

Projet rural en extension

LES Fiches
OAP n°5

Gestion de l'eau | Connexion au bourg |
Intégration paysagère

76 Seine-Maritime
c.a.u.e
Cabinet d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement

PRÉFET
DE LA SEINE-
MARITIME
Liberté
Égalité
Fraternité

BEAUTOT - OAP CENTRE-BOURG



PROGRAMMATION DE LA ZONE

La zone centre-bourg a une vocation diversifiée :

• Elle est destinée à accueillir en priorité des logements. Afin de participer à l'effort de modération de la consommation de l'espace et de limitation de l'étalement urbain, il est souhaité que les projets présentent une densité suffisante à l'accueil d'une dizaine de logements environ.

• La commune envisage d'y construire une nouvelle mairie, associée à une halle pour la vente des produits fermiers de proximité.

• Un espace vert public sera aménagé en vis-à-vis de l'église et de l'actuelle mairie. Il aura vocation à devenir un nouvel espace de centralité dans la commune.

ORIENTATIONS RELATIVES AUX VOIRIES

Voie automobile

- La zone sera desservie par une voie traversante, entre la rue de l'église et la rue de l'ancien Château. Il n'y aura pas d'accès direct sur les rues périphériques. Le traitement de cette voie nouvelle devra induire une différenciation nette avec les rues de l'église et de l'ancien Château, dans un rapport hiérarchique voie – voie de desserte (revêtement, largeur, différence de niveau, tracé, éclairage, ...).
- Le carrefour à l'articulation de la nouvelle voie, de la rue de l'église et de la rue de l'ancien Château fera l'objet d'un traitement visant à réduire la vitesse des véhicules.

Chemins

- De manière générale, toutes les voiries réalisées permettront le cheminement des vélos et des piétons, en dehors de la partie de la chaussée réservée aux véhicules (trottoirs, accotements enherbés, etc. ...).
- La boucle de circulation piétonne autour du village sera prolongée au sein de la zone, entre la rue de l'église et la rue de l'ancien Château.

ORIENTATIONS RELATIVES À LA VÉGÉTATION

Haie brise-vent de la rue de l'église

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

Zone non aedificandi au pied des haies brise-vent

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

Nouveau talus planté

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

GESTION DES EAUX PLUVIALES

- La limite est de la zone est concernée par un risque d'inondation par accumulation d'eau en cas d'orage. Les constructions ne sont pas autorisées à l'intérieur de cette emprise (attention, le tracé est donné à titre indicatif sur l'illustration suivante ; il convient de se reporter aux documents graphiques du règlement pour la délimitation exacte).
- La gestion des eaux pluviales se fera par des techniques douces (noues, fossés sectionnés, mare paysagée, etc. ...), qui pourront avantageusement être intégrées aux espaces verts collectifs. Une mare sera créée près de la rue de l'ancien Château.

- Commune
BEAUTOT
- Nombre d'habitants
3 119 hab (2017)
- Document
PLU COMMUNAL
- Approuvé
01/07/19
- Bureau d'études :
PERSPECTIVES
- Surface de l'OAP :
1,54 ha

CONFORTER LE CENTRE-BOURG

Ce projet se situe à proximité immédiate du cœur du bourg de Beautot. Juste à côté de l'église, l'ouverture à l'urbanisation de cette prairie encadrée de talus plantés est l'opportunité à la fois de renforcer la centralité du bourg, de sécuriser les déplacements par l'aménagement du carrefour situé devant l'église, et de créer un lieu de vie à l'échelle du bourg.

Cette opération d'aménagement est destinée en priorité au logement. C'est, cependant, aussi l'opportunité de construire une nouvelle mairie associée à une halle de vente de produits fermiers, un espace vert public ainsi qu'une mare.

En cours d'acquisition des terrains nécessaires à l'implantation de la nouvelle mairie et pour ne pas contraindre la programmation, les OAP se bornent à définir l'aménagement du secteur : traitement des limites, accès, bouclage.



POINTS FORTS

- Rappeler, en chapeau des OAP, laquelle des deux modalités d'urbanisation prévues par le code de l'urbanisme est retenue (opération d'aménagement d'ensemble, ou, au fur et à mesure des équipements, voire leur combinaison) permet de garder une **cohérence d'ensemble**, au-delà des contingences de réalisation.
- Des **orientations spatiales complètes et précises** favorisent une lecture non interprétative des orientations d'aménagement lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : carrefour, bouclage routier, cheminement piéton, zone non aedificandi.
- Porter le **pré-verdissement** de l'opération est un bon moyen d'affirmer les intentions de la collectivité en faveur de la qualité paysagère et du cadre de vie.
- La gestion intégrée des eaux pluviales par de l'**hydraulique douce** doit permettre d'éviter les risques d'inondation préexistants sur le site.



VECTEURS D'ENRICHISSEMENT

- Prévoir le **pré-verdissement** d'une opération requiert une **temporalité de mise en œuvre**. Pour cela, il faut prévoir que l'urbanisation de cette opération se fera « **au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone** » et désigner, dans ce cas, le talus planté comme un équipement interne à la zone.
- Insérer un **transect de la voirie à créer** dans l'OAP aurait encadré les principes de partage de la voirie envisagés par la collectivité et encadrer les travaux du carrefour.
- Créer un **emplacement réservé** au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme ou coupler la représentation du cheminement piéton, dans l'OAP, prévue à l'article L151-38 du code de l'urbanisme, dans le règlement permettrait une **application en conformité** de cette orientation.

POUR ALLER PLUS LOIN

LES TALUS PLANTÉS, LES CLOS-MASURES, ETC : LES OUTILS RÉGLEMENTAIRES COMPLÉMENTAIRES

- **Les reculs demandés et exprimés sur le schéma de l'OAP par rapport à ces alignements d'arbres sont particulièrement nécessaires à la préservation réelle des talus plantés dans le pays de Caux.** Un minimum de 15 mètres est recommandé, si possible 20m. Il faut inscrire aussi cette zone non constructible dans le règlement, en complément de l'OAP, pour faire appliquer en conformité le recul par rapport à la haie brise-vent.



La commune de Bretteville-du-Grand-Caux a créé un projet global sur l'ensemble du pourtour du centre-bourg, alliant l'ensemble de ces fonctions. La gestion différenciée permet un entretien minimum.

- **Demander une nouvelle plantation sur talus en limite Nord permet de gérer l'intégration des futures habitations dans le grand paysage.** En précisant que les arbres d'essences locales seront en taillis, le futur aménagement prend en compte les attentes actuelles des habitants qui ne souhaitent pas construire à proximité d'arbres trop grands.
- **Pour parvenir au résultat voulu par l'OAP, il est important d'élaborer les OAP en complémentarité avec le règlement. C'est pourquoi, il convient d'utiliser :**
 - pour l'implantation d'espaces verts publics ou d'ouvrages de gestion des eaux pluviales (mare), l'article L151-41 du code de l'urbanisme ;
 - pour l'aménagement d'une sente piétonne, l'article L151-38 du code de l'urbanisme.
 - pour la création de haies, l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- **Les reculs vis-à-vis des habitations peuvent servir à divers usages :** cheminements, espace public (ici, planté d'un verger conservatoire par exemple), ou encore d'espace de gestion des eaux pluviales en hydraulique douce, tout en étant des supports de la biodiversité.

