



BEAUMONT-LE-ROGER

# Plan Local d'Urbanisme PLU

## Document 1a :

## Rapport de Présentation

## Partie 1 : Diagnostic du territoire

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



## Table des matières

<b>I. Préambule</b> .....	<b>5</b>
<b>A. Qu'est-ce qu'un PLU ?</b> .....	<b>7</b>
<b>B. La démarche environnementale</b> .....	<b>9</b>
<b>C. Le contexte communal et intercommunal</b> .....	<b>11</b>
1. Une commune de l'Intercom Bernay Terres de Normandie .....	11
2. Une commune du Pays Risle et Charentonne .....	11
<b>II. Cadre réglementaire</b> .....	<b>13</b>
<b>A. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Risle Charentonne</b> .....	<b>15</b>
<b>B. Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)</b> .....	<b>18</b>
<b>C. Le Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD)</b> .....	<b>19</b>
<b>D. Le Plan Pluriannuel Régional de Développement Forestier (PPRDF)</b> .....	<b>20</b>
<b>E. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE Seine-Normandie)</b> .....	<b>20</b>
<b>F. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE de Haute-Normandie)</b> .....	<b>21</b>
1. Trame verte et bleue, réservoir de biodiversité, corridors écologiques : Qu'est-ce que c'est ? .....	21
2. Le SRCE : Pourquoi ? .....	21
<b>G. Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage</b> .....	<b>23</b>
<b>III. Diagnostic humain</b> .....	<b>25</b>
<b>A. Les dynamiques sociodémographiques</b> .....	<b>27</b>
1. Une évolution démographique positive .....	27
2. Une répartition de la population plutôt équilibrée .....	29
3. Des familles monoparentales en augmentation.....	31
4. Les enjeux sociodémographiques .....	34
<b>B. Les dynamiques résidentielles</b> .....	<b>35</b>
1. Un parc de logement en croissance faible avec de nombreux logements vacants.....	35
2. Un parc de logements diversifié .....	37
3. Un prix de l'immobilier relativement faible .....	41
4. Les enjeux des dynamiques résidentielles.....	42
<b>C. Dynamiques socio-économiques</b> .....	<b>43</b>
1. Une population composée d'actifs travaillant dans le secteur secondaire .....	43
2. Un désert de cadres .....	45
3. Une certaine pauvreté chez les jeunes .....	47
4. Une économie axée sur l'activité industrielle .....	49
5. Une activité agricole toujours présente.....	50
6. Un potentiel touristique .....	55
7. Les enjeux liés aux dynamiques socio-économiques .....	57
<b>D. Les perspectives</b> .....	<b>58</b>
1. Le calcul du point mort .....	58
2. La projection démographique.....	60
3. La projection résidentielle.....	61
<b>IV. Diagnostic urbain</b> .....	<b>63</b>
<b>A. Histoire de la commune</b> .....	<b>65</b>
1. Les origines.....	65
2. Au Moyen-Âge.....	65



3. Après la Révolution.....	65	<b>B. Evolution de l'urbanisation : une tendance au mitage et à la perte d'identité.....</b>	<b>95</b>
4. De la Guerre de 1870 à la Seconde Guerre Mondiale.....	66	1. Paysages et identité.....	95
<b>B. Organisation du territoire .....</b>	<b>67</b>	2. Des principes de développement.....	96
<b>C. Déplacements et mobilités.....</b>	<b>69</b>	<b>C. Densité et organisation des opérations récentes .....</b>	<b>97</b>
1. Le réseau viaire.....	69	<b>D. Analyse foncière .....</b>	<b>99</b>
2. L'offre de stationnement.....	71	1. Evolution du bâti dans le temps .....	99
3. Les déplacements doux .....	71	2. Potentiel constructible en 2019.....	101
4. Les transports en commun .....	74	3. Consommation foncière sur les 10 dernières années.....	110
<b>D. Equipements, commerces et activités.....</b>	<b>78</b>	4. Les enjeux urbains .....	111
1. Une offre diversifiée d'équipements sportifs et de loisirs.....	78	<b>VI. Synthèse .....</b>	<b>113</b>
2. Les commerces.....	78	<b>A. En bref : diagnostic humain .....</b>	<b>115</b>
3. Les services de santé .....	79	1. Dynamiques sociodémographiques.....	115
4. La desserte numérique .....	80	2. Dynamiques résidentielles.....	115
5. Les équipements scolaires.....	81	3. Dynamiques socio-économiques .....	116
<b>V. Morphologie urbaine.....</b>	<b>83</b>	<b>B. Les enjeux urbains .....</b>	<b>116</b>
<b>A. Morphologie urbaine.....</b>	<b>85</b>		
1. Les parties anciennes du centre-ville .....	86		
2. Les noyaux anciens.....	88		
3. Les extensions urbaines.....	89		
4. Les secteurs d'industries.....	90		
5. Les équipements sportifs.....	91		
6. Les hameaux éloignés du bourg.....	91		





# 1. Préambule





## A. Qu'est-ce qu'un PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme réglementaire qui, à l'échelle de la commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été institué par la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 et est entré en vigueur le 1er janvier 2001. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS).

Dans le cadre de l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme, les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

L'équilibre entre :

- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ; les besoins en matière de mobilité ; la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville.
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat,

commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.

- La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

En application de l'article L.151-2, le PLU comprend :

- **Un Rapport de présentation** (le présent document) :

Il contient un diagnostic du territoire, une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier et explique les choix d'aménagements retenus et analyse les incidences du PLU sur l'environnement.

- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :**

Le PADD définit les orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipement, de protection des espaces et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.



- Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** :

Elles précisent le projet de la commune sur certains secteurs, dans le respect du PADD.

- Un **Règlement et un Zonage** :

Le Zonage délimite les différentes zones : urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N). Le Règlement définit pour chaque type de zone, les règles applicables en matière d'implantation et de construction. Le règlement et le zonage sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.

- Des **Annexes**.

Les annexes regroupent les servitudes d'utilités publiques les annexes sanitaires et les annexes complémentaires, dont les documents ou les règles permettent une meilleure compréhension du PLU.

#### L'élaboration d'un PLU se déroulera en cinq grandes étapes :

1. La phase de diagnostic permet d'évaluer l'état actuel du développement de la commune et les tendances d'évolution. Il concerne la démographie, l'économie, l'environnement, le paysage, l'habitat, les transports et les équipements. Le diagnostic doit déboucher sur l'expression des enjeux prioritaires pour le développement de la commune. Le diagnostic comprend un État Initial de l'Environnement.
2. L'élaboration du PADD permet de définir les orientations générales d'aménagement, au regard notamment des conclusions du diagnostic et des arbitrages politiques. Des

orientations d'aménagement et de programmation complètent le PADD et définissent des orientations plus précises dans des secteurs déterminés.

3. Une phase de traduction permet de traduire réglementairement les orientations générales d'aménagement sur un plan à l'échelle cadastrale. Une fois le zonage et le règlement établis, l'écriture du rapport de présentation débute afin de justifier les choix effectués ainsi que pour mesurer les incidences du PLU sur l'environnement et définir des mesures de réduction, de compensation et de suivi.
4. Le dossier est ensuite « arrêté » par délibération du conseil municipal. Celui-ci est transmis aux personnes publiques associées PPA (EPCI, Préfecture, CG, Chambres Consulaires...) qui rendent un avis sous trois mois. Le dossier arrêté, auquel sont joints les avis émis par les PPA (on parle de dossier d'enquête publique), fait l'objet d'une enquête publique auprès de la population suivie par un commissaire enquêteur.
5. Une fois l'enquête publique terminée, le commissaire enquêteur remet un rapport faisant la synthèse des avis des PPA et de la population. L'analyse de ce rapport permet à la commune de modifier le PLU arrêté sous couvert de justifier les modifications apportées et de ne pas remettre en cause l'économie générale du document. Le PLU est alors approuvé par délibération du conseil municipal. Une fois approuvé, le PLU entre en vigueur et toute décision d'aménagement doit alors être compatible avec celui-ci.



## B. La démarche environnementale

La commune étant concernée par des sites Natura 2000, une **évaluation environnementale** est donc obligatoire dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Une évaluation environnementale vise à évaluer les effets potentiels ou avérés du PLU sur l'environnement, et ce à tous les stades de son élaboration.

Cette démarche impose un principe d'auto-évaluation, de prise de conscience et de responsabilisation face aux projets de planification urbaine. Le processus d'évaluation environnementale du PLU se fonde sur une méthode itérative qui doit s'articuler autour de 3 principes généraux :

- Connaître les enjeux environnementaux du territoire et les hiérarchiser. Certains points de vigilance peuvent alors faire l'objet d'une attention plus particulière.
- Identifier les incidences des dispositions envisagées et favoriser des choix ayant le souci de la qualité environnementale. C'est une démarche prospective qui doit aider à la formalisation du projet.
- Mener une concertation tout au long du projet avec le public et les autorités. C'est l'assurance d'une approche transparente et transversale.

L'article R. 414-23 de Code de l'Environnement précise le contenu attendu de l'étude d'incidences et indique que l'évaluation reste proportionnée à l'importance du document et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence ainsi qu'à l'état des connaissances à la date d'élaboration de cette étude.

Le rapport de présentation d'un PLU soumis à évaluation environnementale est régi par l'article R. 151-3 du Code de l'Urbanisme :

« Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

1. *Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;*
2. *Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;*
3. *Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;*
4. *Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;*
5. *Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;*
6. *Définit les critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-*

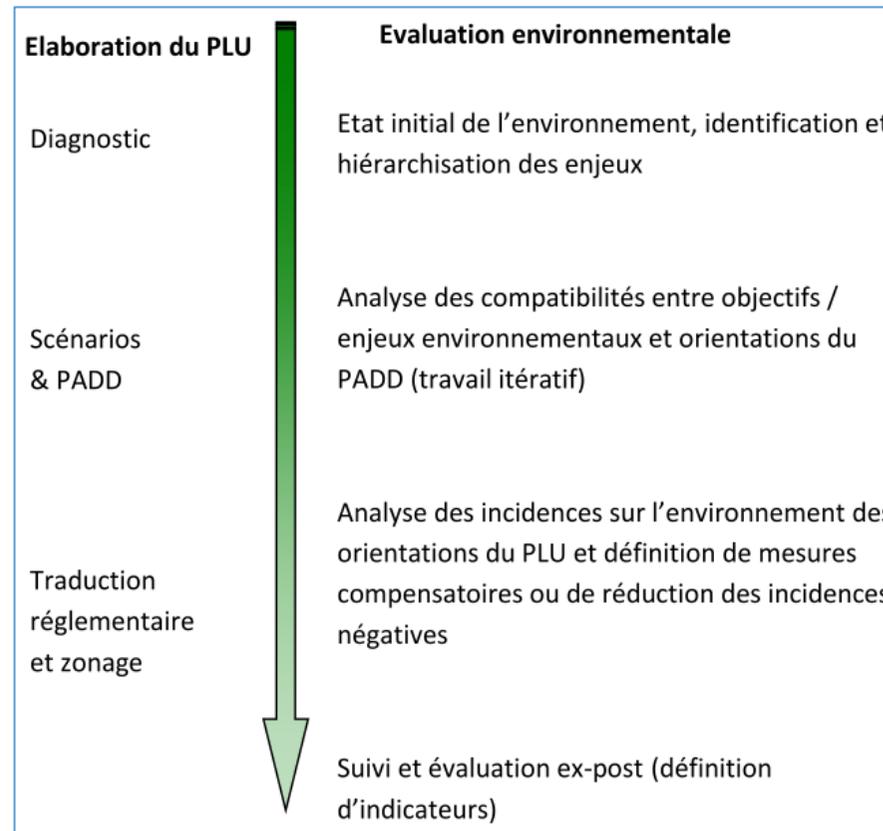


27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7. Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

*Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. »*

L'évaluation environnementale est issue de la Directive européenne du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, qui a été transposée dans le droit français par l'Ordonnance du 3 juin 2004 puis le Décret du 27 mai 2005. Elle fait l'objet d'un avis spécifique du Préfet qui porte sur la qualité de l'évaluation et aussi sur la prise en compte effective de l'environnement dans le document arrêté.



## C. Le contexte communal et intercommunal

### 1. Une commune de l'Intercom Bernay Terres de Normandie

Beaumont-le-Roger appartenait à la Communauté de Communes Intercom Risle et Charentonne. Cette intercommunalité a disparu le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

La nouvelle Communauté de communes résulte de la fusion entre la Communauté de Communes de Bernay et ses Environs, l'Intercom du Pays Brionnais, l'Intercom Risle et Charentonne, la Communauté de Communes du Canton de Broglie et la Communauté de Communes du Canton de Beamesnil.

### 2. Une commune du Pays Risle et Charentonne

Le Pays Risle-Charentonne est né en 1994 sous l'impulsion des conseillers généraux des huit cantons autour de Bernay. Sentant leurs territoires ruraux délaissés, la volonté de ces élus locaux était de se rassembler afin de mettre en œuvre une politique commune de développement de leurs cantons.

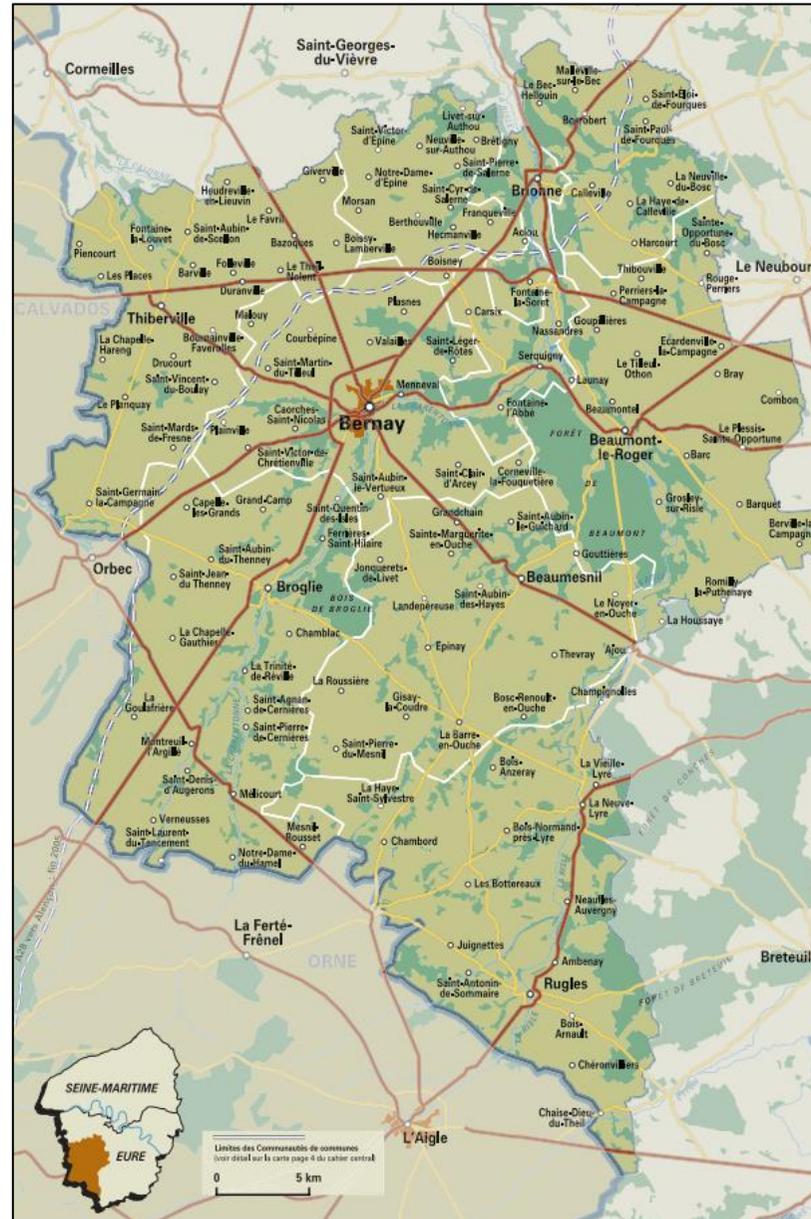
Le Pays est constitué de 3 intercommunalités :

- Communauté de de communes Bernay Terres de Normandie
- Communauté de Communes de Rugles
- Communauté de Communes de Thiberville



Carte du nouveau territoire Intercom Bernay Terres de Normandie







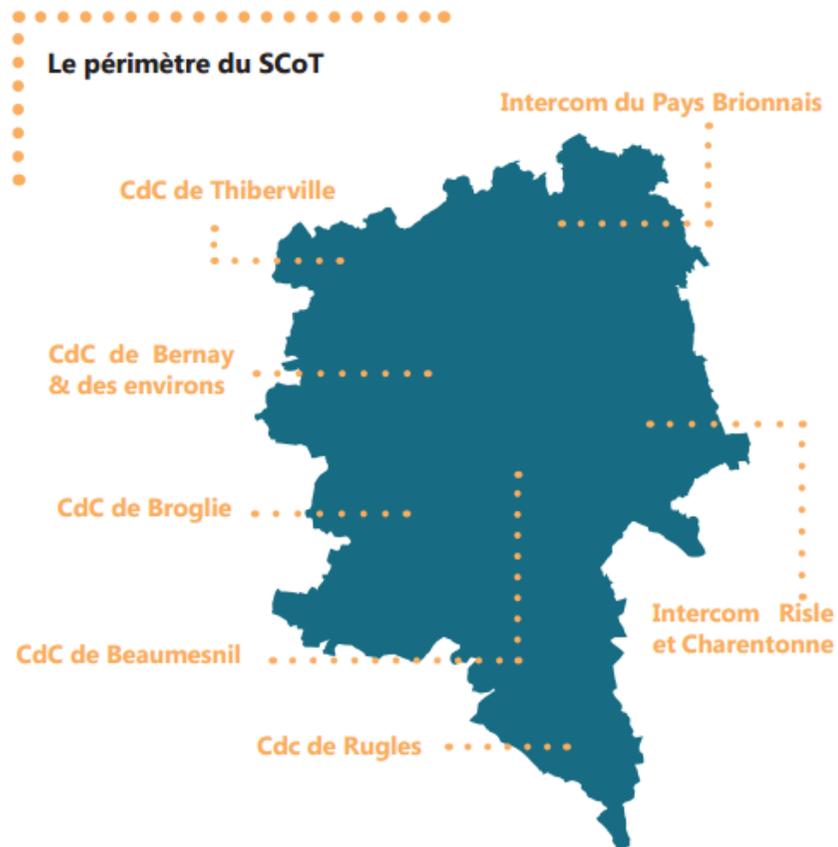
## 2. Cadre réglementaire

---



## A. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Risle Charentonne

D'après le Code de l'Urbanisme, le PLU doit être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale. Le SCoT est basé sur 3 grandes orientations qui possèdent, elles-mêmes, différents objectifs.



### • Axe 1 : La préservation et la valorisation des ressources et des espaces naturels et agricoles.

- ✓ Préserver les exploitations agricoles et leur potentiel agronomique par la réalisation d'un diagnostic agricole lors de l'élaboration des documents d'urbanisme et la prise en compte de leur fonctionnement dans la conception des stratégies locales de planification.
- ✓ Limiter la consommation d'espace.
- ✓ Préserver les espaces sensibles et maintenir ou recréer les corridors écologiques, les continuités naturelles, les zones humides et les milieux aquatiques.
- ✓ Gérer de manière optimisée la ressource en eau, les ruissellements et les eaux pluviales.
- ✓ Impulser l'utilisation des énergies renouvelables.

### • Axe 2 : La préservation et l'amélioration du cadre de vie.

- ✓ Développer la qualité urbaine aussi bien en ce qui concerne les opérations d'optimisation du tissu urbain que les nouvelles opérations.
- ✓ Améliorer les silhouettes urbaines en prêtant attention à la qualité des franges et lisières urbaines.
- ✓ Diversifier les morphologies urbaines et notamment par la construction accrue de logements collectifs ou groupés.
- ✓ Préserver le bocage existant et insérer les nouvelles zones à urbaniser dans un bocage urbain en prenant appui sur



des éléments bâtis ou végétaux qui existent dans et aux abords du site.

- ✓ Conserver, préserver et valoriser le bocage et l'ensemble des milieux auxquels est associée l'entité paysagère des vallées : boisements, lisières forestières, cours d'eau et zone humide, vallonnement et pentes abruptes.
- ✓ Préserver et mettre en œuvre des cônes de vue et les coupures d'urbanisation.
- **Axe 3 : La structuration du développement résidentiel, économique et touristique du territoire autour des pôles.**
  - ✓ Articuler l'urbanisation autour d'une armature urbaine constituée de pôles urbains principaux et secondaires en réseau.
  - ✓ Lutter contre le mitage et limiter l'habitat diffus en privilégiant l'urbanisation des cœurs de bourg, en limitant l'urbanisation des hameaux et en conditionnant l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation à la création de potentialités de densification dans le tissu urbain préexistant.
  - ✓ Densifier les nouvelles opérations de construction, particulièrement dans les pôles.
  - ✓ Prévoir la réalisation d'équipements et de services à la personne ; dans les pôles en ce qui concerne les services de santé et plus généralement, dans les bourgs pour les services à destination des personnes âgées.
  - ✓ Stimuler et structurer l'activité économique en permettant l'insertion d'activités tertiaires dans le tissu urbain

existant, l'intensification des zones d'activités et d'artisanat, et en localisant prioritairement dans les pôles et dans les bourgs les activités commerciales.

- ✓ Structurer l'activité touristique du pays en valorisant les axes paysagers et touristiques, en favorisant le développement des liaisons douces et l'identification du patrimoine et des activités touristiques du territoire.
- ✓ Améliorer les liaisons et favoriser les modes doux de transport en prévoyant davantage de liaisons cyclistes ou pédestres et en renforçant les pôles de transport du territoire autour des gares.

Le territoire du SCoT du pays Risle-Charentonne est structuré de la manière suivante :

- Les **pôles principaux**, desservis par des transports collectifs de grande capacité (*Bernay, Brionne, Serquigny/Nassandres, Beaumont-le-Roger*) ont pour vocation d'offrir à la fois une capacité de développement résidentielle, de services, d'équipements et d'emploi à l'égard de l'ensemble du territoire. Une place spécifique doit être réservée au sein de ces pôles à la Ville de Bernay, qui représente un enjeu fondamental pour l'ensemble du territoire, pour lequel elle assure la quasi-totalité des services supérieurs.
- Les **pôles secondaires** (*Menneval, Calleville, Harcourt, Beaumesnil, la Neuve et la Vieille Lyre, Thiberville, Saint-Germain-La-Campagne, La Barre-en-Ouche, Broglie, Montreuil l'Argillé, Rugles*) ont vocation à constituer des pôles de service et d'emploi à l'égard du secteur environnant, dans un objectif d'accessibilité aux équipements et services essentiels.



- Les **communes non-pôles** : le développement résidentiel et économique de ces communes devra être proportionné aux capacités en ressources urbaines mobilisables (équipements, réseaux...) et dans le cadre d'une mutualisation possible à organiser entre plusieurs communes voisines et avec les pôles relais. Ce développement se réalisera dans le cadre d'une répartition à l'échelle de la communauté de communes.

**Extraits du SCoT du Pays de Risle Charentonne**

Le SCoT fixe **des objectifs chiffrés** qui concernent la commune et l'intercommunalité. La consommation d'espace pour la période est fixée de manière suivante : 60 ha pour les logements et 15 ha pour les activités.

Les objectifs de densité sont les suivants :

Commune	Densité
Dans le centre des villes de Brionne et Bernay	25 à 30 logements/ha
Dans les centres des autres pôles structurants	18 à 20 logements/ha
Hors le centre des villes, bourgs et villages	14 logements/ha
Communes non pôles	12 à 14 logements/ha

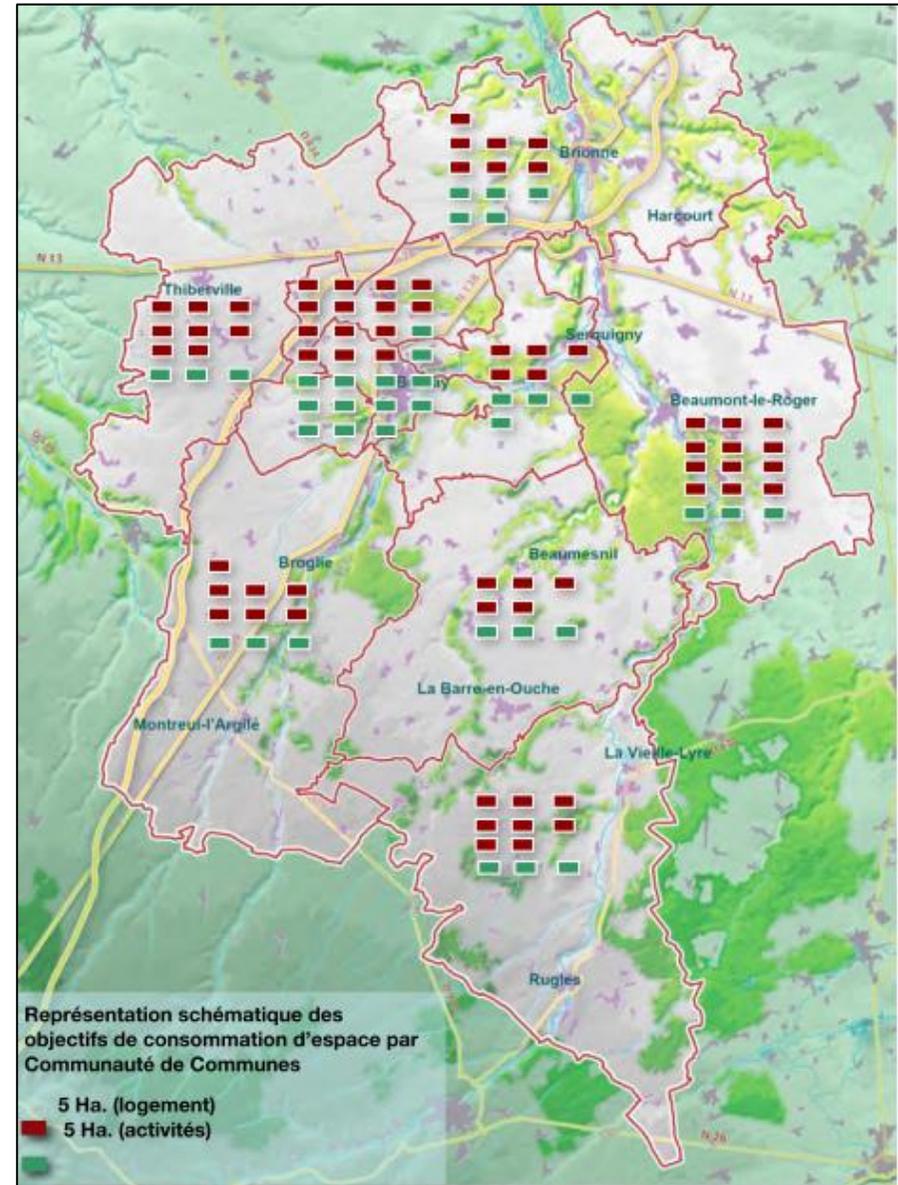
Pour la période courant jusqu'à 2030, la consommation d'espace correspondra, à partir des chiffres du projet d'aménagement et de développement durables qui prend en compte les besoins depuis 2007, aux enveloppes suivantes rapportées en moyenne par an :

- 16,5 ha pour l'urbanisation résidentielle,
- 9,5 ha pour l'urbanisation à destination d'activités.

