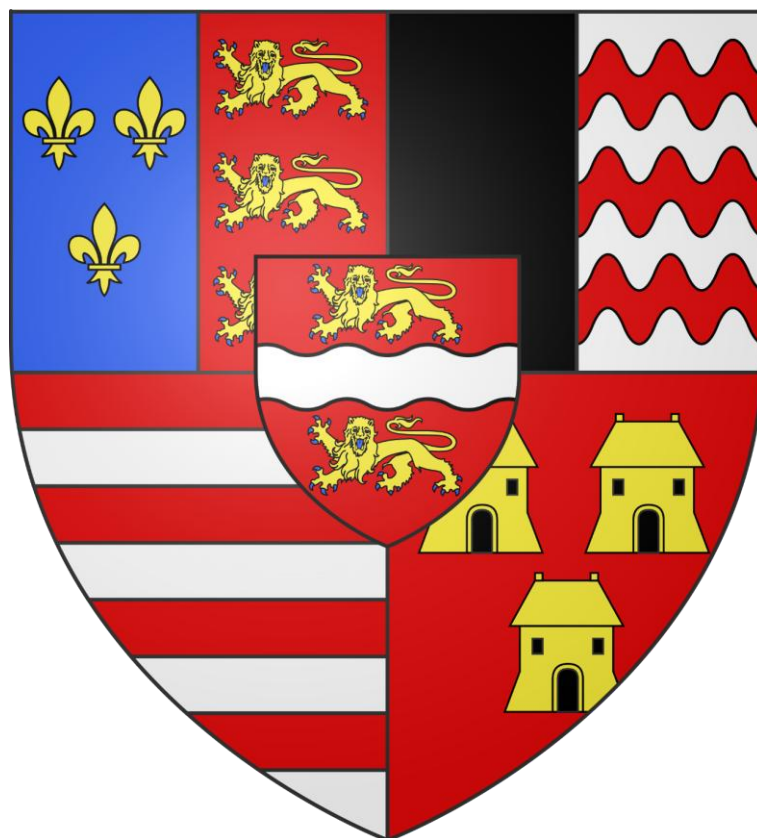


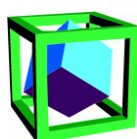


Beaubec-la-Rosière

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Arrêté par le conseil municipal le 13 janvier 2026

chargés  
d'études



**Perspectives**  
Urbanisme et paysages

---

## SOMMAIRE

|                                                                                                                                        |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| .....                                                                                                                                  | 3         |
| <b>PREAMBULE .....</b>                                                                                                                 | <b>3</b>  |
| <b>QUATRE AXES POUR LE DEVELOPPEMENT D'UN TERRITOIRE EQUILIBRE ET<br/>TOURNE VERS L'AVENIR .....</b>                                   | <b>4</b>  |
| <b>Axe 1 : Préserver le cadre de vie naturel et rural de la commune.....</b>                                                           | <b>6</b>  |
| Objectif 1 : Préserver le caractère rural .....                                                                                        | 6         |
| Objectif 2 : Préserver le cadre de vie et les espaces naturels .....                                                                   | 7         |
| Objectif 3 : Préserver les éléments du patrimoine bâti remarquable.....                                                                | 9         |
| <b>Axe 2 : Assurer un développement cohérent et raisonné du territoire.....</b>                                                        | <b>10</b> |
| Objectif 4 : Maîtriser la croissance démographique .....                                                                               | 10        |
| Objectif 5 : Fixer un objectif de construction répondant aux réels besoins de la commune<br>.....                                      | 10        |
| Objectif 6 : Organiser l'accueil des nouveaux logements .....                                                                          | 10        |
| Objectif 7 : Limiter la consommation d'espaces et l'étalement urbain.....                                                              | 12        |
| Objectif 8 : Equilibrer la production de logements .....                                                                               | 13        |
| <b>Axe 3 : Conforter l'attractivité et le dynamisme communal .....</b>                                                                 | <b>14</b> |
| Objectif 9 : Accompagner le développement économique local .....                                                                       | 14        |
| Objectif 10 : Conforter l'offre en équipements publics .....                                                                           | 16        |
| Objectif 11 : Créer des conditions de déplacements durables .....                                                                      | 17        |
| <b>Axe 4 : Limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques et veiller à<br/>l'utilisation économe des ressources .....</b> | <b>18</b> |
| Objectif 12 : Organiser le développement pour limiter l'exposition aux risques et aux<br>nuisances .....                               | 18        |
| Objectif 13 : Veiller à l'utilisation économe des ressources .....                                                                     | 18        |

