c'est-à-dire avec au moins deux pans supérieurs ou égaux à 40° sur horizontale,
  - En terrasse, à condition d'être associée avec une toiture de forme traditionnelle qui occupe plus de la moitié de la surface totale de la couverture,
  - Monopente, uniquement pour les vérandas, les appentis et les annexes de moins de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

*Exemple de pentes de toit : volume principal  $\geq 40^\circ$  et appentis de faible dimension  $\leq 40^\circ$*



Ces règles sont motivées par la volonté de **respecter les caractéristiques de l'urbanisation et de l'architecture traditionnelles** beautotaises (gabarit des constructions, formes urbaines, volumétrie des constructions, éléments rapportés aux constructions), sans exclure les architectures contemporaines de qualité, qui devront toutefois rechercher la cohérence avec le cadre architectural traditionnel.

## Justification du projet

---

### Article « II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère »

#### Aspect général :

- L'article contrôle l'aspect extérieur des constructions, de manière à ce que chacune d'entre elles participe à l'harmonie d'un paysage bâti et naturel de qualité ;
- Le premier principe énoncé à cet article est d'imposer aux projets une **harmonisation avec les espaces environnants** (bâti traditionnel du village).

#### Aspect des façades :

- Les façades doivent présenter un aspect en harmonie avec les bâtiments traditionnels. Les matériaux autorisés sont listés ; il s'agit de **matériaux dont l'aspect est adapté au caractère et à l'architecture traditionnelle** (brique locale, rouge ou vernissée, grès, silex, enduit dans la gamme des sables, des beiges ou des ocres, colombage en bois et torchis, clin de bois naturel ou peint) ;
- Un rappel des **matériaux à éviter absolument** est fait. Il s'agit de matériaux d'aspect médiocres, incompatible avec le respect de la qualité architecturale du village (agglos, blocs de béton, briques creuses, plaques de béton, tôle, bac acier, clin PVC, clin vinyle, faux moellons, fausses briques ou faux pans de bois, etc. ...).

#### Aspect des toitures :

- Les couvertures doivent présenter un aspect en harmonie avec les bâtiments traditionnels. Tout pan de couverture dont la pente est supérieure ou égale à 40° (toiture traditionnelle) devra avoir l'aspect d'**ardoises** posée à pureau droit au format adapté à la pose de 20 éléments minimum au m<sup>2</sup> ;
- D'autres matériaux peuvent être librement utilisés pour les autres formes de toiture : terrasse ou monopente, dans les cas autorisés à l'article « II.1. Volumétrie et implantation des constructions » ;

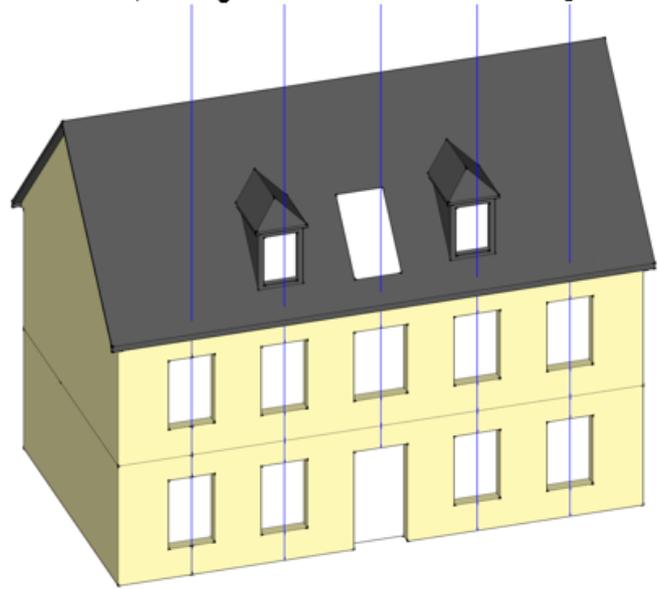
Toutefois, sont toujours interdits :

- Dans tous les cas, les matériaux brillants,
- Pour l'habitation, les matériaux ondulés ;
- Le règlement encadre les complications de couverture, afin que celles-ci soient pratiquées dans le respect de l'architecture traditionnelle (châssis de toit et lucarnes).

## Justification du projet

---

*Implantation des châssis et des lucarnes en toiture, à l'alignement des baies de la façade.*



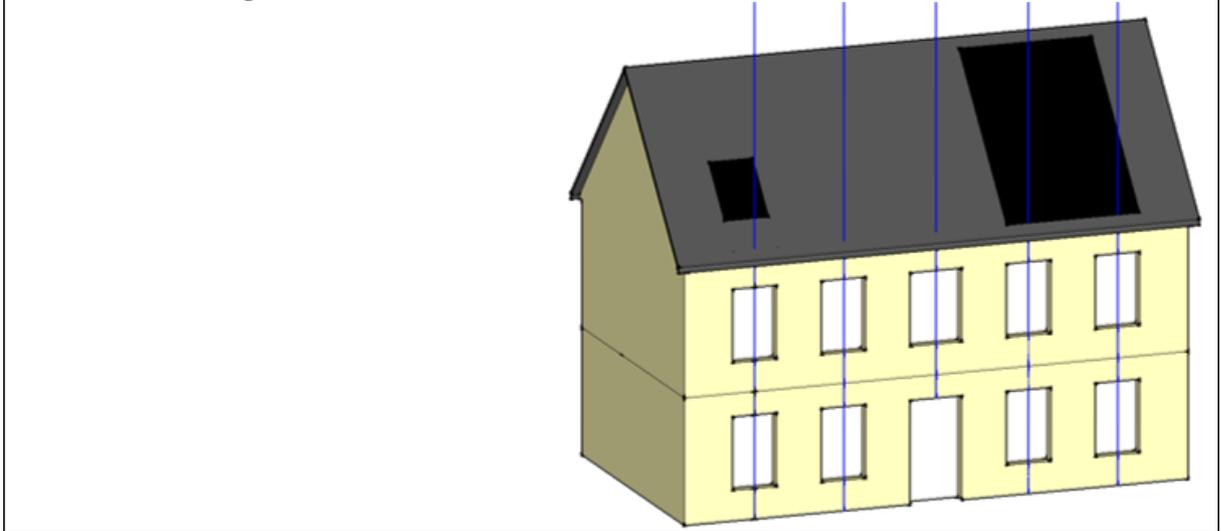
## Justification du projet

---

Dispositifs de production d'énergies renouvelables :

- Les panneaux solaires sont autorisés, mais ils devront être correctement intégrés à la couverture (pose à fleur, respect de la composition de la construction, teinte en fondu avec les éléments de couvertures) ;

*Exemple d'intégration de panneaux solaire : le panneau de gauche est à l'alignement des baies de la façade ; le pan de toiture « solaire » de droite s'aligne sur l'extérieur des tableaux des baies de la façade.*



- Les pompes à chaleur aérothermiques sont autorisées, mais elles devront être conçues pour éviter la gêne aux voisins.

Des prescriptions renforcées sont édictées pour les **constructions remarquables** (identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme), en matière de volumétrie, de composition des façades et des couvertures, de matériaux, afin de respecter les caractéristiques des constructions vernaculaires. Les objectifs sont multiples :

- **Maintien d'un aspect traditionnel** : ces constructions font partie de l'image rurale du village, que la commune souhaite protéger ;
- **Pérennisation des structures** : l'emploi de matériaux contemporain peut entraîner des dégradations des matériaux anciens (par exemple, le jointoiement des briques au ciment crée des « points durs » dans les joints – en cas de fissuration des murs, ce sont les briques qui casseront en premier) ;
- **Respect du comportement hygrothermique** des bâtiments anciens : les bâtiments anciens ont été construits à partir de matériaux naturels, locaux et peu transformés, tels que le bois, le silex, la brique, la chaux, l'ardoise, etc. ... Ils possèdent la capacité à évacuer naturellement l'humidité à travers leurs parois. Certaines interventions inappropriées peuvent bloquer les mécanismes d'évacuation de l'humidité, et entraîner rapidement l'apparition de pathologies dans les structures, et à terme la ruine du bâtiment (par exemple, l'application d'un enduit hydrofuge ou une isolation thermique par l'extérieur).

## Justification du projet

---

### Article « II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions »

Afin de conserver le caractère rural de la commune, cet article impose une **limitation de l'imperméabilisation des sols** (limitation sur surfaces couvertes des constructions, des allées et stationnement « en dur », des terrasses, des piscines, etc. ...). Ainsi, au moins 50% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière des habitations devra être conservé en pleine-terre et traité en jardin ou espace vert.

Le règlement prescrit l'emploi d'essences végétales locales, respectueuses du cadre paysager et de l'environnement du Pays de Caux.

Cet article définit les conditions de protection et de mise en valeur des éléments naturels protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (voir orientations n°5 « Aménager durablement le paysage communal » et n°6 « Préserver les richesses environnementales de la commune » du PADD) :

- **Alignements d'arbres** : ils ne pourront être supprimés (défrichage) que si cette suppression est compensée par la création d'un nouvel alignement végétal d'essences locales de longueur comparable (sauf intérêt hydraulique) ;
- **Haies basses** : elles ne pourront être supprimées (défrichage) que si cette suppression est compensée par la création d'une nouvelle haie végétale traditionnelle (exceptions : impératif de sécurité, création d'un accès nouveau, intérêt hydraulique) ;
- **Mares** : elles ne pourront pas être rebouchées et leurs abords devront faire l'objet d'un aménagement paysager végétal n'intégrant que des espèces végétales locales traditionnelles (sauf aménagements liés à la sécurité incendie) ;
- **Noues et talus** : leur rebouchage ou arasement est interdit.

Le règlement demande que les **clôtures** présentent un aspect en harmonie avec l'urbanisation traditionnelle. Elles seront constituées de **haies vives d'essences locales**, éventuellement doublées côté intérieur par un grillage à mailles soudées de couleur claire ou verte foncée, et ne dépasseront pas 1,3 mètre.

### Article « II.4. Stationnement »

Cet article fixe des règles relatives au **stationnement des véhicules**, de manière à ce que les voies ne soient pas encombrées. Compte tenu de l'équipement important des ménages en véhicules, il est exigé :

- 2 places par logement ;
- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à destination d'activités.

### V.2.10.2.3. Titre « III. Équipement et réseaux »

#### Article « III.1. Desserte par les voies publiques ou privées »

Il est rappelé que pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Cet article prévoit les conditions d'accès, liées à la sécurité (visibilité, sécurité automobile sur les voies), ou liées à l'utilisation des véhicules de service public.

Le règlement impose notamment que les constructeurs prennent toutes les dispositions nécessaires pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés, notamment par la réalisation d'entrées charretières et par le retrait des rampes de garage par rapport à la rue.

Les nouvelles voies doivent respecter les dimensions permettant aux véhicules de secours et de service de faire demi-tour, et ainsi d'accéder rapidement et facilement à tous les terrains et toutes les constructions nouvelles. Ceci concerne principalement la zone AUh.

#### Article « III.2. Desserte par les réseaux »

Cet article prévoit l'obligation de branchement en eau potable et l'obligation de branchements électriques et téléphoniques enterrés quand le réseau public est enterré (ou en aéro-souterrain, pour que le branchement souterrain puisse être effectué dès que le réseau public sera lui-même enterré), pour des raisons paysagères.

Pour des raisons de bon fonctionnement des équipements sanitaires et de bonne gestion des eaux pluviales, il prévoit également, lorsque le réseau public d'assainissement existe, que le branchement est obligatoire.

Ce branchement est toutefois conditionné, dans le cas des eaux résiduaires industrielles et artisanales, à un pré-traitement et à sa compatibilité avec le fonctionnement de l'ouvrage collectif.

Lorsque le réseau d'assainissement public n'existe pas, l'assainissement individuel, respectant la réglementation en vigueur, est obligatoire. Lorsque le réseau d'assainissement n'existe pas encore, mais qu'il est prévu, la conception du système d'assainissement individuel doit permettre le branchement ultérieur sur le réseau collectif, pour les raisons énoncées ci-avant.

L'attention des pétitionnaires est alertée sur le besoin en surface nécessaire au bon fonctionnement de l'assainissement individuel : lorsque l'assainissement est réalisé au niveau de l'opération, une partie du terrain devra être spécifiquement dédiée à cette fonction. La surface variera selon le type de filière choisie (épandage souterrain, filtre à sable, massif filtrant, etc. ...).

Pour information, la doctrine locale portée par l'Agence Régionale de Santé préconise généralement une surface supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> pour le bon fonctionnement de ce dispositif. Cette surface permet la mise en œuvre d'un assainissement autonome pour une famille de taille moyenne, et permet d'envisager le renouvellement du drainage en cas de dysfonctionnement, dans de bonnes conditions sanitaires (sans pollution de la nappe phréatique).

Cet article précise également l'obligation de limiter les rejets pluviaux aux capacités du réseau récepteur. Une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.

## **Justification du projet**

---

L'ensemble des dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base des événements pluviométriques centennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 2 litres par seconde par hectare aménagé.

## **V.3. Orientation n°2 : Affirmer l'importance de la petite commune de Beautot dans l'économie régionale**

### **V.3.1. Objectif 2.1 : Etendre la zone d'activités intercommunale des Vikings sur une surface d'environ 13 hectares**

---

#### **V.3.1.1. Le projet d'extension de la zone d'activités intercommunale des Vikings**

La zone des Vikings occupe **10,4 hectares sur Beautot et Varneville-Bretteville**. Elle bénéficie d'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.

L'extension de la zone des Vikings 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 le PLU ;
- Sur **Varneville-Bretteville**, à hauteur de **18 hectares** ;
- Soit une surface cumulée de **31 hectares**.

Le projet est porté par la communauté de communes Terroir de Caux. Lors de l'élaboration du SCOT, les élus communautaires ont défini sa vocation : **zone à 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**.

#### **V.3.1.2. Intérêt de la zone au regard de l'offre concurrente**

Parmi les projets susceptibles d'entrer en concurrence avec la zone des Vikings, citons plusieurs sites situés près des grandes infrastructures régionales (d'après SMA) :

## Justification du projet



*Les projets concurrents de la zone des Vikings*

### 1. Zone d'activités logistique bimodale de Grémonville / Flamanville

Il existe depuis plusieurs années un projet de création d'une zone bimodale route / fer en partie dédiée à des activités logistiques sur le site de Grémonville, non loin à l'ouest de Yerville.

S'étendant sur 26,5 hectares, cette plateforme d'exploitation de la SAPN utilisée pour le chantier du tronçon autoroutier Barentin / Yvetot bénéficie d'un faisceau ferroviaire techniquement utilisable. Régulièrement étudiée pour la transformer en zone d'activités, aucune décision n'a toutefois été prise à son égard et l'investissement nécessaire à sa mise en valeur pose actuellement question.

Elle est inscrite dans la DTA de l'Estuaire de la Seine et le SCOT du Pays du Plateau de Caux Maritime. Ce dernier précise qu'elle devra être soumise aux études nécessaires dont l'étude de faisabilité qui permettra de préciser sa dimension et éventuellement son phasage.

Ce site représenterait un concurrent assez direct à l'extension de la zone des Vikings, à une vingtaine de kilomètres, tous deux étant situés dans le grand hinterland du port du Havre et sur l'A29.

### 2. Zone d'activités Varenne et Scie à Criqueot-sur-Longueville

La zone d'activités Varenne et Scie est localisée à environ 20 km au sud de Dieppe ; elle est directement connectée à la RN27, ce qui constitue son atout majeur.

La zone, inscrite dans le même territoire (SCOT du Pays Dieppois Terroir de Caux) est positionnée pour développer une offre à destination d'entreprises artisanales (voire de la petite industrie). La zone permettra de polariser l'offre dans cette partie du

## Justification du projet

---

territoire, et devrait attirer davantage des entreprises de taille petite et moyenne et plutôt endogènes.

Le niveau de concurrence peut donc être qualifié de faible avec la zone des Vikings.

### 3. Eurochannel à Dieppe

La zone est destinée à des implantations de gros projets industriels et logistiques nécessitant une emprise importante et une desserte adaptée aux grands flux. Elle déploie la THD et accueille également des fonctions tertiaires bénéficiant de la proximité aux services présents sur Eurochannel 1 et 2 et à Dieppe.

La zone est inscrite dans le même territoire (SCOT du Pays Dieppois Terroir de Caux). Eurochannel et la zone des Vikings sont complémentaires ; ces parcs vitrines sont destinés à promouvoir la visibilité économique du Pays Dieppois Terroir de Caux à grande échelle.

