



Plan Local d'Urbanisme PLU

Synthèse des des avis Personnes Publiques Associées

Prescrit le :

BEAUMONT-LE-ROGER

Arrêt

Approbation



Liste et avis des organismes ayant répondu (courriers reçus)

| Organisme | Avis | Pages |
|-------------------------|-------------------------|--------|
| CCI Portes de Normandie | Favorable | - |
| CDPENAF | Favorable | - |
| Chambre d'Agriculture | Favorable sous réserves | 4 et 5 |
| CRPF | Favorable | - |
| DDTM | Favorable sous réserves | 6 et 7 |
| MRAE | - | 8 et 9 |



Chambre d'Agriculture

| N° | Remarques issues des courriers | Proposition de réponse | Evolution du dossier |
|----|--|--|---|
| 1 | Rapport de présentation <ul style="list-style-type: none"> Ajouter le projet de création d'élevage au Val Saint Martin. | <ul style="list-style-type: none"> Oui. Ajouter les bâtiments et le périmètre de protection (demande de l'agrément par la mairie). | Rapport de présentation |
| 2 | Orientations d'Aménagement et de Programmation <ul style="list-style-type: none"> Augmenter la densité globale en tendant vers 18 logements/ha | <ul style="list-style-type: none"> Impossible par rapport aux contextes des sites urbanisés (assainissement non collectif, grande sensibilité archéologique, ...). | - |
| 3 | Le zonage <ul style="list-style-type: none"> Certaines parcelles dans le Val Saint Martin ou la vallée de la Risle sont déclarées à la PAC et valorisées par l'agriculture. Elles sont actuellement classées en zone N ou Np. Il faudrait les basculer en zone agricole (A). | <ul style="list-style-type: none"> Une vérification des zones sera réalisée mais certaines sont en zones inondables ou bien en zone Natura 2000 c'est pourquoi il est préférable de les classer en zone naturelle. La zone Np a pour objectif de rendre inconstructible toute cette partie de la vallée de la Risle afin d'y préserver le paysage exceptionnel, les zones humides et inondables autour du Manoir du Hom et ne pas concurrencer le patrimoine bâti présent. | Règlement graphique |
| 4 | Le zonage <ul style="list-style-type: none"> La zone AUb prévue dans le PLU sur la côte Saint Aubin constitue une urbanisation linéaire et la densité est faible. Nous sommes défavorables à son urbanisation. | <ul style="list-style-type: none"> Zone à retirer, passage en zone Naturelle. | Règlement graphique Orientations d'Aménagement et de Programmation |



| | | | |
|---|--|---|---------------------|
| | | | |
| 5 | <p>Le zonage</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Au Val Saint Martin il semble y avoir une activité en lien avec les chevaux. Si c'est une activité agricole alors il faudra la classer en zone agricole. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ A passer en zone A. Avec PPRi qui s'applique. | Règlement graphique |
| 6 | <p>Le règlement écrit</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une clarification du règlement de la zone A et de la zone Ap est nécessaire. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Oui. | Règlement écrit |



DDTM 27

| N° | Remarques issues des courriers | Proposition de réponse | Evolution du dossier |
|----|---|--|--|
| 1 | <p>La consommation de l'espace</p> <ul style="list-style-type: none"> Les densités présentes dans les OAP ne sont pas assez élevées. | <ul style="list-style-type: none"> Impossible par rapport aux contextes des sites urbanisés (assainissement non collectif, grande sensibilité archéologique, ...). | - |
| 2 | <p>La prise en compte du risque inondation</p> <ul style="list-style-type: none"> Rapport de présentation page 26, erreur sur le fait qu'il y a deux PPRi sur la commune. Modifier la légende pour le risque inondation. Pages 22 et 23 : compléter avec le lien de la carte interactive sur les risques. Page 10 du règlement écrit : incohérence dans le règlement concernant la gestion des eaux pluviales. Retirer le PPRi des annexes et retirer la mention présente dans le règlement écrit. | <ul style="list-style-type: none"> Oui. Oui. Oui. La modification du règlement sera faite. Oui. | <p>Rapport de présentation</p> <p>Règlement écrit</p> <p>Annexes</p> |
| 3 | <p>La prise en compte du risque lié aux cavités souterraines</p> <ul style="list-style-type: none"> Page 25 du rapport de présentation : ajouter le lien de la carte interactive. Pages 17 et 133 du document 1d : ajouter la présence du risque d'effondrement. Modifier le plan de zonage 3c en ne laissant apparaître que les cavités souterraines localisés précisément. Il faudra également ajouter dans la légende le lien vers la carte interactive. Concernant ces périmètres, le règlement écrit devra être ajusté. | <ul style="list-style-type: none"> Oui. Oui cette information sera ajoutée. Oui le plan avec les cavités souterraines sera ajusté. Les ajustements sur le règlement écrit seront réalisés. | <p>Rapport de présentation</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Règlement écrit</p> |
| 4 | <p>La prise en compte du risque lié aux falaises</p> <ul style="list-style-type: none"> La carte du risque sera ajoutée dans le rapport de présentation. | <ul style="list-style-type: none"> Oui. | <p>Rapport de présentation</p> |