Pour la communauté de communes de Beaumont-le-Roger, la consommation d'espace pour la période est fixée de la manière suivante :

Communauté de communes	Superficie pour le logement	Superficie pour les activités
Beaumont le Roger	60 ha	15 ha

L'urbanisation résidentielle sera développée en priorité au cœur des bourgs, dans un objectif d'optimisation du tissu urbain.



Communauté de communes	Beaumesnil	Beaumont le Roger	Bernay	Brionne	Broglie	Risle Charentonne	Rugles	Thiberville	Total
<b>Pôle principal</b>		<b>Beaumont le Roger</b>	<b>Bernay</b>	<b>Brionne</b>		<b>Serquigny/Nassandres</b>			
Nombre de logements		300	500	308		200			<b>1308</b>
<b>Pôle secondaire</b>	<b>La Barre en Ouche Beaumesnil</b>		<b>Menneval</b>	<b>Calleville Harcourt</b>	<b>Broglie Montreuil l'Argilé</b>		<b>Rugles Lyre</b>	<b>Thiberville Saint Germain la Campagne</b>	
Nombre de logements	131		285	183	172		213	188	<b>1172</b>
Autres communes non pôles									
Nombre de logements	195	439	428	275	258	123	320	282	<b>2320</b>
<b>Total</b>	<b>326</b>	<b>739</b>	<b>1213</b>	<b>766</b>	<b>430</b>	<b>323</b>	<b>533</b>	<b>470</b>	<b>4800</b>

- L'urbanisation résidentielle sera développée en priorité au cœur des bourgs, dans un objectif d'optimisation du tissu urbain.
- L'ouverture éventuelle à l'urbanisation de nouveaux espaces et leur taille dépendra :
  - ✓ des capacités d'accueil encore possibles dans le tissu existant (friches industrielles, dents creuses et espaces urbains à potentialité de densification),
  - ✓ des besoins supplémentaires nécessaires pour répondre au projet de développement de la commune.
- L'urbanisation des hameaux sera limitée.

## B. Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)

Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) de Haute-Normandie a été élaboré en application de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement afin de définir une stratégie régionale permettant de contribuer aux engagements nationaux et internationaux de la France sur les questions du climat, de l'air et de l'énergie.

Le schéma est un document d'orientations régionales à l'horizon 2020 et 2050 en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'adaptation au changement climatique, d'amélioration de la qualité de l'air, de maîtrise de la demande d'énergie et de développement des énergies renouvelables (notamment au travers du Schéma Régional Éolien).

Ce document est élaboré pour une durée de 5 ans sous la double autorité du Préfet de Région et du président du Conseil Régional.

Ce cadre stratégique s'appuie sur un ensemble d'objectifs nationaux et internationaux. A court terme, les priorités du SRCAE doivent intégrer les objectifs européens du paquet énergie-climat, dits «3x20», qui visent :

- une réduction de 20 % des consommations d'énergie par rapport à la valeur tendancielle en 2020,
- une diminution de 20 % des émissions de gaz à effet de serre par rapport à 2005,
- une production d'énergie renouvelable équivalente à 23 % de la consommation finale en 2020.

Les efforts effectués d'ici 2020 devront bien évidemment être poursuivis au-delà, notamment afin d'atteindre l'objectif national de diviser par quatre les émissions françaises de gaz à effet de serre d'ici 2050 par rapport à 1990 : c'est le « Facteur 4 ».



Le SRCAE de Haute Normandie a été approuvé le 21 mars 2013. La stratégie régionale est organisée autour de 9 défis transversaux :

- Responsabiliser et éduquer à des comportements et une consommation durables.
- Promouvoir et former aux métiers stratégiques de la transition énergétique.
- Actionner les leviers techniques et financiers pour une diffusion des meilleures solutions d'efficacité énergétique et de réduction des émissions de polluants.
- Aménager durablement le territoire et favoriser les nouvelles mobilités.
- Favoriser les mutations environnementales de l'économie régionale.
- S'appuyer sur l'innovation pour relever le défi énergétique et climatique.
- Développer les énergies renouvelables et les matériaux bio-sourcés.
- Anticiper la nécessaire adaptation au changement climatique.
- Assurer le suivi et l'évaluation du SRCAE.

## C. Le Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD)

La loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 (LMAP) a institué le plan régional de l'agriculture durable (PRAD), en précisant qu'il « *fixe les grandes orientations de la politique agricole, agroalimentaire et agro-industrielle de l'État dans la région en tenant compte des spécificités des territoires ainsi que de l'ensemble des enjeux économiques, sociaux et environnementaux* ».

Le PRAD doit ainsi identifier les priorités de l'action régionale des services de l'État. Porté à la connaissance des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale à l'occasion de l'élaboration et de la révision de leur document d'urbanisme, il doit également permettre une meilleure appropriation des enjeux agricoles régionaux.

Le PRAD de Haute Normandie a été approuvé par le préfet de région par arrêté du 5 avril 2013. Il est applicable pour une durée de 7 ans.

Les orientations stratégiques du PRAD sont les suivantes :

- Favoriser la coexistence et promouvoir la structuration des filières régionales, pour accroître la valeur ajoutée dégagée par les productions haut-normandes.
- Accroître la valeur ajoutée à l'échelle des exploitations par la diversification des productions et des modes de productions et par la formation des agriculteurs.
- Répondre au défi de la préservation du foncier agricole, de la ressource en eau, de la biodiversité et de la qualité des sols.
- Conforter l'ancrage de l'agriculture dans son territoire.
- Se préparer aux changements majeurs qui se dessinent, notamment par la recherche et la formation.



## D. Le Plan Pluriannuel Régional de Développement Forestier (PPRDF)

Le plan pluriannuel régional de développement forestier (PPRDF), prévu par le Code Forestier, est établi dans l'objectif d'améliorer la production et la valorisation économique du bois, tout en respectant les conditions d'une gestion durable des forêts. En cohérence avec les documents cadres forestiers en vigueur, il analyse les raisons d'une insuffisante exploitation de certains massifs et définit les actions d'animation et les investissements nécessaires pour une mobilisation supplémentaire de bois.

Approuvé par arrêté préfectoral en date 27 mars 2012, le PPRDF de Haute Normandie dresse d'abord un état des lieux complet des caractéristiques de la forêt et de son positionnement dans le territoire. Il fait le point sur la gestion forestière actuelle et sur la récolte des bois.

Trois territoires forestiers sont définis et étudiés avec analyse cartographique selon différents thèmes : sols et climat, caractéristiques des forêts et sylviculture, conditions économiques de l'exploitation forestière et de la première transformation, enjeux environnementaux, accueil du public.

Un potentiel de mobilisation supplémentaire de bois est identifié et des actions prioritaires sont proposées pour la période 2012-2016. Un comité de pilotage établit annuellement un bilan de la mise en œuvre de ce plan.

## E. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE Seine-Normandie)

Ce document supra-communal a pour objectif de mettre en place une gestion globale et équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques à l'échelle du bassin Seine Normandie. Ce dernier couvre ainsi 8 régions, 25 départements et 9000 communes.

Le SDAGE a pour enjeux :

- la gestion et la protection des milieux aquatiques ;
- la gestion qualitative de la ressource ;
- la gestion quantitative de la ressource ;
- la prévention et la gestion des risques.

Le SDAGE 2016-2021 a été adopté le 5 novembre 2015 et annulé le 27 décembre 2018.

A ce jour, c'est le SDAGE précédent qui s'applique, sur la période 2009-2015. Cependant, dans un souci de justesse et d'adaptation des objectifs liés à la ressource en eau, nous analyserons le projet au travers des orientations du dernier SDAGE.

Ne modifiant pas fondamentalement les orientations du précédent SDAGE, les objectifs sont sensiblement les mêmes. Le SDAGE a vocation à encadrer les choix de tous les acteurs du bassin dont les activités ou les aménagements ont un impact sur la ressource en eau. Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme doit-il être compatible avec « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE » (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme)



## F. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE de Haute-Normandie)

### 1. Trame verte et bleue, réservoir de biodiversité, corridors écologiques : Qu'est-ce que c'est ?

Les réservoirs de biodiversité sont des milieux naturels dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée. Les espèces peuvent y effectuer tout ou partie de leur cycle de vie.

Les corridors écologiques sont les voies de déplacement utilisées par la faune et la flore, pour relier les réservoirs. Ils sont déterminés à partir des différents modes de déplacement (aérien, terrestre, aquatique), de la capacité de dispersion et des besoins vitaux, des espèces végétales et animales.

L'ensemble (réservoir de biodiversité + corridors écologiques) constitue la trame verte et bleue permettant aux espèces de circuler et de garantir un brassage génétique indispensable à leur pérennité.

### 2. Le SRCE : Pourquoi ?

Une des principales causes de l'érosion de la biodiversité est la fragmentation des milieux naturels et des paysages. Elle isole les populations animales et végétales et empêche les espèces d'accomplir leur cycle de vie.

L'enjeu majeur est donc de protéger et/ou reconstituer un réseau écologique cohérent permettant aux espèces de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer... et ainsi d'enrayer la perte de biodiversité.

Les lois dites « Grenelle 1 et 2 » sont à l'origine de la prise en compte de la trame verte et bleue dans l'aménagement du territoire et de sa définition à l'échelle régionale via le Schéma Régional de Cohérence Ecologique :

- La Loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (dite Grenelle 1) instaure dans le droit français la création de la trame verte et bleue, comme outil d'aménagement du territoire destiné à enrayer la perte de biodiversité.
- La Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle 2) précise le projet d'élaboration du Schéma Régional de Cohérence Ecologique parmi un ensemble de mesures destinées à préserver la diversité du vivant.

Approuvé à l'unanimité par le conseil régional de Haute-Normandie le 13 octobre 2014 et adopté par arrêté du préfet de région le 1 Novembre 2014, le SRCE de Haute Normandie est le cinquième SRCE adopté en France.

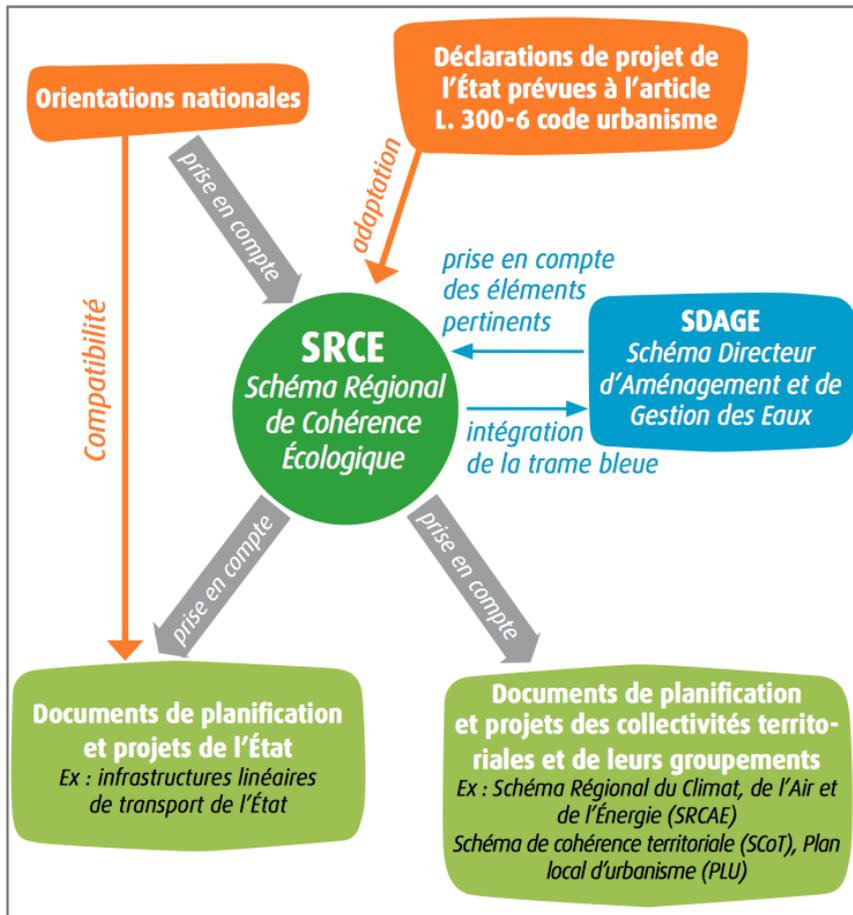
Le SRCE est un document-cadre élaboré conjointement par le Conseil Régional de Haute Normandie et l'État en concertation avec les représentants du territoire (décideurs, gestionnaires ou usagers de l'espace). L'élaboration du SRCE a été réalisée en régie par le service Ressources de la DREAL avec l'appui technique du CEREMA (Centre d'Etudes et d'Expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement) de Rouen.

Le document SRCE est composé :

- d'un résumé non technique ;
- d'un document définissant les enjeux, les objectifs, les mesures de suivi et le plan d'action stratégique ;
- une notice d'interprétation des cartes de la trame verte et bleue (TVB) ;



- de cartes au 1/100 000ème présentant les éléments de TVB régionale, les objectifs assignés aux éléments de TVB, les enjeux et actions prioritaires.









## 3. Diagnostic humain

---

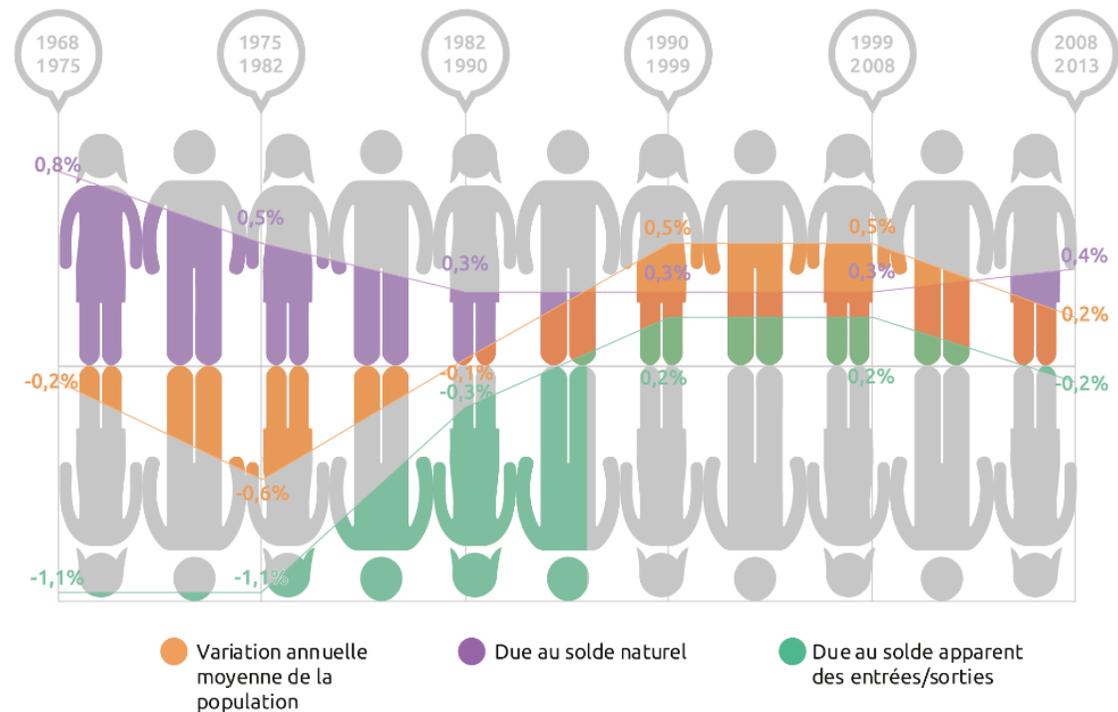
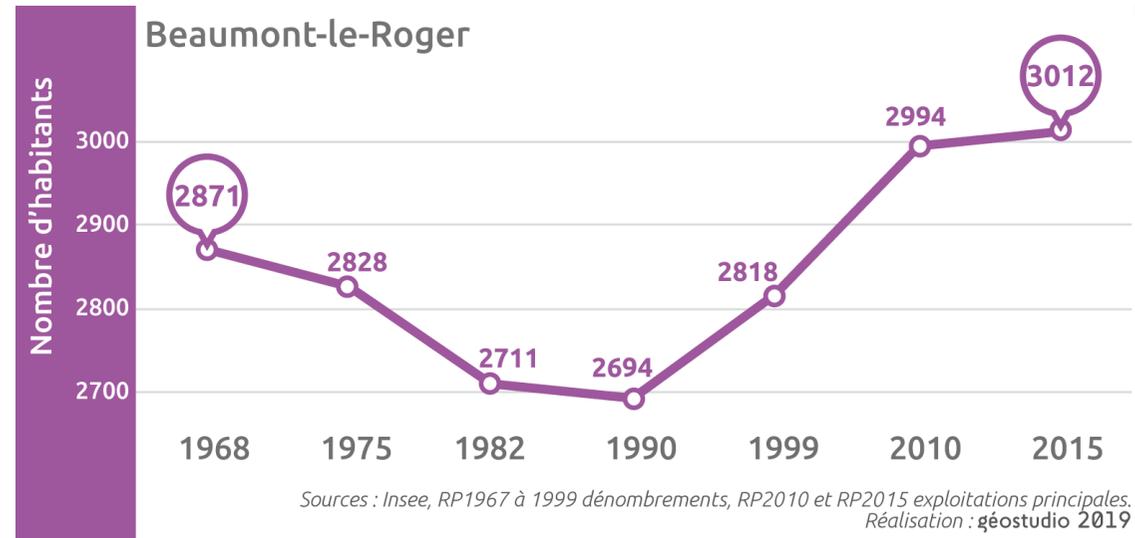


## A. Les dynamiques sociodémographiques

### 1. Une évolution démographique positive

La commune de Beaumont-le-Roger a observé une forte croissance démographique à la sortie de la Seconde Guerre Mondiale jusqu'aux années 60. Cette croissance démographique est toujours d'actualité mais dans des proportions beaucoup plus faibles. La commune a vu sa population diminuer entre les années 70 et le début des années 90. Depuis cette période, une croissance démographique faible mais continue est présente sur le territoire. Il sera intéressant de comparer cette évolution démographique au regard des opérations d'aménagement pour la construction de logements.

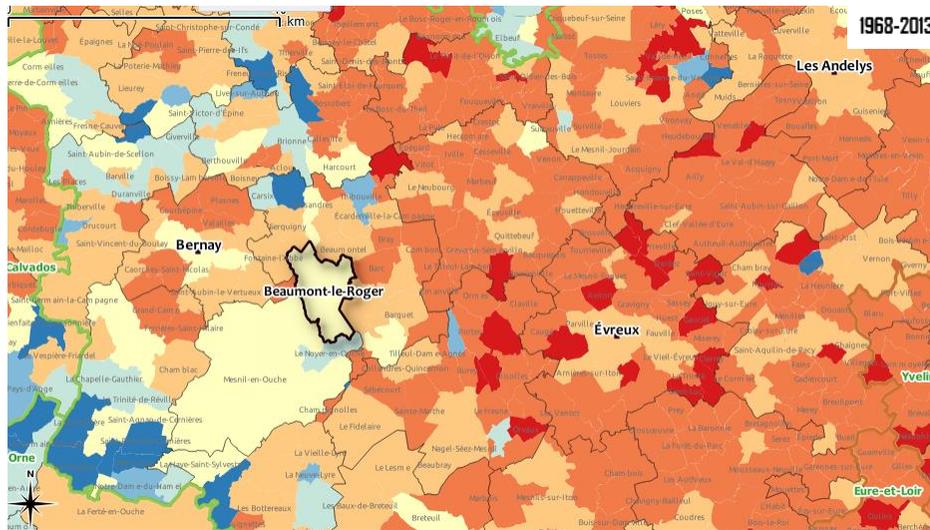
La croissance démographique des dernières années est essentiellement due au solde naturel qui est positif depuis les années 60. Le solde migratoire est cependant négatif au cours des années 2000 jusqu'à aujourd'hui.



Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2008 et RP2013 exploitations principales - État civil.

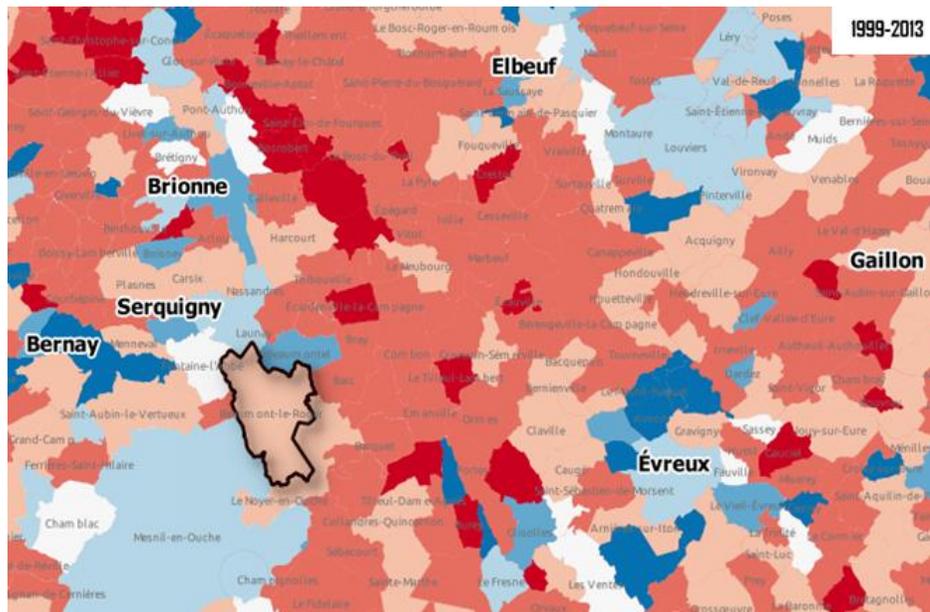
Réalisation : géostudio 2016



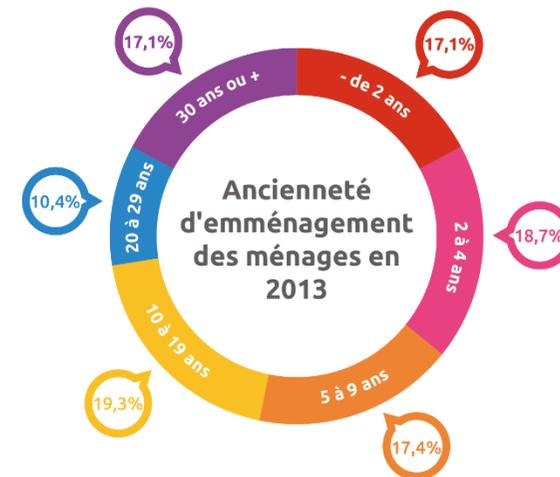


La forte croissance de l'ouest parisien au cours du XX<sup>ème</sup> siècle s'observe très bien sur la période 1968-2013 avec des fortes croissances démographiques autour du grand Evreux jusqu'au sud de l'agglomération rouennaise. Cependant, sur la période 1999-2013, il apparaît que le grand Evreux perd de la population au profit des communes rurales à proximité et notamment autour du Neubourg et l'est de la Risle. Les communes importantes comme Bernay, Brionne et Evreux perdent des habitants. Ce phénomène a engendré une certaine pression foncière sur les communes rurales puisque le prix des terrains est plus faible que dans les grandes agglomérations urbaines.

Au cœur de ces différents constats, **la commune de Beaumont-le-Roger a été constante avec une certaine stabilité de sa population.** Cela a notamment permis de conserver ses équipements et ses commerces de proximité.



Cette stabilité démographique se traduit par **une faible mobilité résidentielle** avec 48% de la population qui est présente depuis plus de 10 ans.