### 4. Zone d'activités du Puceuil à Saint-Saëns

La zone d'activités du Puceuil occupe une surface de 40 hectares, dont environ 13 sont libres. Elle cible le développement des entreprises locales et potentiellement des projets exogènes de par sa situation à proximité immédiate des accès autoroutiers A28 et A29.

Elle représente un concurrent assez direct à l'extension de la zone des Vikings, à une vingtaine de kilomètres, toutes deux étant situées dans le grand hinterland du port du Havre et sur l'A29.

### 5. Zone d'activités du Bois de l'Arc à Yerville

Le Parc d'activités du Bois de l'Arc à Yerville dispose d'une importante réserve foncière (environ 20 hectares).

Avec un positionnement de type « mixte artisanal », elle devrait continuer d'attirer des entreprises de taille petite et moyenne et plutôt endogènes.

Le niveau de concurrence peut donc être qualifié de faible avec la zone des Vikings.

### 6. Espace stratégique pour l'activité logistique de Vieux-Manoir, identifié dans la DTA de l'Estuaire de la Seine

La DTA identifie un espace stratégique pour l'activité logistique au nord-est de Rouen dans le secteur de Vieux Manoir, sur l'A28 et à proximité de la voie ferrée Rouen-Amiens.

Ce projet a été inscrit dans la DTA approuvée le 10 juillet 2006, mais n'a fait l'objet d'aucun développement à ce jour. Compte-tenu des incertitudes financières (liées au coût élevé de l'aménagement d'une telle zone), l'avenir de cette zone est incertain.

Ce site représenterait un concurrent assez direct à l'extension de la zone des Vikings, mais il est relativement éloigné (plus de 30 km).

Le projet d'extension de la zone des Vikings est porté par la communauté de communes Terroir de Caux dans un environnement concurrentiel. Seul le projet de la zone d'activités du Puceuil à Saint-Saëns est opérationnel à ce jour ; la concrétisation de plusieurs projets concurrents reste incertaine.

**L'emplacement de la zone des Vikings est idéal.** La zone bénéficie d'**arguments décisifs** (situation géographique, dimension importante, desserte routière exceptionnelle et

opportunité d'un embranchement fer), capables de la positionner pour un **rayonnement d'ordre régional** dans cette partie du territoire. L'attractivité économique de la région Normandie gagnerait à ce qu'une telle extension soit menée à bien.

### V.3.1.3. Compatibilité avec le SCOT

Le **SCOT prévoit une programmation foncière de 40 hectares** pour la zone d'activités des Vikings en 20 ans (période 2017-2037), sur Beautot et Varneville-Bretteville, et il en définit la vocation. Le PLU de Beautot doit être compatible avec le SCOT, ce qui implique :

#### ■ Le report d'une programmation foncière suffisante

Le PLU et le SCOT sont définis sur des horizons temporels différents :

- 20 ans (période 2017-2037) pour le SCOT ;
- 10 ans (période 2019-2029) pour le PLU.

Si on lisse le développement de la zone d'activités des Vikings sur la durée de vie du SCOT, il faudrait théoriquement arriver à environ 24 hectares en 2029.

La communauté de communes Terroir de Caux prévoit d'aménager une surface de :

- 13 hectares à Beautot (classés en zone constructible par le PLU) ;
- 18 hectares à Varneville-Bretteville (mais dont ni la constructibilité ni la temporalité n'ont été actées par un document d'urbanisme, puisque la commune de Varneville-Bretteville est régie par le Règlement National d'Urbanisme).

L'absence de document d'urbanisme sur Varneville-Bretteville rend difficile la comparaison avec les prévisions du SCOT. Mais on peut affirmer que d'ici 2029, la surface effectivement aménagée sera comprise entre :

- 13 hectares (-46% par rapport à l'objectif du SCOT), dans l'hypothèse où seuls les terrains inscrits dans un document d'urbanisme, c'est-à-dire à Beautot, seraient aménagés. Un tel scénario pose toutefois problème quant à la desserte, et l'on conçoit aisément que le bon aménagement de la ZAI requiert la mobilisation de terrains sur les deux communes de Beautot et sur Varneville-Bretteville ;
- 31 hectares, dans l'hypothèse où tous les terrains de Beautot et de Varneville-Bretteville seraient aménagés. Cette hypothèse dépasserait un peu les prévisions du SCOT (de +29%, soit 31 hectares contre 24 prévus à l'échéance 2029), avec pour effet d'accélérer l'essor de la zone des Vikings sur le plan régional.

#### ■ Le report dans le règlement du PLU de la **vocation prévue par le SCOT**

Le SCOT définit la vocation de la zone de la manière suivante : « *accueil de fonctions industrielles et logistiques dans une logique d'arrière port (Dieppe / Le Havre) et de services aux entreprises à haute valeur ajoutée* ».

Les articles « I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité » des zones Uy et AUy ont été rédigés en conséquence :

- Le règlement indique que les zones Uy / AUy sont principalement destinées à accueillir des constructions et installations à destination d'industrie, d'entrepôt logistique et de bureaux (vocation principale) ;

---

## Justification du projet

---

- Puis le règlement liste les sous-destinations pouvant également être admises de manière complémentaire (c'est-à-dire à condition qu'elles ne dénaturent pas, par leur ampleur, la vocation principale ci-dessus) :
  - Activités de restauration liées au fonctionnement de la zone d'activités (par exemple, un restaurant qui permettrait aux actifs de déjeuner sur place, limitant ainsi les besoins de déplacements) ;
  - Commerce de gros
  - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, liées au fonctionnement de la zone d'activités
  - Hébergement hôtelier et touristique lié au fonctionnement de la zone d'activités (permettant de faciliter l'accueil des professionnels en déplacement)
  - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés (exemple : local communautaire, bureaux syndicat, ...)
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés, liés au fonctionnement de la zone d'activités (exemple : STEP, transformateurs électriques, ...)
  - Équipements sportifs liés au fonctionnement de la zone d'activités (exemple : salle de sport inter-entreprises)
  - Autres équipements recevant du public liés au fonctionnement de la zone d'activités (exemple : salle de loisirs inter-entreprises, salle de séminaire, ...)

### **V.3.1.4. Traduction dans la délimitation de la zone urbaine**

Le code de l'urbanisme définit la zone urbaine comme « *les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* » (article R151-18).

L'emprise de la zone d'activités actuellement urbanisée fait l'objet d'un **classement spécifique** « **Uy** », associé à un règlement dédié (cf. paragraphe ci-dessous).

### **V.3.1.5. Traduction dans la délimitation de la zone à urbaniser**

#### **V.3.1.5.1. Choix de la zone à urbaniser**

Le code de l'urbanisme définit la zone à urbaniser comme « *les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation* » (article R151-20).

Le code de l'urbanisme stipule que « *lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement* » (article R151-20).

## Justification du projet

---

La zone à urbaniser AUy représente une **surface de 126 444 m<sup>2</sup>** en continuité de la zone d'activité existante Uy. Elle complète la zone envisagée sur Varneville-Breteville (18 hectares).



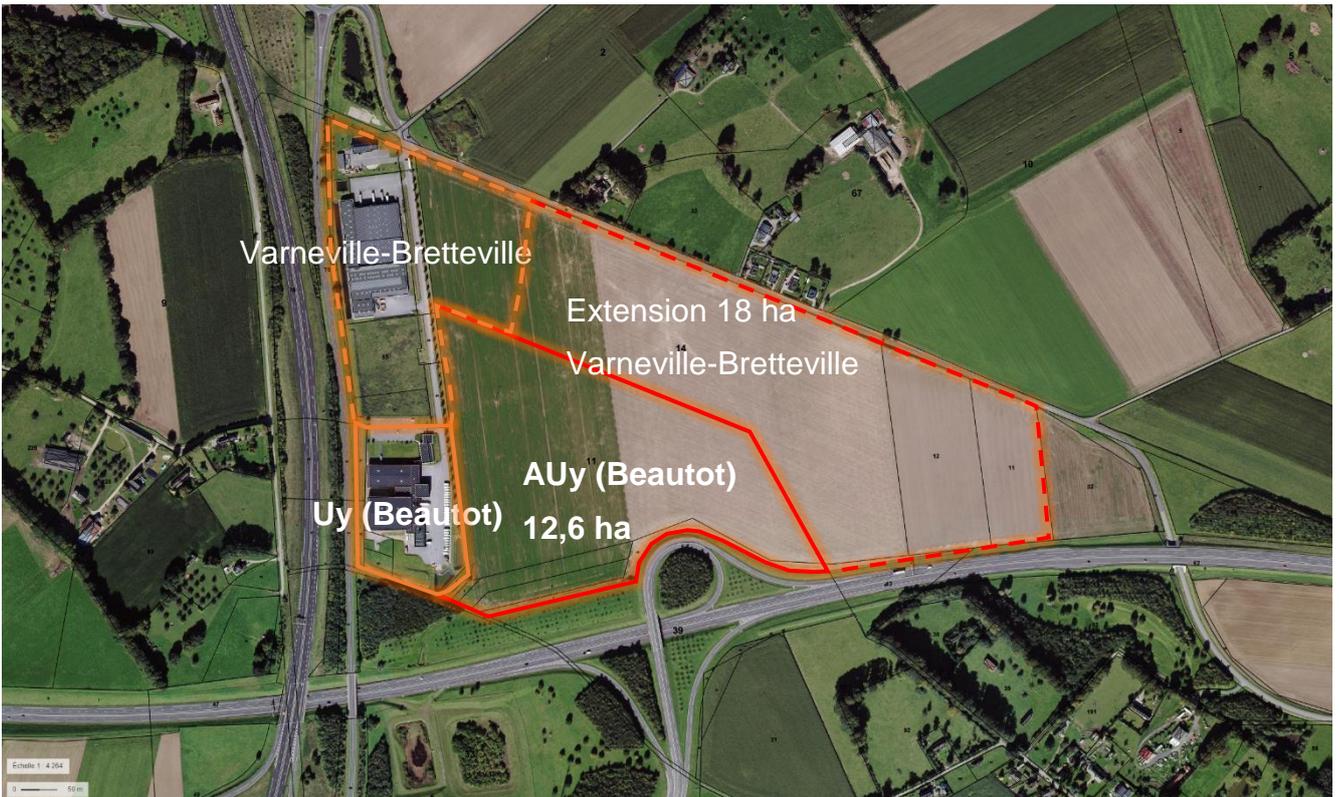
*Vue depuis la RD2, à l'entrée de la zone actuelle*

## Justification du projet



*Vue depuis la RD2*

Elle occupe l'ensemble des parcelles situées entre les autoroutes et la limite avec la commune de Varneville-Bretteville.



*Emprise de la zone d'activités de Vikings*

## Justification du projet



*Vue panoramique de l'ensemble de la future zone d'activités depuis la RD2 (Beautot et Varneville-Bretteville)*

### V.3.1.5.2. Contraintes du site

#### Agriculture

La zone AUy appartient à une exploitation située à Tôtes, à 5 km. L'exploitante, à plus de 75 ans, est bien évidemment à la retraite.

Les terrains de l'extension de la zone d'activités des Vikings (sur Beautot et Varneville-Bretteville) correspondent à l'ensemble de la surface encore exploitée par cet agricultrice, dont l'activité n'est pas pérenne. Ses deux enfants, eux aussi agriculteurs, disposent d'une SAU de plus de 250 hectares, et les terrains de Beautot et de Varneville-Bretteville ne leur sont pas nécessaires.

#### Nuisances sonores

La zone AUy est située à proximité des autoroutes A29 et A151. Dans un secteur s'étendant sur 300 m de part et d'autre du bord de la chaussée, les bâtiments à construire doivent être isolés en fonction de leur exposition sonore.

Seuls sont concernés les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique. L'impact est négligeable voire nul au regard de la vocation de la zone.

#### Loi Barnier

La loi dite « Barnier » prévoit la délimitation d'une zone inconstructible de part et d'autre des principaux axes routiers : recul de 100m par rapport à l'axe des autoroutes A29 et A151.

Ce recul ne touche que de manière marginale la zone AUy, et n'est pas susceptible d'en gêner l'aménagement.

#### Ligne haute-tension

Enfin, signalons que la zone AUy est traversée du nord au sud par une ligne aérienne 90kV, dont il devra être tenu-compte lors de son aménagement.

### V.3.1.5.3. Desserte de la zone AUy

La zone AUy est desservie par :

- La route départementale n°2. Cette voie est tout à fait adaptée à supporter le flux supplémentaire de véhicules lié à l'urbanisation de cette zone ;
- Le réseau d'adduction en eau passant sous la route départementale n°2 (canalisation  $\phi 150$ ), adapté à l'alimentation en eau potable ;
- Le réseau d'électricité moyenne tension existe au droit de l'accès à la zone d'activités.

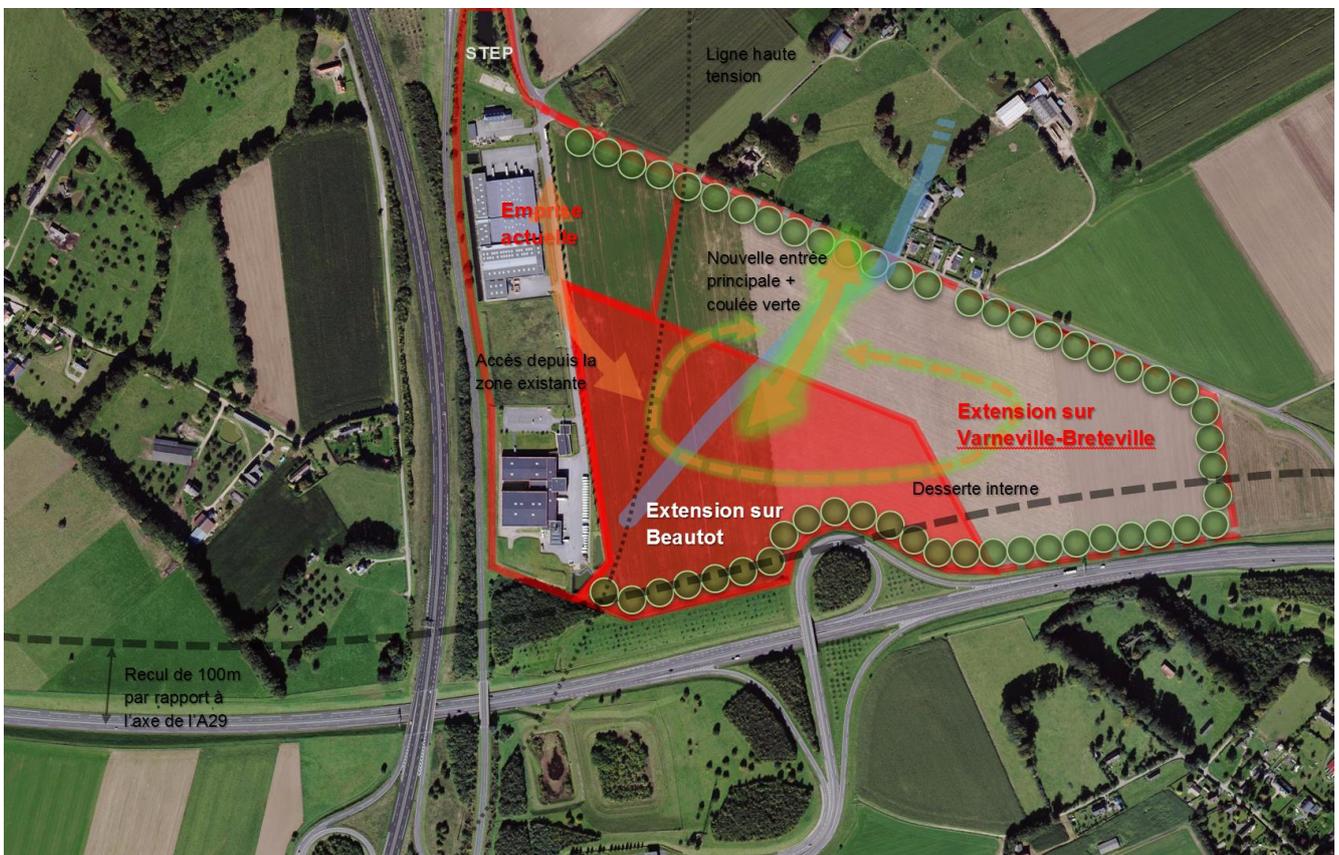
## Justification du projet

Dans ces conditions, conformément à l'article R151-20 du code de l'urbanisme, les voies publiques et les réseaux d'eau et d'électricité existants à la périphérie immédiate ont été jugés suffisants pour desservir les constructions dans l'ensemble de ce secteur pour que les constructions y soient autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

A noter : la zone d'activités des Vikings dispose de son propre réseau d'assainissement (lagunage à la pointe nord-ouest de la zone). Il s'agit d'un équipement interne, dont le renforcement devra être réalisé à la charge de l'aménageur, dans le cadre des travaux d'aménagement de la zone : soit par renforcement de la capacité de la station actuelle, soit par construction d'une deuxième station collective.