## PREAMBULE

Le contenu du projet d'aménagement et de développement durables est fixé par l'article L151-5 du code de l'urbanisme. Celui-ci définit :

« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L141-3 et L141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul. »

## QUATRE AXES POUR LE DEVELOPPEMENT D'UN TERRITOIRE EQUILIBRE ET TOURNE VERS L'AVENIR

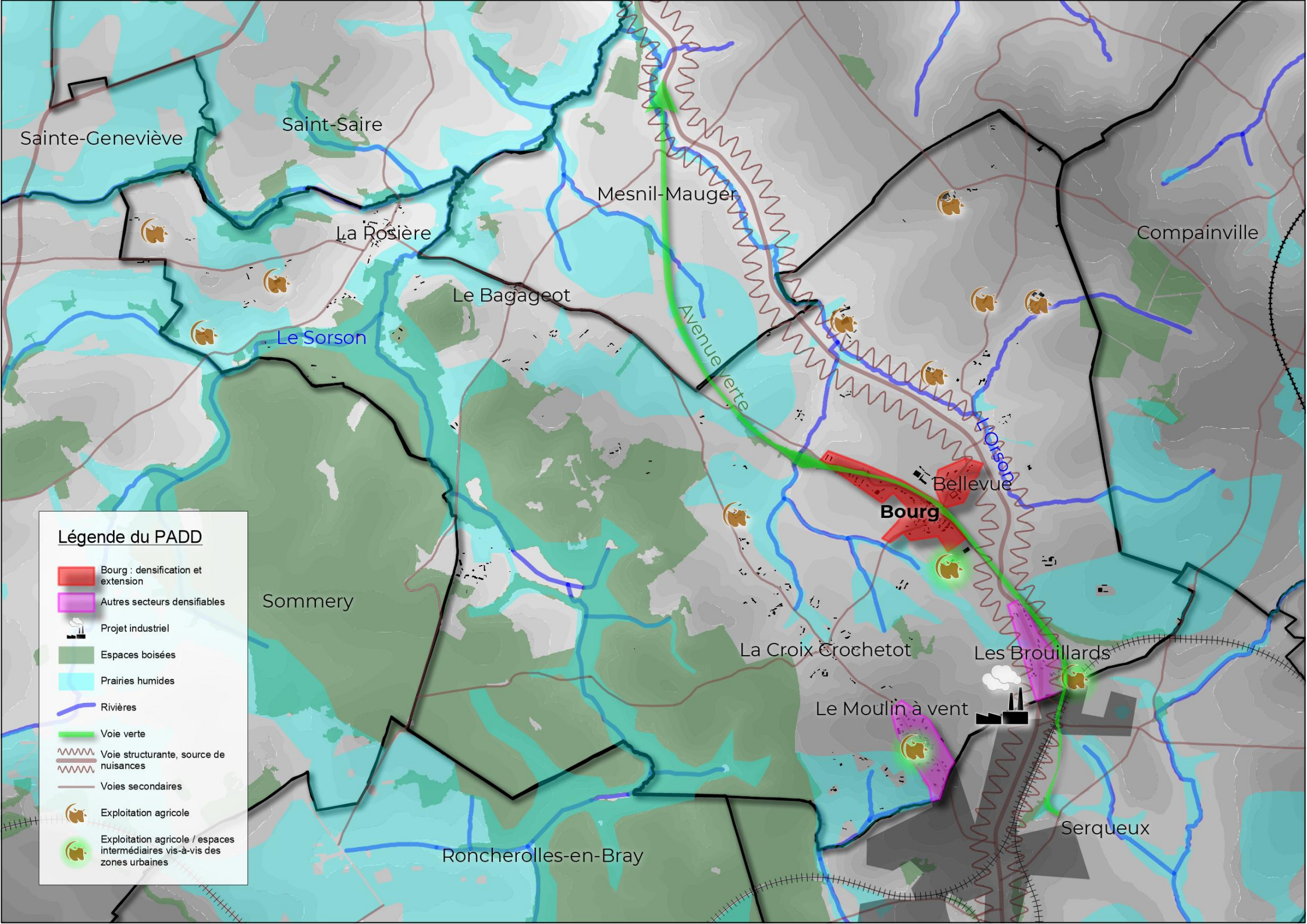
L'analyse des enjeux issus du diagnostic urbain et environnemental mené dans le cadre de l'élaboration du PLU a conduit à définir **quatre axes fédérateurs** pour le PADD :