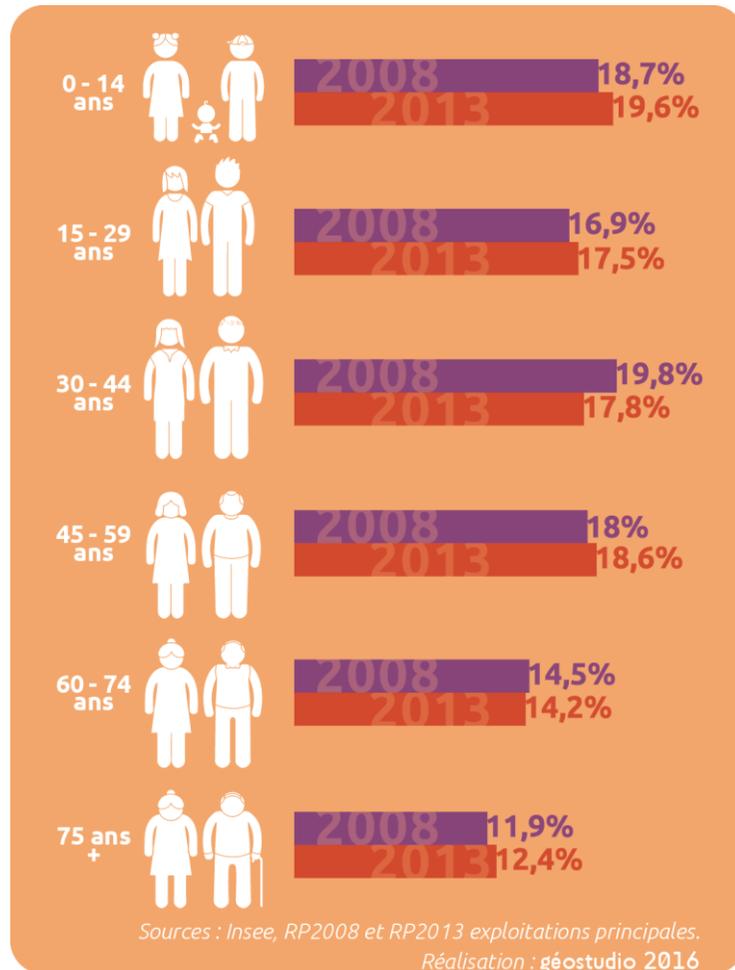
Source : Insee, RP2013 exploitation principale.  
Réalisation : géostudio 2016



## 2. Une répartition de la population plutôt équilibrée

Les moins de 30 ans sont bien représentés puisqu'ils représentent 37% de la population totale. Leur part est en légère augmentation entre 2008 et 2013. La part des 30-60 ans est en légère diminution et celle des plus de 60 ans est stable avec environ 26%.

La tendance nationale est au vieillissement de la population. La

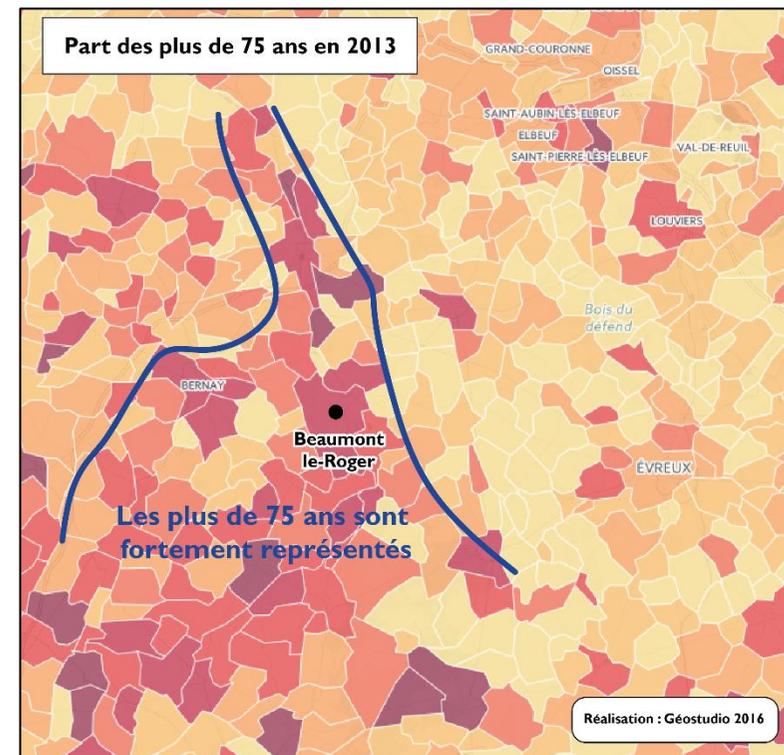


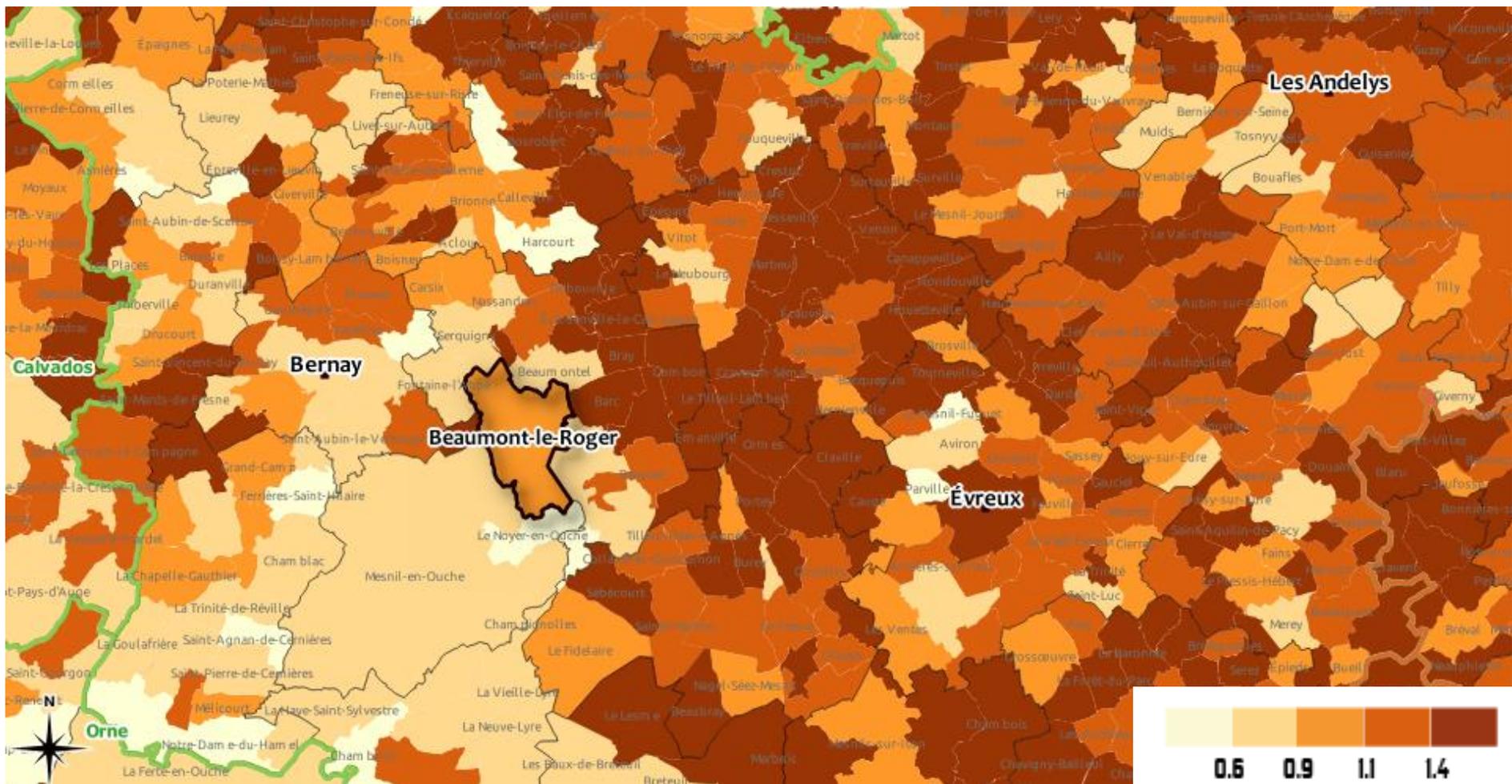
commune de Beaumont-le-Roger voit cependant sa population être

relativement jeune. L'indice de jeunesse\* est en effet positif avec un indice de 1,1. Cet indice est légèrement inférieur à celui du département de l'Eure (1,4).

\*L'indice de jeunesse est le rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans

Les plus de 75 ans sont en surreprésentation dans la vallée de la Risle mais aussi dans le sud-ouest de l'Eure en règle générale. Cette forte représentation signifie que ce type de population cherchera des commerces de proximité, des services médicaux et un cadre de vie de qualité.





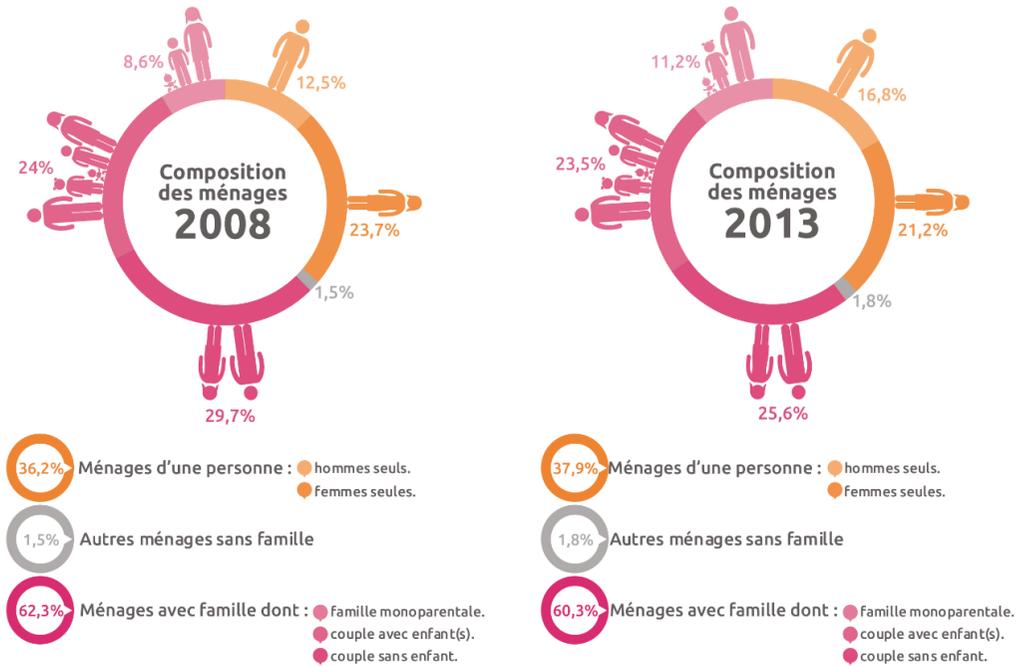
### 3. Des familles monoparentales en augmentation

Les familles représentent environ 60% des ménages sur le territoire communal. Cette part est en légère diminution au profit des ménages d'une personne puisque ceux-ci sont en augmentation entre 2008 et 2013.

On constate un phénomène sociétal de desserrement des ménages, lié à plusieurs facteurs (vieillesse de la population, augmentation de la proportion de familles monoparentales, etc.). Cela se traduit par une grande diminution du nombre de personnes par ménage. Ce phénomène s'observe donc également sur la commune de Beaumont-le-Roger.

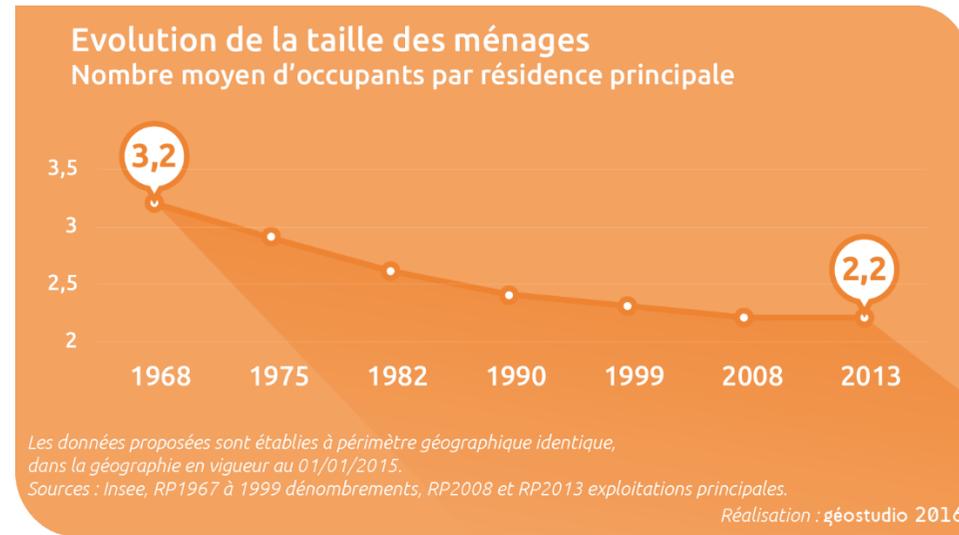
La taille des ménages est passée de 3,2 personnes par ménage en 1968 à 2,2 personnes par ménage en 2013. **Ceci signifie qu'à population égale, il faut plus de logements pour accueillir le même nombre d'habitants.**

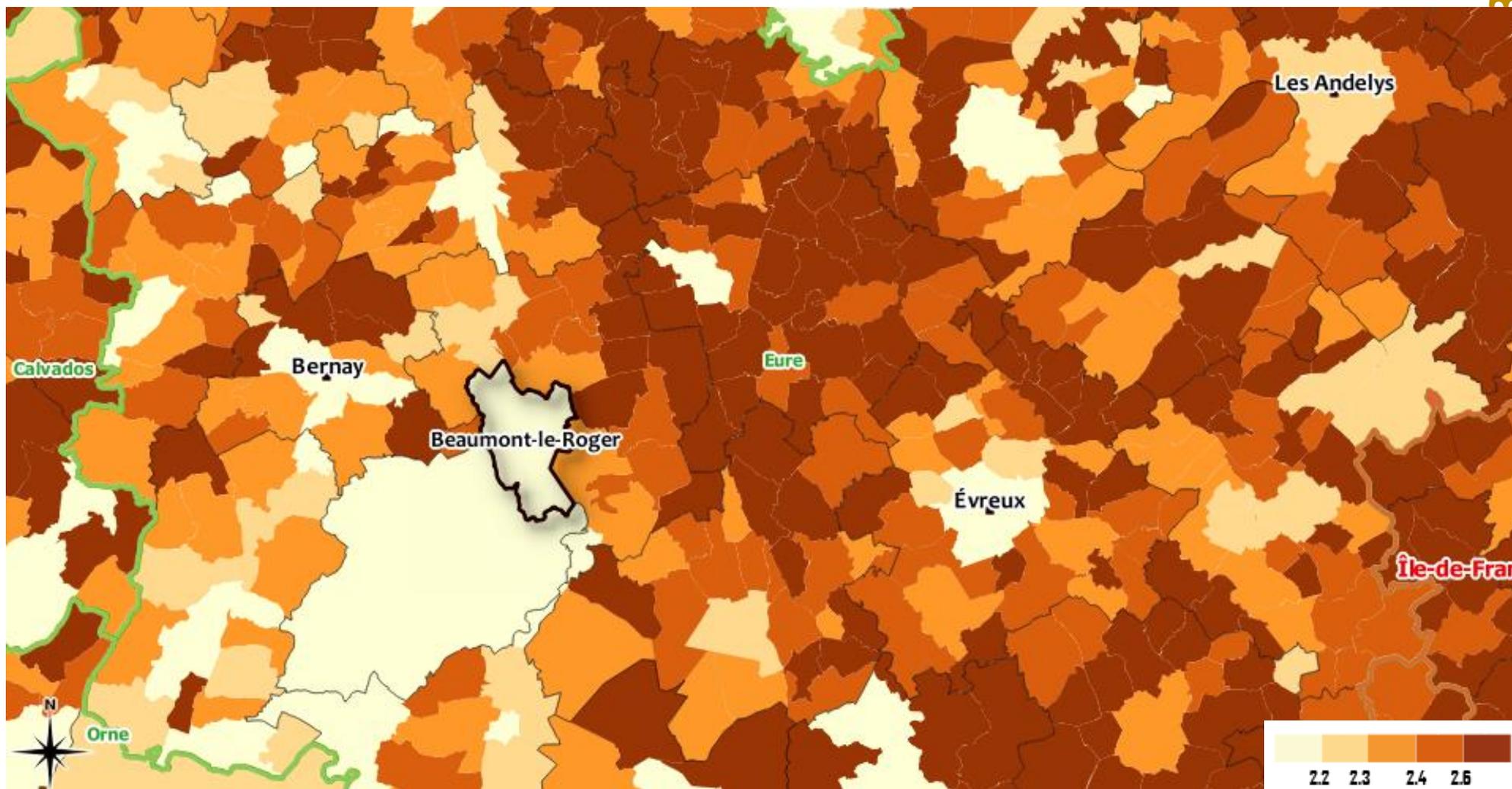
Ces phénomènes sociétaux ont un impact fort sur les besoins en logements et sur la stratégie du développement de l'habitat.



Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations complémentaires.

Réalisation : géostudio 2016



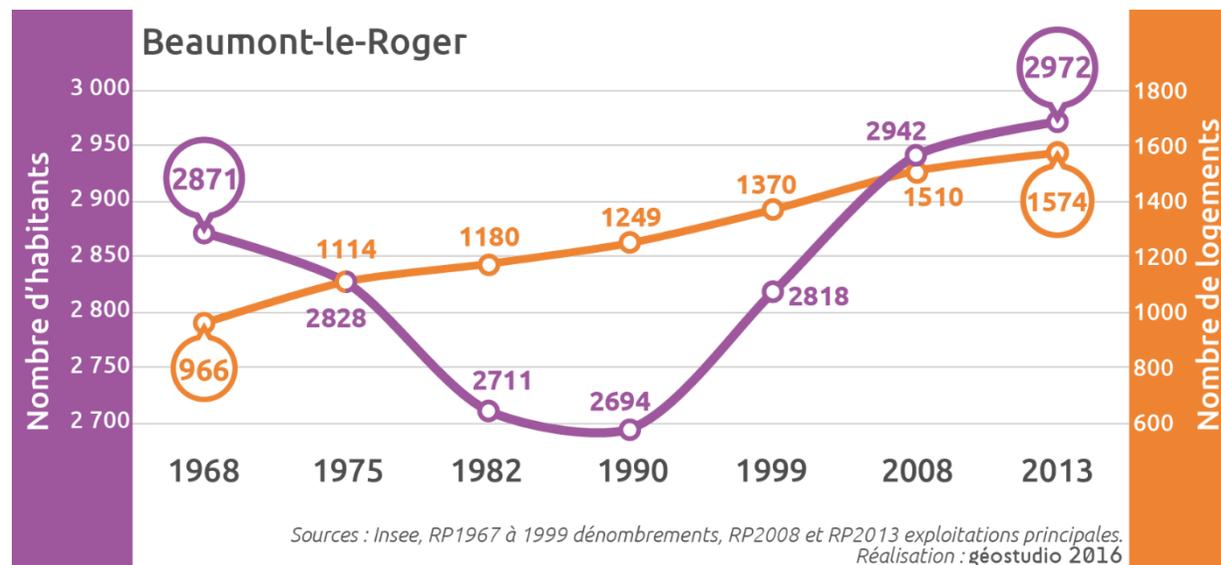


Cette faible occupation des logements a donc un impact fort sur le besoin en logement mais surtout l'efficacité des constructions nouvelles en termes d'accueil de population supplémentaire.

Différents critères permettent d'estimer les besoins en logements par rapport aux ambitions démographiques que se fixe un territoire : la variation démographique, le renouvellement du parc ancien, le desserrement des ménages et la variation du parc sous-occupé (résidences secondaires et logements vacants).

Ces éléments vont permettre de déterminer le point d'équilibre, c'est-à-dire le nombre de logements permettant de maintenir la population à un niveau stable en prenant en compte les évolutions structurelles du parc existant. On appelle ce point d'équilibre : **le point mort**.

On observe entre 1975 et 1999 que la commune a vu la construction de 256 logements en parallèle d'une perte d'habitants. Ces variations illustrent bien l'impact de ces phénomènes sociétaux sur le besoin en logements.



#### 4. Les enjeux sociodémographiques

##### Atouts – Opportunités :

- + Des tranches d'âges bien réparties
- + Une population plutôt jeune
- + Un solde naturel positif sur le long terme

##### Faiblesses – Menaces :

- Une taille des ménages assez faible (2,2)
- Une part très importante des personnes vivant seules
- Diminution de la part des tranches d'âges actives

##### Enjeux :

- ✓ Anticiper le vieillissement de la population à travers un développement attractif pour les jeunes ménages
- ✓ Prendre en compte l'augmentation du nombre de personne vivant seule dans la politique d'habitat



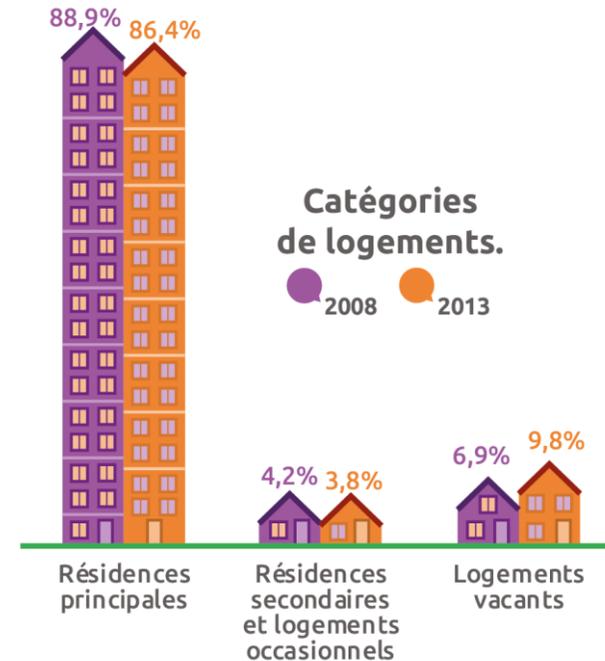
## B. Les dynamiques résidentielles

### 1. Un parc de logement en croissance faible avec de nombreux logements vacants

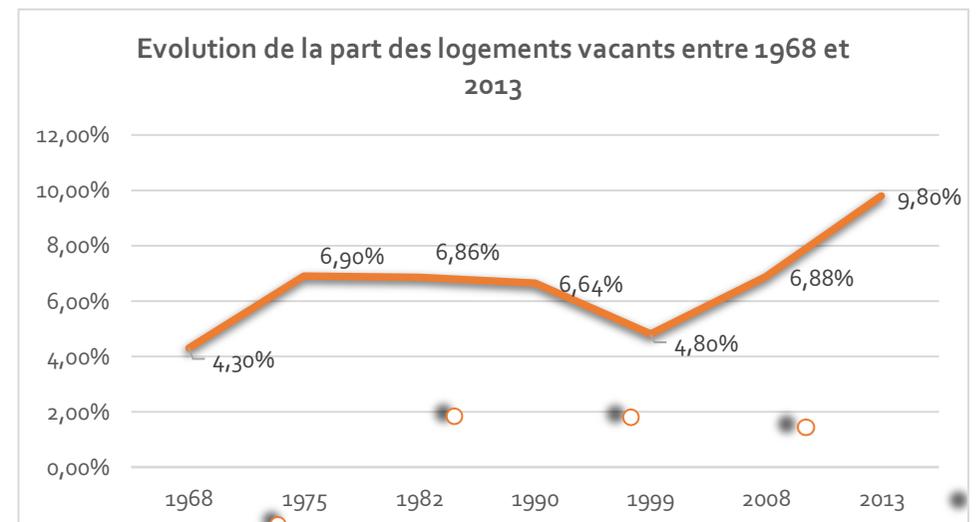
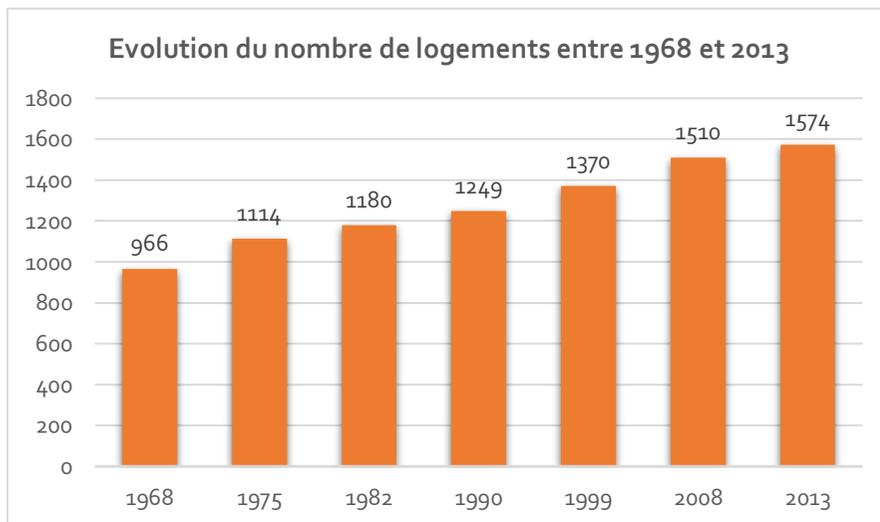
La commune de Beaumont-le-Roger observe une légère diminution de la part des résidences principales entre 2008 et 2013, mais celle-ci représente tout de même 86% de l'ensemble des logements sur la commune. La part des résidences secondaires est également en diminution tandis que celle des logements vacants est en augmentation. En effet, le taux de ces derniers atteint pratiquement 10% du parc de logements, ce qui représente une valeur importante. Historiquement, les logements vacants ne représentaient jamais plus de 7% du parc.