### V.3.1.6. Traduction dans l'orientation d'aménagement et de programmation « zone d'activités des Vikings »

Les principes d'aménagement de la zone AUy sont définis au sein de l'orientation d'aménagement « zone d'activités des Vikings », présentée ci-dessous.



*Schéma de l'OAP « zone d'activités des Vikings »*

#### V.3.1.6.1. Vocation et aménagement

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 (12,6 hectares) et sur Varneville-Breteville (18 hectares).

L'aménagement de la zone devra être réalisé :

## Justification du projet

---

- Soit dans le cadre d'une **opération d'aménagement d'ensemble**, portant sur toute la surface réservée pour son extension.
- 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 de l'OAP.

Ces opérations devront être cohérentes entre elles et toutes concourir à un aménagement cohérent et qualitatif de la surface réservée pour son extension.

Cette double possibilité a été prévue dans le PLU pour faciliter la mise en œuvre opérationnelle de la zone, et faciliter son aménagement en **tranches successives**.

### V.3.1.6.2. Desserte et circulation

L'actuelle voie de desserte de la zone d'activités passe entre la zone existante et l'extension. Elle sera naturellement employée comme accès à la zone AUy.

Toutefois, compte-tenu de l'importance de la zone et du trafic qu'elle est amenée à générer, un nouvel accès principal à la zone d'activité sera ouvert sur la RD2. Il devra être aménagé de manière à assurer la sécurité des usagers (par exemple : giratoire, tourne-à-gauche, terre-plein central, ...).

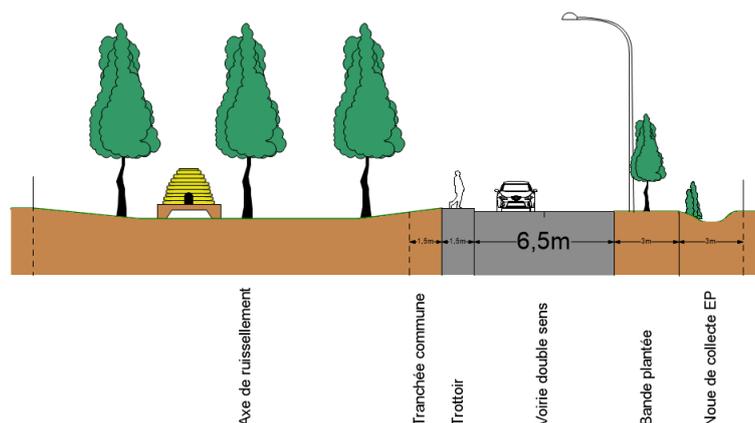
### V.3.1.6.3. Traitement végétal

Les zones d'activités constituent généralement des espaces en fort contraste avec le paysage traditionnel, tant par l'importance des volumes bâtis (plusieurs milliers de m<sup>2</sup>) que par leur forme (bâtiments industriels en toiture terrasse) ou les matériaux employés (acier).

Au sud, au nord et à l'ouest de la zone des Vikings, les infrastructures autoroutières et leurs **accotements plantés d'arbres** forment un premier plan limitant la visibilité dans le grand paysage.

L'orientation d'aménagement prévoit la **plantation de nouveaux talus en périphérie** de la zone, avec des d'arbres d'essence locale en haut-jet, destinés à compléter l'intégration de la zone dans le paysage du plateau cauchois.

Afin de soigner l'entrée de la zone, qui sera aussi son image « paysagère », il est demandé de créer une large **coulée verte** sur l'emprise de l'axe de ruissellement (espace vert, engazonné et planté d'arbres d'essences locales). De manière plus générale, le traitement de la voie de desserte interne devra faire l'objet d'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.



*Exemple de conception de la coulée verte au droit de l'accès principal*

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.3.1.6.4. Enseignes

Ces masques végétaux permettront une bonne intégration paysagère de la zone. Toutefois, pour le bon fonctionnement de celle-ci, il est indispensable d'assurer une **visibilité** correcte des entreprises qui s'y installeront.

Ainsi, un espace dédié à l'implantation d'un système d'information locale sera réservé le long de la route départementale 2. A l'intérieur de la zone, les enseignes devront respecter une charte graphique commune.

#### V.3.1.6.5. Gestion pluviale

La zone est concernée par un risque d'inondation, où les constructions ne sont pas autorisées.

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.

#### V.3.1.6.6. Gestion des eaux usées

L'orientation d'aménagement rappelle que les eaux usées liées aux activités de la zone devront être assainies de manière collective. Ainsi, il est nécessaire de renforcer la capacité de la station actuelle (lagunage à la pointe nord-ouest de la zone), ou de construire une deuxième station collective (équipement interne à la charge de l'aménageur).

### **V.3.1.7. Traduction dans le règlement des zones Uy et AUy**

Remarque : le règlement de la zone à urbaniser, destinée à agrandir la zone des Vikings, est calqué sur celui de la zone urbaine.

#### V.3.1.7.1. Dispositions générales

Ces articles transversaux s'appliquent pour toutes les zones (U, AU, A et N). Cf. paragraphe ci-dessus « Traduction dans le règlement des zones Uh et AUh ».

## Justification du projet

### V.3.1.7.2. Titre « I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité »

#### Article « I.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations »

Cet article stipule les **constructions et installations interdites** (qui sont apparues contraires à la vocation de la zone) ou **autorisées, soumises aux conditions spéciales** prescrites par cet article et par les articles suivants.

Le règlement fixe d'abord la vocation principale des zones Uy / AUy, qui sont principalement destinées à accueillir des constructions et installations à destination d'industrie, d'entrepôt logistique et de bureaux. Puis il liste les sous-destinations pouvant également être admises de manière complémentaire, à condition qu'elles ne dénaturent pas, par leur ampleur, cette vocation principale.

Destination	Sous-destination	
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	<b>Interdit</b>
	Exploitation forestière	
<b>Habitation</b>	Logement	Uniquement les logements directement nécessaires pour la sécurité et le gardiennage des installations autorisées
	Hébergement	<b>Interdit</b>
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	<b>Interdit</b>
	Restauration	Autorisé, à condition d'être liée au fonctionnement de la zone d'activités
	Commerce de gros	<b>Autorisé</b>
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé, à condition d'être liée au fonctionnement de la zone d'activités
	Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé, à condition d'être liée au fonctionnement de la zone d'activités
	Cinéma	<b>Interdit</b>

## Justification du projet

Destination	Sous-destination	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisé, à condition d'être liée au fonctionnement de la zone d'activités
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
	Salles d'art et de spectacles	Interdit
	Équipements sportifs	Autorisé, à condition d'être liée au fonctionnement de la zone d'activités
	Autres équipements recevant du public	Autorisé, à condition d'être liée au fonctionnement de la zone d'activités
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie <sup>13</sup>	Autorisé
	Entrepôt	Autorisé
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit

Enfin, l'article précise les occupations toujours interdites, car jugées inadaptées au caractère général de la zone : dépôts de déchets ou de véhicules, habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, résidences démontables, stationnement de caravanes ou de camping-cars.

---

<sup>13</sup> La sous-destination « Industrie » inclut l'artisanat de production / construction / réparation

## Justification du projet

---

### Article « I.2. Protection du patrimoine naturel et bâti »

Cet article rappelle le régime de **protection des éléments présentant un intérêt culturel, historique, architectural ou écologique** (articles L151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme).

### V.3.1.7.3. Titre « II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère »

#### Article « II.1. Volumétrie et implantation des constructions »

Cet article fixe les conditions d'implantation des constructions :

- Les constructions doivent être implantées en **recul de 10m minimum par rapport aux voies publiques** ;
- Les constructions doivent être implantées en **recul de h/2 ou 5m minimum par rapport aux parcelles voisines**.

Ces principes sont fixés pour éviter un « écrasement » des rues et de l'espace intérieur de la zone d'activités par les grands volumes des constructions.

En outre, cet article encadre la volumétrie des constructions :

- La hauteur des constructions est limitée à **18 mètres** hors tout, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures nécessaires aux activités autorisées exclus ;
- **L'emprise au sol** des constructions ne devra pas excéder **60%** de la surface de la propriété.

Ces règles permettent une utilisation économe des terrains, en admettant une densité élevée.

#### Article « II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère »

Pour les constructions à destination d'habitation (logements de gardiens par exemple), le règlement impose de respecter les mêmes règles que pour la zone urbaine Uh.

Pour les autres destinations (commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire) :

- Les règles données sont réduites, compte-tenu de la plus grande simplicité des architectures industrielles et logistiques ;
- Le principe général est que les constructions de la zone d'activités devront rester sobres pour limiter leur impact visuel sur le paysage ;
- De manière générale, un soin sera porté aux matériaux employés. Les matériaux d'aspect médiocre sont proscrits (agglos, blocs de béton, briques creuses, plaques de béton, etc. ...) ;
- Les façades devront présenter une teinte douce ou naturelle, en harmonie avec les matériaux traditionnels locaux (brique, silex, ardoise, torchis), pour mieux se fondre dans le paysage ;

## Justification du projet

---

- La diversification par des couleurs plus soutenues est admise en petites touches (sur les menuiseries par exemple) ou lorsqu'elle sert à souligner la volumétrie du bâtiment et en enrichir l'architecture.

### Article « II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions »

Le règlement prescrit l'emploi d'essences végétales locales, respectueuses du cadre paysager et de l'environnement du Pays de Caux.

Cet article renvoie à la zone Uh pour la protection et la mise en valeur des éléments naturels protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Le règlement demande que les **clôtures** soient réalisées selon un modèle simple : grillages à mailles soudées de couleur claire ou verte foncée, ne dépassant pas 2 mètres (voire jusqu'à 3,50 mètres pour des raisons de sécurité ou de gardiennage).

### Article « II.4. Stationnement »

L'article renvoie à la zone Uh.

### V.3.1.7.4. Titre « III. Équipement et réseaux »

#### Article « III.1. Desserte par les voies publiques ou privées »

Il est rappelé que pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Cet article prévoit les conditions d'accès, liées à la sécurité (visibilité, sécurité automobile sur les voies), ou liées à l'utilisation des véhicules de service public.

Les nouvelles voies doivent respecter les dimensions permettant aux véhicules de secours et de service de faire demi-tour, et ainsi d'accéder rapidement et facilement à tous les terrains et toutes les constructions nouvelles. Ceci concerne principalement la zone AUy.

#### Article « III.2. Desserte par les réseaux »

L'article renvoie à la zone Uh, sauf :

- Pour l'assainissement des eaux usées : le règlement exige le raccordement à l'assainissement collectif en zone AUy
- Pour le raccordement au réseau de communications numériques : celui-ci n'est obligatoire que pour les constructions le nécessitant.

### **V.3.2. Objectif 2.2 : 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**

---

#### **V.3.2.1. Principes généraux**

L'agriculture est une activité majeure à Beautot, tant par l'existence de plusieurs fermes que par sa gestion des paysages ruraux. Les sols sont d'excellente qualité, et il convient de les préserver pour le bon fonctionnement de l'activité agricole locale.

La **protection du potentiel productif agricole** du territoire est conditionnée par les principes suivants :

- Limiter la **consommation des terres agricoles**

Cf. objectif 1.2 « 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 » et objectif 1.3 « Limiter la consommation d'espace par l'habitat à un maximum d'un hectare en 10 ans pour les opérations de construction groupées »

- Maintenir la vocation agricole des **terrains attenants ou proches des exploitations** en activité

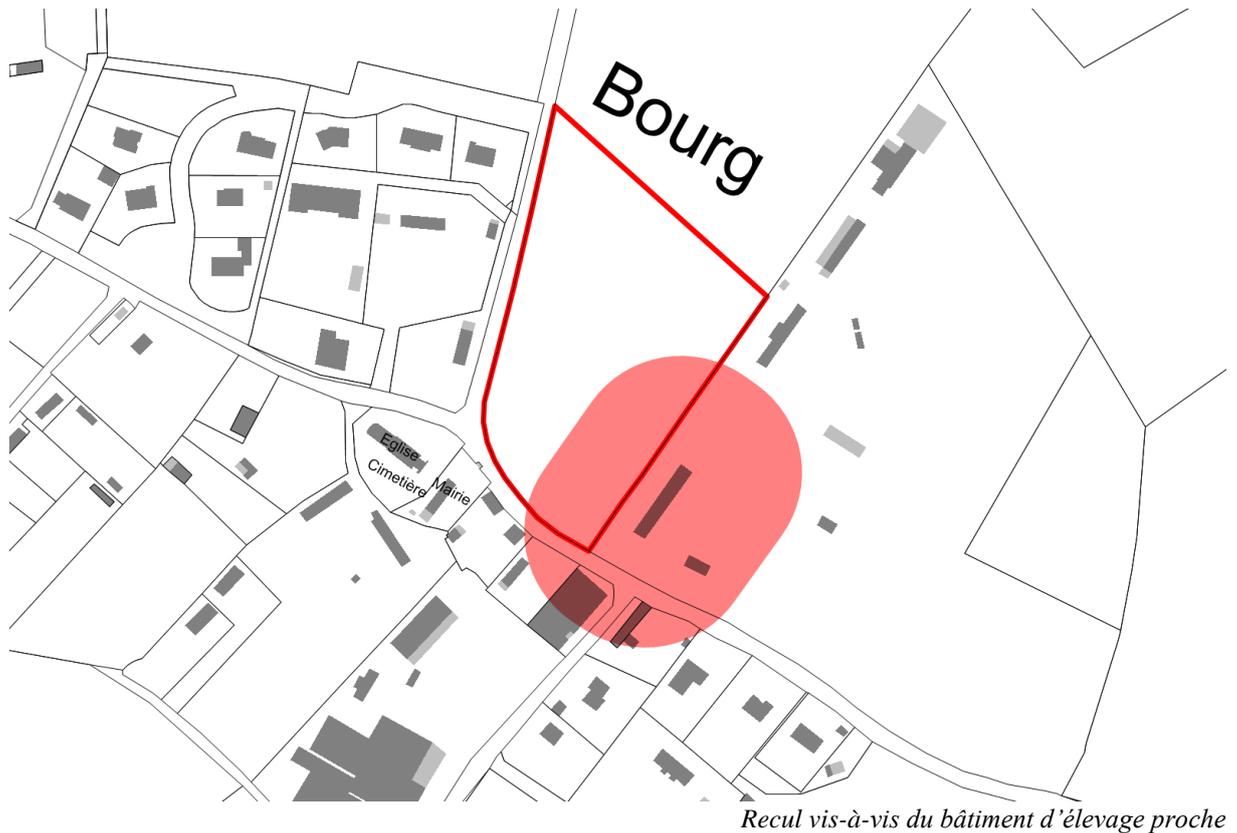
Les surfaces attenantes aux corps de ferme, en particulier d'élevage, sont indispensables au fonctionnement de la structure (prairies temporaires et rotations culturales).

- Conserver un **recul** entre les exploitations agricoles et les tiers

Le PLU cherche à éviter la formation de conflits d'usage entre les résidents et les exploitants agricoles (circulation des engins agricoles, épandages, bruit, accès aux parcelles...).

Il s'agit également d'éviter de créer de nouvelles contraintes préjudiciables au maintien et au développement de l'activité agricole. Pour rappel, les exploitants agricoles doivent respecter une distance de 50m ou 100m vis-à-vis de l'urbanisation pour l'implantation de bâtiments d'élevage.

L'application de ce principe conditionne l'aménagement de la zone AUh. En effet, il existe à l'est de la zone AUh une ancienne exploitation agricole, avec deux agriculteurs retraités ayant conservé une activité sur ce site commun. De l'élevage de bovins est toujours pratiqué, notamment dans le bâtiment le plus près de la rue. Aucun logement ou bâtiment public ne pourra être construit à moins de 50m de ce bâtiment tant que l'élevage y sera pratiqué. L'arrêt de cette activité d'élevage pourrait intervenir avec la clôture définitive de l'activité de cette ancienne exploitation, pour laquelle aucun repreneur n'a été identifié, ou plus rapidement par déplacement de l'élevage. En effet, les bâtiments de cette ancienne ferme ont été repérés comme bâtiments agricoles pouvant changer de destination. Une transformation des bâtiments les plus proches de la route en parallèle de l'aménagement de la zone AUh est possible.