Axe 1 : Préserver le cadre de vie naturel et rural de la commune

Axe 2 : Assurer un développement cohérent et raisonné du territoire

Axe 3 : Conforter l'attractivité et le dynamisme communal

Axe 4 : Limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques et veiller à l'utilisation économe des ressources



### Légende du PADD

-  Bourg : densification et extension
-  Autres secteurs densifiables
-  Projet industriel
-  Espaces boisés
-  Prairies humides
-  Rivières
-  Voie verte
-  Voie structurante, source de nuisances
-  Voies secondaires
-  Exploitation agricole
-  Exploitation agricole / espaces intermédiaires vis-à-vis des zones urbaines

## **AXE 1 : PRÉSERVER LE CADRE DE VIE NATUREL ET RURAL DE LA COMMUNE**

### **Objectif 1 : Préserver le caractère rural**

---

#### **Par la préservation des terres agricoles et la pérennisation des activités agricoles**

Le projet d'urbanisme veut conforter l'identité rurale de la commune en préservant les terres agricoles de l'urbanisation et notamment celles présentant un fort potentiel agronomique.

Les conditions permettant le maintien et le développement des activités agricoles devront être assurées. Le parti d'aménagement permet les possibilités d'extension et de diversification des exploitations agricoles existantes sur la commune.

Cet objectif passe aussi par la volonté pour la commune de maintenir des espaces naturels intermédiaires entre les espaces urbains et les sites d'exploitation agricole existants. Ceci afin d'assurer la tranquillité des quartiers d'habitation et/ou de ne pas engendrer de problème de cohabitation, de risques ou de nuisances.