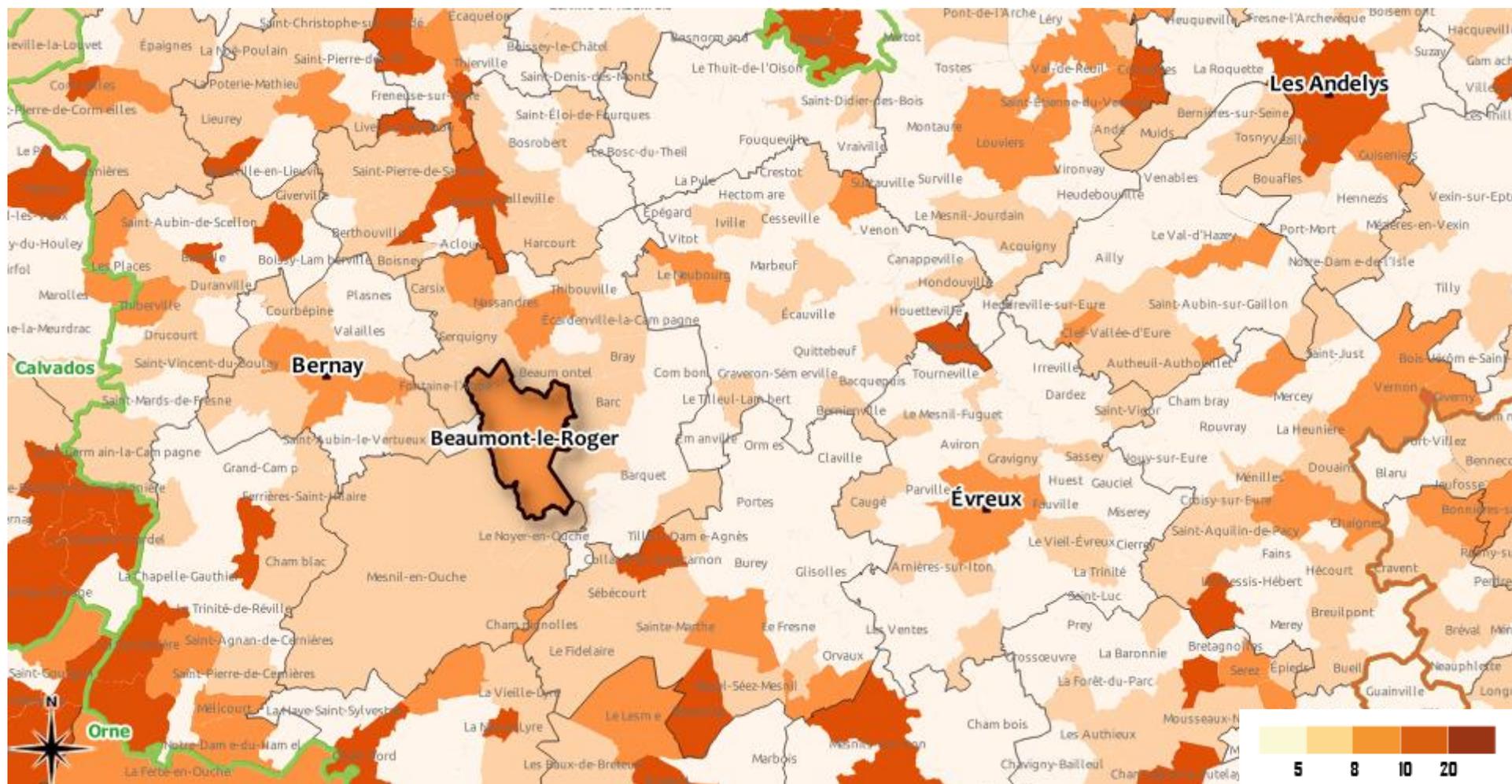
Entre 2008 et 2013, le parc de logement a augmenté de +4,2% ce qui représente une croissance de +0,84%/an. Sur la période 1999-2008, le parc de logement a augmenté de +10,2% soit une moyenne annuelle de +1,13%.

Le parc est donc toujours en augmentation mais celle-ci est moins significative depuis 2008.



Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.  
Réalisation : géostudio 2016

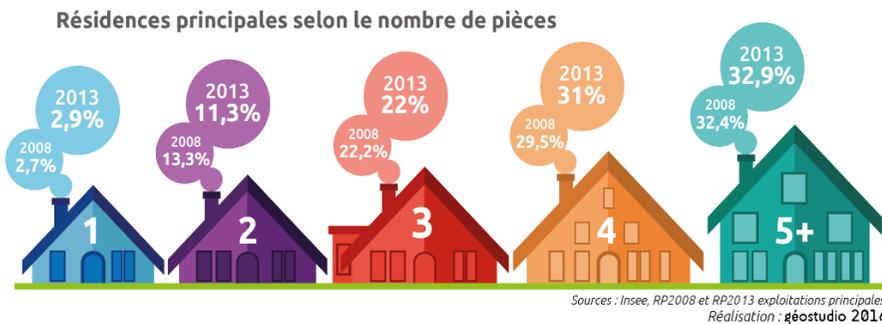




## 2. Un parc de logements diversifié

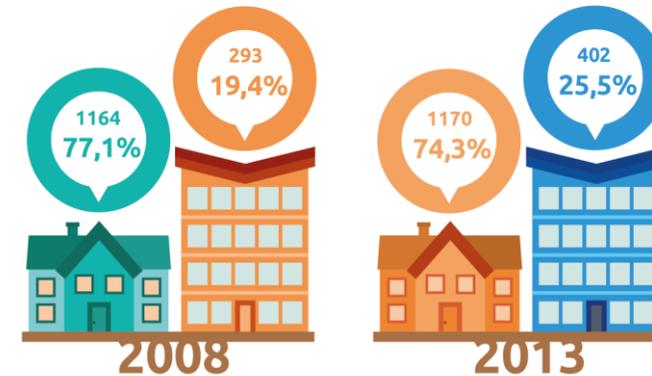
Le parc de logements sur le territoire communal propose une certaine diversité en termes de tailles et types des logements. En effet, l'individuel est contrebalancé par près d'un quart de logements collectifs. Dans la pratique, la maison reste le type de logement majoritaire en ce qui concerne les résidences principales à Beaumont-le-Roger.

Au cœur d'un territoire rural, la commune de Beaumont-le-Roger est une des rares communes à proposer une diversité de typologie des logements. La part des logements de moins de 3 pièces est importante par rapport aux autres communes du secteur (hormis les villes importantes comme Bernay et Brionne).

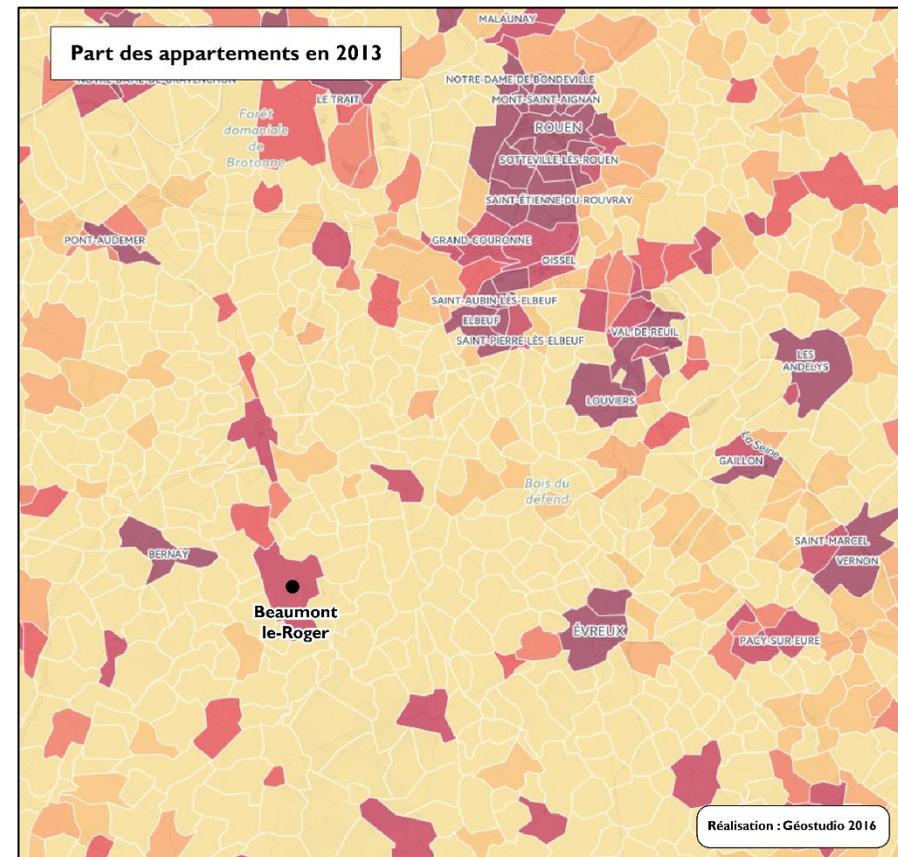


La commune de Beaumont-le-Roger représente également une des rares communes du secteur à proposer des appartements dans son parc de logements. Cette diversité rend la commune très attractive notamment pour les jeunes ménages aux moyens modestes mais aussi aux personnes plus âgées cherchant un logement adapté à leurs besoins.

## Part des types de logements



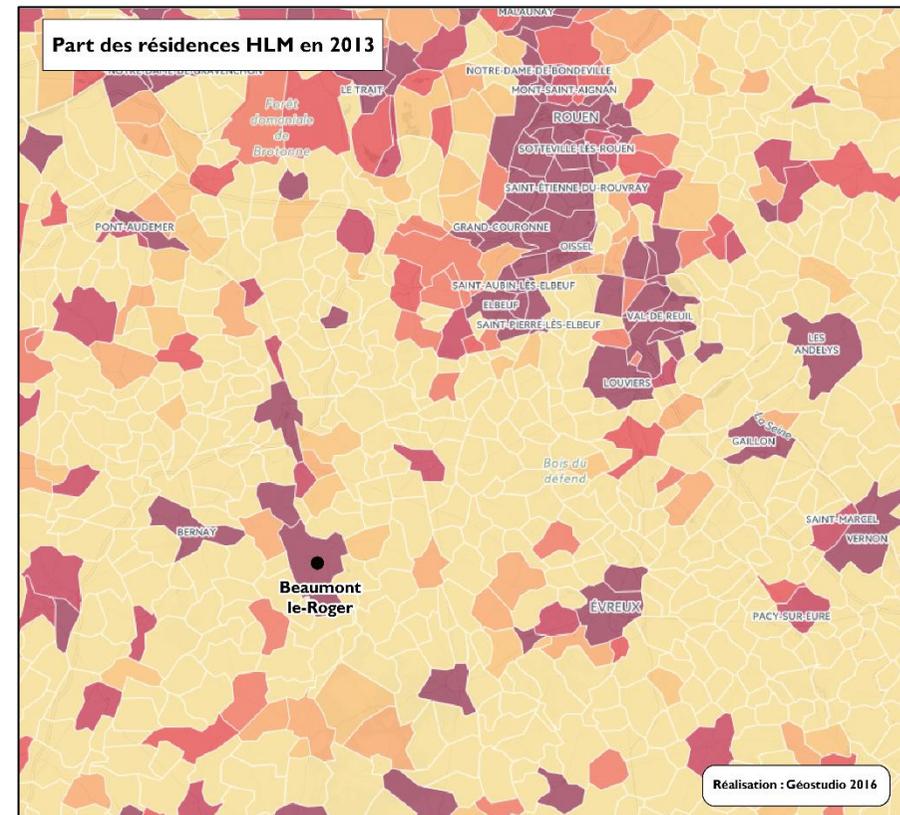
Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales. Réalisation : géostudio 2016



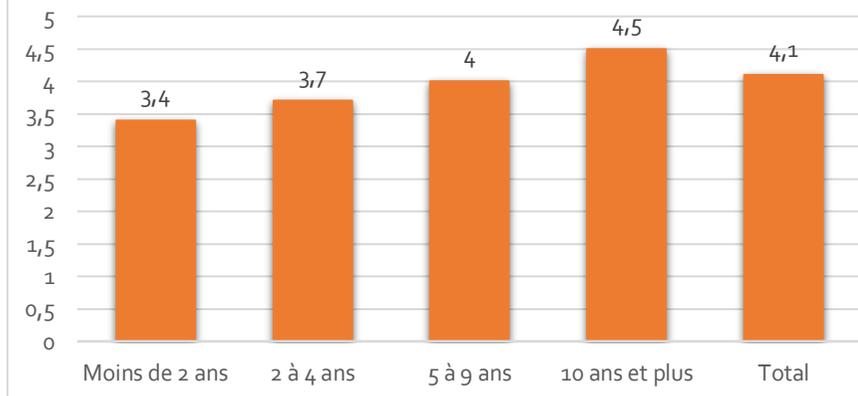
Cependant, si la maison reste la forme urbaine la plus répandue, la taille des logements tend à se réduire et à se diversifier :

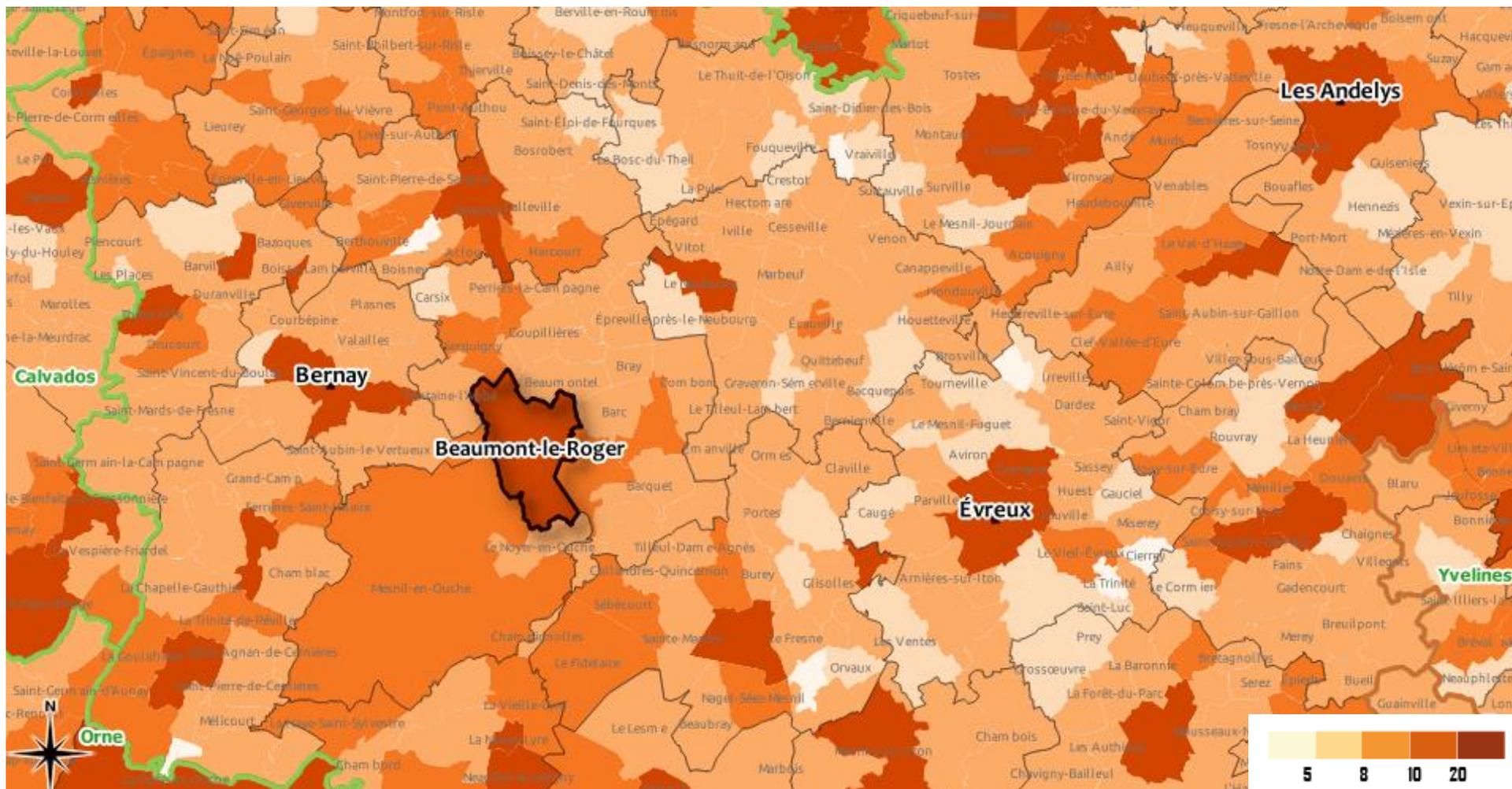
- Les habitants résidant dans la commune depuis moins de 2 ans (chiffres 2013) vivent dans des logements de 3,4 pièces en moyenne pour 4,5 pour les habitants depuis plus de 10 ans sur Beaumont-le-Roger.
- Au sein des résidences principales, la part des appartements a augmenté sensiblement entre 2008 et 2013.

On retrouve la diversité du parc de logement de la commune à travers la part des résidences d'habitat à loyer modéré qui est plus élevée que sur les communes du secteur. La vallée industrielle de la Risle est un secteur très local où les HLM ont été développés pour répondre aux besoins des personnes travaillant sur place.



Nombre de pièce moyen par logement en fonction de l'ancienneté d'emménagement

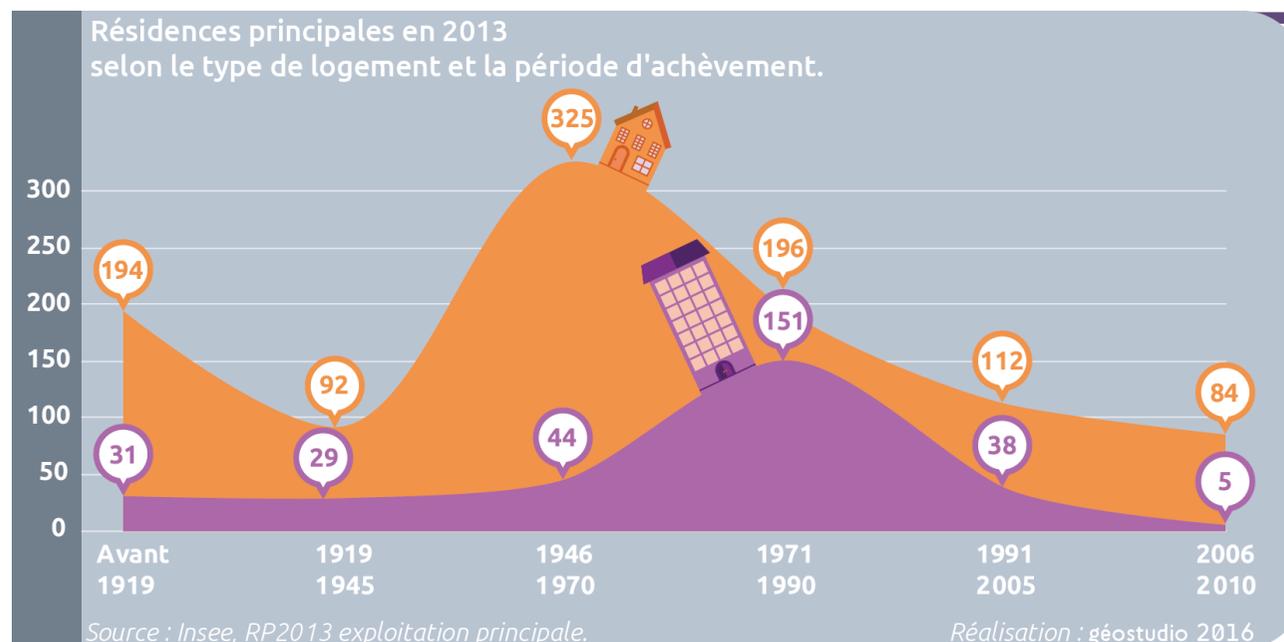




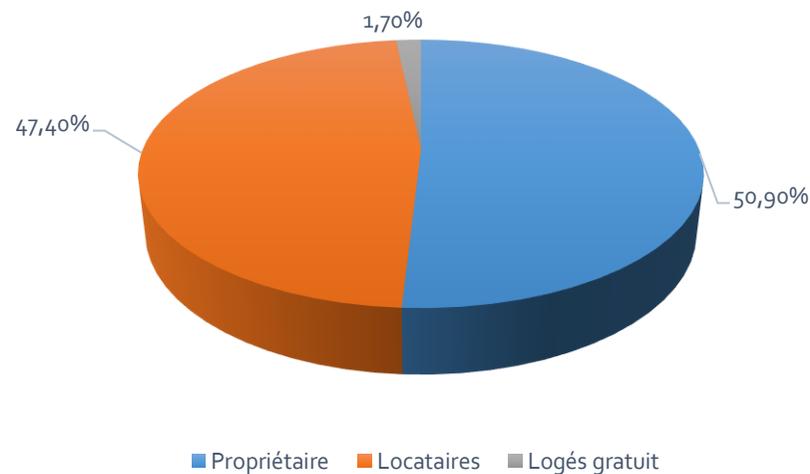
L'enjeu pour la commune consiste donc à répondre aux besoins et aspirations des habitants actuels et futurs en proposant des formes plus denses sans nécessairement passer par davantage de hauteur.

Une grande partie des résidences principales a été construite entre 1946 et 1990, répondant à des exigences éloignées des besoins actuels. Ces logements vont constituer un enjeu en matière d'adaptation aux nouvelles contraintes d'isolation thermique, de taille des logements (notamment en matière de maintien des personnes dans leur domicile).

Le parc immobilier est, en très légère majorité, occupé par les propriétaires. En effet, le parc locatif est très développé sur la commune et près de 48% des logements sont occupés par des locataires.



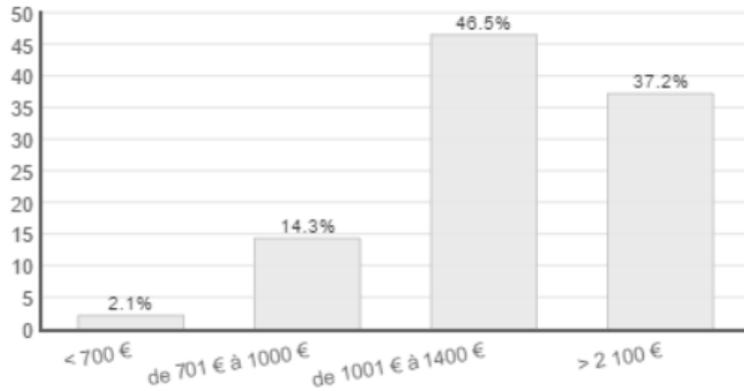
### Résidences principales selon le statut d'occupation



### 3. Un prix de l'immobilier relativement faible

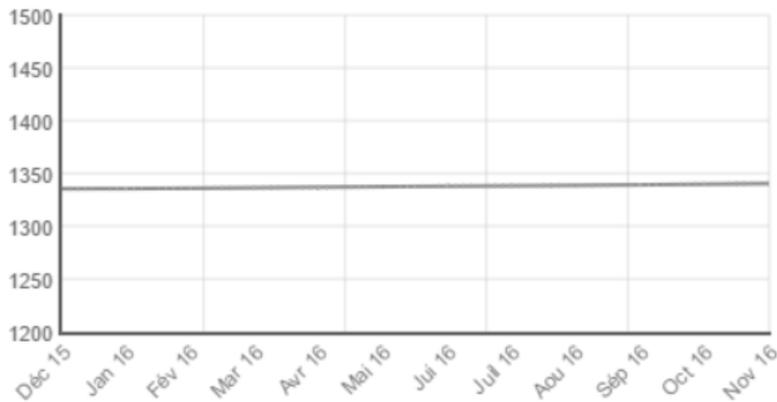
Le marché de l'immobilier se situe plutôt en dessous des prix du marché constaté à l'échelle départementale. Il est comparable aux prix du sud-ouest du département et de la vallée de Risle.