- Développer la ville en **continuité des zones déjà urbanisées**

Pour éviter le mitage de l'espace agricole par des constructions (on estime qu'une construction isolée empêche l'épandage sur une surface d'un hectare et la construction de bâtiments d'élevage sur une surface pouvant atteindre trois hectares).

- Etre attentif à l'accessibilité des voies aux engins agricoles lors des travaux de voirie.

Ces principes sont issus de la charte Agriculture et Urbanisme de Seine-Maritime, ayant pour objectif de trouver un équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces agricoles et naturels.

### **V.3.2.2. Traduction dans la délimitation des zones constructibles et de la zone agricole**

Les zones constructibles (Uh, AUh, Uy et AUy) ont été dimensionnées pour répondre strictement aux besoins de la commune pour les 10 prochaines années :

- 1,4 hectare à vocation mixte habitat / équipements publics ;
- 12,6 hectares à vocation d'extension de la zone d'activités intercommunale.

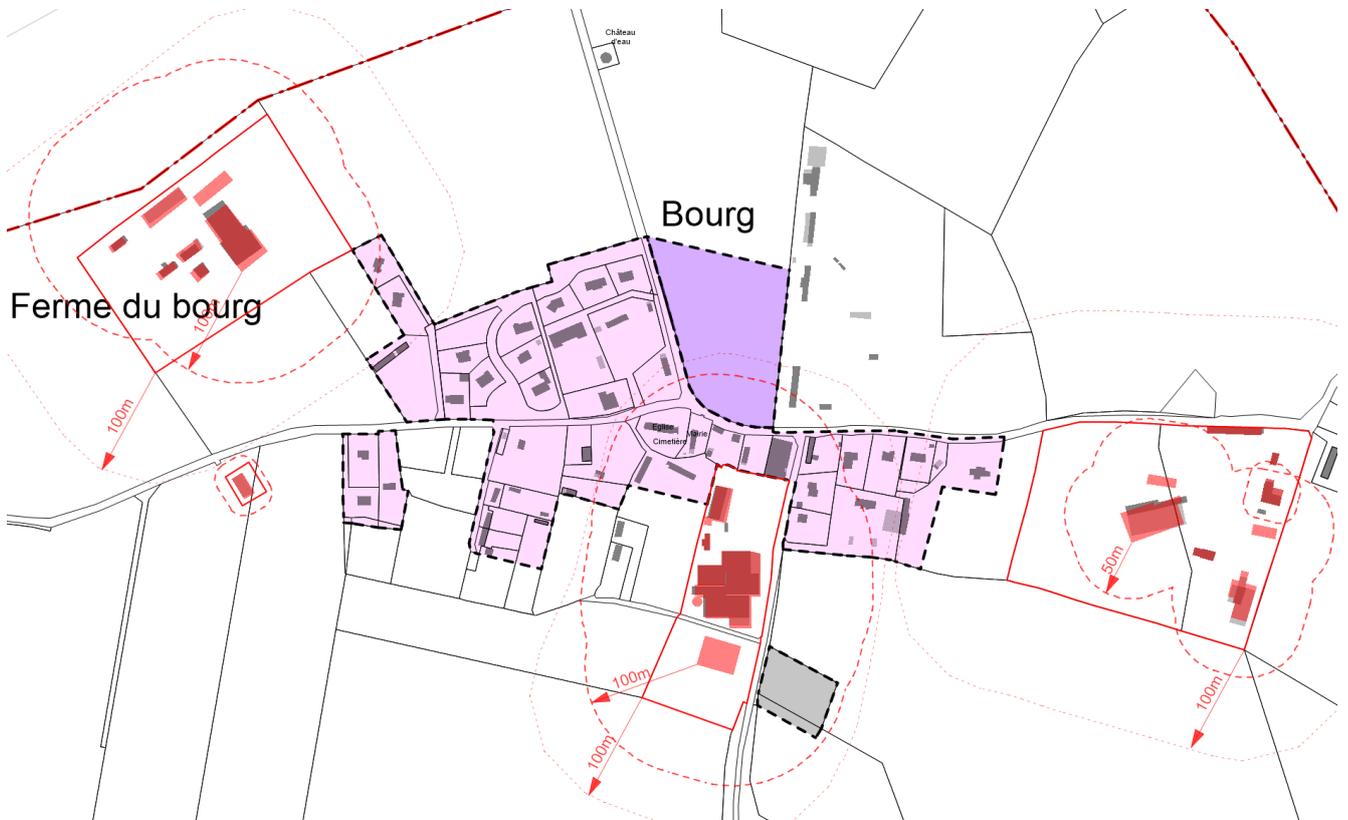
Des principes de **modération de la consommation foncière** ont été mis en œuvre dans le PLU (consommation foncière par le logement réduite d'un facteur 2 par rapport à la décennie passée, respect de la programmation foncière du SCOT pour la zone d'activités intercommunale).

Le reste du territoire, et notamment **tous les corps de fermes ont été classés en zone agricole** (ou zone naturelle pour le bois de la Houssaye).

Le code de l'urbanisme définit les zones agricoles comme « *les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles* » (article R151-22).

## Justification du projet

En particulier, les trois fermes dont l'activité est pérenne dans le bourg ont fait l'objet d'une attention particulière. La limite de la zone constructible a été délimitée **au plus près des constructions existantes** afin de ne pas entraver leur fonctionnement ni leurs possibilités d'évolution (ces exploitations devant elles-aussi respecter le recul de 50 ou 100m selon leur importance).



*Les fermes du bourg dont l'activité est pérenne et les zones constructibles*

### **V.3.2.3. Bâtiments agricoles pouvant changer de destination**

Un **inventaire des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial et pouvant changer de destination** a été réalisé (en application du 2° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme).

Les changements des pratiques agricoles depuis le milieu du 20<sup>ème</sup> siècle ont conduit à l'obsolescence de nombreux bâtiments anciens, inadaptés aux outils et techniques agricoles modernes. Or ces bâtiments de qualité forgent l'**identité du paysage cauchois**. Il est important de les conserver, en permettant leur reconversion vers de nouvelles fonctions.

La commission communale a analysé l'ensemble du territoire pour identifier les bâtiments correspondant aux critères suivants : dimension du bâtiments (le bâtiment doit être d'une taille suffisante, supérieure à 50 m<sup>2</sup>, pour l'intégration de nouveaux usages), intérêt patrimonial (représentativité de l'architecture vernaculaire), intérêt architectural (valeur intrinsèque de son architecture), état de conservation (l'état des structures du bâtiment doit permettre d'envisager sa réhabilitation), dégradations subies, usages et proximité des activités agricoles (la transformation du bâtiment ne doit pas mettre en péril une activité agricole), desserte par les réseaux.

Plusieurs **anciens bâtiments de qualité ont été repérés dans la zone agricole**. Leur changement de destination (en logement, en gîte touristique, en local économique, etc. ...) est autorisé par le règlement.

## Justification du projet

Le changement de destination devra impérativement **maintenir les caractéristiques** qui ont justifié l'identification du bâtiment (nature des matériaux, composition des façades, etc. ...). Il devra bien sûr être conforme avec les dispositions du règlement de la zone et les lois en vigueur (notamment, ne pas compromettre une exploitation agricole et respecter le principe de recul réciproque entre les bâtiments agricoles et les tiers).

Ce recensement permet notamment de **préserver**, en lui donnant de **nouveaux usages**, le **patrimoine bâti agricole de qualité**, et d'éviter l'abandon ou la ruine de bâtiments devenus inutiles ou inadaptés aux usages modernes.

Les bâtiments identifiés sont les suivants :

Bâtiment n°1	Bergerie dans le clos-masure à l'ouest du bourg
Murs en briques Toiture en ardoises fibrociment (recouvrir en ardoises) Lucarne meunière à préserver	
Bâtiment n°2	Ancienne étable au centre du bourg
Murs en briques, silex et enduit Toiture en ardoises fibrociment (recouvrir en ardoises) Lucarnes meunières à préserver	

## Justification du projet

Bâtiment n°3	Ancienne charreterie au centre du bourg
Murs en pan de bois sur assise en silex, bardage bois Toiture en bac acier (recouvrir en ardoise)	
Bâtiment n°4	Ancienne étable à l'est du bourg
Murs en briques, silex et enduit Toiture en ardoises fibrociment (recouvrir en ardoises) Lucarnes meunières à préserver	
Bâtiment n°5	Ancienne charreterie à l'est du bourg
Murs en pan de bois sur assise en brique et silex, bardage bois Toiture en ardoises fibrociment (recouvrir en ardoises)	

## Justification du projet

Bâtiment n°6	Ancienne grange au nord du bourg
Murs en briques Toiture en tuiles mécaniques Lucarne meunière à préserver	

Bâtiment n°7	Ancienne charreterie au Petit Verdret
Murs en pan de bois, avec remplissage en briques à l'étage Toiture en ardoises fibrociment (recouvrir en ardoises)	

Certains bâtiments pourraient être transformés en habitations dans les prochaines années, et contribuer à la production de logements sur Beautot. Toutefois, ces bâtiments font partie de propriétés bâties, et ont déjà des usages pour leurs propriétaires. L'incertitude sur leur transformation en logement indépendant est forte, et on retiendra pour le calcul un coefficient de rétention de 75%, soit  $7 \times 25\% \approx 2$  logements en 10 ans.

### **V.3.2.4. Traduction dans le règlement de la zone A**

#### **V.3.2.4.1. Dispositions générales**

Ces articles transversaux s'appliquent pour toutes les zones (U, AU, A et N). Cf. paragraphe ci-dessus « Traduction dans le règlement des zones Uh et AUh ».

#### **V.3.2.4.2. Titre « I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité »**

**Article « I.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations »**

La zone agricole est une **zone protégée**, au sein de laquelle seules les occupations des sols ci-dessous sont **autorisées** :

## Justification du projet

■ Les **constructions nécessaires à l'exploitation agricole**

Il s'agit de la vocation principale de la zone (activité agricole).

■ Les constructions et installations nécessaires à des **équipements collectifs**

- Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées
- Et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

■ La construction et la maintenance des ouvrages électriques

■ Le **changement de destination** des bâtiments identifiés en application du 2° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme

- Vers les destinations et dans les conditions données par le tableau ci-dessous

<i>Changement de destination des bâtiments identifiés en application du 2° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, vers :</i>		<i>Conditions à respecter</i>				
Habitation :	Toutes les sous-destinations	Les bâtiments ne doivent pas être nécessaires à l'activité agricole	Les installations et aménagements ne doivent pas nuire au fonctionnement d'une exploitation agricole			
Commerce et activités de service :	Artisanat et commerce de détail			La qualité paysagère du site doit être préservée		
	Restauration				Les caractéristiques principales des bâtiments doivent être respectées	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle					Il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances (bruit, poussière, odeurs, fumée, circulation, etc. ...), de pollution ou de risque (incendie, explosion, etc....)
	Hébergement hôtelier et touristique					
Équipements d'intérêt collectif et services publics :	Toutes les sous-destinations					
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :	Entrepôt					
	Bureau					

Sont également autorisés :

- L'extension de moins de 30% de surface de plancher des bâtiments d'habitation, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les annexes de moins de 40m<sup>2</sup> des bâtiments d'habitation, dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

## Justification du projet

---

Dans la zone agricole, les habitations existantes peuvent faire l'objet de travaux d'extension et d'annexes (même si elles ne sont pas liées à une activité agricole).

### Article « I.2. Protection du patrimoine naturel et bâti »

Cet article rappelle le régime de **protection des éléments présentant un intérêt culturel, historique, architectural ou écologique** (articles L151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme).

### V.3.2.4.3. Titre « II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère »

#### Article « II.1. Volumétrie et implantation des constructions »

Cet article fixe les conditions d'implantation des constructions. Pour les constructions agricoles :

- Les constructions doivent être implantées en **recul de 5m minimum par rapport aux voies publiques** ;
- Les constructions doivent être implantées en **recul de h/2 ou 3m minimum par rapport aux parcelles voisines**.

Toutefois, les constructions agricoles peuvent être implantées en limite séparative si des contraintes techniques empêchent leur implantation en recul.

Ces principes sont fixés pour préserver le caractère rural de la zone agricole.

En outre, les nouvelles habitations « agricoles » doivent observer un **recul vis-à-vis des éléments végétaux protégés** au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (recul proportionné à l'importance de ces éléments, motivé par des impératifs de sécurité : éviter les chutes de branches) :

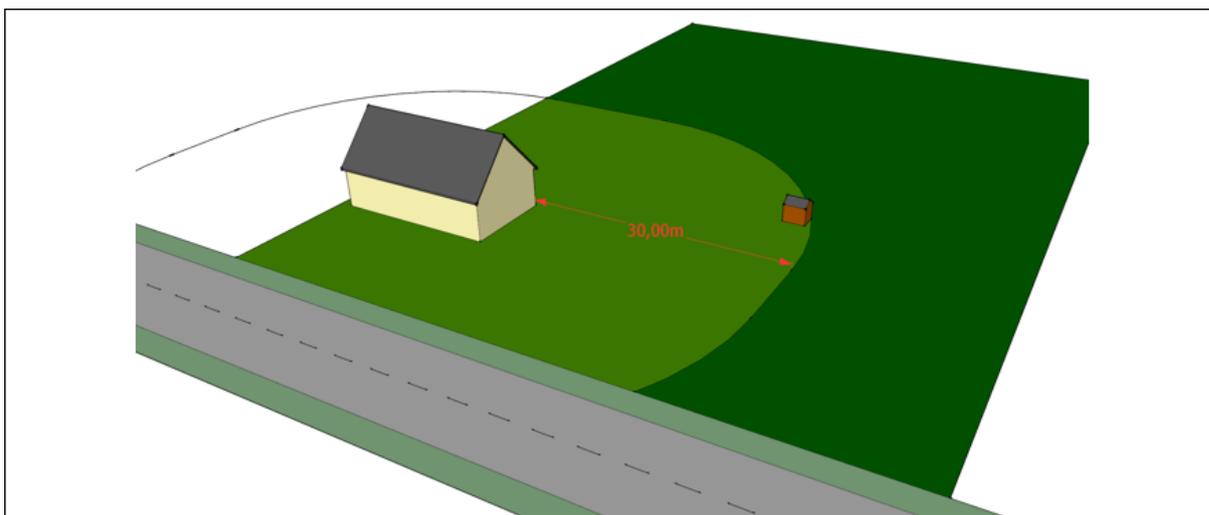
- 20m par rapport aux talus cauchois et les alignements d'arbres plantés de sujets de haut-jet,
- 8m par rapport aux talus cauchois et les alignements d'arbres plantés de sujets de moyen-jet ou en taillis.

Pour les autres destinations, l'article renvoie à la zone Uh

Pour les annexes et les extensions des habitations existantes :

- L'éloignement des annexes est limité pour éviter le mitage (annexe < 30m de l'habitation)

## Justification du projet



- La volumétrie des extensions et des annexes est encadrée pour en limiter l'importance (respect du caractère rural et agricole de la zone) :
  - Hauteur des extensions < habitation
  - Hauteur des annexes < R+C ou 3,5 mètres à l'égout de toiture ou au niveau bas de l'acrotère

### Article « II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère »

Pour les constructions autres qu'agricoles, le règlement impose de respecter les mêmes règles que pour la zone urbaine Uh.

Pour les constructions agricoles :

- Les règles données sont réduites, compte-tenu de la plus grande simplicité des architectures agricoles ;
- Le principe général est que les constructions agricoles devront rester sobres pour limiter leur impact visuel sur le paysage ;
- De manière générale, un soin sera porté aux matériaux employés. Les matériaux d'aspect médiocre sont proscrits (agglos, blocs de béton, briques creuses, plaques de béton, etc. ...) ;
- Les façades devront présenter une teinte douce ou naturelle, en harmonie avec les matériaux traditionnels locaux (brique, silex, ardoise, torchis), pour mieux se fondre dans le paysage ;
- La diversification par des couleurs plus soutenues est admise en petites touches (sur les menuiseries par exemple) ou lorsqu'elle sert à souligner la volumétrie du bâtiment et en enrichir l'architecture.

### Article « II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions »

Le règlement prescrit l'emploi d'essences végétales locales, respectueuses du cadre paysager et de l'environnement du Pays de Caux.

