



BEAUMONT-LE-ROGER

Plan Local d'Urbanisme PLU

Document 5 : Orientations d'Aménagement et de Programmation

Prescrit le : 24/11/2014

Arrêt : 25/06/2019

Enquête publique : du 13/12/2019 au 15/01/2020

Approbation : 05/03/2020

BEAUMONT-LE-ROGER

Rappel du contexte réglementaire

Article L. 151-6 du Code de l'urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L.141-16 et L.141-17 ».

Article L.151-7 du Code de l'urbanisme

« I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opération d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

II. – En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales. »

Article R.151-6 du Code de l'urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R.151-10. »

Article R.151-7 du Code de l'urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R.151-19. »

Article R.151-8 du Code de l'urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du



R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissant la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

Secteurs et surfaces

OAP n°	Nom	Superficie totale	Nombre minimum de logements prévus
1	Clos St Laurent	1,8 ha	17
2	Clos St Laurent 2	0,9 ha	6
3	Anciennes Bruyères	1,5 ha	15
4	Centre bourg – Bourg Dessus	2 ha	15
5	Croix Maître Renault	1,2 ha	0



OAP n°1 : Clos Saint Laurent (superficie : 1,8ha)

4



 Secteur d'OAP

ORGANISATION ET VOCATION DES ESPACES

 Secteur préférentiel pour l'implantation de logements individuels

 Espace naturel ou de jardin à préserver ou à créer

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

 Haies ou alignements d'arbres à créer

DESSERTE PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

 Principe d'accès à créer (et sens de circulation)

 Principe de voirie interne à l'opération (et sens de circulation)

 Principe de liaison douce à maintenir ou à créer

 Principe de place de retournement



La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le projet devra assurer une insertion architecturale, urbaine et paysagère en assurant une densité d'environ 12 logements/ha sur l'ensemble du projet. Il est attendu entre 15 et 20 logements.

Il est attendu un projet d'ensemble sur cette opération.

Des zones tampons non bâties (hors annexes) seront prévues sur les parties extérieures du site afin de favoriser l'intimité parcellaire des habitants actuels.

La mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

La qualité environnementale et la prévention des risques

Les parties extérieures du projet seront composées de haies d'essences locales.

Un risque de remontée de nappes est présent sur le site, les sous-sols sont donc interdits.

Les besoins en matière de stationnement

Il sera prévu à minima 2 places par logement.

La desserte par les transports en commun

Sans objet.

La desserte des terrains par les voies et réseaux

L'accès routier principal se fera sur la rue du Clos Saint Laurent. Un accès piéton sera également prévu afin de relier le projet à la rue des Oiseaux. Un système de retournement sera prévu. Il respectera les normes permettant les manœuvres des véhicules de sécurité incendie et des engins de ramassages d'ordures ménagères.

Programmation

Sans objet.



OAP n°2 : Clos Saint Laurent 2 (superficie : 0,9ha)



--- Secteur d'OAP

ORGANISATION ET VOCATION DES ESPACES

■ Secteur préférentiel pour l'implantation de logements individuels

▨ Espace naturel ou de jardin à préserver ou à créer

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

■ ■ ■ Haies ou alignements d'arbres à créer

DESSERTE PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

↗ Principe d'accès à créer (et sens de circulation)

↔ Principe de voirie interne à l'opération (et sens de circulation)

○ Principe de place de retournement

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le projet devra assurer une insertion architecturale, urbaine et paysagère en assurant une densité d'environ 12 logements/ha sur l'ensemble du projet. Il est attendu environ 6 logements sur les 7000m² situés en zones AUa.

Des zones tampons non bâties (hors annexes) seront prévues sur les parties extérieures du site afin de favoriser l'intimité parcellaire des habitants actuels.

La mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

La qualité environnementale et la prévention des risques

Les parties extérieures du projet seront composées de haies d'essences locales.

Un risque de remontée de nappes est présent sur le site, les sous-sols sont donc interdits.

Le site est composé de deux mares et elles devront être préservées.

Les besoins en matière de stationnement

Il sera prévu à minima 2 places par logement.

La desserte par les transports en commun

Sans objet.

La desserte des terrains par les voies et réseaux

L'accès routier principal se fera sur la rue du Clos Saint Laurent. Un système de retournement sera prévu. Il respectera les normes permettant les manœuvres des véhicules de sécurité incendie et des engins de ramassages d'ordures ménagères.

Programmation

Sans objet.