*Prairie agricole plantée de pommiers à l'entrée nord-ouest du bourg*

## **Objectif 2 : Préserver le cadre de vie et les espaces naturels**

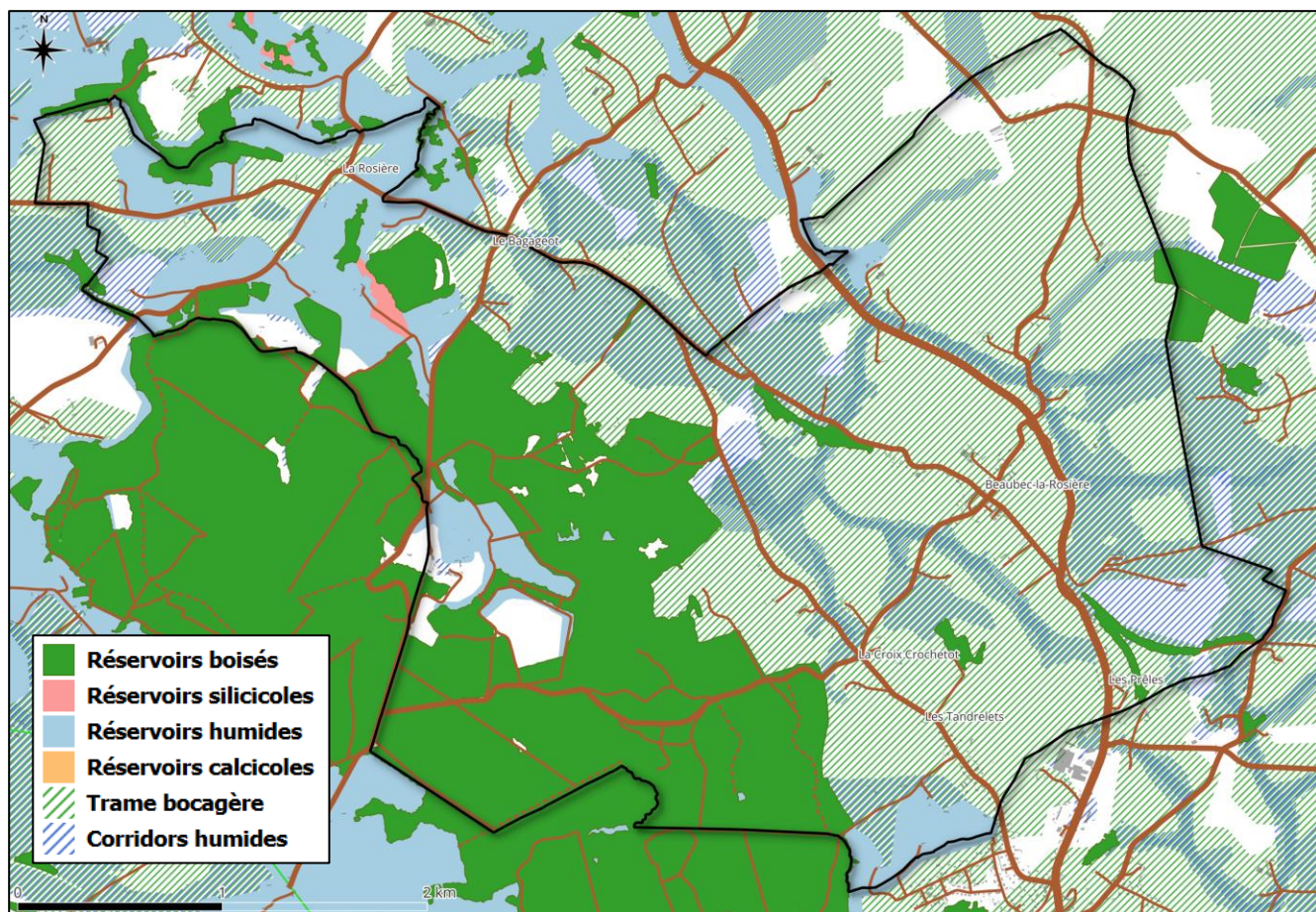
---

### **Par la définition d'une trame verte et bleue communale**

La commune souhaite préserver le patrimoine naturel de la commune et les espaces naturels, éléments constituant de petits corridors écologiques : haies, mares, cours d'eau (Sorson et Orson).



*Le Sorson / Mare de la rue des Frémillons*



*La trame verte et bleue à Beaubec-la-Rosière (source PETR du Pays de Bray)*

### Par la préservation des éléments et des espaces sensibles du paysage

La commune entend :

- Protéger les bois et préserver leurs lisières ;
- Préserver les cours d'eau et leurs berges ;
- Préserver les haies bocagères qui permettent de fondre les constructions dans le paysage ;
- Préserver les prairies humides ;
- Préserver les secteurs bâtis de faible densité situés dans des secteurs à tendance agricole ou naturelle : hameaux, écarts, constructions isolées ;
- Préserver l'avenue verte et la mettre en valeur.