## Justification du projet

---

Cet article renvoie à la zone Uh pour la protection et la mise en valeur des éléments naturels protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Deux articles sont ajoutés pour protéger et mettre en valeur les éléments naturels au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (voir orientations n°5 « Aménager durablement le paysage communal » et n°6 « Préserver les richesses environnementales de la commune » du PADD) :

- **Boisements** : ils ne pourront être supprimés (défrichement) que si cette suppression est compensée par la création d'un nouveau boisement d'essences locales de surface comparable ;
- **Vergers** : dans l'emprise des vergers protégés, seuls sont autorisés les travaux et constructions légères destinés à leur gestion. Tout arbre abattu devra être remplacé

Le règlement demande que les **haies vives** soient constituées d'essences locales (notamment le hêtre, le charme commun et l'épine), sans lame de soubassement et ni grillage à mailles fines constituant des obstacles à la circulation de la petite faune.

### Article « II.4. Stationnement »

L'article renvoie à la zone Uh.

### V.3.2.4.4. Titre « III. Équipement et réseaux »

#### Article « III.1. Desserte par les voies publiques ou privées »

Il est rappelé que pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Cet article prévoit les conditions d'accès, liées à la sécurité (visibilité, sécurité automobile sur les voies), ou liées à l'utilisation des véhicules de service public.

Les nouvelles voies doivent respecter les dimensions permettant aux véhicules de secours et de service de faire demi-tour, et ainsi d'accéder rapidement et facilement à tous les terrains et toutes les constructions nouvelles.

Pour des raisons de sécurité, tout nouvel accès à la route départementale 927 est interdit.

#### Article « III.2. Desserte par les réseaux »

L'article renvoie à la zone Uh.

### **V.3.3. Objectif 2.3 : 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**

---

L'installation d'activités non nuisantes (petit artisanat, bureaux, etc. ...) est encouragée dès lors qu'elles sont compatibles avec la proximité de l'habitat. Cette **mixité des fonctions urbaines** permet de créer un tissu bâti plus riche, où les activités participent à l'**animation diurne**, et évitent l'écueil de village dortoir.

Les emplois créés, même s'ils sont peu nombreux, participeront au bon fonctionnement économique du territoire. Leur création doit être encouragée.

## **Justification du projet**

---

Ainsi, le règlement de la zone urbaine Uh autorise la destination « commerce et activités de service », sous réserve de ne pas générer de nuisances (bruit, poussière, odeurs, fumée, circulation, etc. ...), de pollution ou de risque pour le voisinage (incendie, explosion, etc. ...).

## **V.4. Orientation n°3 : Prévoir la construction de nouveaux équipements aux services des habitants**

---

### **V.4.1. Objectif 3.1 : Conforter le centre bourg en déplaçant la mairie dans le terrain faisant face au local actuel**

---

La commune de Beautot a le projet de construire une **nouvelle mairie sur la zone AUh**, en remplacement du local actuel, exigüe et non fonctionnel (pas d'espace d'accueil, pas de bureau séparé, pas d'espace pour les archives, pas d'équipements sanitaires, etc. ...).

La construction de ce nouvel équipement s'inscrit dans le **projet d'aménagement d'un centre-bourg pour Beautot**, prévu dans l'OAP de la zone AUh (nouvelle mairie, halte pour la vente de produits fermiers, place végétalisée).

Le local actuel sera annexé au logement mitoyen pour en améliorer le confort (logement locatif appartenant à la commune).

### **V.4.2. Objectif 3.2 : Permettre la construction d'une halte pour la vente de produits fermiers**

---

Cet équipement fait partie du **projet d'aménagement d'un centre-bourg pour Beautot**, prévu dans l'OAP de la zone AUh (nouvelle mairie, halte pour la vente de produits fermiers, place végétalisée).

Il sera dédié à la **vente de produits agricoles en circuit court**. Grâce à cet outil, les agriculteurs profiteront d'une plateforme commune et les habitants de Beautot se procureront plus facilement des denrées locales de qualité.

### **V.4.3. Objectif 3.3 : Anticiper l'agrandissement du lagunage de la station d'épuration**

---

Même si la station d'épuration fonctionne correctement, la commune de Beautot souhaite organiser son agrandissement, afin de répondre au besoin en nouveaux branchements.

La STEP, fonctionnant selon un système de lagunage avec roseaux, a été conçue pour pouvoir facilement évoluer.

La station est classée en zone Ap par le PLU (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, ou STECAL), ainsi qu'une extension de 610 m<sup>2</sup> au sud-ouest.

### **V.4.4. Objectif 3.4 : Améliorer la qualité des communications numériques**

---

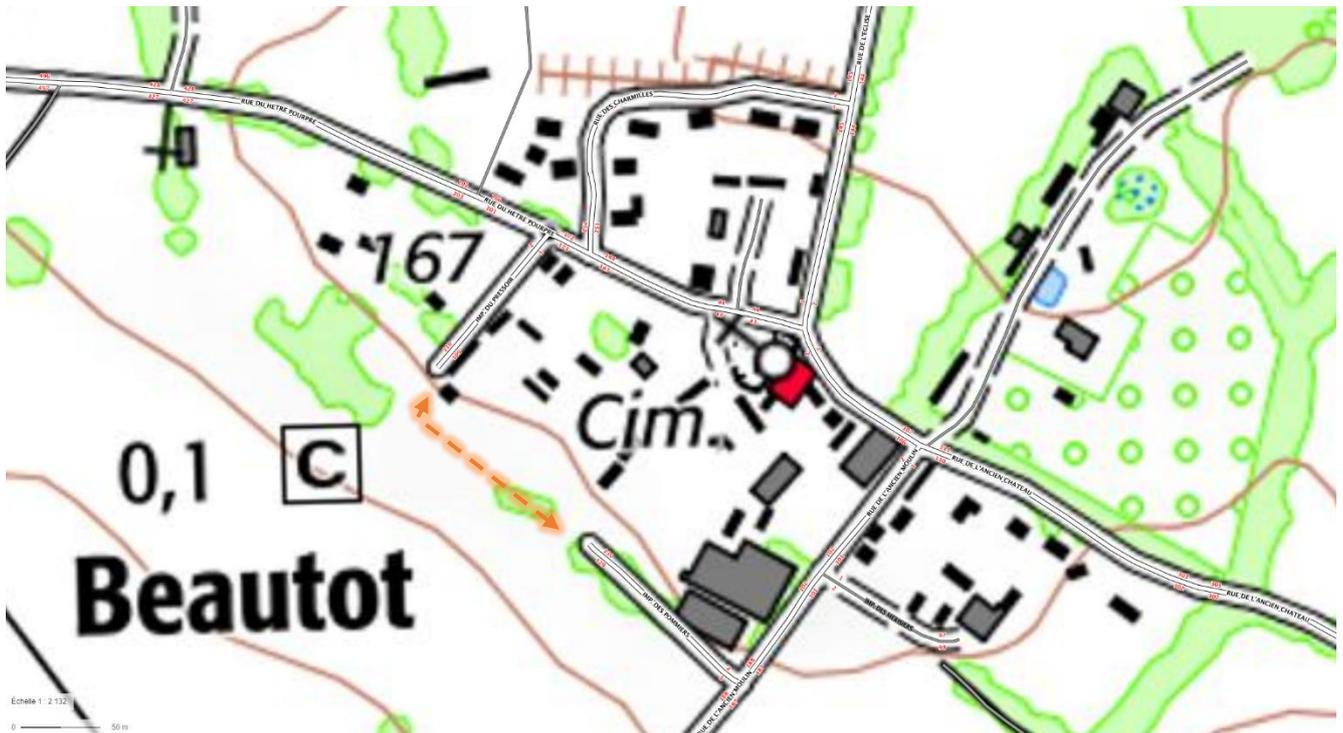
Avec cet objectif, les élus marquent leur volonté d'accompagner le plan de développement du numérique en Seine-Maritime (déploiement de la fibre optique d'ici 2023 sur l'ensemble du département, y compris dans les territoires ruraux).

## V.5. Orientation n°4 : Améliorer les capacités des déplacements dans une logique de réduction des émissions de gaz à effet de serre

### V.5.1. Objectif 4.1 : Ouvrir un chemin piétonnier entre l'impasse du Pressoir et l'impasse des Pommiers, afin d'organiser une boucle de circulation douce

Au sud et à l'ouest du bourg, les impasses du Pressoir et des Pommiers sont deux culs-de-sac peu éloignés.

La volonté communale est d'assurer une continuité de déplacement pour les piétons entre ces deux impasses, afin de **faciliter les déplacements doux** des habitants.



*Nouvelles circulations douces dans le bourg de Beautot (source Geoportail)*

Un emplacement réservé a été institué et reporté sur le plan de zonage, sur une longueur de 160m pour 3m de largeur (emplacement réservé n°2 de 490 m<sup>2</sup>).

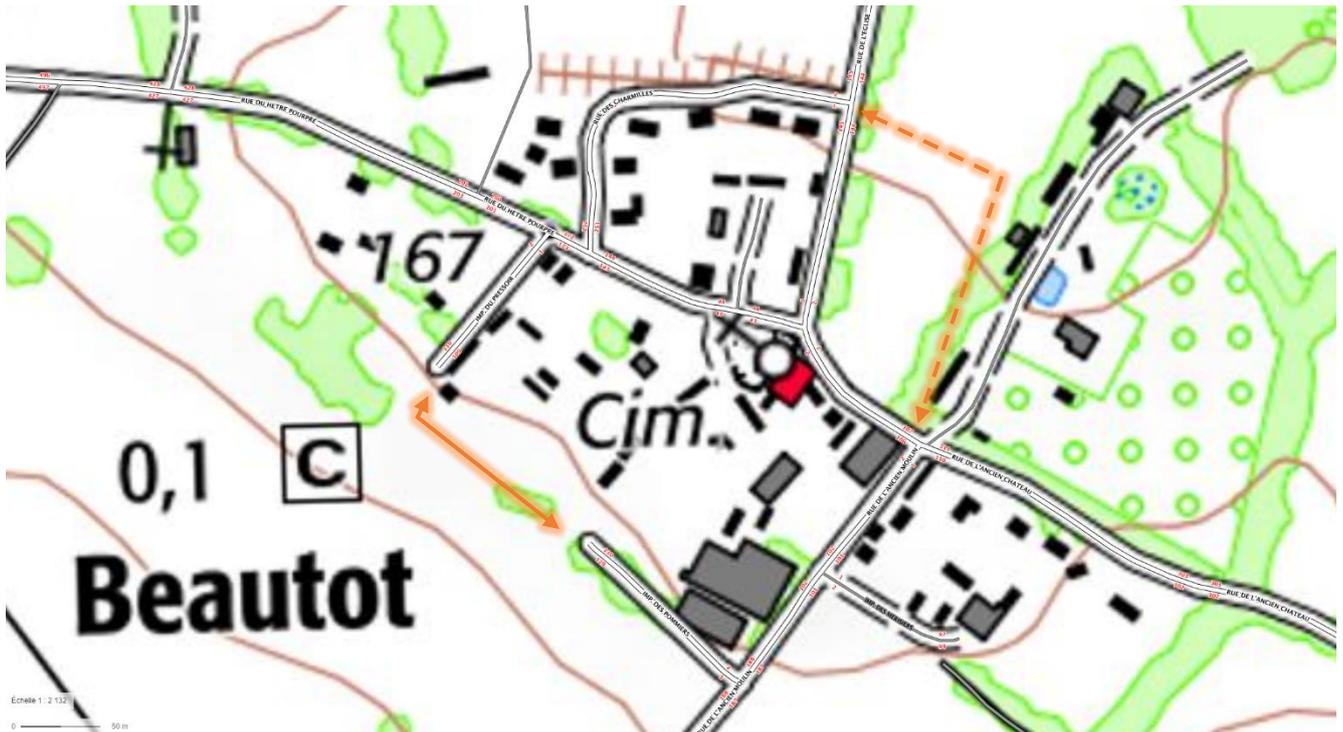
### V.5.2. Objectif 4.2 : Prolonger cette boucle de circulation au sein de la zone à urbaniser face à l'actuelle mairie

Les élus souhaitent profiter de l'aménagement de la zone à urbaniser face à la mairie pour compléter l'itinéraire formé par :

- La rue de l'ancien Moulin ;
- L'impasse des Pommiers ;
- L'emplacement réservé n°2 (cf. objectif précédent) ;
- L'impasse du Pressoir ;
- La rue des Charmilles, dans le lotissement communal.

## Justification du projet

Et former ainsi une véritable boucle de circulation piétonne autour du village, que pourront emprunter les habitants et les visiteurs.



*Nouvelles circulations douces dans le bourg de Beautot (source Geoportail)*

La création de cette continuité piétonne est ordonnée par l'orientation d'aménagement « centre-bourg ».

### **V.5.3. Objectif 4.3 : 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**

Même si la commune offre aujourd'hui un nombre significatif d'emplois locaux, on peut regretter que ceux-ci ne sont occupés que par peu d'actifs résidant à Beautot. Cette situation atypique s'explique par l'histoire de la zone des Vikings, avec le déménagement de Davigel depuis la région dieppoise, où de nombreux employés ont conservé leur logement.

L'extension de la zone d'activités des Vikings sur Beautot et Varneville-Bretteville va entraîner une augmentation des emplois locaux. Si on applique un ratio moyen de 15 à 30 emplois par hectare (mix industrie / logistique / artisanat / service), on estime que la zone des Vikings pourrait accueillir entre 400 et 800 emplois supplémentaires d'ici 2029.

La possibilité pour les actifs de la zone d'activités des Vikings de disposer d'un logement à proximité, et notamment sur Beautot, participe à la réduction des besoins de déplacement et des émissions de gaz à effet de serre.

### **V.5.4. Objectif 4.4 : Accompagner la création d'une aire de covoiturage à Varneville-Bretteville, 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.6. Orientation n°5 : Aménager durablement le paysage communal

---

### V.6.1. Objectif 5.1 : Protéger les clos-masures beautotais

---

Les clos-masures forment un patrimoine exceptionnel en Pays de Caux, que les élus souhaitent protéger.

Les protections mises en œuvre dans le PLU portent sur les éléments constitutifs des clos-masures :

- Les **talus cauchois** sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23, et protégés par le règlement du PLU ;
- Les **mares** sont identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23, et protégées par le règlement du PLU ;
- Les **vergers** sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23, et protégés par le règlement du PLU ;
- Les **bâtiments remarquables** sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19, et protégés par le règlement du PLU.

En outre, les clos-masures les plus représentatifs sont protégés par un classement en zone agricole.



*Localisation des clos-masures les plus représentatifs*

### **V.6.2. Objectif 5.2 : Protéger le patrimoine naturel (forêts, talus cauchois, alignements d'arbres, arbres isolés, haies basses, vergers, mares, noues)**

Beautot, à l'instar de nombreuses communes cauchoises, recèle un patrimoine paysager d'une grande richesse : forêts, talus cauchois, alignements d'arbres, arbres isolés, haies basses, vergers, mares, noues. Ces éléments sont présents au sein de clos-masures, mais sont également répartis sur le territoire communal, notamment au sein des zones bâties.

Ces éléments forgent le tempérament rural cauchois du village. Ils sont identifiés sur le plan de zonage du PLU au titre du L151-23 du code de l'urbanisme et protégés par le règlement :

- Article « I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité / I.2. Protection du patrimoine naturel et bâti » :
  - Rappel de la protection ;
- Article « II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions » :
  - Forêts** : Interdiction des défrichements, sauf si cette suppression est compensée par la création d'un nouveau boisement d'essences locales de surface comparable ;

## Justification du projet

---

- Alignements d'arbres** : Interdiction des défrichements, sauf si cette suppression est compensée par la création d'un nouvel alignement végétal d'essences locales de longueur comparable ;  
Dans tous les cas, la suppression des alignements d'arbres ayant un intérêt hydraulique est interdite ;
- Haies basses** : Interdiction des défrichements, sauf si cette suppression est compensée par la création d'une nouvelle haie végétale traditionnelle (sauf impératif de sécurité ou création d'un accès nouveau, lorsque l'accès existant ne peut pas être réemployé) ;
- Mares** : interdiction des rebouchages ;  
Les abords ne doivent faire l'objet que d'aménagements paysagers végétaux n'intégrant que des espèces végétales locales traditionnelles (sauf aménagements liés à la sécurité incendie) ;
- Noues et talus** : Interdiction des rebouchages ;
- Talus** : Interdiction des arasements ;
- Vergers** : Interdiction de leur suppression ;  
Dans l'emprise des vergers, seuls sont autorisés les travaux et constructions légères destinés à leur gestion. Tout arbre abattu devra être remplacé.

Signalons que ces éléments présentent également un intérêt écologique et au titre de la lutte contre les inondations.