Distribution des biens immobiliers par prix au m2

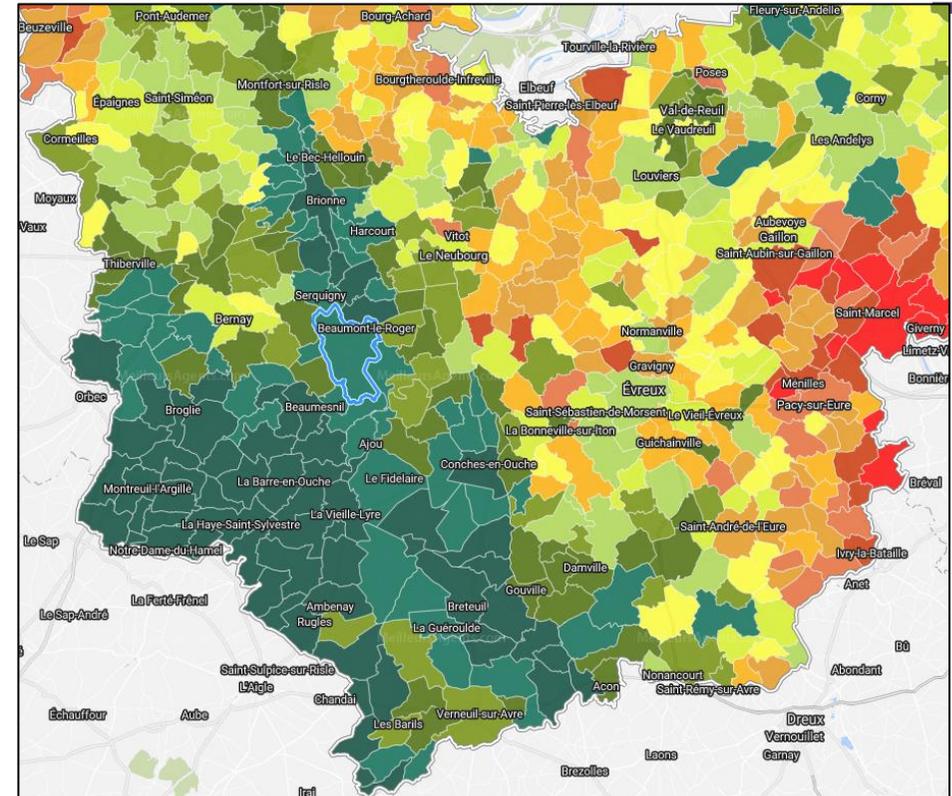


Source : effCity Beaumont-le-Roger décembre 2016

Evolution du prix au m2 sur 12 mois

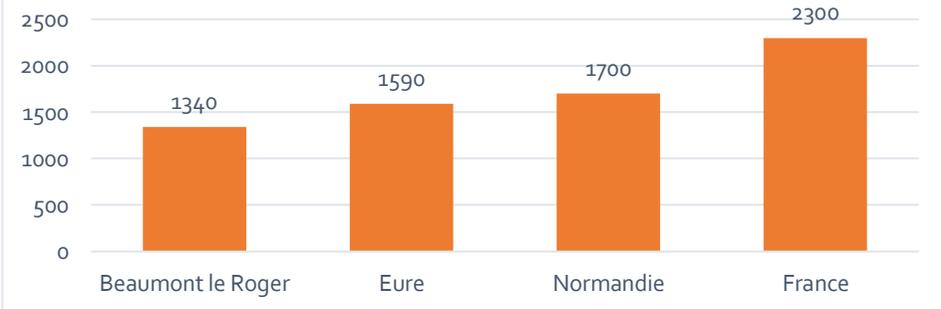


Source : effCity Beaumont-le-Roger décembre 2016



Source : Efficity

Prix au m² en euros en 2016



#### 4. Les enjeux des dynamiques résidentielles

##### Atouts – Opportunités :

- + Un parc de logement diversifié dans ses typologies
- + Une offre locative développée
- + Un prix du foncier attractif est stable

##### Faiblesses – Menaces :

- Légère diminution de la production de logements ces dernières années
- Un prix du foncier faible
- Un parc de logements vieillissant dans le centre
- De nombreux logements vacants

##### Enjeux :

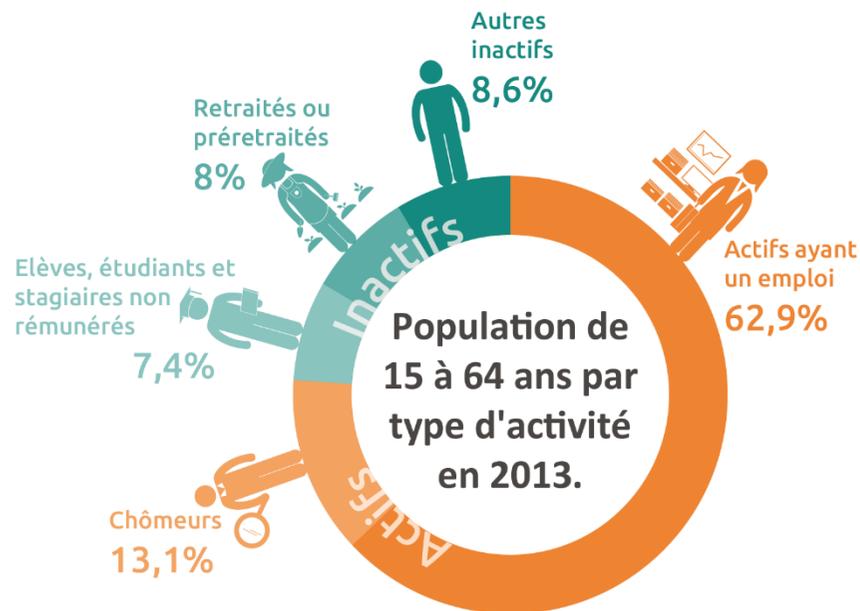
- ✓ Continuer à diversifier le parc de logements afin que celui-ci corresponde aux attentes des jeunes ménages mais aussi des personnes plus âgées
- ✓ Prendre en compte l'augmentation du nombre de personne vivant seule dans la politique d'habitat
- ✓ Répondre à la problématique des logements vacants



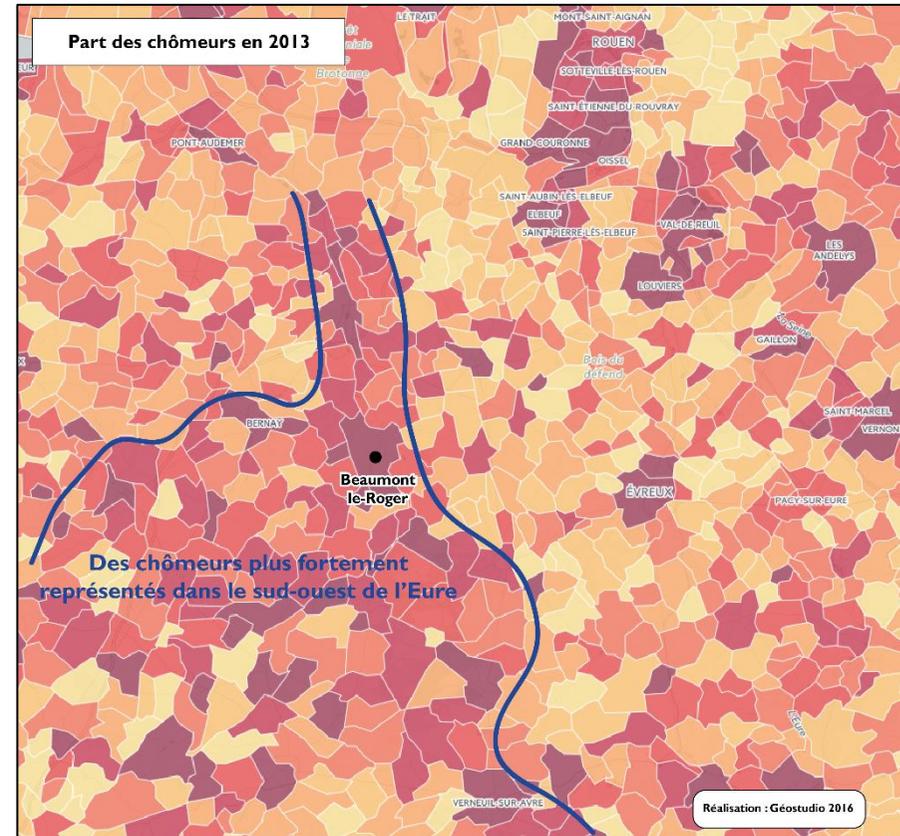
## C. Dynamiques socio-économiques

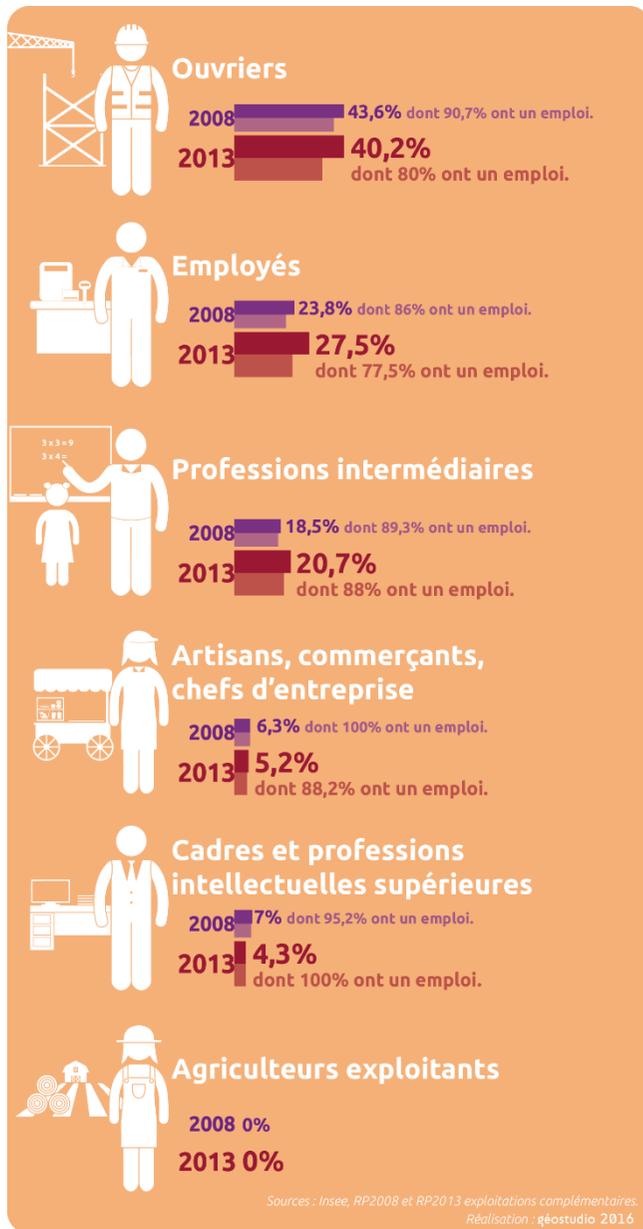
### 1. Une population composée d'actifs travaillant dans le secteur secondaire

Plus de 40% des emplois sur la commune sont des emplois d'ouvriers. Sont effectivement présentes des industries importantes sur le secteur de la vallée de la Risle et notamment sur la commune de Beaumont-le-Roger avec Schneider Electric. L'entreprise Arkéma joue aussi un rôle d'emploi important et est situé sur la commune de Launay à moins de 10 minutes de Beaumont-le-Roger. L'avenir industriel du territoire sera un enjeu majeur en termes d'emploi. En effet, au-delà des nombreux ouvriers sur la commune, il y a déjà un taux de chômage important (13,1%).



Source : Insee, RP2013 exploitation principale.  
Réalisation : géostudio 2016





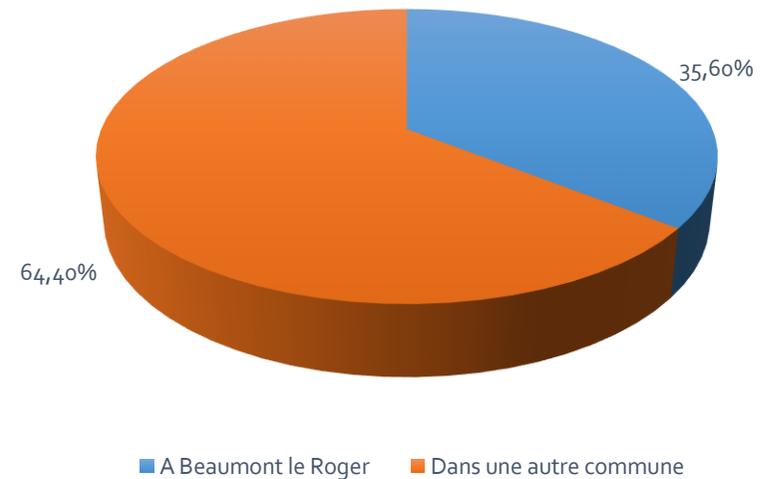
Cependant, la majorité des actifs ne travaillent pas sur la commune. Seulement 35% des actifs vivent et travaillent à Beaumont-le-Roger. De nombreux actifs vont travailler sur l'agglomération rouennaise mais aussi sur Bernay, Evreux et Brionne.

	2013	2008
Nombre d'emplois sur la zone	1600	1557
Actifs ayant un emploi résidant sur la zone	1119	1162
Indicateur de concentration d'emploi	143	134

Source : INSEE RP2013

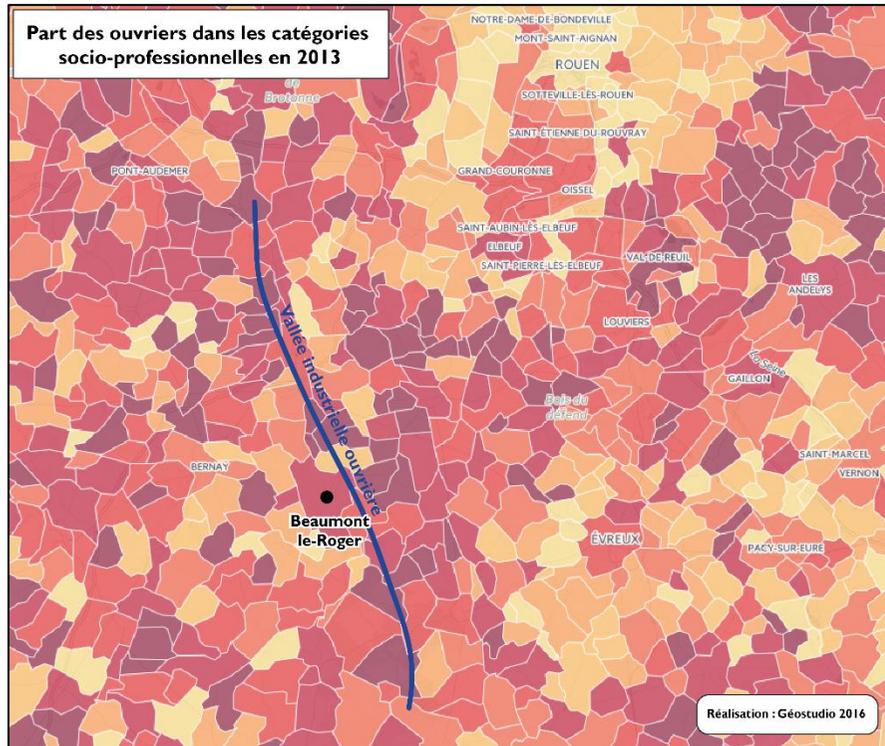
Les migrations domicile/travail concernent 64% des actifs, maintenant une tendance constante depuis 2008.

Lieu de travail des actifs habitant la commune

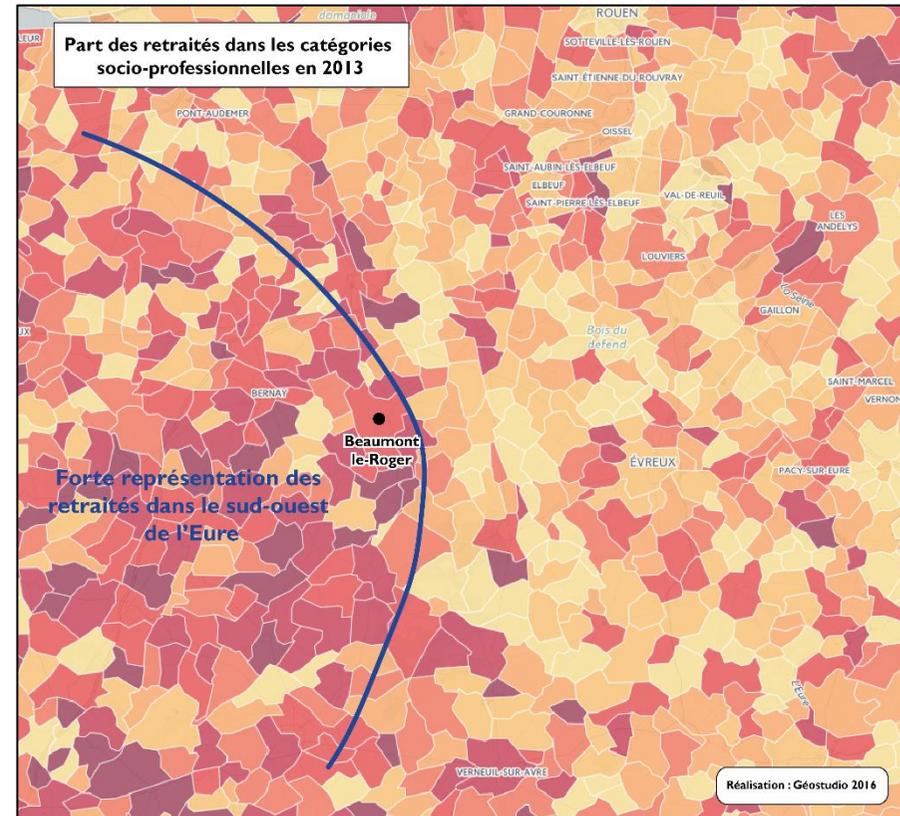


## 2. Un désert de cadres

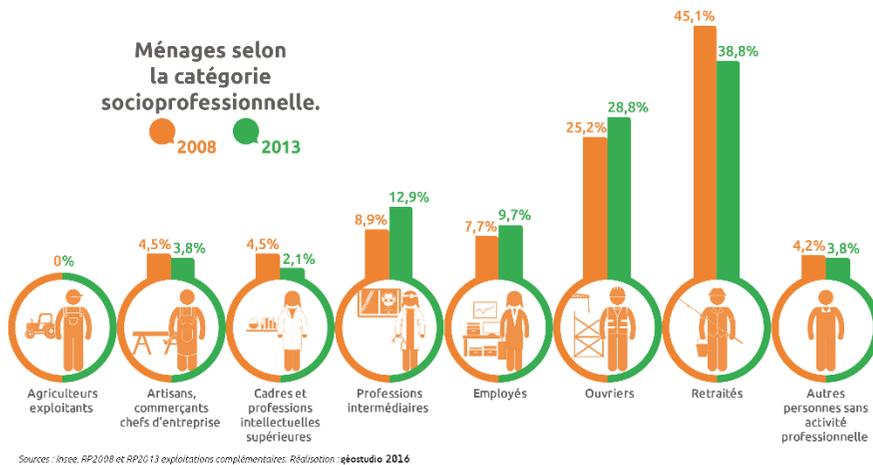
On observe une grande représentation des ouvriers dans la vallée de la Risle en règle générale. Ceci est évidemment due à la forte emprise industrielle historique sur ce secteur du territoire.



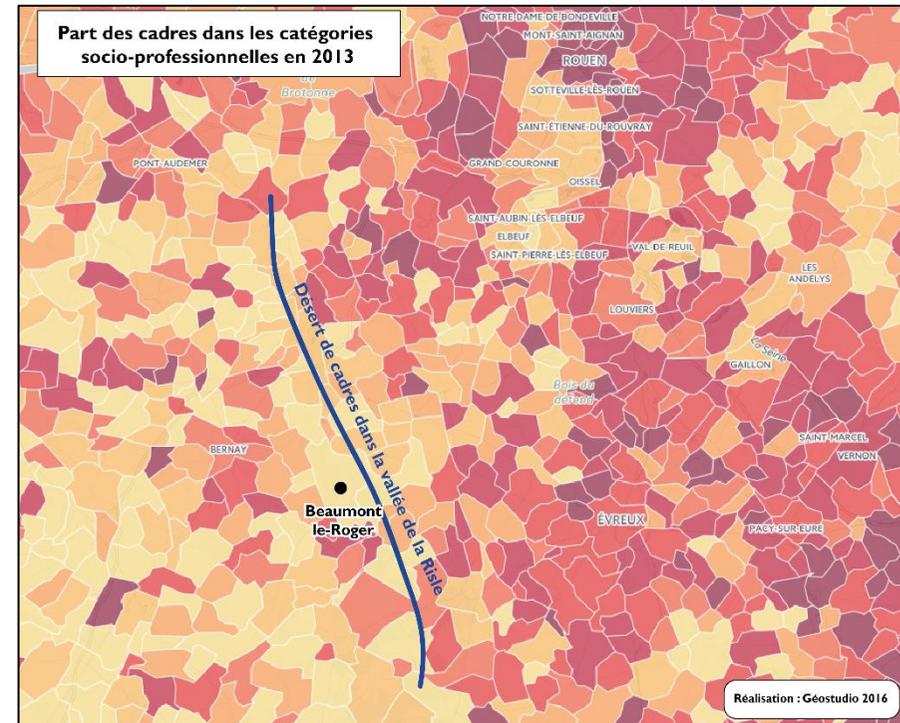
Les retraités sont également très représentés sur la commune. Ils sont même surreprésentés dans tout le sud-ouest du département de l'Eure. Cette forte représentation démarre à partir de la vallée de la Risle jusqu'au département de l'Orne.



Les actifs vivants à Beaumont-le-Roger sont essentiellement des ouvriers. Leur part est d'ailleurs en augmentation entre 2008 et 2013. Les retraités représentent la catégorie de population de plus de 15 ans la plus importante mais leur part est en nette diminution au profit des ouvriers et professions intermédiaires.



On observe un désert de cadres dans la vallée de la Risle en comparaison avec le plateau du Neubourg entre Louviers et Evreux. L'accessibilité, l'offre en services de haute qualité et le cadre de vie sont des facteurs importants d'attractivité pour les cadres en France.



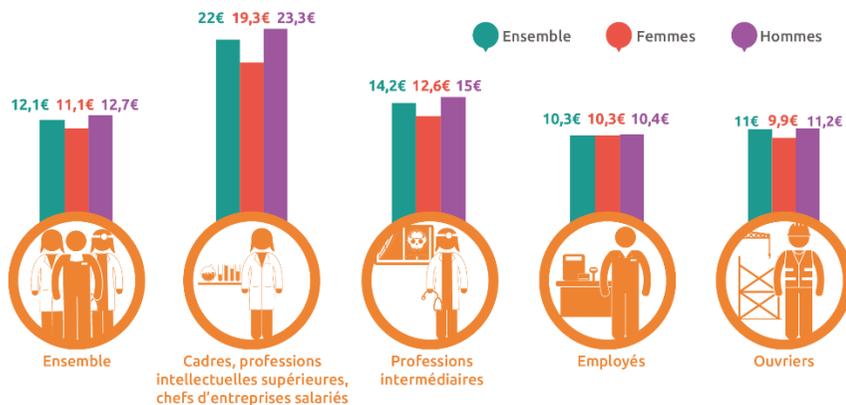
### 3. Une certaine pauvreté chez les jeunes

Il s'avère que 15% des habitants de la commune vivent sous le seuil de pauvreté selon l'INSEE. En France métropolitaine, un individu est considéré comme pauvre quand ses revenus mensuels sont inférieurs à 840 euros ou 1 000 euros après impôts et prestations sociales (Insee, données 2014).

Cette relative pauvreté de la population est à mettre en corrélation avec le fait que la commune propose de nombreux logements sociaux et beaucoup de locatif.

Les salaires net horaire sont assez faibles chez les ouvriers comparés aux cadres ou aux professions intermédiaires. Les ouvriers sont la catégorie professionnelle la plus représentée sur la commune hormis les retraités.

Salaire net horaire moyen total selon la catégorie socioprofessionnelle en 2013



Champ : Secteur privé et entreprises publiques, catégorie socioprofessionnelle du poste principal occupé par le salarié dans l'année.  
Source : Insee, DADS - fichier salariés au lieu de résidence.

Réalisation : géostudio 2016

Dans l'Eure, les revenus moyens de moins de 26 ans est de 9,6€/h (9,5€/h à Beaumont-le-Roger), 13,3€/h chez les 26-50 ans (12€/h à Beaumont-le-Roger) et 15,7€/h chez les plus de 50 ans (13,8€/h à Beaumont-le-Roger). Ces revenus plus faibles que la moyenne départementale signifient que la population est plus sensible aux services proposés sur place et à l'accessibilité aux logements comme les logements sociaux.

Salaire net horaire moyen total (en euros) selon l'âge en 2013



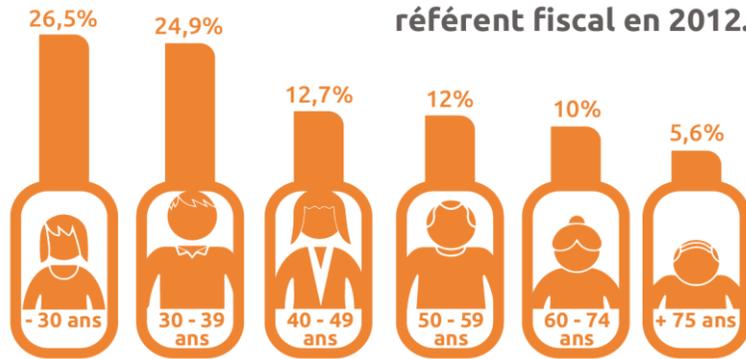
Champ : Secteur privé et entreprises publiques.

Source : Insee, DADS - fichier salariés au lieu de résidence. Réalisation : géostudio 2016

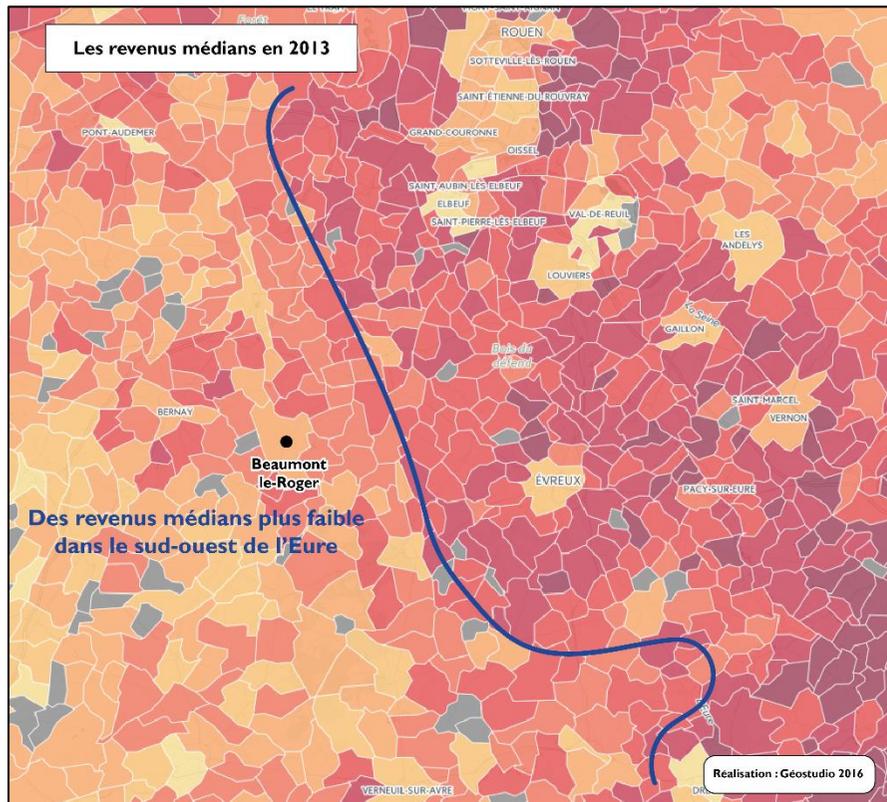
Les revenus médians sont généralement plus faibles que la moyenne observée département dans tout le sud-ouest du département. On peut mettre en corrélation cette donnée avec la forte représentativité des ouvriers et des retraités sur ce même secteur du département.