OAP n°3 : Anciennes Bruyères (superficie : 1,5ha)



 Secteur d'OAP

ORGANISATION ET VOCATION DES ESPACES

 Secteur préférentiel pour l'implantation de logements individuels

 Espace naturel ou de jardin à préserver ou à créer

INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

 Assurer un traitement paysager qualitatif en limite de rue

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

 Haies ou alignements d'arbres à créer

 Secteur concerné par un risque naturel à prendre en compte

DESSERTE PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

 Principe d'accès à créer (et sens de circulation)

 Principe de voirie interne à l'opération (et sens de circulation)

 Principe de place de retournement



La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le projet devra assurer une insertion architecturale, urbaine et paysagère en assurant une densité d'environ 12 logements/ha sur l'ensemble du projet. Il est attendu entre 15 et 20 logements.

Il est attendu un projet d'ensemble sur cette opération.

Des zones tampons non bâties (hors annexes) seront prévues sur les parties ouest et sud du site afin de favoriser l'intimité parcellaire des habitants actuels mais aussi pour protéger la lisière forestière.

Un traitement paysager qualitatif est attendu en limite de la rue Michel Sébire.

Concernant l'aspect extérieur des constructions, il est rappelé que le site est situé dans un périmètre des monuments historiques. De ce fait, il pourra être donné de fortes prescriptions architecturales : hauteur limitée et aspects extérieurs en respect avec les codes de l'architecture locale notamment.

La mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

La qualité environnementale et la prévention des risques

Les parties extérieures du projet seront composées de haies d'essences locales.

Un risque lié à la présence éventuelle d'une cavité souterraine est à prendre en compte sur la partie nord du site.

Les besoins en matière de stationnement

Il sera prévu à minima 2 places par logement.

La desserte par les transports en commun

Sans objet.

La desserte des terrains par les voies et réseaux

L'accès routier principal se fera sur la rue Michel Sébire. Un système de retournement sera prévu. Il respectera les normes permettant les manœuvres des véhicules de sécurité incendies ainsi que pour les engins de ramassages d'ordures ménagères.

L'aménagement du site devra prévoir une éventuelle connexion routière future sur la partie nord-est du secteur.

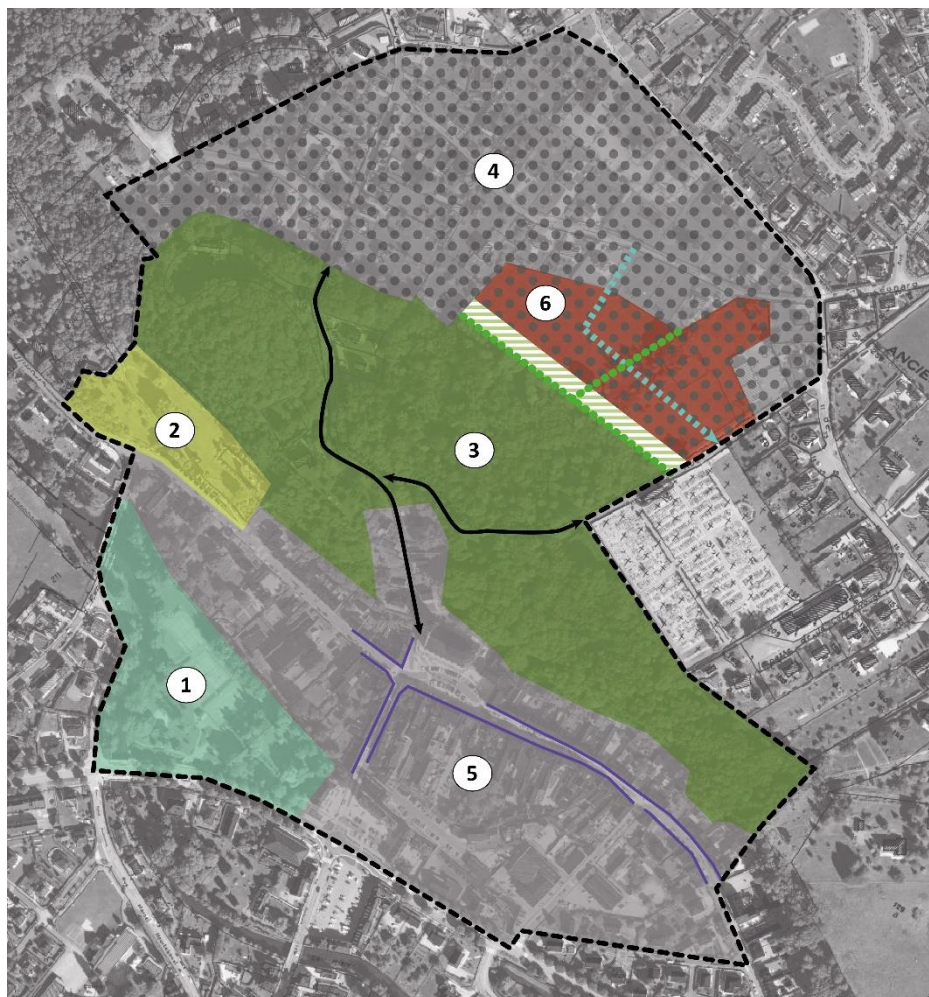
Programmation

Sans objet.