### V.6.3. Objectif 5.3 : Protéger le patrimoine bâti

---

Beautot possède un **patrimoine bâti vernaculaire de qualité**. Ne bénéficiant pas de protection au titre des monuments historiques, il n'en demeure pas moins intéressant.

Beautot possède notamment quelques belles maisons de maîtres, témoignant de la prospérité des exploitants agricoles du Pays de Caux), de bâtiments agricoles (grange, étables, écuries, ...), mais également de petites constructions (deux puits couverts – dans le bourg et au Grand Verdret, et un calvaire – à l'ouest du bourg).

Le plan de zonage du PLU identifie et protège ce patrimoine bâti au titre du L151-19 du code de l'urbanisme.

Le règlement introduit des **prescriptions supplémentaires** applicables patrimoine bâti remarquable et aux bâtiments d'accompagnement :

- Article « I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité / I.2. Protection du patrimoine naturel et bâti » :
  - Interdiction des démolitions non justifiées ;
- Article « II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / II.2.5. Dispositions complémentaires pour les constructions remarquables » :
  - Respect de la composition architecturale,
  - Maintien des éléments caractéristiques de l'architecture,
  - Matériaux adaptés,

## Justification du projet

- Interdiction de l'isolation par l'extérieur en cas de maçonneries ou de colombages apparents.

Ces prescriptions s'appliquent à l'ensemble du territoire communal. Elles garantissent la préservation du patrimoine bâti de qualité de Beautot, en encadrant finement les travaux possibles.

### V.6.4. Objectif 5.4 : Qualifier la lisière agro-urbaine

La lisière agro-urbaine marque la limite entre les zones urbaines et le agricoles. En tant que paysage de transition, elle doit faire l'objet d'une attention particulière à l'occasion de toutes les opérations de constructions nouvelles susceptible d'en modifier la configuration ou l'aspect.

Ainsi, le PLU prévoit de **créer de nouveaux talus plantés** :

- Au nord de la zone à urbaniser AUh (les autres limites étant déjà « habillées » par des haies brise-vent) ;
- Autour de la zone AUy (zone d'activités des Vikings).

Ces obligations de planter sont commandées par les orientations d'aménagement « centre-bourg » et « zone d'activités des Vikings ».



*Qualifier la lisière agro-urbaine en périphérie des zones à urbaniser AUh et AUy (source Geoportail)*

### **V.6.5. Objectif 5.5 : 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**

---

Au sud, au nord et à l'ouest de la zone des Vikings, les infrastructures autoroutières et leurs **accotements plantés d'arbres** forment un premier plan limitant la visibilité dans le grand paysage.

L'orientation d'aménagement « zone d'activités des Vikings » prévoit la **plantation de nouveaux talus en périphérie** de la zone, avec des d'arbres d'essence locale en haut-jet, destinés à compléter l'intégration de la zone dans le paysage du plateau cauchois.

Ces masques végétaux permettront une bonne intégration paysagère de la zone. Toutefois, pour le bon fonctionnement de celle-ci, il est indispensable d'assurer une **visibilité** correcte des entreprises qui s'y installeront.

Ainsi, un espace dédié à l'implantation d'un système d'information locale sera réservé le long de la route départementale 2. A l'intérieur de la zone, les enseignes devront respecter une charte graphique commune.

### **V.6.6. Objectif 5.6 : Préserver les coupures d'urbanisation**

---

Les différentes entités urbanisées sont bien dissociées sur le territoire communal (bourg, hameau du Petit Verdret, hameau du Grand Verdret).

Le projet de PLU préserve ces coupures d'urbanisation.

De plus, avec une zone urbaine compacte sur le bourg, le PLU protège les micro-coupures d'urbanisation présentes au sein des urbanisations diffuses du village (à l'est du bourg, dans les hameaux du Petit Verdret et du Grand Verdret).

### **V.6.7. Objectif 5.7 : Préserver les perspectives remarquables**

---

Avec un paysage d'openfield, Beautot propose de nombreux points de vue avec des perspectives remarquables, sur les espaces agricoles ou les entités urbanisées.

Le bourg et les hameaux sont remarquablement intégrés dans le grand paysage grâce à la qualité de leurs lisières végétales.

Le PLU de Beautot organise ces nouvelles urbanisations en les accompagnant de nouvelles haies périphériques, afin que celles-ci s'inscrivent harmonieusement dans ce paysage, et y participent pleinement (cf. objectifs précédents).

### **V.6.8. Objectif 5.8 : Ne pas définir de zone d'habitat à l'extérieur de la ceinture de talus cauchois**

---

Les haies brise-vent et les talus cauchois formaient traditionnellement une **lisière autour des villages cauchois**, qui intégraient en les masquant les constructions dans le paysage. Alors que l'on assiste malheureusement dans de nombreuses communes à une dégradation de ces ceintures végétales (manque d'entretien, abatage des arbres ou non-recréation lors des extensions de l'urbanisation), le bon état de conservation de la ceinture végétale autour du bourg de Beautot est tout à fait remarquable.

Il est important de capitaliser cette force, en protégeant cette lisière (ce qui est l'objet des objectifs ci-dessus) et en évitant les constructions « hors périmètre ».

## Justification du projet

Le choix de la zone à urbaniser en face de la mairie (partie de la grande parcelle ZA6, entièrement close de haies brise-vent de grand développement) répond à cet objectif.



*Ceinture végétale autour du bourg et zone AUh (source Geoportail)*

## V.7. Orientation n°6 : Préserver les richesses environnementales de la commune

### V.7.1. Objectif 6.1 : Protéger la ZNIEFF de la Vallée du Cailly de toute urbanisation

La ZNIEFF de la Vallée du Cailly est un lieu de richesse environnementale. Elle couvre 3746 hectares, répartis sur 18 communes. Beautot est situé à l'amorce de la vallée, où sont présents des boisements secs à frais, différents de ceux du plateau cauchois.

La ZNIEFF est protégée dans le PLU de Beautot par :

- Un classement en **zone naturelle stricte** ;
- Une **protection du boisement** au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

### V.7.2. Objectif 6.2 : 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)

Les milieux naturels de Beautot et des environs sont interconnectés par des corridors écologiques reposant sur la répétition d'**éléments naturels supports**, déjà repérés pour leur intérêt paysager (cf. objectif 5.2 précédent), et qui assurent une bonne perméabilité aux déplacements écologiques :

- Bois ;
- Talus cauchois ;
- Alignements d'arbres ;
- Haies basses traditionnelles ;
- Vergers ;
- Mares ;
- Talus ;
- Noues.

Ces éléments sont protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, pour leur intérêt écologique, paysager et hydraulique (lutte contre les inondations).

Ajoutons que d'une manière générale, les choix d'urbanisme opérés par le PLU garantissent la préservation de la trame verte et bleu : choix d'un **zonage compact** centré sur le bourg, consommation modérée de l'espace, **préservation des coupures d'urbanisation**, vigilance au **traitement des interfaces** avec les espaces naturels et agricoles, **plantations** dans les opérations d'aménagement futures, **conception différenciée des espaces verts**.

### **V.7.3. Objectif 6.3 : Etre attentif à la qualité sanitaire des constructions dans le périmètre de protection du captage**

---

La commune est concernée par le périmètre de protection éloigné du captage de Varneville-Bretteville au lieu-dit « Le hameau du bel Event ».

La délimitation du périmètre de protection éloigné est reportée sur le plan de zonage. Dans ce périmètre, les rejets d'assainissements autonomes doivent respecter la réglementation en vigueur.

### **V.7.4. Objectif 6.4 : 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 ;

Le PLU protège les talus existants au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, et prescrit la création de nouveaux autour des zones à urbaniser ;

- Protéger et développer le réseau de mares / noues pour réguler les ruissellements ;

Le PLU protège les ouvrages hydrauliques existants au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, et prescrit la création de nouveaux dans les zones à urbaniser ;

- 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 ;

Cf. article « II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » du règlement ;

- 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 ;

Cf. objectif 3.2 « Permettre la construction d'une halte pour la vente de produits fermiers » ;

- Soutenir l'essor des nouvelles mobilités, notamment le covoiturage qui offre un bon potentiel de développement à Beautot ;

Cf. objectif 4.4 « Accompagner la création d'une aire de covoiturage à Varneville-Bretteville, en limite du territoire de Beautot ».

## V.8. Orientation n°7 : Prendre en compte les risques

### V.8.1. Objectif 7.1 : Protéger les habitants des risques naturels liés aux effondrements de cavités souterraines

Les indices de **marnières** (ou de cavités souterraines dont la nature est inconnue) font l'objet de secteurs à risque prenant en compte un recul de 60m. Si l'indice est ponctuel, le secteur correspond à un disque de 60m de diamètre. Si l'indice correspond à une surface (parcelle, distance par rapport à un chemin, etc.), le secteur est dessiné en ajoutant une bande de terrain périphérique de **60m** de largeur.

Quand les indices de cavités souterraines correspondent à des cailloutières, à des sablières, à des argilières ou à des **bétoires**, la marge d'éloignement a été fixée à **35m**.

Ces secteurs font l'objet d'un repérage sur les documents graphiques du règlement par des **hachures marron**.

Les limitations des utilisations et occupations des sols sont issues de la **doctrine préfectorale** de prévention des risques liés aux cavités souterraines en Seine-Maritime. Elles sont reportées à l'article II « Prise en compte des risques naturels (effondrement de cavités souterraines et inondations) » des dispositions générales du règlement.

Ces règles ont pour objectif d'**éviter les nouvelles constructions en zone d'aléa**. Les travaux sur les constructions soumises à un risque d'effondrement de cavité souterraine ne doivent **pas augmenter le risque** (ne pas augmenter la population susceptible d'être affectée par l'aléa d'effondrement de cavité souterraine).

Ces secteurs et ce règlement correspondent aux informations en possession de la commune au moment de l'approbation du PLU.

Si ces informations sont ultérieurement modifiées (précision sur la localisation du risque, comblement de cavités, etc.), les occupations du sol dans les secteurs où la preuve de la suppression du risque est apportée (attestation d'un bureau d'études compétent), pourront être autorisées, dans les conditions du règlement correspondant à l'absence de risque.

Inversement, en cas de découverte d'un nouvel indice non reporté, il sera fait application des mêmes dispositions en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

### V.8.2. Objectif 7.2 : Protéger les habitants des risques naturels liés aux inondations

Toutes les **zones à risque identifiées** dans le bilan hydrologique communal (cf. « Partie C – Etat initial de l'environnement / Risques d'inondation ») sont reportées sur les documents graphiques du règlement :

■ **Hachures bleues** : secteurs d'expansion des ruissellements ;

■ **Hachures vertes** : secteurs d'accumulation d'eau.

Les limitations des utilisations et occupations des sols sont issues de la **doctrine préfectorale** de prévention des risques liés aux inondations par ruissellements en Seine-Maritime. Elles sont reportées à l'article II « Prise en compte des risques naturels (effondrement de cavités souterraines et inondations) » des dispositions générales du règlement.

## Justification du projet

---

Ces règles ont pour objectif d'**éviter les nouvelles constructions en zone d'aléa**. Les travaux sur les constructions soumises à un risque d'inondation ne doivent **pas augmenter le risque** (ne pas augmenter la population susceptible d'être affectée par l'aléa d'inondation).

Remarque n°1 : La commune de Beautot est concernée par deux plans de prévention des risques naturels (PPRN) en cours d'élaboration (PPRN du bassin versant de la Saône et de la Vienne et PPRN du bassin versant du Cailly, de l'Aubette et du Robec). Ces PPRN, une fois approuvés, constitueront à la fois des documents d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique qui devront être intégrées dans le PLU de Beautot.

Remarque n°2 : Les articles « III.2. Desserte par les réseaux » du règlement de chaque zone demandent que les eaux pluviales soient gérées à la parcelle pour **ne pas augmenter la production de ruissellements par l'imperméabilisation de nouveaux terrains**.

### V.8.3. Objectif 7.3 : Protéger les habitants des risques naturels liés au retrait/gonflement des argiles

---

Toute la commune de Beautot est en aléa retrait/gonflement des argiles « faible », c'est-à-dire qu'un sinistre est possible en cas de sécheresse importante.

Les constructions devront respecter les précautions constructives édictées par l'état, dont un aperçu est donné dans le présent rapport de présentation (cf. « Partie C – Etat initial de l'environnement / L'aléa retrait-gonflement des argiles »).

### V.8.4. Objectif 7.4 : Protéger et développer les ouvrages de lutte contre les inondations

---

La commune de Beautot est occasionnellement soumise à des inondations pouvant entraîner un danger pour la population et les biens matériels.

Afin de limiter ces phénomènes, la commune souhaite aménager des mares :

- Au Grand Verdret, au nord ou au sud de l'impasse du Manège :



## Justification du projet

---

- Au Petit Verdret, contre la route départementale n°2 (recréation d'une ancienne mare rebouchée) :



Outre leur **intérêt paysager et environnemental**, ces ouvrages permettront de mieux **réguler les eaux pluviales**, et **réduire les risques** sur le territoire de Beauvais et des communes situées en aval.

## Partie VI – INCIDENCES, MESURES ET CONSEQUENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

*L'article R151-1 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.*

### VI.1. Articulation avec le SCOT du Pays Dieppois Terroir de Caux

En application de l'article L131-4 du code de l'urbanisme, le PLU de Beautot doit être **compatible avec le SCOT du Pays Dieppois Terroir de Caux**.

Les principaux objectifs du SCOT intéressant le PLU de Beautot sont donnés ci-dessous, ainsi que la manière dont les PLU les prend en compte et assure la compatibilité avec ses propres dispositions :

- Objectif 1.1.2 : Affirmer le rôle des pôles et des bassins de vie pour des vocations complémentaires au service de tous les usagers
- Objectif 1.1.3 : Renforcer les pôles dans la programmation du développement  
Beautot est classé comme **commune non pôle**, où le développement maîtrisé doit permettre de maintenir la population, voire de l'augmenter légèrement. Le SCOT prévoit une production de **1 102 logements en 20 ans** (2016-2036) pour l'ensemble des communes non pôles de l'ancienne communauté de communes des trois rivières (22 communes), mais ne décline pas cet objectif commune par commune.

Toutefois :

- Le calcul par ratio démographique donne un rythme de 0,7 logement par an (la population de Beautot représentant 1,3% des communes non pôles de l'ancienne communauté de communes des trois rivières) ;
- La division en part égales entre les communes donne un rythme de 2,5 logement par an (22 communes non pôles) ;
- Le calcul par ratio d'emplois locaux donne un rythme de 5,0 logements par an (la commune de Beautot rassemblant 9,1% des emplois des communes non pôles de l'ancienne communauté de communes des trois rivières).

La production de logements du PLU de Beautot, à savoir **11 à 12 logements entre 2019 et 2029**, est proche des rythmes ci-dessus et est donc **compatible avec le SCOT**.

- Objectif 1.1.5 : Mettre en œuvre une gestion des risques en veille sur les effets du changement climatique pour préserver la capacité d'accueil du territoire sur le long terme  
Le PLU de Beautot prend en compte les risques d'inondation, d'effondrement de cavités souterraines et de retrait-gonflement des argiles.

Il protège les éléments jouant un rôle hydraulique (noues, talus, haies, mares) et prévoit la création de deux nouvelles mares pour améliorer la gestion des eaux en cas d'orage.

- Objectif 1.2.1 : Protéger les **réservoirs de biodiversité**
- Objectif 1.2.2 : Protéger et gérer les **boisements** et le **bocage** en tenant compte de la diversité des enjeux
- Objectif 1.2.3 : Protéger les **milieux humides** et les **abords des cours d'eau**
- Objectif 1.2.4 : Maintenir et valoriser la perméabilité environnementale globale des **corridors écologiques**

Le **bois de la Houssaye** est un **réservoir de biodiversité** repéré par le SCOT du Pays Dieppois Terroir de Caux, en amont de la vallée de la Clérette. Il est protégé par le PLU par un classement en zone naturelle stricte et au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Les corridors écologiques reposent sur la répétition d'**éléments naturels supports**. Ils sont situés sur le plateau, à l'intérieur et autour des espaces urbanisés du bourg et des hameaux (massifs boisés, vergers, alignements d'arbres, haies basses, talus, noues, mares). Ces éléments sont protégés par le PLU au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Les projets de construction envisagés par le PLU doivent **conforter ce maillage** écologique à l'occasion de leur aménagement (plantation de haies périphériques et conception différenciée des espaces verts demandés par les orientations d'aménagement).