### Taux de pauvreté par tranche d'âge du référent fiscal en 2012.



Champ : ménages fiscaux - hors communautés et sans abris.  
 Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Cmsa, Fichier localisé social et fiscal.  
 Réalisation : géostudio 2016



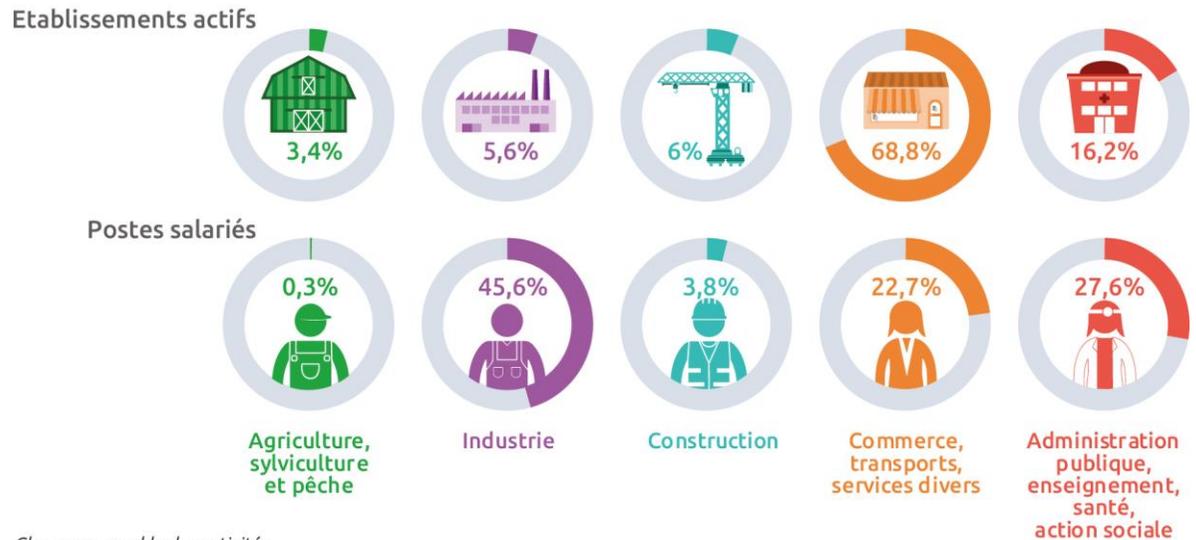
#### 4. Une économie axée sur l'activité industrielle

L'activité industrielle se caractérise par de grandes structures offrant de nombreux emplois. Cela signifie que l'ouverture et/ou la fermeture de ce genre d'établissement crée de grands bouleversements pour le marché de l'emploi. Les établissements industriels représentent seulement 5,6% des établissements sur la commune de Beaumont-le-Roger mais ils offrent dans le même temps 45,6% de l'emploi sur la commune.

Les établissements liés au commerce sont fortement représentés sur la commune. En effet, Beaumont-le-Roger possède un centre-ville correctement fourni en commerces de proximité. Avec les grandes surfaces commerciales et les commerces de proximité, ce type d'établissement représente 22,7% des emplois sur la commune.

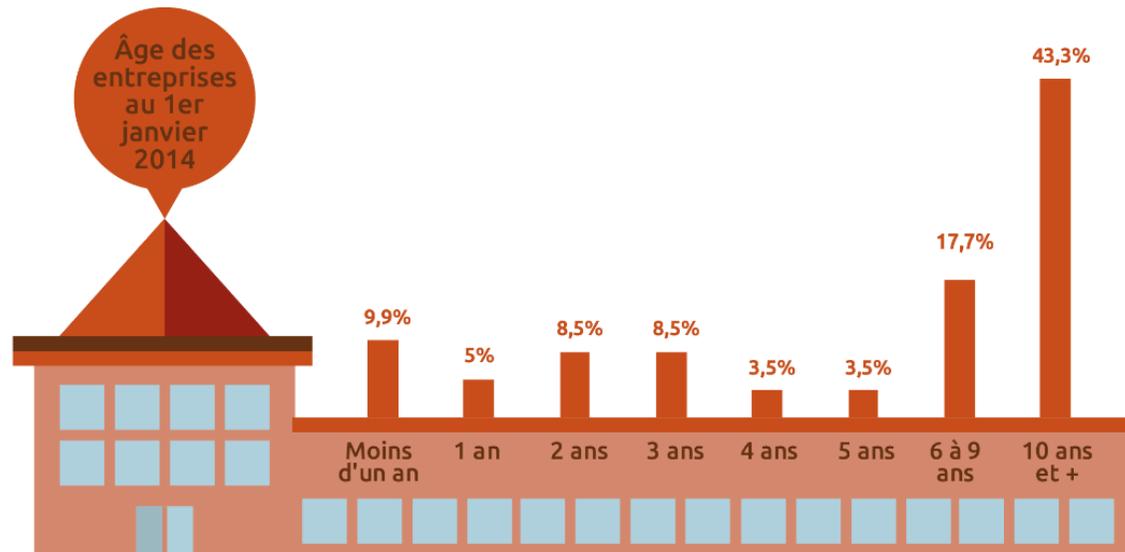
Les emplois liés à l'administration, l'éducation et la santé sont également important sur la commune avec notamment un parcours scolaire assuré de la maternelle jusqu'à la fin du collège. Ces établissements offrent une plus grande stabilité pour le marché de l'emploi.

#### Caractéristiques des établissements au 31 décembre 2013



Champ : ensemble des activités.  
Source : Insee, CLAP.

Réalisation : géostudio 2016



Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene).  
Réalisation : géostudio 2016



## 5. Une activité agricole toujours présente

Bien que Beaumont-le-Roger constitue un pôle secondaire de part les emplois proposés, les équipements structurants implantés et le dynamisme économique, les activités agricoles sont présentes bien que non dominantes et marquent les paysages, essentiellement ceux situés à proximité de l'espace bâti, au nord est du territoire communal.

A l'image des tendances observées à l'échelle nationale, Beaumont-le-Roger connaît depuis plusieurs décennies une évolution de son agriculture qui s'est traduite par une diminution du nombre d'agriculteurs exploitants.

Les données les plus récentes mises à disposition sont issues du recensement général agricole (RGA) de 2010. Ces données peuvent éventuellement être complétées avec des relevés de terrain effectués au cours de l'élaboration du PLU.

**Evolution du nombre d'exploitations agricoles - comparaison par entité territoriale en moy/commune (source : RGA 2010)**

	2010	2000	1988
<b>Beaumont-le-Roger</b>	8	25	20
<b>Ex-Intercom Risle et Charentonne</b>	8	11	14
<b>Département de l'Eure</b>	8	13	16

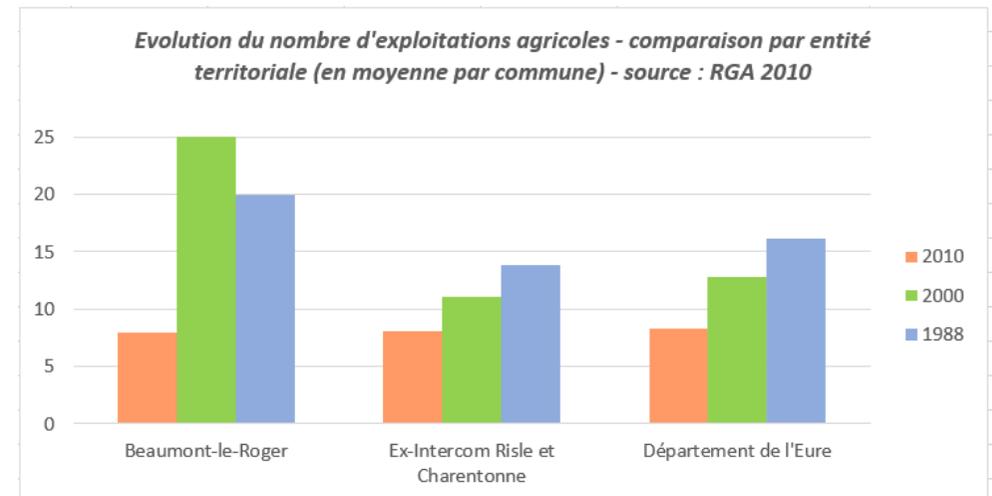
### a) L'évolution du nombre d'exploitations agricoles

A Beaumont-le-Roger, le nombre d'exploitations agricoles est en baisse sur la dernière période de recensement (cf. tableau et graphique suivants). En 1988, on dénombrait 20 exploitations agricoles à Beaumont-le-Roger, contre 14 en moyenne sur les communes de l'ex-Intercom Risle et Charentonne et 16 en moyenne sur chaque commune du département de l'Eure.

Entre 1988 et 2000, le nombre d'exploitations a augmenté à Beaumont, passant de 20 à 25. Tandis que sur les communes de l'ex-Intercom et de l'Eure, le nombre d'exploitants a reculé, respectivement de 14 à 11 en 2000 et de 16 à 13 en 2000.

De 2000 à 2010, sur chacune des communes, le nombre d'exploitants a diminué. On recense huit exploitations agricoles sur l'ensemble des communes.

En 2018, la commune de Beaumont-le-Roger compte 2 exploitations agricoles sur son territoire.



Ces évolutions traduisent celle de l'activité agricole aujourd'hui. Les exploitations diminuent en nombre, mais augmentent en taille.

### b) L'évolution du nombre d'emplois agricoles

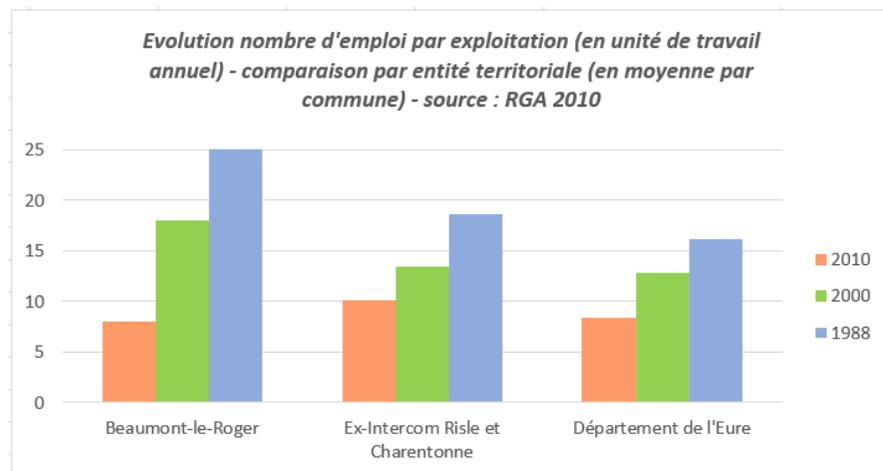
A l'image de l'évolution du nombre d'exploitations agricoles, le nombre d'emplois est lui aussi en baisse (cf. tableau et graphique suivants), un phénomène qui peut s'expliquer du fait de la mécanisation croissante de l'activité agricole.



A Beaumont-le-Roger, alors qu'en 1988 une exploitation employait en moyenne 25 personnes sur une année pleine, une exploitation agricole n'emploie plus désormais que huit personnes à l'année (hors travailleurs saisonniers). La diminution du nombre d'emplois se révèle moins forte à l'échelle des communes de l'ex-intercom Risle et Charentonne (19 emplois en 1988, 10 en 2010) et du département de l'Eure (16 emplois en 1988, 8 emplois en 2010).

**Evolution nombre d'emploi par exploitation (en unité de travail annuel) - comparaison par entité territoriale en moy/communes (source : RGA 2010)**

	2010	2000	1988
<b>Beaumont-le-Roger</b>	8	18	25
<b>Ex-Intercom Risle et Charentonne</b>	10	13	19
<b>Département de l'Eure</b>	8	13	16



### c) L'évolution de la surface agricole utile

La surface agricole utile (SAU) regroupe trois types de modes d'usages agricoles des sols : les superficies en terres labourables, les superficies en cultures permanentes et les superficies toujours en herbe.

La SAU, ramenée au siège d'exploitation, représente ainsi les terres utilisées par une exploitation, aussi bien sur la commune d'implantation que sur d'autres territoires.

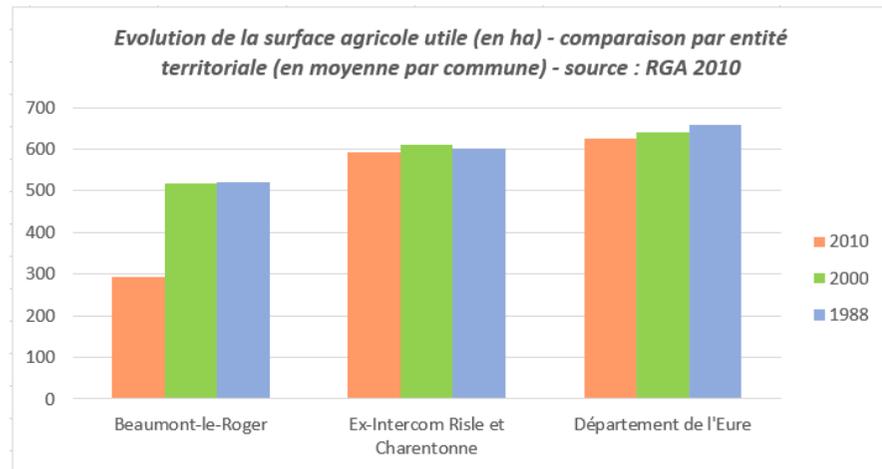
La SAU à Beaumont-le-Roger a connu une baisse très importante sur la dernière période de recensement (cf. tableau et graphique suivants), passant de 521 ha de SAU en 1988 répartis entre les 25 exploitations de l'époque, à 519 ha pour les 18 exploitations et à 292 ha pour les huit exploitations en 2010. Cette baisse est bien entendu liée à la baisse du nombre d'exploitation.

En comparaison, la SAU a légèrement diminué sur les communes membres de l'ex-intercom et du département de l'Eure, mais ces diminutions se sont révélées nettement moindres. Ainsi, en 2010, là où la SAU était de 521 ha à Beaumont-le-Roger, les communes de l'ex-Intercom travaillaient en moyenne 600 ha de SAU ; 657 ha en moyenne pour les communes du département de l'Eure. Si l'on compare ces données en y ajoutant le nombre moyen d'exploitations agricoles par commune, nous obtenons une SAU moyenne similaire sur les communes de l'ex-intercom et celles du département : une quarantaine d'hectares en 1988, une cinquantaine en 2000 et environ 70 ha en 2010. A Beaumont-le-Roger, la SAU par exploitation est inférieure, elle était de 26 ha en 1988 et en 2010 elle atteint 36,5 ha. Les exploitations de Beaumont-le-Roger travaillent moins de terres, mais la tendance est similaire sur chaque commune : une augmentation des surfaces par exploitations.



Evolution de la surface agricole utile (en ha) - comparaison par entité territoriale en moy/communes (source : RGA 2010)

	2010	2000	1988
Beaumont-le-Roger	292	519	521
Ex-Intercom Risle et Charentonne	591	610	600
Département de l'Eure	624	640	657



#### d) Le type d'agriculture pratiquée à Beaumont-le-Roger

L'agriculture que l'on observe à Beaumont-le-Roger repose essentiellement sur la polyculture (blé, orge, protéagineux) et le polyélevage (plusieurs types d'élevage), typique de l'agriculture normande.

La carte ci-dessous traite de l'occupation des parcelles agricoles en 2014 à Serquigny. Le constat est sans équivoque : les terres agricoles sont peu nombreuses sur le territoire : la forêt de Beaumont est omniprésente. L'espace bâti est, dans de moindre mesure, très présent à l'est, dans la

vallée. On peut tout de même voir que les activités agricoles sont essentiellement céréalières et des prairies permanentes.

L'élevage sur une commune se mesure par l'évolution du cheptel animal calculée en Unité gros bovin (UGB).

L'élevage est en perte de vitesse à Beaumont-le-Roger depuis 2000 (cf. tableau et graphique suivants). En 1988, on recensait 440 UGB contre 217 en 2010 malgré une légère hausse enregistrée en 2000 (452 UGB).

Sur les communes de l'ex-Intercom Risle et Charentonne, en 1988,



■ Prairies permanentes

on dénombrait 407 UGB. En baisse les années suivantes, il atteint 355 UGB en 2000. Depuis l'UGB augmente pour atteindre 382.

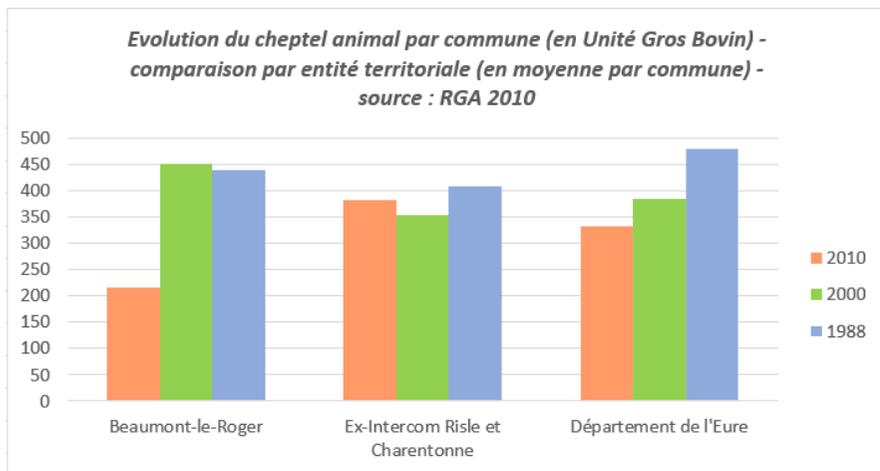


En revanche, sur le département de l'Eure, le cheptel animal moyen ne cesse de diminuer sur les communes. Il était de 478 en 1988 alors qu'en 2010, 333 UGB était recensés en moyenne par commune.

De manière générale, l'élevage est moins important sur la commune de Beaumont-le-Roger que sur les communes de l'ex-Intercom et du département.

**Evolution du cheptel animal par commune (en Unité Gros Bovin) - comparaison par entité territoriale en moy/communes (source : RGA 2010)**

	2010	2000	1988
<b>Beaumont-le-Roger</b>	217	452	440
<b>Ex-Intercom Risle et Charentonne</b>	382	355	407
<b>Département de l'Eure</b>	333	385	478

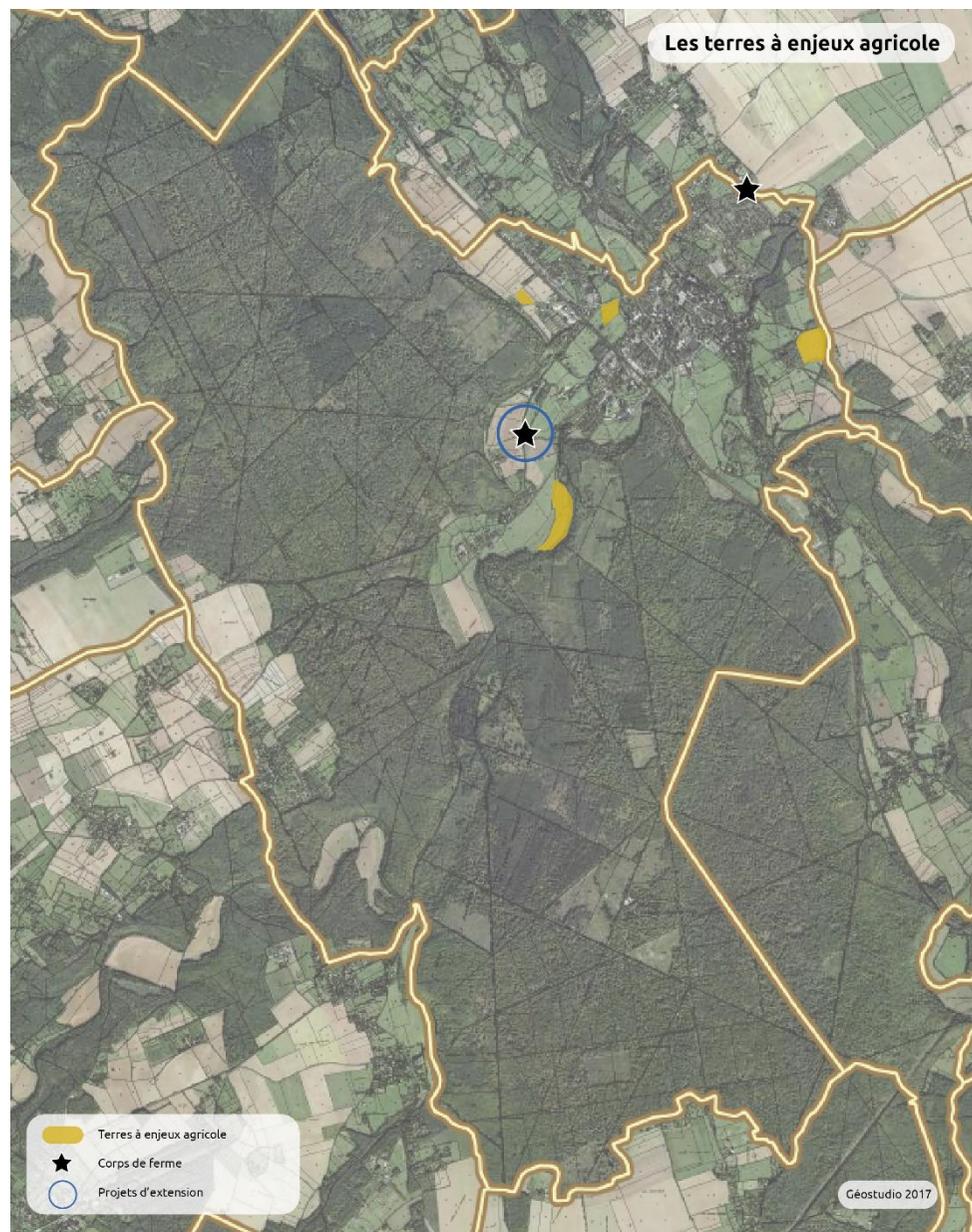


### e) L'avenir de l'activité agricole à Beaumont-le-Roger

Une concertation agricole a été organisée afin de récolter le maximum d'informations sur les exploitants de la commune mais aussi pour localiser les espaces à forts enjeux.

Un corps de ferme est présent au Bourg-Dessus. Il est, pour sa plus grande partie, situé sur la commune de Beaumontel. Cependant, une partie du corps de ferme est situé sur la commune de Beaumont le Roger.





## 6. Un potentiel touristique

Le Tourisme est un des facteurs de développement à Beaumont-le-Roger. L'intégration d'une démarche de planification mettant en valeur le potentiel touristique de Beaumont-le-Roger a été souhaitée par la mairie.

### a) Une approche touristique

Une approche touristique a permis :

- De comprendre comment se pratique le territoire
- De prévoir l'avenir touristique de la commune
- Intégrer le tourisme dans ses projets d'aménagement

Afin de comprendre les enjeux touristiques de la commune, l'approche touristique s'est basée dès le début de l'élaboration du PLU sur :

- Des rencontres avec les usagers et les professionnels du tourisme sur le territoire
- Un questionnaire disponible à l'Office de Tourisme et à l'hôtel du Lion d'Or entre juin et septembre 2016 (21 retours)

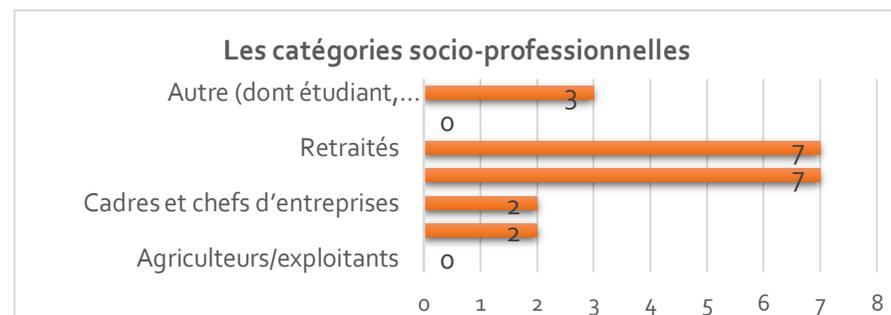
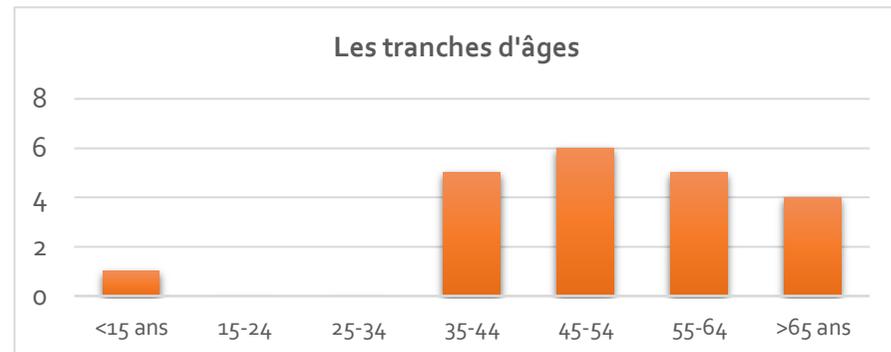
Un traitement et une analyse des données recueillies ont permis de ressortir les enjeux issus de la vision des habitants et touristes. Cette réflexion vise à définir des objectifs qui peuvent être retranscrits au sein du PLU pour conforter et améliorer le tourisme beaumontais.

### b) Le profil des touristes

Les touristes rencontrés sont majoritairement âgés de 35 ans et plus. Il s'agit plutôt de retraités et de classes moyennes.

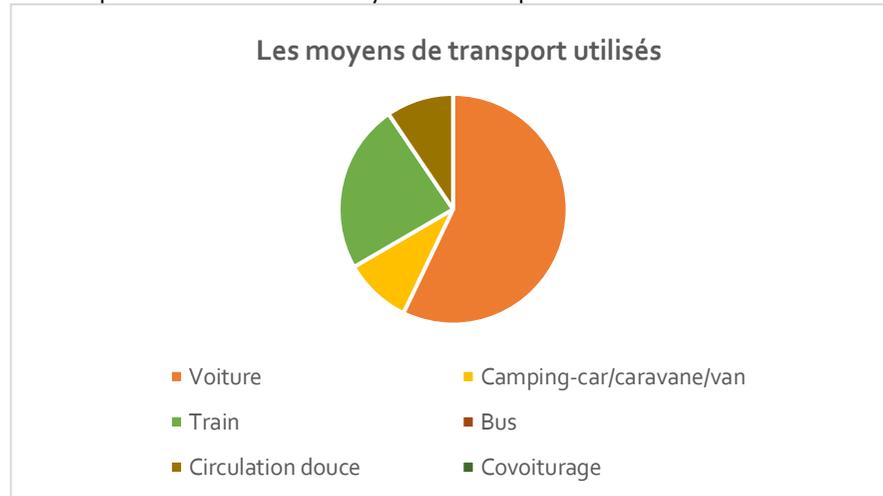
Au vu des équipements communaux, notamment en matière de sports et loisirs, la commune reste attractive pour les familles avec enfants. Il s'agit probablement d'un usage plus local qui n'a pu être retranscrit dans les questionnaires disponibles à l'office de tourisme ou à l'hôtel du Lion d'Or par exemple.

Il ressort, de plus, qu'un tiers des personnes interrogées étaient d'origine étrangère.



### c) Les pratiques touristiques

Les touristes rencontrés sont majoritairement venus en voiture. Le train représente le second moyen de transport utilisé.