Enfin, la commune veut préserver les espaces agricoles, boisés et naturels en s'opposant à l'installation de carrières d'exploitation, activité qui a un impact sur les milieux naturels.



*Avenue verte*



*Un exemple de secteur bâti de faible densité : le village de La Rosière*

### **Objectif 3 : Préserver les éléments du patrimoine bâti remarquable**

---

La commune a pour objectif de sauvegarder et de mettre en valeur les constructions de caractère. Dans cet objectif :

- La réhabilitation et le changement de destination des bâtiments agricoles remarquables seront autorisés ;
- Le petit patrimoine bâti remarquable est identifié et des conditions de protection et de mise en valeur seront édictées.

La commune souhaite conserver le caractère urbain particulier de la place du centre-bourg avec ses constructions alignées.



*Patrimoine rural au Bagageot*



*Place centrale du centre-bourg*

## **AXE 2 : ASSURER UN DÉVELOPPEMENT COHÉRENT ET RAISONNÉ DU TERRITOIRE**

### **Objectif 4 : Maîtriser la croissance démographique**

---

Le projet démographique se fonde sur une croissance démographique plus maîtrisée qu'entre les années 1990 à 2016 (où la commune avait connu un essor très rapide, au rythme moyen de +1,8% par an), mais apte à contrebalancer les effets du déclin observé entre les deux derniers recensements (perte de 48 habitants entre 2016 et 2022).

Il s'appuiera sur un rythme de développement démographique plus adapté au caractère rural de la commune, de l'ordre de +0,3% par an (soit l'accueil d'une vingtaine d'habitants d'ici 2035).

Cette croissance raisonnée assurera le renouvellement générationnel et social de Beaubec-la-Rosière et permettra de répondre en partie aux demandes d'installation des ménages.

### **Objectif 5 : Fixer un objectif de construction répondant aux réels besoins de la commune**

---

L'une des premières motivations à la maîtrise du développement démographique de Beaubec-la-Rosière est la lutte contre l'étalement urbain et le contrôle des dépenses en investissements et en fonctionnements des réseaux publics.

L'augmentation de la population communale d'une vingtaine de personnes à l'horizon 2035 et le desserrement des ménages nécessitent la création d'environ 25 logements supplémentaires au parc existant.

### **Objectif 6 : Organiser l'accueil des nouveaux logements**

---

#### **En privilégiant le développement urbain au niveau du bourg**

Le projet d'aménagement communal vise à prioriser le développement urbain en centre-bourg en permettant la densification des espaces bâtis existants et l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation en continuité directe du tissu bâti existant.



*La place de la Presle et la mairie*

### **En permettant un développement urbain secondaire au sein de quelques hameaux**

Le projet d'aménagement de la commune permet la densification de certains secteurs déjà urbanisés de la commune. Il s'agit du secteur bâti de Bellevue, secteur déjà quasi contigu du centre-bourg, du hameau du Moulin à Vent et du hameau des Brouillards.

Ces secteurs offrent des capacités de densification qui sont à privilégier pour le développement communal. Ils ne permettent pas d'extension nouvelle de l'urbanisation.



*Hameau du Moulin à Vent / Urbanisation diffuse de La Rosière*

### **En préservant les autres secteurs de la commune**

Tous les autres secteurs d'habitat de la commune sont à préserver : hameaux, écarts, maisons isolées. La construction de nouvelles habitations n'est pas permise sur ces secteurs. En revanche, les évolutions des constructions existantes seront autorisées (extensions, annexes).