- Objectif 1.3.1 : Privilégier l'enveloppe urbaine
- Objectif 1.3.2 : Faciliter le fonctionnement des exploitations
- Objectif 1.3.3 : Limiter la consommation d'espaces agricole

Le PLU organise une **seule extension urbaine à vocation résidentielle, en continuité avec l'enveloppe urbaine du bourg**.

Le PLU organise le développement économique du territoire en extension de la zone d'activités des Vikings.

Le SCOT fixe un objectif de consommation maximale d'espace pour le développement résidentiel (en extension de l'enveloppe urbaine) pour l'ensemble de l'ancienne communauté de communes des trois rivières à **89 hectares entre 2016 et 2036**, mais ne décline pas cet objectif commune par commune.

Toutefois :

- Le calcul par ratio démographique donne un rythme de 0,4 hectare en 10 ans (la population de Beautot représentant 0,9% des communes de l'ancienne communauté de communes des trois rivières) ;
- La division en part égales entre les communes donne un rythme de 2,0 hectares en 10 ans (22 communes non pôles) ;
- Le calcul par ratio d'emplois locaux donne un rythme de 1,7 hectare en 10 ans (la commune de Beautot rassemblant 3,7% des emplois des communes de l'ancienne communauté de communes des trois rivières).

La consommation d'espace par les logements du PLU de Beautot, à savoir **0,9 hectare entre 2019 et 2029**, est proche des valeurs ci-dessus et est donc **compatible avec le SCOT**.

Enfin, le SCOT fixe un objectif de densité pour le développement résidentiel en extension de l'enveloppe urbaine des communes non pôle de l'ancienne communauté de communes des trois rivières à **15 logements par hectare** (VRD inclus). L'objectif retenu par le PLU de Beautot est un peu plus faible, à savoir 12 logements par hectare. Toutefois, l'écart est modéré et ne se traduit pas par une surconsommation d'espace car le projet beautotais reste très modeste, avec une zone AUh de moins d'un hectare.

- Objectif 1.4.2 : Mettre en œuvre un aménagement révélant et facilitant l'accès aux paysages et patrimoines pour une valorisation commune de notre identité

Le **patrimoine bâti beautotais est protégé** par le PLU au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (église, maisons de maîtres, grange, étables, écuries, puits couverts, calvaire).

Le **patrimoine naturel beautotais est protégé** par le PLU au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (forêts, vergers, alignements d'arbres, haies basses, talus, noues, mares).

Les projets de construction envisagés par le PLU doivent **conforter le patrimoine naturel** à l'occasion de leur aménagement (plantation de haies périphériques demandée par les orientations d'aménagement).

Enfin, la future **boucle de circulation** douce autour du village facilitera l'accès aux paysages et patrimoines de la commune.

- Objectif 2.1.2 : Favoriser les activités dans le tissu urbain existant
- Objectif 2.1.3 : Faciliter le parcours résidentiel des entreprises
- Objectif 2.1.4 : Mettre en premier plan des parcs d'activité vitrines et prioritaires pour projeter notre capacité industrielle et logistique et densifier notre maillage productif

Le schéma de développement économique du SCOT s'appuie sur 9 parcs d'activités prioritaires et des espaces d'activités de proximité. Parmi ces parcs d'activités prioritaires, le SCOT identifie **3 parcs vitrines** promouvant la visibilité économique du Pays à grande échelle, dont la zone d'activités **des Vikings, à Beautot et Varneville-Bretteville**.

Le SCOT prévoit une programmation foncière de **40 hectares pour la zone d'activités des Vikings**, en 20 ans (période 2017-2037), sur Beautot et Varneville-Bretteville. Si on lisse cette programmation, il faudrait arriver à environ 24 hectares en 2029. La programmation prévue par le PLU est inférieure, mais il faut lui ajouter des terrains sur Varneville-Bretteville, que la communauté de communes envisage d'aménager (sous le régime actuel du RNU ou du futur PLU intercommunal). Soit une programmation globale comprise entre 13 hectares (-54% par rapport au SCOT) et 31 hectares (+29% par rapport au SCOT) d'ici 2029, en compatibilité avec le SCOT.

Le SCOT définit la vocation de la zone de la manière suivante : « accueil de fonctions industrielles et logistiques dans une logique d'arrière port (Dieppe / Le Havre) et de services aux entreprises à haute valeur ajoutée ». Les articles « I. Destination des

constructions, usage des sols et natures d'activité » des zones Uy et AUy ont été rédigés en conséquence.

En outre, l'installation d'activités non nuisantes (petit artisanat, bureaux, etc. ...) est encouragée par le PLU dès lors qu'elles sont compatibles avec la proximité de l'habitat.

- Objectif 2.1.5 : Promouvoir un mode d'aménagement de haute qualité, flexible et adaptable dans le temps aux besoins renouvelés des entreprises.

Le règlement de la zone AUy permet un aménagement par tranches successives, au fur et à mesure des besoins de la communauté de communes Terroir de Caux.

Une orientation d'aménagement précise les conditions qualitatives de la réalisation de la zone : plantation d'un talus cauchois périphérique, coulée verte, pré-verdissement, conception différenciée des espaces verts, gestion hydraulique, gestion des enseignes.

- Objectif 2.2.1 : Faciliter le développement des activités accessoires créatrices de valeur ajoutée
- Objectif 2.2.2 : Prévoir les espaces d'activités liés aux filières agricoles, sylvicoles et de pêches
- Objectif 2.2.3 : Favoriser les circuits de proximité  
Ces objectifs du SCOT concernent la facilitation et la diversification des activités agricoles, que le PLU encourage notamment avec le projet de **halte pour la vente de produits fermiers**.

- Objectif 2.3.2 : Reconnaître, protéger, valoriser et mettre en réseau les patrimoines et points d'intérêt
- Objectif 2.3.3 : Favoriser le développement de l'offre d'hébergement et le développement d'événementiel et d'activités en lien avec les politiques culturelles, sportives ou de loisirs
- Objectif 2.3.4 : Organiser les mobilités touristiques dans une logique durable

Le **patrimoine bâti beautotais est protégé** par le PLU au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (église, maisons de maîtres, grange, étables, écuries, puits couverts, calvaire).

Le **patrimoine naturel beautotais est protégé** par le PLU au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (forêts, vergers, alignements d'arbres, haies basses, talus, noues, mares).

Le PLU repère 7 anciens bâtiments agricoles pouvant changer de destination ; certains pourraient notamment être reconvertis en **gîtes**, dans le cadre d'une activité touristique annexe à l'exploitation agricole.

Enfin, la future **boucle de circulation** douce autour du village facilitera l'accès aux paysages et patrimoines de la commune.

- Objectif 3.1.2 : S'appuyer sur les grands axes ferrés et routiers pour développer un réseau de mobilité durable
- Objectif 3.1.3 : Développer les mobilités à l'échelle des espaces de vie en lien avec les équipements et services de proximité  
La commune de Beautot bénéficie d'une desserte routière privilégiée, avec deux autoroutes, avec un **parking de covoiturage** à Varneville-Bretteville pour mutualiser les déplacements vers l'extérieur.  
A l'intérieur de la commune de Beautot, le projet de **boucle de circulation** permettra de développer les déplacements doux.
  
- Objectif 3.3.1 : Développer une offre en logement équilibrée qui renforce les pôles et soutient la vitalité des bourgs et villages
- Objectif 3.3.2 : Organiser la **mixité sociale et générationnelle**
- Objectif 3.3.3 : Promouvoir un urbanisme de projet
- Objectif 3.3.4 : Prolonger l'armature paysagère et écologique dans l'espace urbain  
Le PLU organise un développement urbain centré sur le bourg, à l'intérieur de la ceinture boisée de talus cauchois.  
La zone AUh participera au paysage communal, avec la plantation de haies périphériques (demandées par les orientations d'aménagement).
  
- Objectif 3.4.1 : Réduire la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre
- Objectif 3.4.2 : Développer les énergies renouvelables  
Le règlement intègre des dispositions spécifiques aux dispositifs de production d'énergies renouvelables, afin d'encourager leur installation dans le respect du cadre de vie beautotais.

### VI.2. Incidences du PLU sur l'espace urbain (consommation d'espace)

Le PLU vise à la création de **11 à 12 nouveaux logements jusqu'en 2029**.

Dans son PADD, la commune a cherché à mettre en œuvre des logiques d'aménagement permettant d'atténuer l'impact urbain de ce développement qui, même s'il reste relativement modeste (croissance démographique de +0,4% par an), aura nécessairement des incidences sur la physionomie du village, puisque des constructions seront réalisées sur des terrains aujourd'hui non bâtis.

C'est ainsi que le PLU de Beautot :

- Définit un **zonage compact** et **centré sur le bourg**, afin de limiter l'étalement de l'urbanisation ;
- Encourage la construction dans les **dents-creuses** à l'intérieur de la zone Uh ;
- Permet la **réhabilitation** de plusieurs bâtiments agricoles, identifiés pour leurs qualités architecturales et patrimoniales ;

## **Incidences, mesures et conséquences sur l'environnement**

---

- Autorise la construction de **quelques logements en extension** de l'urbanisation dans la zone AUh ;
- Limite l'emprise de cette extension urbaine grâce à un objectif de densité plus élevé que par le passé (densité brute de 12 logements par hectare).

L'ancien POS avait permis une consommation importante d'espace pour la production de logements :

- 11 maisons en 10 ans ;
- Consommation foncière en extension de l'urbanisation de 2,1 hectares ;
- Moyenne parcellaire de 1 730 m<sup>2</sup>, y compris VRD, soit une densité brute de 6 logements par hectare.

Le PLU vise un **rythme de production de logement équivalent**, mais avec une **consommation foncière réduite** :

- 11 à 12 logements en 10 ans ;
- Consommation foncière en extension de l'urbanisation de 0,9 hectare ;
- Densité moyenne de 12 logements bruts par hectare.

Par rapport à la période 2006 à 2015, la consommation foncière en extension (c'est-à-dire l'étalement urbain) est divisée de moitié (0,9 contre 2,1 hectares pour 10 ans).

### **VI.3. Incidences du PLU sur l'activité agricole**

#### **VI.3.1. Généralités**

---

Tous les **corps de ferme et les bâtiments agricoles** sont classés en zone agricole A.

**90% du territoire communal est classé en zone agricole.** Seul le bourg et la zone d'activités des Vikings ont été classés en zone constructible (zones urbaines et zones à urbaniser).

Le contour de la zone urbaine Uh (7,7 hectares) a été **délimité au plus près de l'urbanisation existante**, afin d'éviter une « avancée » de l'urbanisation qui obérerait les possibilités d'évolution des exploitations agricoles.

#### **VI.3.2. Projets du PLU**

---

Les projets ayant une incidence sur l'activité agricole sont :

- L'aménagement de la zone AUh à vocation mixte habitat / équipements publics dans le bourg (14 279 m<sup>2</sup>) ;
- L'extension de la zone d'activités des Vikings AUy (126 444 m<sup>2</sup>) ;
- L'extension de la station d'épuration Ap (610 m<sup>2</sup>).



*Extrait du diagnostic agricole (source chambre d'agriculture)*

### Zone AUh

Le terrain de **14 279 m<sup>2</sup>** est exploité par une ferme d'élevage située sur la commune.

Cette grande ferme exploite 97 hectares. Le terrain ne représente qu'une **partie très réduite** de cette surface (1,5%), et l'exploitation ne pourra pas être mise en péril par ce projet.

Il y a à l'est de la zone AUh une ancienne exploitation agricole, avec deux agriculteurs retraités ayant conservé une activité sur ce site commun. De l'élevage de bovins est toujours pratiqué dans l'un des bâtiments.

L'arrêt définitif de cette exploitation devrait intervenir d'ici quelques années, car aucun repreneur n'a été identifié et le site ne se prête pas au retour d'une activité agricole (les bâtiments ne sont pas aux normes, ils sont imbriqués dans l'urbanisation du bourg, les terres ont déjà été reprises et les habitations du corps de ferme sont occupées par les anciens exploitants).

Attention, en application du principe de réciprocité agricole, aucun logement ou bâtiment public ne pourra être construit à moins de 50m du bâtiment d'élevage. A noter que celui-ci est susceptible d'être transformé en habitation ou en gîte, ce qui solutionnerait le problème (il est identifié comme bâtiment agricole pouvant changer de destination par le PLU).

### Zone AUy

La zone de **126 444 m<sup>2</sup>** appartient à une exploitation située à Tôtes, à 5 km. L'exploitante, à plus de 75 ans, est bien évidemment à la retraite.

Les terrains de l'extension de la zone d'activités des Vikings (sur Beautot et Varneville-Bretteville) correspondent à l'ensemble de la surface encore exploitée par cet agricultrice. Ses deux enfants, eux aussi agriculteurs, disposent d'une SAU de plus de 250 hectares, et les terrains de Beautot et de Varneville-Bretteville ne leur sont pas nécessaires.

L'extension de la zone d'activités peut donc être envisagée sans incidence notable à une exploitation agricole, hormis à la petite exploitation de retraite de Tôtes, non pérenne car l'exploitante a plus de 75 ans.

### Zone Ap

Le terrain de **610 m<sup>2</sup>** est exploité par une ferme d'élevage située sur la commune.

Cette grande ferme exploite 82 hectares. Le terrain ne représente qu'une **partie très réduite** de cette surface (0,07%), et l'exploitation ne pourra pas être mise en péril par ce projet.

## **VI.4. Incidences du PLU sur les déplacements**

### **VI.4.1. Déplacements doux**

Avec l'aménagement d'une **boucle de circulation piétonne** autour du bourg, le PLU facilitera les déplacements doux.

Ainsi, les habitants de Beautot pourront à nouveau profiter d'un chemin pour parcourir leur commune et profiter de ses charmes, ce qui n'était plus possible depuis l'époque où les autoroutes ont coupé le territoire.

### **VI.4.2. Déplacements motorisés des Beautotais**

Le PLU de Beautot organise l'accueil de nouveaux habitants, essentiellement dans le bourg (au sein de dents-creuses et de la zone à urbaniser AUh), au cœur du village et à proximité des équipements communaux.

Selon les prévisions démographiques du PLU, la commune accueillera 140 habitants en 2029, soit 8 de plus qu'en 2015 (population 2015 = 132 habitants).

Si le ratio d'actifs au sein de la population reste stable d'ici 2029 (soit 53,6%), alors on comptera 4 actifs ayant un emploi en plus d'ici 10 ans, soit environ 4 allers-retours journaliers en plus sur la base d'un ratio d'un trajet par personne et par jour).

Ce chiffre est approximatif, et ne tient pas compte :

- Des éventuels allers-retours du midi ;
- De l'opportunité pour les habitants de Beautot de profiter d'emplois sur la zone d'activités de Vikings étendue, qui est proche du bourg et facilement accessible en vélo par exemple.

Même si ces chiffres sont des estimations simplifiées (reposant sur des hypothèses délicates à préciser : nombre d'habitants en 2029, répartition par âge, part des actifs dans la population), ils donnent une bonne idée des évolutions attendues. **L'augmentation globale des déplacements liée à la progression de la population beautotaise devrait être faible.**

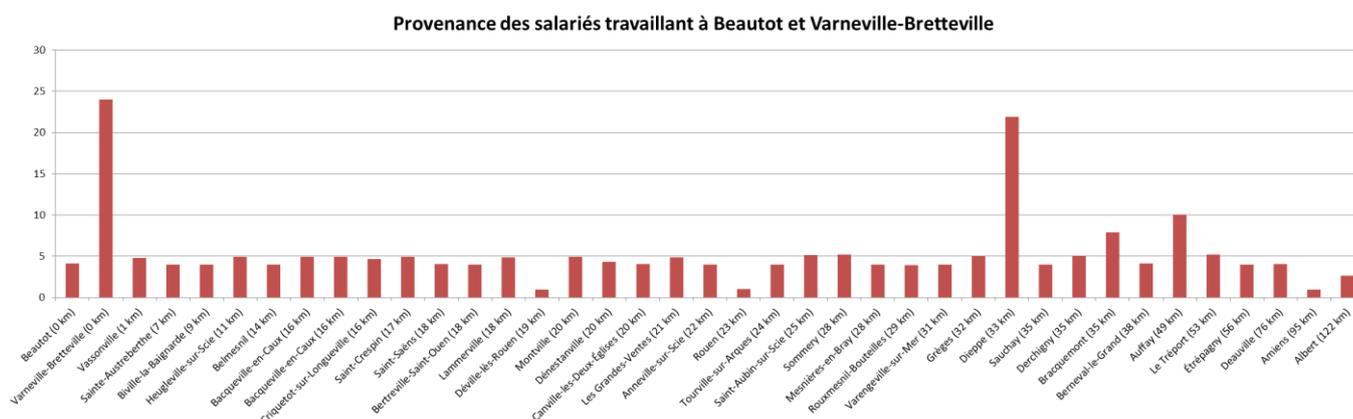
### VI.4.3. Déplacements liés à la zone d'activités de Vikings

L'extension de la zone d'activité des Vikings sur Beautot et Varneville-Bretteville doit permettre la **création de 400 à 800 emplois d'ici 2029**, selon la typologie des entreprises qui viendront s'installer sur la zone (mix industrie / logistique / artisanat / service).