| | | | |
|---|--|--|--|
| 5 | La protection de la trame verte et bleue <ul style="list-style-type: none"> ▪ Identifier les mares à protéger. ▪ Revoir le règlement écrit sur les clôtures afin de renvoyer sur les essences locales. ▪ Apporter des compléments sur la trame noire. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Oui, une proposition de carte avec les mares à protéger sera étudiée et validée. ▪ Oui, le règlement renverra sur une liste des essences locales. ▪ Oui. Prise en compte de l'éclairage. | Règlement graphique ERP Règlement écrit |
| 6 | La protection du patrimoine bâti et des espaces paysagers <ul style="list-style-type: none"> ▪ Page 69 du rapport de présentation : modifier le fait qu'il s'agit des « restes » de l'ancienne Abbaye et non des « vestiges ». ▪ Les ERP bénéficient de fiches dans le document 4b annexe 6 or il faut leur donner une portée réglementaire en annexant ce document au règlement. Il suffira de renommer le document 3b annexe 3. ▪ Les destinations et les règles de la zone Up seront à modifier. ▪ Modifier le règlement de la zone Ud notamment sur la question des hauteurs et du photovoltaïque. ▪ OAP n°3 Côte Saint Aubin : à retirer. ▪ OAP n°5 : donner plus de règles patrimoniales et paysagères. ▪ OAP n°6 : attention à la hauteur maximale autorisée puisque le site est en vis-à-vis avec l'ancienne Abbaye. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Oui. ▪ Oui. ▪ Ne pas modifier les destinations en Up. ▪ Reprendre les règles de la zone Uc en matière de hauteurs. Pas de modification sur le photovoltaïque. ▪ Retrait de l'OAP de la Côte St-Aubin. ▪ Règles patrimoniales suffisantes et validées avec l'UDAP avant arrêt. ▪ Modification de la hauteur par rapport aux règles de la zone Ud. | Rapport de présentation Règlement écrit Orientations d'Aménagement et de Programmation |
| 7 | Le règlement écrit <ul style="list-style-type: none"> ▪ En zone A et N, pour les annexes aux constructions à usage d'habitation, la zone d'implantation devra être définie. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Oui. Distance maximale de 20m à ajouter. | Règlement écrit |
| 8 | Les Servitudes d'Utilité Publique <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rassembler les SUP dans un même document. ▪ Faire un plan résumant l'ensemble des SUP. ▪ Faire des corrections concernant des bâtiments présents sur Beaumontel. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Oui. ▪ Non, sauf si toutes les données SIG nous sont fournies. La demande est formulée auprès des services concernés. ▪ Oui. | Annexes Rapport de présentation |
| 9 | Les annexes <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les nuisances sonores : ajouter l'annexe correspondante. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Oui. | Annexes |