## **Objectif 7 : Limiter la consommation d'espaces et l'étalement urbain**

---

*Rappels : Le PLU doit fixer des objectifs de consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain en modération des tendances observées au cours des 10 dernières années (à Beubec-la-Rosière : consommation de 1,51 ha d'espace naturels, agricoles et forestiers entre 2014 et 2024).*

*De plus, le PLU doit s'inscrire dans une trajectoire « zéro artificialisation nette » (à l'échelle nationale, par rapport à la période de référence 2011-2020 : réduction de moitié de la consommation foncière entre 2021 et 2030, puis nouvelle réduction de moitié du rythme d'artificialisation des sols entre 2031 et 2040 et arrêt de l'artificialisation nette des sols à l'horizon 2050), en cohérence avec les objectifs fonciers du SCOT du Pays de Bray. À cet effet, le PLU s'appuie sur les éléments suivants :*

- *1,76 ha d'espace naturels, agricoles et forestiers ont été consommés à Beubec-la-Rosière entre 2011 et 2020 ;*
- *Le SRADDET de Normandie demande un effort de modération plus élevé que la moyenne nationale pour le Pays de Bray (-62,8 % sur 2021-2030) ;*
- *Le SCOT du Pays de Bray fixe plusieurs enveloppes foncières de référence à prendre en compte : 51 ha entre 2022 et 2032 puis 25,5 ha entre 2032 et 2042 pour l'ensemble des villages, 40,5 ha entre 2022 et 2032 puis 20,3 ha entre 2032 et 2042 pour la communauté de communes des 4 Rivières (avec environ 1/3 des communes où toute consommation foncière est bloquée par l'application du règlement national d'urbanisme) ;*

*Par ailleurs, le SCOT du Pays de Bray prévoit une enveloppe foncière spécifique de 20 hectares pour le développement des entreprises isolées ;*

- *La loi de mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols du 20 juillet 2023 a introduit une « garantie rurale », c'est-à-dire la capacité à disposer d'au plus un hectare d'espaces naturels, agricoles et forestiers artificialisable durant la période 2021-2031 ;*
- *Entre 2021 et 2025, il y a eu une seule opération de 0,09 ha en extension de l'urbanisation à Beubec-la-Rosière, à imputer sur la trajectoire 2021-2030.*

### **En recherchant des densités plus importantes**

La densité dans les nouvelles opérations de logements devra être renforcée, avec un objectif minimal de 12 logements par hectare pour les secteurs en extension de l'urbanisation. Cela correspond à une majoration de plus de 40% par rapport à la densité de 8,4 logements par hectare mesurée entre 2010 et 2022.

### **En donnant la priorité à la densification et au renouvellement urbain**

Le projet d'aménagement utilise et priorise les capacités de densification et de mutation pour répondre au besoin de développement urbain de la commune (dans le bourg, dans le secteur de Bellevue qui le prolonge vers le nord, dans le hameau du Moulin à Vent et dans le hameau des Brouillards).

**En limitant les extensions urbaines**

Bien que la commune possède de faibles capacités de densification, le projet communal limite les ouvertures à l'urbanisation au-delà des limites urbaines actuelles :

- Dans le bourg (tissu urbain mixte résidentiel), pour une surface maximale de 1,25 ha entre 2025 et 2035 ;
- Dans le prolongement de l'entreprise NEXIRA de Serqueux pour les besoins d'évolution de son activité (surface maximale 4 hectares).

---

**Objectif 8 : Équilibrer la production de logements**

---

**En diversifiant les formes urbaines produites**

Le développement d'une offre d'habitat « dense » (habitat individuel groupé, petits collectifs, habitat intermédiaire, etc.) s'avère pertinent dans les secteurs du centre-bourg, dans un souci d'économie de l'espace et d'efficacité énergétique. Le PLU à travers les règles qui seront définies permettra des logements de ce type.

Le PLU à travers les règles qui seront définies permettra des logements de typologies variées (logement collectif, logement individuel, logement intermédiaire, maisons en bande, etc.), adaptés au caractère rural de la commune.