Il est intéressant d'étudier les trajets domicile-travail des actifs venant travailler sur les communes de Beautot et Varneville-Bretteville. Puisqu'à Beautot et Varneville-Bretteville, les emplois sont principalement localisés sur la zone d'activités des Vikings, on peut en déduire une image assez fidèle de la répartition des employés de la ZA selon leur commune de résidence :

- 10% à 15% habitent à Beautot ou Varneville-Bretteville ;
- 20% habitent dans un rayon de 10 km ;
- 50% habitent dans un rayon de 22 km ;
- 75% habitent dans un rayon de 35 km incluant la ville de Dieppe ;

Le graphique suivant illustre cette répartition. Il est dressé à partir des statistiques INSEE et des distances à vol d'oiseau entre les communes :



*Provenance des actifs travaillant à Beautot et Varneville-Bretteville*

Si l'on suppose que la répartition des futurs actifs de la ZA des Vikings évoluera vers **davantage de proximité** (scénario le plus probable car aujourd'hui la plupart des actifs résident à Dieppe – essentiellement des employés de Davigel qui ont suivi le déménagement de leur entreprise sans changer de domicile), alors il pourrait approximativement y avoir :

- Entre 150 et 300 emplois de plus occupés par des actifs habitant à proximité (rayon de 10 km) ;
- Entre 100 et 150 emplois de plus occupés par des actifs habitant dans un rayon intermédiaire (entre 10 et 20 km) ;
- Entre 100 et 200 emplois entre 20 et 35 km ;
- Une centaine d'emplois à plus de 35 km.

Pour calculer les trafics induits par l'extension de la zone d'activités, on utilisera les hypothèses suivantes :

## Incidences, mesures et conséquences sur l'environnement

---

- L'extension de la zone d'activité des Vikings sur Beautot et Varneville-Bretteville permettra la création de 400 à 800 emplois d'ici 2029 ;
- Les employés utiliseront presque exclusivement des moyens de transport individuels motorisés pour accéder à la zone (voiture, moto, camion) ; compte-tenu de la situation de la zone, la part de la marche à pied ou du vélo devrait rester marginale ;
- Le taux d'occupation des voitures sera faible, mais une petite mutualisation par covoiturage est prise en compte : environ 1,1 personne par véhicule ;
- Un quart des employés déjeunera sur son lieu de travail ;
- Le taux de présence au travail des employés est estimé à environ 90%.

A raison de 4 trajets par jour (domicile → travail → déjeuner → travail → domicile), on calcule une **augmentation de trafic de 1000 à 2000 véhicules / jour**.

Le trafic poids-lourds est généralement proche de 10% du trafic des voitures, soit un flux de 100 à 200 véhicules / jour en plus.

La route départementale 2 est une infrastructure 2x1 voies. Les comptages effectués avant et après la ZA affichent respectivement 1 341 et 2 374 véhicules / jour. On estime le seuil de gêne des infrastructures 2x1 voies à un flux de 8 500 véhicules / jour, et le seuil de saturation à 15 000 véhicules / jour (Cf. « Routes », Michel Faure, édition ENTPE ALEAS). L'augmentation induite sur la route départementale 2 par l'extension de la zone d'activités est acceptable.

Une proportion non négligeable des actifs empruntera l'autoroute A151 pour se rendre au travail. Le comptage effectué près de l'échangeur est de 16 901 véhicules / jour. On estime le seuil de gêne des infrastructures 2x2 voies à un flux de 25 000 véhicules / jour, et le seuil de saturation à 45 000 véhicules / jour (Cf. « Routes », Michel Faure, édition ENTPE ALEAS). L'augmentation induite sur l'autoroute A151 par l'extension de la zone d'activités est acceptable.

### VI.5. Incidences sur les pollutions et nuisances

Leurs sources sont liées aux **activités humaines** ou aux **infrastructures de transport**. Il s'agit notamment de :

- Les autoroutes A29 et A151, ainsi que la voie ferrée, classées infrastructures bruyantes de catégorie 1 (sur une largeur maximale de 300 m de part et d'autre du bord de la chaussée ou du rail extérieur) ;
- La zone d'activités des Vikings.

#### VI.5.1. Choix de la zone AUh

---

La zone à urbaniser AUh est située au cœur du bourg, dans un **site très calme**, à l'écart des nuisances liées aux infrastructures de déplacement et aux activités humaines.

Signalons l'existence d'une ancienne activité agricole contre la zone AUh. Il s'agit d'une ancienne exploitation ayant conservé une activité restreinte – avec peu de nuisances – dans le cadre d'une retraite agricole ; l'activité est non pérenne.

### VI.5.2. Choix de la zone AUy

---

Le PLU prévoit l'extension de la zone d'activité des Vikings. Ce projet est susceptible d'occasionner de nouvelles nuisances (bruit, émissions de poussière, émanations d'odeurs, fumée, circulation, risques d'incendie ou d'explosion, ...).

La zone est située à l'**écart des zones urbaines**, afin de ne pas occasionner de difficulté.

Ajoutons que d'une manière générale, les établissements susceptibles d'apporter des nuisances notables sont concernés par le régime des installations classées. Le préfet veillera, lors de l'instruction de la demande, à prévenir et à réduire les dangers et les nuisances liés à ces installations afin de protéger les personnes, l'environnement et la santé publique (en particulier, l'extension de la ZA sur Varneville-Bretteville devra prendre en compte la présence de quelques habitations diffuses au lieu-dit « Le Fond de la Ville » - cela ne concerne pas le territoire de Beautot).

## VI.6. Incidences sur l'environnement

---

### VI.6.1. Le paysage et le cadre de vie

---

Le projet de PLU prévoit un développement respectueux du paysage.

#### VI.6.1.1. Mesures de protection du patrimoine naturel et bâti communal

L'ensemble du patrimoine naturel et bâti communal est repéré et protégé par le PLU, au titre des articles L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme :

- **L151-23** : clos-masures, bois, talus cauchois, alignements d'arbres, haies basses traditionnelles, vergers, mares, talus, noues.
- **L151-19** : clos-masures, maisons de maîtres, grange, étables, écuries, ..., puits couverts, calvaire.

#### VI.6.1.2. Choix de la zone AUh

A Beautot, le bourg est classé en zone urbaine constructible, et à contrario, les hameaux sont contenus dans leur contour actuel, sans possibilité d'extension. Une seule zone de développement de l'habitat a été prévue, la zone AUh, située au centre du bourg.

La zone AUh correspond à une partie d'une grande prairie ceinturée de haies brise-vent (parcelle ZA6). Cette configuration facilitera grandement son intégration dans le paysage beautotais. En particulier, les vues depuis le plateau vers le nord du bourg seront « interceptées » par un **rideau d'arbres de grand développement**, masquant les futures constructions.

En complément, la limite de la zone AUh au sein de la grande parcelle ZA6 sera plantée d'un **nouveau talus planté** (essences locales en taillis), qui finira d'habiller la zone AUh au contact de la zone agricole.

Les constructions de la zone AUh sont encadrées par le même règlement que la zone urbaine existante ; le gabarit et l'aspect des futures constructions devraient être comparables à ceux rencontrés autour, ce qui facilitera les **coutures urbaines** entre ce nouveau quartier et le reste du bourg.

#### VI.6.1.3. Choix de la zone AUy

La zone AUy est située dans l'extension de la zone d'activités existante.

---

## Incidences, mesures et conséquences sur l'environnement

---

Au sud, au nord et à l'ouest de la zone des Vikings, les infrastructures autoroutières et leurs accotements plantés d'arbres forment un premier plan limitant la visibilité dans le grand paysage.

Le PLU prévoit la plantation de plusieurs **nouveaux talus cauchois** en périphérie de la zone, avec des d'arbres d'essence locale en haut-jet. Ces **masques végétaux** permettront une bonne intégration de la zone AUy dans le paysage du plateau cauchois.

### VI.6.2. La biodiversité

---

Il existe une zone naturelle remarquable sur Beautot, la **ZNIEFF de type II de la Vallée du Cailly**.

La ZNIEFF est protégée dans le PLU de Beautot par un classement en zone naturelle stricte et une inscription du boisement au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Les zones constructibles, et notamment les zones à urbaniser, sont éloignées de la ZNIEFF (> 1 km) et n'auront qu'une incidence négligeable sur cette ZNIEFF.

D'autres milieux naturels remarquables existent autour de Beautot, mais sont lointains : zone Natura 2000 du Bassin de l'Arques à 13 km, zone Natura 2000 de la Forêt d'Eawy à 14 km, zone Natura 2000 des Boucles de la Seine Aval à 18 km, ZICO à 17 km, ZNIEFF de type I des bois du Bocasse, de la Houssaye et de Grugny à 890m, ZNIEFF de type II de la vallée de l'Austreberthe à 2,5 km, ZNIEFF de type II de la vallée de la Saône à 3 km, ZNIEFF de type II de la vallée de la Scie à 4,5 km, ZNIEFF de type I du bois du fond aux vaches à 3 km, ZNIEFF de type I du fond aux vaches, le talus et les fossés de la D6 à 3 km, ZNIEFF de type I du Mont Blanc, le bois du Mont Landrin et la Côte d'Ormesnil à 3 km.

L'incidence du projet de PLU sur ces zones distantes sera négligeable ou nul.

## VI.7. Incidences sur les risques

---

### VI.7.1. Risques naturels

---

#### VI.7.1.1. Effondrement de cavité souterraine

Toutes les zones affectées par un risque d'effondrement de cavité sont reportées sur les documents graphiques du règlement (hachures verticales marron).

Dans ces zones, les **nouvelles constructions sont interdites** ; seuls sont autorisés les **agrandissements mesurés des bâtiments existants**.

La zone AUh n'est pas impactée par la présence d'indices de cavités souterraines. Par contre, la zone AUy est touchée. Ces indices devront être levés avant aménagement de ces zones.

#### VI.7.1.2. Ruissellements

Toutes les zones affectées par un risque d'inondation sont reportées sur les documents graphiques du règlement (hachures horizontales vertes et bleues).

Les prescriptions règlementaires sont issues de la doctrine préfectorale.

La zone AUh n'est pas impactée par un risque d'inondation.

Par contre, la zone AUy est touchée. Le projet d'aménagement devra valoriser cet axe de ruissellement en coulée verte.

**VI.7.1.3. Retrait-gonflement des argiles**

Toute la commune de Beautot est en aléa « faible ». La prise en compte de cet aléa ne se traduit pas par une interdiction de construire ou des limitations des possibilités d'occuper les sols.

Toutefois, l'attention des constructeurs est attirée sur la nécessité de prendre en compte le risque de retrait-gonflement des argiles lors du dimensionnement des ouvrages (notamment les fondations et les structures).

**VI.7.2. Sécurité routière**

---

Le diagnostic du PLU n'a pas relevé de problème de sécurité routière spécifique au territoire de Beautot.

Toutefois, avec une augmentation significative de l'emploi sur la zone d'activités (+ 400 à 800 emplois), la question des entrées / sorties de la zone devra être réétudiée à l'occasion de son extension, en lien avec les services du département.

## Partie VII – SUIVI DE L'APPLICATION DU PLAN

L'article R151-4 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L153-29.

L'article L153-27 du code de l'urbanisme précise que 9 ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme [...], le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L101-2 [...]. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération [...] du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

Note : le PLU de Beautot n'est pas concerné par les dispositions relatives à l'habitat mentionnées à l'article L153-29.

### VII.1. Construction de logements

Indicateur I.1 : Le rythme de construction est-il conforme aux prévisions (environ un logement par an en moyenne) ?

Indicateur I.2 : Les mécanismes de rétention foncière entravent-ils les projets du PLU ?

Indicateur I.3 : La densité des opérations de construction a-t-elle bien atteint le niveau souhaité (environ 12 logements par hectare) ?

### VII.2. Evolution démographique

Indicateur II.1 : L'accueil de nouveaux habitants correspond-il aux objectifs de la commune ?

Année	Population	Année	Population	Année	Population
2019	130	2023	134	2027	138
2020	131	2024	135	2028	139
2021	132	2025	136	2029	140
2022	133	2026	137		

*Evolution attendue de la population*

Indicateur II.2 : La population beautotaise a-t-elle vieilli (en 2014, indice de jeunesse de 2) ?

Indicateur II.3 : Les effectifs scolaires du regroupement Beautot, Gueuteville et Saint-Ouen-du-Breuil ont-ils augmenté ou diminué (en 2017, 117 élèves) ?

### VII.3. Activités économiques

Indicateur III.1 : L'extension de la zone d'activités des Vikings a-t-elle bien été réalisée ?

Indicateur III.2 : La création d'emploi est-elle conforme aux prévisions (entre 400 et 800 emplois sur la zone d'activités des Vikings à Beautot et Varneville-Bretteville) ?

## Suivi de l'application du plan

---

Indicateur III.3 : Y-a-t-il eu des implantations de petites activités économiques au sein des zones Uh et AUh ?

Indicateur III.4 : Le nombre d'exploitations agricoles en activité a-t-il évolué (en 2018, 4 exploitations professionnelles ayant leur siège sur le territoire communal) ?

Indicateur III.5 : L'activité des exploitations actives est-elle pérennisée (surface exploitée, nombre de bêtes, nouveaux débouchés, etc. ...) ?

### **VII.4. Equipements**

Indicateur IV.1 : La nouvelle mairie a-t-elle été construite ?

Indicateur IV.2 : La halte pour la vente de produits fermiers a-t-elle été construite ?

Indicateur IV.3 : L'agrandissement du lagunage de la station d'épuration a-t-il été réalisé ?

Indicateur IV.4 : Les communications numériques ont-elles monté en débit ?

Indicateur IV.5 : Le niveau d'équipements est-il toujours adapté aux besoins de la population ?

Indicateur IV.6 : La boucle de circulation autour du village a-t-elle été aménagée ?

Indicateur IV.7 : L'aire de covoiturage de Varneville-Bretteville est-elle utilisée par les Beautotais ?

### **VII.5. Architecture**

Indicateur V.1 : Les nouveaux bâtiments construits s'intègrent-ils bien au tissu urbanisé ?

Indicateur V.2 : Les nouveaux bâtiments intègrent-ils des dispositifs de mise en valeur de ressources énergétiques alternatives (solaire, pompe à chaleur, bois, ...) ?

Indicateur V.3 : Le patrimoine ancien a-t-il subi des dégradations (constructions protégées au titre de l'article L151-19) ?

### **VII.6. Environnement et paysage**

Indicateur VI.1 : Les espaces boisés ont-ils été préservés (en 2018, 16,1 hectares protégés au titre de l'article L151-23) ?

Indicateur VI.2 : Les linéaires d'arbres ont-ils été protégés (en 2018, 3,2 km d'alignements d'arbres de haut-jet sur talus, 2,3 km d'alignements d'arbres de haut-jet « à plat », 0,2 km d'alignements d'arbres de moyen-jet, 0,6 km d'alignements d'arbres sur talus coupés en taillis et 0,5 km d'alignements d'arbres « à plat » coupés en taillis, protégés au titre de l'article L151-23) ?

Indicateur VI.3 : Les haies basses ont-elles été protégées (en 2018, 2,8 km de haies basses protégées au titre de l'article L151-23) ?

Indicateur VI.4 : Les vergers ont-ils été protégés (en 2018, 8 vergers pour 4,8 hectares, protégés au titre de l'article L151-23) ?

Indicateur VI.5 : Les mares ont-elles bien été conservées et mises en valeur (en 2018, 19 mares) ?

Indicateur VI.6 : Les talus et noues jouant un rôle hydraulique ont-ils bien été conservés (en 2018, 2 talus et 1 noue) ?

## **VII.7. Gestion des ressources (eau – assainissement – déchets)**

Indicateur VII.1 : L'arrivée de nouveaux habitants a-t-elle perturbé le fonctionnement des réseaux d'eau, d'électricité, de téléphonie, ainsi que le déroulement du ramassage des ordures ménagères ?

Indicateur VII.2 : La capacité de la station d'épuration est-elle en adéquation avec l'évolution de la population communale ?