OAP n°4 : Secteur centre bourg – Bourg Dessus

10



Secteur d'OAP

ORGANISATION ET VOCATION DES ESPACES



Secteur du parc de Chantereine à préserver



Secteur de l'ancien prieuré à protéger



Secteur boisé de coteau à protéger



Secteur dédié aux jardins à créer



Secteur aux fortes sensibilités archéologiques



Secteur dédié à de l'habitat futur



Secteur actuellement aménagé

ORGANISATION DES MOBILITES



Connexion douce à maintenir



Connexion routière à créer

ORGANISATION PAYSAGERE



Principe d'alignement bâti à préserver



Intégration végétale d'essences locales à prévoir



1. Secteur du parc Chantereine

Enjeux

Cet espace à vocation paysagère et de loisirs s'inscrit au cœur du centre-ville. Il joue un rôle dans le fonctionnement urbain de Beaumont-le-Roger, en faisant le lien entre les équipements communaux (mairie, salle polyvalente), l'accès aux commerces et les secteurs résidentiels, tout en valorisant la Risle et ses bras autour des espaces récréatifs qu'il offre.

Il s'agit également d'une valeur historique car c'est le parc du Manoir du peintre d'Ashton Knight (détruit durant la seconde Guerre Mondiale).



Cadrement des aménagements et prescriptions

Cette vocation d'espace public et de parc récréatif est à maintenir.

Le caractère dominant du végétal est un enjeu fort. Tout déboisement est interdit. L'abattage des arbres pourra être réalisé si les sujets visés présentent un danger pour la sécurité des biens et personnes ou si son état sanitaire le nécessite. De nouveaux sujets seront à replanter.

Notons qu'un Catalpa planté face à l'Hôtel de Ville est protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Dans le but de faire perdurer la vocation de parc récréatif, les espaces dédiés aux activités sportives doivent être maintenus. Il en est de même pour les cheminements piétons qui doivent assurer la liaison entre les différents secteurs du centre-ville : traversée est-ouest et nord-sud.

L'élément structurant du parc est la Risle et ses bras. Le caractère naturel des berges doit participer à la valorisation des continuités écologiques en cœur de ville. Les berges sont des espaces sensibles. En cas d'aménagement de ces dernières, le projet devra démontrer qu'il permet de valoriser le cadre végétal de la rivière et de ses bras, conformément à l'article R. 214-1 du code de l'Environnement.

2. Secteur de l'ancien prieuré

Enjeux

Ce secteur concerne les vestiges de l'ancien prieuré, classé Monument Historique depuis 1916. Leur implantation en flanc de coteau rend ces ruines très visibles dans le paysage communal.

Depuis les ruines de l'ancienne abbaye, les vues sont également panoramiques vers la ville de Beaumont-le-Roger.

Le site accueille, en outre, des cavités en flanc de coteau ayant un rôle particulier pour les chauves-souris.



Cadrage des aménagements et prescriptions

Au vu des enjeux patrimoniaux, paysagers et écologiques, ce secteur est inconstructible et uniquement voué à la préservation des vestiges. De ce fait, les travaux visant à protéger le site et les ruines de l'ancien prieuré sont autorisés.

Par ailleurs, seules les installations temporaires, démontables et non éclairées pour la valorisation du patrimoine bâti sont autorisées. Aucune fondation ne pourra être admise au vu de la sensibilité archéologique et écologique du site.

3. Secteur de coteau boisé

Enjeux

Il s'agit d'un secteur de coteau, majoritairement boisé. La topographie est fortement marquée sur ce secteur qui domine la vallée de la Risle.

Il s'agit probablement d'un secteur accueillant une partie des vestiges de l'ancien château et qui est donc particulièrement sensible d'un point de vue archéologique.

Quatre maisons sont situées au sein de ce secteur.