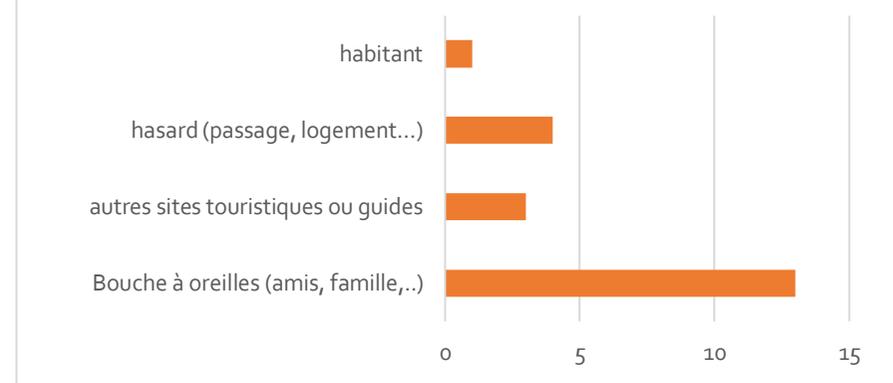


La durée des séjours est variable mais reste globalement sur du court séjour de 1 à 3 nuits.

Le logement est avant tout familial puisque la moitié des personnes interrogées logeait chez des habitants de Beaumont-le-Roger. Il s'agit de touristes venant régulièrement sur le territoire. Une personne sur deux est déjà venue à Beaumont-le-Roger.

Pour les personnes n'étant pas logées chez l'habitant, ils sont pour  $\frac{1}{4}$  hébergés en hôtel et  $\frac{1}{4}$  en camping ou camping-car. Ces derniers trouvent des emplacements à l'extérieur du territoire (Le Bec-Hellouin par exemple), car la commune de Beaumont-le-Roger ne dispose d'aucun espace de camping et d'accueil de camping-car actuellement.

### Comment avez-vous connu Beaumont-le-Roger ?



Majoritairement, les personnes visitant Beaumont-le-Roger sont venues grâce aux bouches à oreilles ou par hasard.

La totalité des personnes rencontrées sont venues sur le territoire pour les monuments, la promenade et pour se ressourcer au contact de la nature.

### d) Les attentes

Parmi les attentes souhaitées des touristes sur le territoire on note :

- Le manque d'hébergement nomade,
- Un accès aux produits locaux,
- Un espace de loisirs (type salon de thé) en bord de Risle,
- Une diversification des activités de nature (développement des circuits de randonnées thématiques et d'observation de la nature).



## 7. Les enjeux liés aux dynamiques socio-économiques

### Atouts – Opportunités :

- + Une puissance industrielle toujours en place
- + Une économie relativement diversifiée
- + Des commerces de proximité en centre-ville
- + Une attractivité touristique

### Faiblesses – Menaces :

- Prévoir l'après industrie dans la stratégie de développement de la commune
- Une économie relativement diversifiée
- Relative pauvreté notamment chez les jeunes

### Enjeux :

- ✓ Accompagner et anticiper les besoins des industries en place sur le territoire
- ✓ Diversifier l'activité économique afin de participer à la baisse du chômage sur la commune
- ✓ Maintenir et permettre le développement des commerces de proximité
- ✓ Utiliser les atouts de la commune pour développer l'activité touristique



## D. Les perspectives

Le Plan Local d'Urbanisme doit permettre de planifier le développement et l'aménagement de la commune de Beaumont-le-Roger. Si l'établissement de projections à l'échelle d'une commune, sur une période d'au moins 10 ans, permet de définir de grandes orientations, il reste un exercice purement théorique. Il a pour seul objet d'envisager différents scénarios permettant à la commune de réfléchir à son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) à partir d'hypothèses viables.

En 2014, la commune de Beaumont-le-Roger comptait 2980 habitants. Ainsi, sur la base des données statistiques enregistrées lors des derniers recensement INSEE, trois scénarios démographiques sont établis :

- Scénario 1 : stabilisation de la population
  - ✓ Maintien d'environ 3000 habitants sur la commune (taux de variation annuel de 0% par an).
- Scénario 2 : au fil de l'eau
  - ✓ Maintien de la croissance démographique observée sur la commune entre 2009 et 2014 (taux de variation annuel de +0,2% par an).
- Scénario 3 : suivi de l'évolution départementale
  - ✓ Croissance démographique observée sur le département entre 2009 et 2014 (taux de variation annuel de +0,6% par an).

- Scénario 3 : suivi de l'évolution intercommunale
  - ✓ Croissance démographique observée entre 2009 et 2014 sur le territoire intercommunal Risle et Charentonne (taux de variation annuel de +0,8% par an).

### 1. Le calcul du point mort

Différents critères permettent d'estimer les besoins en logements par rapport aux ambitions démographiques que se fixe un territoire : la variation démographique, le renouvellement du parc ancien, le desserrement des ménages et la variation du parc sous-occupé (résidences secondaires et logements vacants).

Ces éléments vont permettre de déterminer le point d'équilibre, c'est-à-dire le nombre de logements permettant de maintenir la population à un niveau stable en prenant en compte les évolutions structurelles du parc existant.

Le point d'équilibre (**D**) résulte de l'addition de ces différents critères :

**A** : le renouvellement du parc ancien

Le renouvellement du parc ancien correspond à une nécessité de combler les logements « disparus » (soit par regroupement de plusieurs logements en un, par la démolition de résidences principales, ou soit par la rénovation urbaine de certains quartiers). Le renouvellement du parc s'analyse par rapport au nombre de constructions neuves sur une période et la variation du nombre total de logements, sur cette même période. Cela permet donc de voir le nombre de logements nouveaux, non issus de la construction neuve.



### B : le desserrement des ménages

Ce phénomène se traduit par une baisse du nombre d'occupants par logement, en raison notamment de l'évolution des structures familiales (séparation, décohabitation des jeunes, vieillissement de la population). Pour pallier une demande en hausse, il est nécessaire de construire plus de logements.

### C : la vacance du parc « sous-occupé »

La vacance des logements est provoquée par un départ non compensé de résidents, ou une transformation de résidences principales en résidences secondaires.



$$D \text{ (point mort)} = A + B + C$$

La croissance démographique qui pourra être observée résultera de la différence entre le nombre de logements créé et le point mort. Au-delà de ce point mort sera donc observé un effet démographique réel.

Entre 2009 et 2014, le point mort de la commune de Beaumont-le-Roger a été de 51 logements, soit 10 logements/an. Ces 51 logements n'ont donc pas contribué à la croissance démographique mais ils ont permis seulement d'absorber les différents phénomènes décrits auparavant. On retrouve l'impact fort que joue le rôle des logements vacants. Ceux-ci représentent près de 10% du parc avec une augmentation forte ces dernières années. Un travail fin sur cette thématique sera nécessaire au cours de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Ce point mort s'explique par un renouvellement qui se fait mal. Entre 2009 et 2014, 61 nouveaux logements ont été construits mais le parc n'a observé qu'une augmentation de 55 logements. Une partie du parc a donc été détruite ou a changé de destination. Le desserrement des ménages s'est stabilisé mais la taille moyenne des ménages qui reste faible (2,2). Concernant les logements vacants ils sont en nette augmentation (+49 logements).

#### A : le renouvellement du parc ancien

Beaumont-le-Roger					
Données	Source	2009	2014	Evol 2009-2014	
Nombre total de logements	INSEE	1524	1579	55	P
Constructions neuves	CdC	-	-	61	N
Renouvellement (neuf-variation) [=N-P14-P09]				6	R

#### B : le desserrement des ménages

Beaumont-le-Roger					
Données	Source	2009	2014	Evol 2009-2014	
Taille moyenne des ménages	INSEE	2,2	2,2	0	A
Population des résidences principales	INSEE	2955	2980	25	B
Desserrement [= B09/A14 - B09/A09]				0	D

#### C : la vacance du parc « sous-occupé »

Beaumont-le-Roger					
Données	Source	2009	2014	Evol 2009-2014	
Nombre total de logements	INSEE	1524	1579	55	P
Nombre total de résidences principales	INSEE	1355	1364	9	RP
Nombre de résidences secondaires	INSEE	64	60	-4	RS
Taux de résidences secondaires	INSEE	4,20%	3,80%		TRS
Nombre de logements vacants	INSEE	105	154	49	LV
Taux de logements vacants	INSEE	6,88%	9,75%		TLV
Variation [=RS+LV]				45	V

#### D : le Point Mort

Beaumont-le-Roger				
Données	Source	2009-2014	Par an	
Point Mort	Calcul	51	10	PM
Effet démographique	Calcul	10	2	ED



## 2. La projection démographique

En suivant le **scénario 1**, la commune voit sa population se stabiliser autour de 3000 habitants.

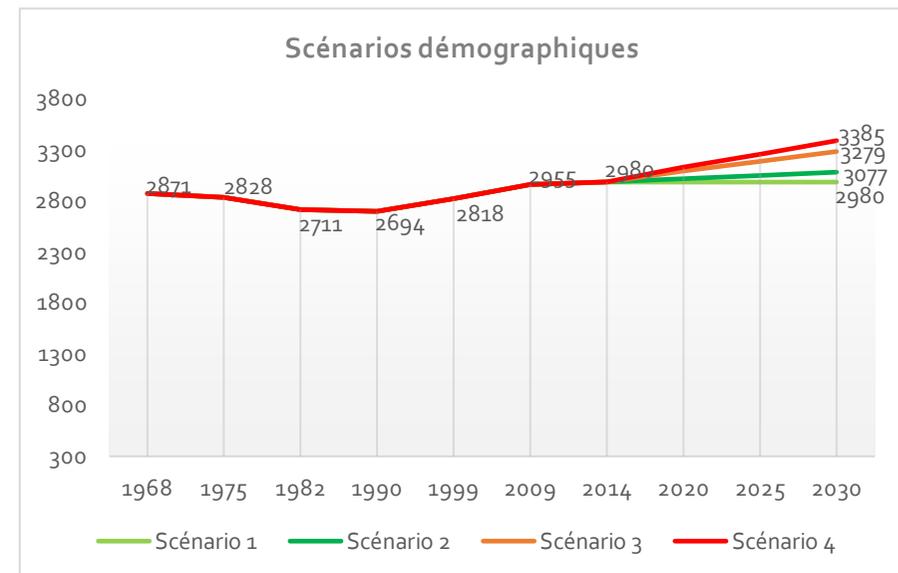
En suivant le **scénario 2** (scénario au fil de l'eau de la commune entre 2009 et 2014), la commune tend à atteindre une population de l'ordre de 3077 habitants en 2030, soit +97 habitants entre 2014 et 2030.

En suivant le **scénario 3** (scénario du département de l'Eure entre 2009 et 2014) la commune tend à atteindre une population de l'ordre de 3279 habitants en 2030, soit +299 habitants entre 2014 et 2030.

En suivant le **scénario 4** (scénario de l'intercommunalité entre 2009 et 2014) la commune tend à atteindre une population de l'ordre de 3385 habitants en 2030, soit +405 habitants entre 2014 et 2030.

Scénarios	Population 2009	Population 2014	Taux de variation annuel	Perspectives démographiques 2030
S1	2955	2980	0%	2980
S2	2955	2980	0,2%	3077
S3	2955	2980	0,6%	3279
S4	2955	2980	0,8%	3385

La commune observe au dernier recensement INSEE 2014 un nombre de 154 logements vacants. Ces logements vacants seront intégrés dans la projection du besoin en logements.



### 3. La projection résidentielle

Les besoins globaux de la commune en matière de logements se répartissent suivant plusieurs critères :

- en réponse à la croissance démographique
- aux besoins du desserrement des ménages
- à la réduction du déficit d'offre immobilière et renouvellement du parc

Scénarios	Point Mort	Besoin en logements pour croissance démo.	Logts vacants	Taille des ménages estimées	Total du besoin en logements
S1	160	0	100	2,2	60
S2	160	44	100	2,2	104
S3	160	135	100	2,2	195
S4	160	184	100	2,2	244

En suivant le **scénario 1**, la commune voit sa population se stabiliser autour de 3000 habitants. Ce scénario engendre un besoin de 60 logements supplémentaires d'ici 2030 soit **une moyenne de moins de 3 logements par an**.

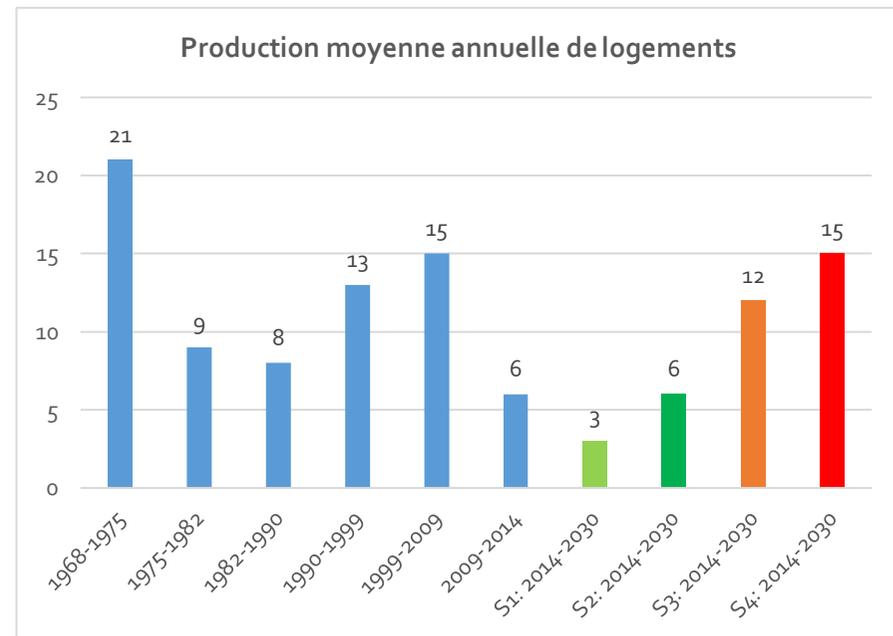
En suivant le **scénario 2** (*scénario au fil de l'eau de la commune entre 2009 et 2014*) la commune tend à atteindre une population de l'ordre de 3077 habitants en 2030, soit +97 habitants entre 2014 et 2030. Ce scénario engendre un besoin de 104 logements supplémentaires d'ici 2030 soit **une moyenne de 6 logements par an**.

En suivant le **scénario 3** (*scénario du département de l'Eure entre 2009 et 2014*) la commune tend à atteindre une population de l'ordre de 3279 habitants en 2030, soit +299 habitants entre 2014 et 2030. Ce scénario engendre un besoin de 195 logements supplémentaires d'ici 2030 soit **une moyenne de 12 logements par an**.

En suivant le **scénario 4** (*scénario de l'intercommunalité entre 2009 et 2014*) la commune tend à atteindre une population de l'ordre de 3385 habitants en 2030, soit +405 habitants entre 2014 et 2030. Ce scénario engendre un besoin de 244 logements supplémentaires d'ici 2030 soit **une moyenne de 15 logements par an**.

Sur les 154 logements vacants, la commune estime que 1/3 de ces logements vacants représentent un potentiel mobilisable rapidement.

De plus, entre 2014 et 2017, 12 logements ont été produits.







# 4. Diagnostic urbain





## A. Histoire de la commune

La ville de Beaumont, avant de prendre le nom de Beaumont-le-Roger, appartenait au seigneur local Roger de Beaumont. Par la suite, la ville s'agrandit autour de Beaumont, comprenant Beaumont-la-ville, le quartier de Vieille et le Bourg-dessus. Il est à l'origine de la fondation du prieuré de la Trinité, de l'église Saint-Nicolas ainsi que d'un château (aucune trace ne subsiste du château à ce jour).

### 1. Les origines

Les origines de Beaumont remontent fort loin puisque des pointes de silex servant à armer des harpons ont été trouvées par les archéologues dans le quartier de l'ancienne paroisse des Vieilles. Ils attestent de la présence de l'homme dans notre région.

Par ailleurs un sanctuaire rural (Fanum de Saint-Marc) et de nombreux vestiges encore visibles en forêt prouvent que le territoire de Belmont, comme on disait alors, fut bien connu de nos pères à l'époque gallo-romaine (V<sup>ème</sup> et VI<sup>ème</sup> siècles).

### 2. Au Moyen-Âge

Au X<sup>ème</sup> siècle, la terre de Beaumont appartenait aux ducs de Normandie. Judith, femme de Richard II en fit don à l'abbaye de Bernay en 1017. Le domaine passa ensuite à Onfroy de Vieilles.

Le fils d'Onfroy, Roger de Beaumont, dont la ville porte encore le nom, était un seigneur puissant. Conseiller de Guillaume le Conquérant, il assista la princesse Mathilde dans l'administration de la Normandie lors de la conquête de l'Angleterre (1066).

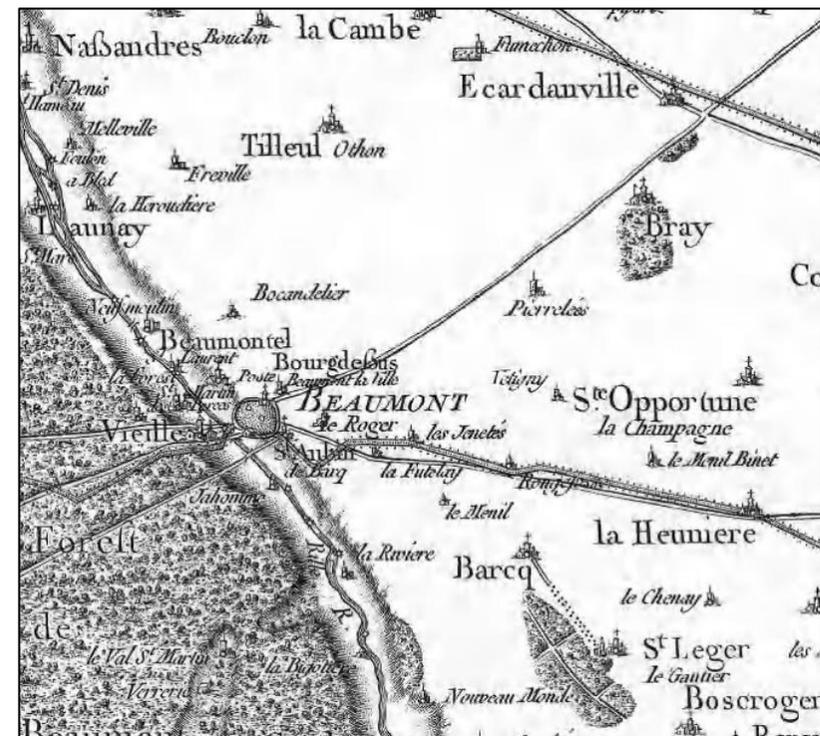
Roger fit prospérer sa cité. Il y fit construire un château, entouré de murailles le Bourg-Dessus, fonda l'Église Saint-Nicolas et le prieuré de la Trinité.

Le domaine de Beaumont, érigé en comté-pairie, appartient plus tard à Robert d'Artois dont les conseils au roi d'Angleterre Edouard III furent à l'origine de la guerre de Cent ans.

Charles le Mauvais fut le dernier possesseur du château. En 1378, du Guesclin assiégea Beaumont occupé par les troupes anglaises. Le château fut rasé. En 1418, Henri V d'Angleterre prit la ville et la livra au pillage.

### 3. Après la Révolution

Beaumont le Roger prospère et se structure. A la fin du XVIII<sup>ème</sup> siècle, les communes de Saint-Aubin, de Saint-Léonard puis de Vieille sont remises à Beaumont le Roger. Une compagnie de gendarmes puis un corps de pompiers sont officiellement créés. Verreries et tanneries font vivre des centaines d'ouvriers.



Extrait carte de Cassini - Geoportail

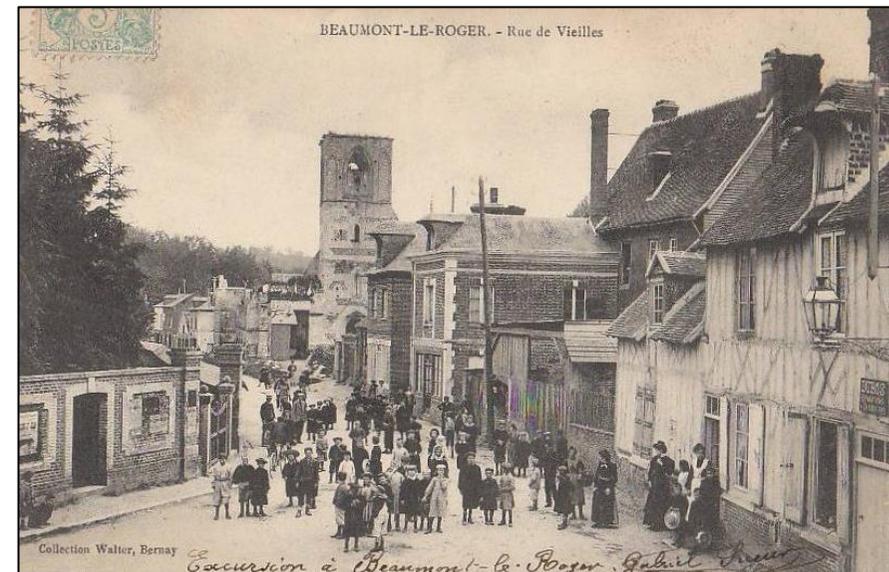


Avec ses 3000 habitants à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, Beaumont le Roger est un important centre communal rural : marchés bihebdomadaires, 4 foires annuelles, concours musical auquel participent de nombreuses fanfares. Travail de la terre, exploitation de la forêt, filatures, draperies, blanchisseries, moulins à blé et à tan donnent du travail à toute la population. Les routes vers Bernay et le Neubourg sont tracées en 1845. La ligne de chemin de fer Paris-Cherbourg est ouverte depuis 1858. C'est le tour d'un bureau de poste en 1878.

#### 4. De la Guerre de 1870 à la Seconde Guerre Mondiale

Pendant la guerre de 1870, les Prussiens occupèrent la ville qui fut sauvée de justesse grâce à l'intervention de Berthe de Boisgelin.

Plus récemment, pendant la seconde guerre mondiale, la proximité d'un camp d'aviation allemand valut à la ville de nombreux bombardements. Environ 40% des maisons furent détruites. L'église Saint-Nicolas, très endommagée, a été restaurée par les Beaux-Arts de 1951 à 1972. Au lendemain de la guerre, les boulevards Jean Pothin et Boisgelin furent tracés. Une nouvelle ère commençait.



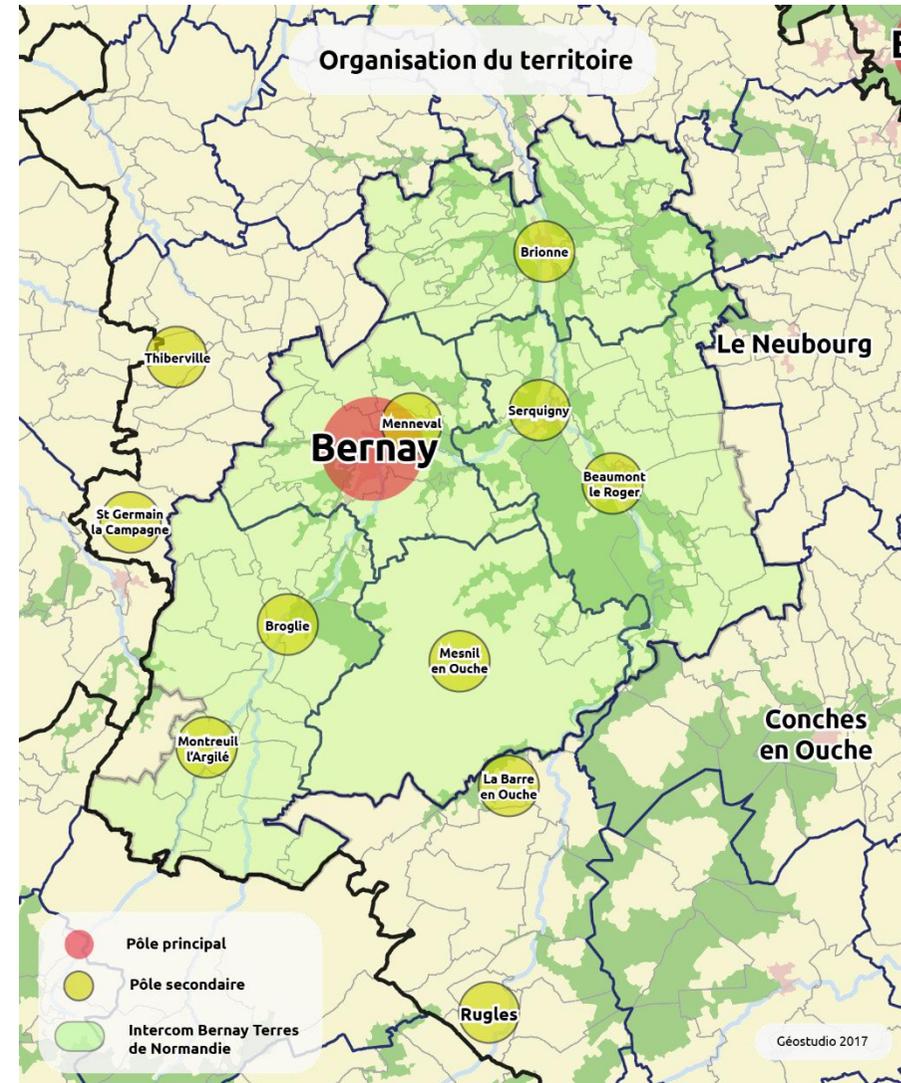
## B. Organisation du territoire

Le territoire de l'Intercom Bernay Terres de Normandie est situé sur la partie ouest du département. Ce territoire, nouvellement constitué, était déjà couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Risle-Charentonne. Ce territoire est traversé par la vallée de la Risle qui constitue un des axes géographiques structurants. La commune se situe d'ailleurs sur la vallée de la Risle.

L'intercommunalité est organisée autour d'un pôle urbain principal qui est Bernay. Au cœur de ce territoire, la commune de Beaumont-le-Roger est considérée comme un pôle secondaire bénéficiant de la desserte en transport collectif.