**En développant un habitat économe en énergie**

La commune souhaite promouvoir des formes urbaines et des dispositifs particuliers plus économes en énergie (implantations favorables au bio-climatisme, réflexions concernant un éclairage public économe en énergie, mobilisation du potentiel de recours aux énergies renouvelables, compacité du bâti, etc.).

## **AXE 3 : CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ ET LE DYNAMISME COMMUNAL**

### **Objectif 9 : Accompagner le développement économique local**

---

#### **En favorisant le développement de l'offre touristique**

Plusieurs équipements touristiques et de loisirs sont présents sur le territoire communal. Afin de consolider et de développer l'offre existante, la commune souhaite permettre la réalisation d'initiatives à vocation touristique sur le territoire communal (pérennisation des activités existantes, hébergements touristiques).

L'objectif de ce développement est également la valorisation du patrimoine naturel et bâti. En plus de l'avenue verte, des circuits de randonnées sont également à valoriser afin de faciliter la découverte des patrimoines communaux.



*Bar et Restaurant estival sur l'avenue verte*

#### En permettant le maintien et le développement des activités économiques

La commune se fixe des objectifs de développement par :

- Le maintien et le développement des activités existantes actuellement : l'agriculture, mais aussi l'activité artisanale, commerciale et de services.
- La possibilité d'accueillir de nouvelles activités artisanales, commerciales et de services.

Concernant le maintien et le développement de l'agriculture, cela suppose de ne pas enclaver les exploitations agricoles existantes, de permettre les conditions de leur diversification et de préserver des continuités agricoles sur le territoire. Une attention particulière sera portée au corps de ferme proche du bourg, en ménageant des espaces tampons avec les zones urbaines.

Concernant le développement des activités artisanales, commerciales et de service, il convient d'offrir des possibilités de développement des entreprises existantes et futures au sein des zones existantes.

En particulier, l'entreprise NEXIRA de Serqueux (leader mondial de la gomme d'acacia) porte un ambitieux projet industriel que les élus de Beaubec-la-Rosière souhaitent accompagner, en permettant l'extension du site sur leur commune.



*Entreprise Nexira de Serqueux*

#### **Objectif 10 : Conforter l'offre en équipements publics**

---

La commune s'est fixé l'objectif de conforter l'offre en équipements publics nécessitant la réalisation d'équipements publics ou d'aménagements. Notamment :

- La remise à niveau du réseau de défense incendie.
- Le réaménagement de la place de la Presle afin de traiter les eaux pluviales et de créer des stationnements.