La Mission Régionale d'Autorité Environnementale

| N° | Remarques issues des courriers | Proposition de réponse | Evolution du dossier |
|----|---|---|--|
| 1 | <ul style="list-style-type: none"> Examiner les incidences des différents scénarios de développement démographique et les solutions de substitution raisonnables pour la localisation des secteurs de développement retenus, afin de s'assurer que les choix effectués sont bien ceux de moindre impact environnemental. | <ul style="list-style-type: none"> Non. Ajout d'une phrase complémentaire suffira. Les choix ont été faits et justifiés. | - |
| 2 | <ul style="list-style-type: none"> Actualiser et enrichir l'état initial de certaines composantes de l'environnement, notamment le climat, l'air et la biodiversité, et de réaliser un état initial de l'environnement plus complet des secteurs susceptibles d'être affectés par le projet de PLU. | <ul style="list-style-type: none"> Oui. Compléments sur les éléments demandés s'ils ne demandent pas d'études supplémentaires. | Rapport de présentation |
| 3 | <ul style="list-style-type: none"> Compléter l'évaluation des incidences Natura 2000 en analysant les effets potentiels du PLU sur les espèces et habitats communautaires et en évaluant l'impact des secteurs classés en zone naturelle de loisir sur la qualité des eaux dans le site Natura 2000 « Risle, Guiel, Charentonne ». | <ul style="list-style-type: none"> Oui. Compléments sur la zone NI sans réaliser d'inventaires des espèces sur le site. Précision sur la frange naturelle de l'aire de camping-car pour s'assurer de la bonne interface avec le site Natura 2000. Le plan de projet permettra d'illustrer la prise en compte de l'environnement. | Rapport de présentation et règlement écrit |
| 4 | <ul style="list-style-type: none"> Mettre à jour les données de l'état initial de l'environnement sur le climat et s'insérer de manière plus volontaire dans l'atténuation du changement climatique en accentuant les réflexions liées à la mobilité décarbonée et à l'économie d'énergie dans le bâtiment. | <ul style="list-style-type: none"> A voir. Pas de données plus précises/récents à notre connaissance. Une demande est formulée auprès de l'Intercom. | Rapport de présentation |
| 5 | <ul style="list-style-type: none"> Recourir dans le règlement à la possibilité offerte par l'article L.151-21 d'imposer dans certains secteurs la réalisation de constructions ayant des performances énergétiques et | <ul style="list-style-type: none"> Il n'est pas prévu de recourir à cette possibilité. | - |



| | | | |
|-----------|---|--|---|
| | environnementales renforcées telles que les constructions passives à énergie positive ou autonomes. | | |
| 6 | <ul style="list-style-type: none"> Compléter l'état initial de l'environnement en réalisant des diagnostics plus complets des mares, boisements et alignements d'arbres, notamment les ripisylves, pour mieux les préserver d'un point de vue réglementaire et en mettant en avant la place de la biodiversité « ordinaire » et de la nature en ville dans le projet communal. | <ul style="list-style-type: none"> Oui. Une carte sera réalisée pour ces précisions. Une proposition de mares à préserver sera présentée et validée par les élus pour leur protection réglementaire (ERP). | - |
| 7 | <ul style="list-style-type: none"> Revoir la pertinence de l'OAP n°3 sur la Côte St Aubin. | <ul style="list-style-type: none"> L'OAP de la Cote Saint-Aubin est supprimée. | Orientation d'Aménagement et de Programmation |
| 8 | <ul style="list-style-type: none"> Examiner le projet de PLU au regard de la ressource en eau potable et de conditionner l'ouverture à l'urbanisation des secteurs concernés par l'assainissement collectif à la réalisation de travaux permettant d'empêcher l'intrusions d'eaux parasites dans le réseau d'assainissement collectif. | <ul style="list-style-type: none"> Oui. Compléments à apporter sur les projets en cours pour la création de réseaux séparatifs. Il sera précisé dans les OAP des aménagements d'ensemble que les réseaux seront séparatifs pour améliorer l'existant. | Précision dans le règlement écrit et OAP |
| 9 | <ul style="list-style-type: none"> Renforcer le règlement écrit pour la protection des zones humides en interdisant leur affouillement, drainage, assèchement et exhaussement sur tout le territoire. | <ul style="list-style-type: none"> Oui. Ajout de ce point de règlement. | Règlement écrit |
| 10 | <ul style="list-style-type: none"> Rehausser la densité de logements à produire afin de mieux intégrer le projet dans l'objectif national de zéro artificialisation nette des sols à horizon 2050. | <ul style="list-style-type: none"> Non. La justification des choix de densité a déjà été faite au regard du contexte urbain. | |





géostudio
URBANISME & CARTOGRAPHIE