Cadrage des aménagements et prescriptions

Au vu des enjeux patrimoniaux et paysagers, ce secteur est inconstructible et doit être maintenu en espace naturel boisé.

L'évolution de l'existant est tolérée et cadrée par le règlement écrit de la zone Np (*cf. document 3a du PLU*).

Aucune construction ne pourra être admise sans avoir démontré la bonne prise en compte de la sensibilité archéologique avant travaux.

Le caractère dominant du végétal est un enjeu fort. Tout déboisement est interdit. L'abattage des arbres pourra être réalisé dans le cadre de l'entretien des boisements, si les sujets présentent un danger pour la sécurité des biens et personnes ou si leur état sanitaire le nécessite. De nouveaux sujets similaires seront à replanter.

4. Secteur archéologique de l'ancien château

Enjeux

Ce secteur à dominante d'habitat est implanté sur l'emprise potentielle de l'ancien château. Il existe, de ce fait, une forte sensibilité archéologique sur l'ensemble du secteur.

Cadrage des aménagements et prescriptions

Ce secteur résidentiel doit permettre une densification modérée. Le pourcentage d'espaces libres de pleine terre doit être plus important que sur le reste du territoire communal. Le taux minimum d'espaces de pleines terres est de 50%.

Aucune construction ne pourra être admise sans avoir démontré la bonne prise en compte de la sensibilité archéologique avant travaux.



5. Secteur centre-ville

Enjeux

Le centre-ville de Beaumont-le-Roger présente une dynamique particulièrement importante en matière de logements, de commerces, de services et d'administrations.



Cadrement des aménagements et prescriptions

Le secteur délimité par la place de Clercq (place de l'Hôtel de Ville), la rue Chantereine, la place de l'église et la rue Saint-Nicolas doit maintenir une organisation bâtie en front de rue.

La vocation commerciale dans ce secteur doit être protégée. A ce titre, un linéaire commercial a été délimité et impose le maintien des rez-de-chaussée commerciaux pour préserver la dynamique du centre-ville.

6. Secteur de développement à Saint-Léonard (superficie : 2ha)

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le projet devra assurer une insertion architecturale, urbaine et paysagère en assurant une densité d'environ 10 logements/ha. Il est attendu environ 15 logements sur l'ensemble du site.

Le futur projet devra démontrer la bonne prise en compte de la sensibilité archéologique avant travaux.

Concernant l'aspect extérieur des constructions, il est rappelé que le site est situé dans un périmètre des Monuments Historiques. De ce fait, il pourra être donné de fortes prescriptions architecturales : hauteur limitée et aspects extérieurs en respect avec les codes de l'architecture locale notamment.

La mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

La qualité environnementale et la prévention des risques

La transition du projet avec le milieu naturel devra être assurée par, à minima, une transition végétale d'essences locales. Il est demandé de ne pas créer des murs pleins en limite de zone naturelle afin de favoriser le passage de la petite faune mais aussi pour assurer une certaine qualité paysagère du projet depuis les axes alentours.

Il est demandé aussi que la présence du végétal soit assurée au cœur du projet en préservant une partie du cordon boisé traversant le terrain. Ce cordon pourra être percé pour réaliser une voirie.

Les besoins en matière de stationnement

Il sera prévu à minima 2 places par logement.

La desserte par les transports en commune

Sans objet.

La desserte des terrains par les voies et réseaux

Les accès routiers principaux se feront sur la rue Saint Léonard via un accès uniquement dédié à une entrée et par la rue Michel Sébire via une entrée/sortie. Des accès piétons seront également prévus en lien avec ces accès routier. Au minimum une voie interne permettra de réaliser un bouclage routier sur l'ensemble de l'opération.

Programmation

Sans objet.



OAP n°5 : Secteur Croix Maître Renault



 Secteur d'OAP

ORGANISATION ET VOCATION DES ESPACES

-  Secteur dédié à l'activité économique
-  Secteur de la gare à revaloriser
-  Secteur de mixité fonctionnelle
-  Secteur dédié aux équipements publics
-  Secteur de lisière forestière à protéger
-  Secteur actuellement aménagé

ORGANISATION DES MOBILITES

-  Connexion douce à maintenir
-  Connexion douce à créer

1. Secteur de la gare

Enjeux

Cet espace est principalement lié à la présence de la gare qui, aujourd'hui, n'est plus qu'une halte ferroviaire. De par son intérêt architectural et sa valeur historique pour la commune, le bâtiment actuel de la gare présente un intérêt pour le patrimoine local. Il s'agit d'un élément repéré au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme (Elément Remarquable du Paysage). Des prescriptions sont associées à ce bâtiment.