*Espace de loisir le long de l'avenue verte*

#### **Pour le développement du numérique**

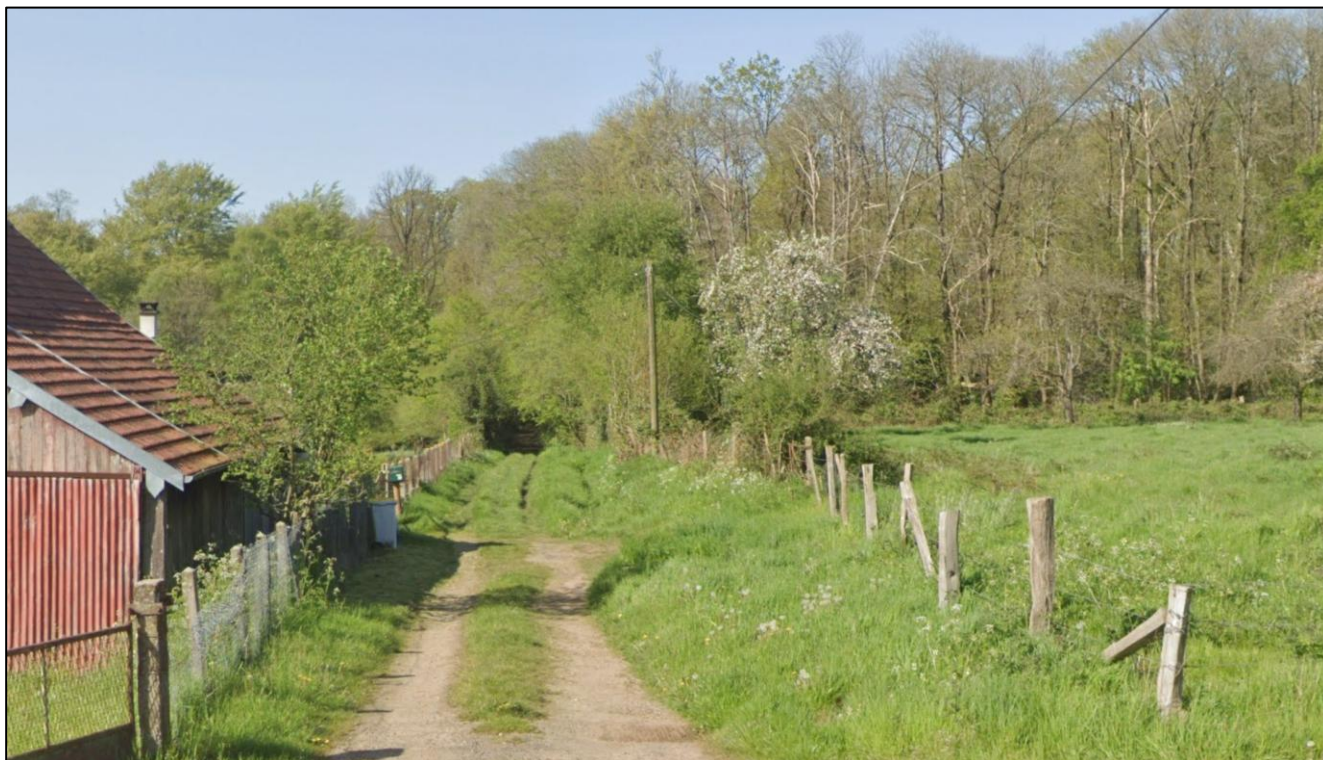
Des efforts importants ont été réalisés pour la desserte numérique du territoire (commune desservie par la fibre pour l'accès à Internet et par 4 opérateurs pour la téléphonie mobile en 4G), mais les élus restent favorables à la poursuite du développement numérique de leur territoire.

## **Objectif 11 : Créer des conditions de déplacements durables**

---

### **En développant le réseau de cheminement doux**

La commune souhaite promouvoir les modes de déplacement doux, plus particulièrement dans les nouveaux projets d'opération urbaine, permettant ainsi de relier les futurs quartiers aux quartiers existants.



*Chemin doux (impasse du chemin vert)*

## **AXE 4 : LIMITER L'EXPOSITION DES PERSONNES ET DES BIENS AUX RISQUES ET VEILLER À L'UTILISATION ÉCONOME DES RESSOURCES**

### **Objectif 12 : Organiser le développement pour limiter l'exposition aux risques et aux nuisances**

---

L'amélioration du cadre de vie passe par la volonté pour la commune de maintenir des espaces naturels intermédiaires entre les espaces résidentiels et les sites ou infrastructures comportant des nuisances, voire des risques. Ceci afin d'assurer la tranquillité des quartiers d'habitation et/ou de ne pas engendrer de problème de cohabitation, de risques ou de nuisances.

### **Objectif 13 : Veiller à l'utilisation économe des ressources**

---

#### **Aller vers plus de sobriété énergétique et développer des alternatives renouvelables locales**

Afin de participer à l'amélioration du cadre de vie et à la protection de l'environnement en général, le PLU permettra et promouvra l'utilisation des énergies renouvelables et des matériaux recyclables (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateurs d'eau de pluie enterrés ou aériens, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie, matériaux de construction, de façade et de toiture en éléments naturels : bois, torchis, parpaings de paille et/ou torchis, ardoises, chaume, tuiles terre cuite, etc.).