L'espace public de la place de la gare n'offre que peu de mise en valeur de ce secteur stratégique entre quartier des Vieilles et de la Croix Maître Renault. Dans une optique de valorisation des espaces publics de la

commune, comme cela a été initié depuis l'église et prolongé dans le quartier des Vieilles, les espaces publics de la place de la gare mériteraient une requalification.



Cadrement des aménagements et prescriptions

Les aménagements des espaces publics devront permettre le maintien des vues sur le bâtiment de la gare. Dans la mesure du possible, les activités commerciales de l'hôtel de la Gare devront être maintenues pour dynamiser le secteur.

Les espaces publics devront continuer de permettre le stationnement des véhicules pour faciliter l'accès aux trains. La place doit maintenir une dominante minérale. Néanmoins, la végétalisation est fortement préconisée pour accompagner la valorisation de la place.



2. Secteur d'activités économiques

Enjeux

Ce secteur est occupé par plusieurs activités économiques situées de part et d'autre de la voie ferrée marquant une vraie coupure entre le centre bourg et le quartier de la Croix Maître Renault. Plusieurs cheminements doux sont présents et ont un rôle très important pour les personnes ne souhaitant pas utiliser de véhicules motorisés pour rejoindre le centre bourg.

Cadrage des aménagements et prescriptions

Les cheminements doux existants permettant de franchir la voie ferrée seront conservés et leur utilisation sera assurée par l'aménagement de ces espaces.

3. Secteur des anciens moulins

Enjeux

Il s'agit d'un secteur occupé par un bâti industriel très volumineux mais aujourd'hui en friche. Aucun projet n'est aujourd'hui connu pour la démolition du bâti existant ou sa réutilisation. Ce site est néanmoins situé sur un espace stratégique permettant le lien entre le secteur de la Croix Maître Renault et le site de la gare.

Cadrage des aménagements et prescriptions

L'avenir du site est ouvert afin de favoriser une mixité fonctionnelle lorsqu'un projet sera proposé. Il est envisagé par les élus de retrouver un projet liant habitat, commerces, services et équipements. De plus, une possibilité d'offrir une diversité dans les formes bâties est permise par la

réalisation d'un sous-secteur de la zone U (Ud) où les hauteurs peuvent être plus importantes.

Un risque de remontée de nappes est présent sur le site, les sous-sols sont donc interdits.

Une attention particulière devra être portée à la limitation des nuisances sonores pour les futures constructions, au vu de la présence de la voie ferrée. Un recul des constructions par rapport à la voie ferrée est souhaitable, ou tout autre disposition de protection contre le bruit. Pour rappel, l'article 8 des Dispositions Générales du règlement écrit précise que « *dans les secteurs inclus dans les zones de bruit des infrastructures, des règles d'isolation acoustique des bâtiments neufs sont imposées.* ».

Sur ces secteurs de renouvellement urbain, notamment dans le cadre de la construction de logements collectifs ou d'équipements publics il devra être étudié la possibilité de développer les énergies renouvelables.



4. Secteur de l'ancien collège

Enjeux

Ce site est aujourd'hui une friche de l'ancien collège. Le terrain appartient au département et différents projets pourront être proposés. Il est situé à proximité immédiate du nouveau collège ainsi que des habitations. Un projet permettant de lier ces deux espaces pourrait être proposé.

Cadrage des aménagements et prescriptions

La mixité fonctionnelle est également attendue sur cet espace permettant une nouvelle fois d'allier habitations et équipements sportifs notamment. L'implantation de commerces ou activités tertiaires est permise si elle reste compatible avec le voisinage.

Un risque de remontée de nappes est présent sur le site, les sous-sols sont donc interdits.

Sur ces secteurs de renouvellement urbain, notamment dans le cadre de la construction de logements collectifs ou d'équipements publics il devra être étudié la possibilité de développer les énergies renouvelables.



5. Le nouveau collège

Enjeux

L'enjeu principal est de laisser des possibilités d'évolution de ce site dédié à l'équipement scolaire.

Cadrage des aménagements et prescriptions

Les futures constructions pourront être liées à l'équipement scolaire et/ou à des activités liées à ces équipements.



6. La lisière forestière

Enjeux

Cet espace représente une réelle zone tampon entre la forêt de Beaumont et l'espace urbanisé. Elle est également utilisée pour les déplacements des animaux comme de nombreux habitants l'ont indiqué.

Cadrage des aménagements et prescriptions

Inconstructible.







géostudio
URBANISME & CARTOGRAPHIE