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, la commune de Beaumont-le-Roger met en place ses objectifs de développement avec le statut de pôle secondaire afin d'être en compatibilité avec le SCoT. La dynamique du territoire du point de vue démographique est plutôt positive et les élus souhaitent la poursuivre.

La position géographique et structurelle de la commune de Beaumont-le-Roger fait que de nombreux habitants travaillent sur les pôles urbains importants comme Rouen, Evreux ou Paris et exercent de nombreux flux pendulaires par la route ou le chemin de fer. L'emprise industrielle du territoire s'essouffle et n'est plus autant pourvoyeur d'emplois à proximité de Beaumont-le-Roger.

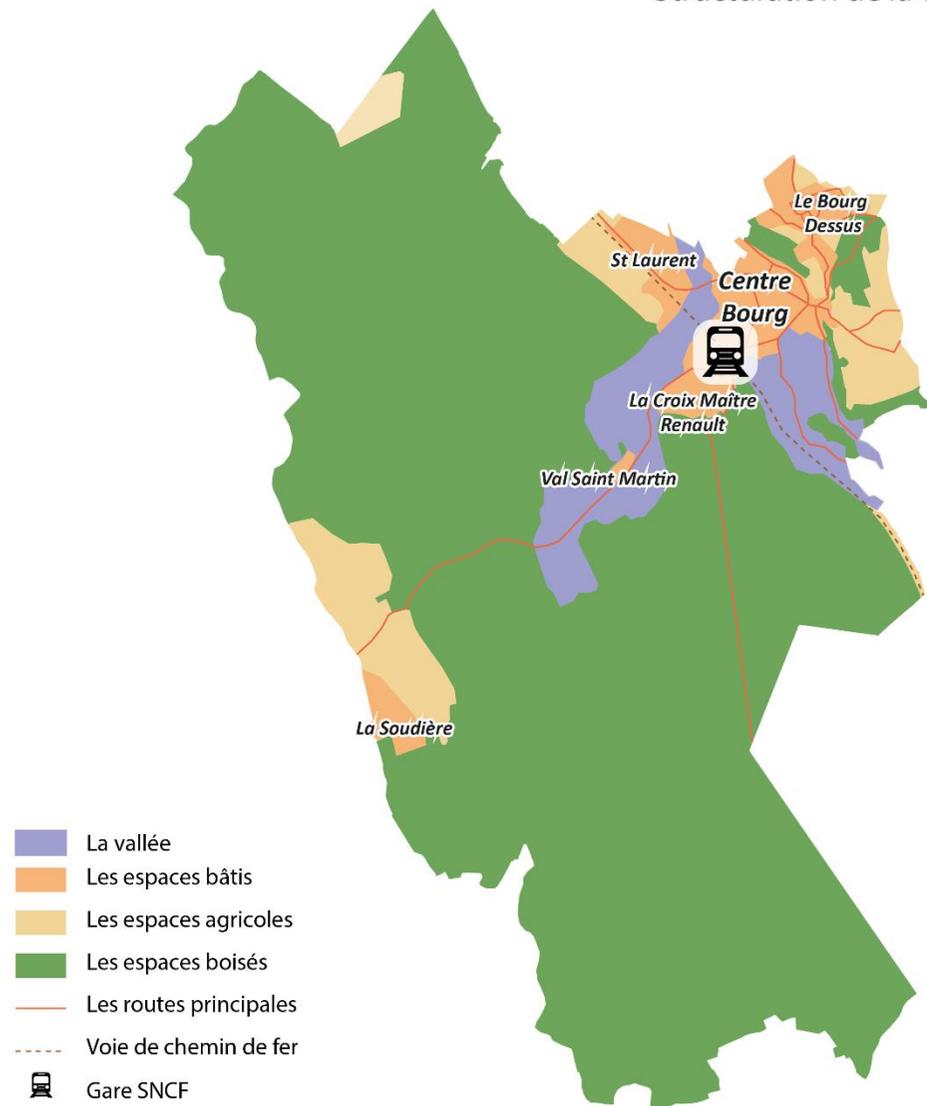


## Structuration de la commune

La commune est caractérisée par son emprise forestière importante qui représente environ 29 km<sup>2</sup> soit 80% du territoire communal.

Le reste de la commune est partagé entre les espaces agricoles (environ 15% de la commune) et le milieu urbain concentré au nord-est du territoire (5% du territoire).

Cet espace bâti est concentré le long de la Risle et forme une zone agglomérée importante dans la vallée. Une voie de chemin de fer traverse la commune sur sa partie nord-est.



Réalisation : Géostudio 2016



## C. Déplacements et mobilités

Un taux d'équipement (près de 85,5% des ménages de la commune ont au moins une voiture, ce qui est équivalent à la moyenne de l'Eure) qui témoigne de la dépendance des beaumontais aux déplacements automobiles, liée à l'organisation du territoire, et malgré une desserte par les transports en commun qui est intéressante avec notamment du transport ferroviaire.

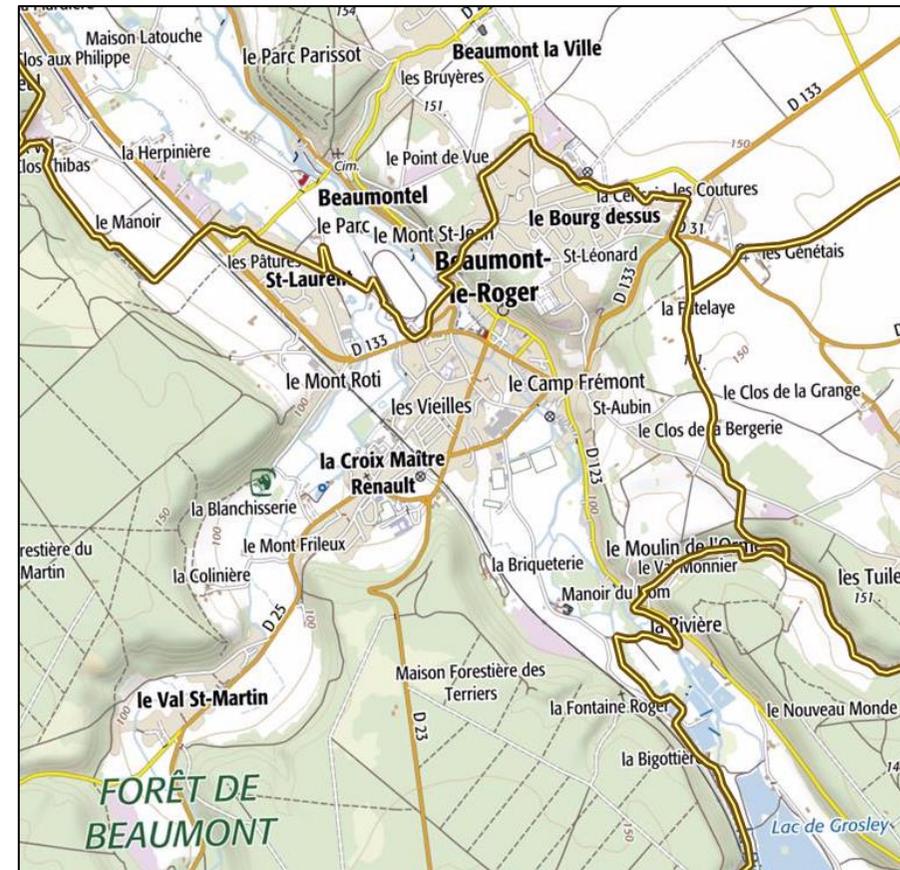
Equipement automobile des ménages		
	2008	2013
Au moins une voiture	84,7%	85,5%
1 voiture	53,9%	52,8%
2 voitures ou plus	30,8%	32,7%

Source : INSEE RP2013

### 1. Le réseau viaire

La commune est traversée par la RD133 qui permet de descendre toute la vallée de la Risle jusqu'à Serquigny et de rejoindre Bernay. La RD133 permet également de rejoindre Le Neubourg à l'est. En parallèle de la RD133, il y a la RD23 qui permet également de descendre le long de la vallée de la Risle mais jusqu'à Brionne avec une liaison avec la RD130 au sein de la Rivière-Thibouville.

Les RD25 et RD23 permettent de traverser la forêt de Beaumont du nord au sud en direction de Beaumesnil et Ferrières-sur-Risle.



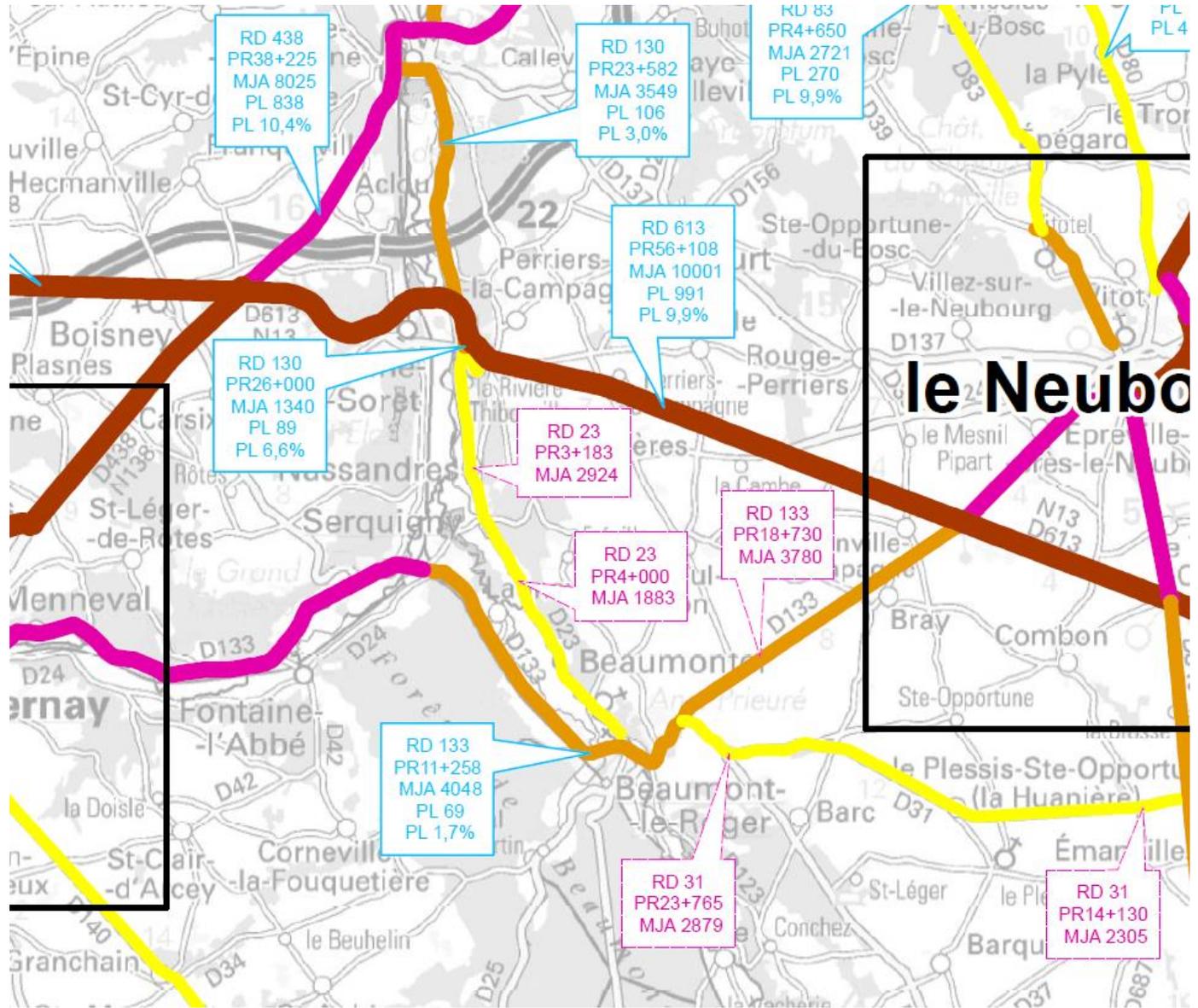
Source : Géoportail



0 - 1 000	5 000 - 8 200
1 000 - 3 000	8 200 - 16 400
3 000 - 5 000	16 400 - 25 000

D6015	<b>Compteur permanent</b>
PR 20+100	Localisation
MJA.....	Moyenne journalière annuelle tous véhicules
TV.....	Trafic tous véhicules (Moyenne annuelle jours ouvrables)
PL.....	Trafic poids lourds
%PL.....	Pourcentage Poids Lourds
D181	<b>Poste secondaire MJA Comptée 2015</b>
PR 6 + 870	Localisation
MJA.....	Moyenne journalière annuelle tous véhicules
PL.....	Moyenne journalière annuelle poids lourd
% PL.....	% Poids lourd de la moyenne journalière annuel
D51	<b>Poste secondaire MJA extrapolée</b>
PR 0 + 585	Localisation
MJA.....	Moyenne journalière annuelle tous véhicules
PL.....	Moyenne journalière annuelle poids lourd
PL %.....	% Poids lourd de la moyenne journalière annuel



Trafic des principaux axes

Source : Conseil Départemental de l'Eure



## 2. L'offre de stationnement

Le recensement de l'offre en stationnement a été réalisé par une étude de terrain puis une analyse de photos aériennes. Les stationnements le long des voies n'ont pas été recensés. Il s'agit donc d'un recensement des « poches » de stationnement sur la commune de Beaumont le Roger.

Secteurs	Nombres
Nouveau collège	29 places dont 2 handicapées
Ancien collège	40 places
Gare	33 places dont 1 handicapée
Carrefour Market	140 places dont 4 handicapées
Mairie	21 places dont 1 handicapée
La Poste	55 places
Centre sportif	30 places
Lidl	70 places
Leader Price	55 places
Centre	75 dont 3 handicapées
Abbaye	6 places dont 1 handicapée
Eglise	34 dont 1 handicapée
Lion d'or	15 places

## 3. Les déplacements doux

Plusieurs circuits de promenade et de randonnées permettent la pratique de la marche à pieds, voire du vélo ou de la balade équestre sur le territoire de Beaumont-le-Roger.

### a) Chemin de Grande Randonnée (GR)

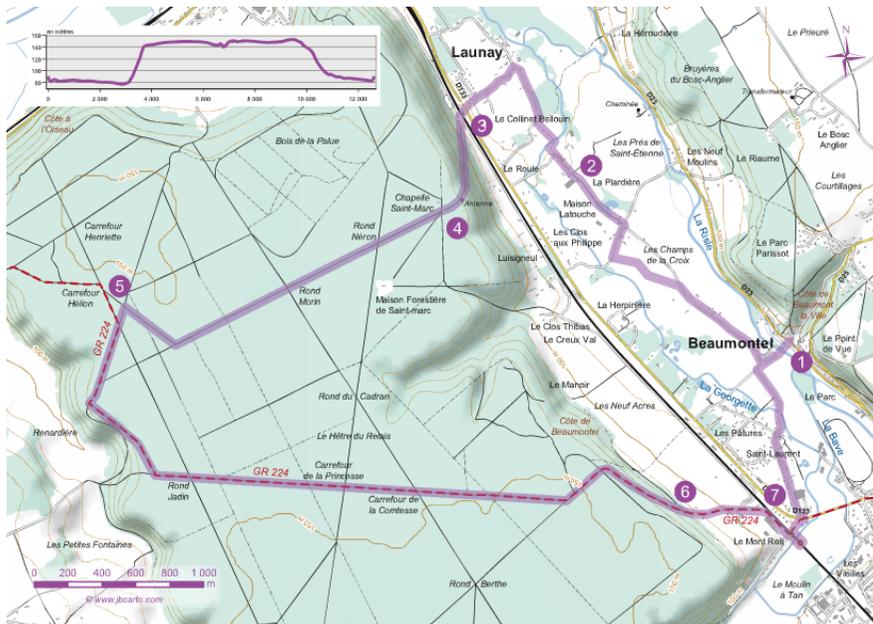
Un GR traverse la commune de Beaumont-le-Roger. Il s'agit du GR224 qui relie Berville-sur-Mer à Verneuil-sur-Avre. Il traverse et encadre la vallée de la Risle et traverse Beaumont-le-Roger depuis les hauteurs du Moulin de l'Orme, jusqu'à Fontaine-l'Abbé. Il permet donc de parcourir la commune d'est en ouest et notamment le centre-ville de Beaumont-le-Roger via les boulevards Georges de Boisgelin et Jean Pothin.

### b) Chemins de promenade et de randonnées de l'Intercom Risle et Charentonne

L'Intercom Risle et Charentonne a mis en place de nombreux chemins de randonnées sur l'ensemble des communes de l'Intercom.

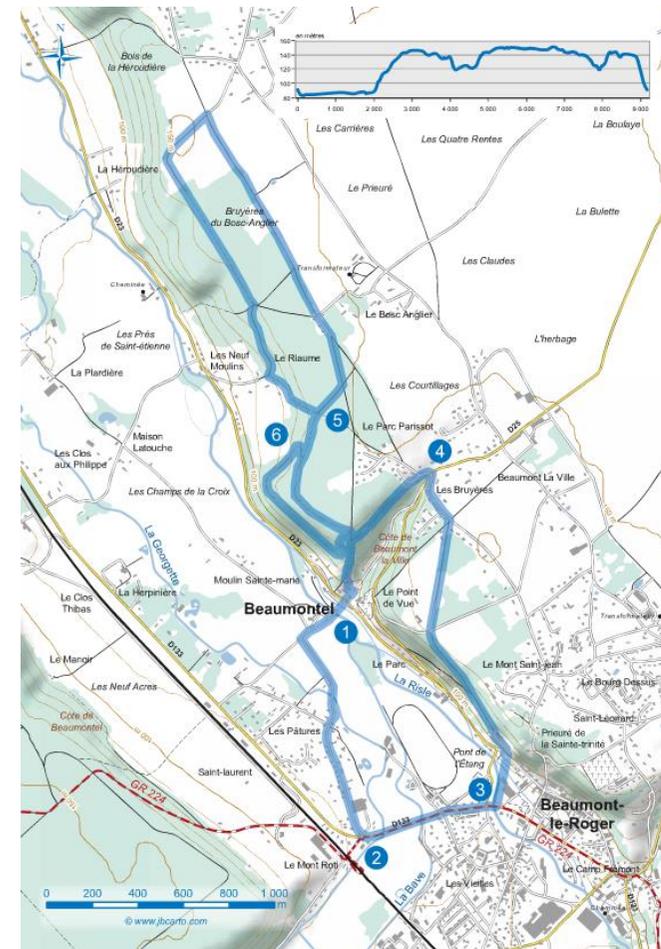
Quatre sentiers concernent directement Beaumont-le-Roger.





*Tracé du circuit de la Chapelle Saint-Marc*

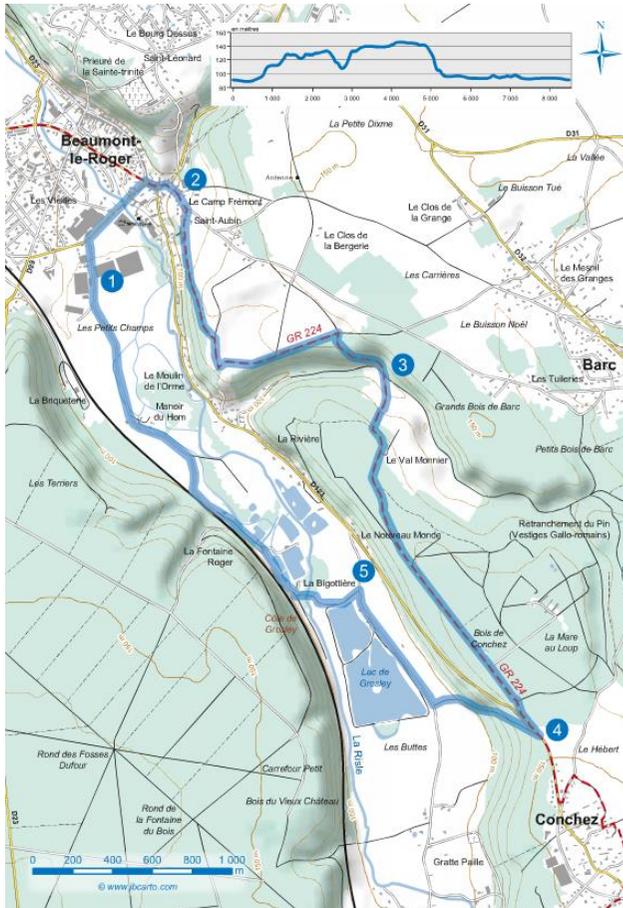
Le circuit de la Chapelle St-Marc est une boucle de 12 km au départ de Beaumontel. Elle concerne la commune de Beaumont-le-Roger en proposant une traversée du quartier des Pâtures et de la Georgette, pour rejoindre et traverser la forêt de Beaumont-le-Roger avant de rejoindre Launay.



*Tracé du circuit du Parc Parissot*

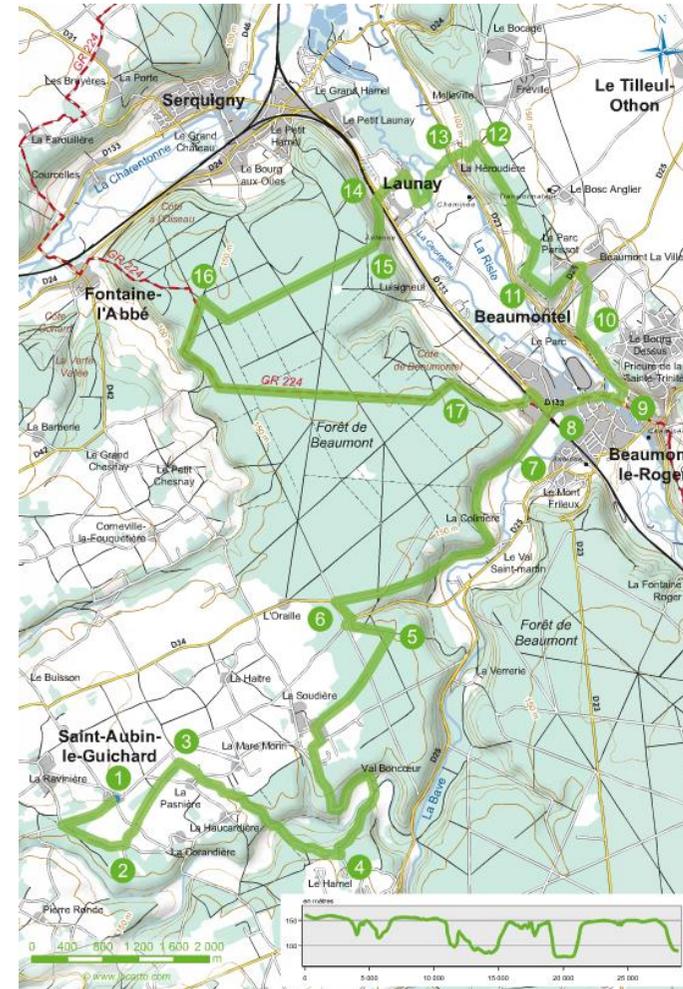
Le circuit du Parc Parissot est une boucle de 6 à 10 km au départ de Beaumontel. Il traverse la commune de Beaumont-le-Roger en traversant le quartier des Pâtures, la Georgette, la Bave, puis en rejoignant les bords de Risle au Parc Chantereine. Le parcours rejoint ensuite le parc Parissot à Beaumontel, via les ruines du Prieuré de la Sainte-Trinité.





*Tracé du circuit du Manoir du Hom*

Le circuit du Manoir du Hom est une boucle de 9km qui débute au stade Magenta à Beaumont-le-Roger. Le circuit suit la vallée de la Risle pour permettre la découverte du Manoir du Hom puis du lac de Grosley. Il rejoint ensuite le haut du coteau et le GR224, jusqu'à Beaumont-le-Roger, via le Pont aux Chèvres.

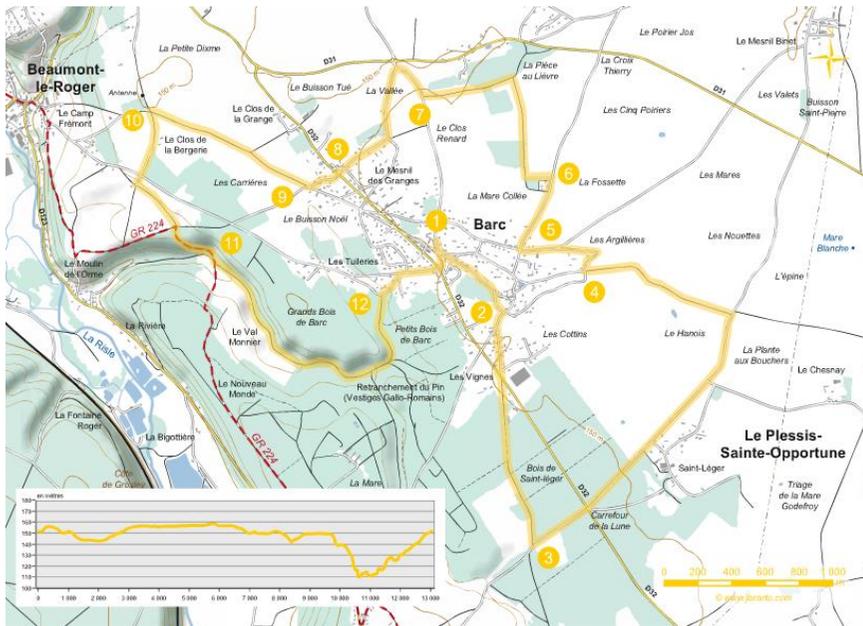


*Tracé du circuit du Chemin de Régulus*

Le chemin de Régulus est un circuit de 30 km, le plus important des circuits proposés par l'Intercom Risle et Charentonne. Il propose une randonnée thématique sur Charles Etienne Martin originaire de Saint-Martin-le-Guichard et créateur de Régulus qui a pris place dans le clocher de l'Eglise Saint-Nicolas en 1826.



Le circuit a pour point de départ le centre-bourg de Saint-Aubin-le-Guichard. Le chemin permet ensuite de rejoindre Beaumont-le-Roger via le hameau de La Soudière puis le vallon de la Bave. La boucle permet, ensuite, de traverser le centre-ville de Beaumont-le-Roger via la place de l'Église pour y découvrir Régulus. Le chemin poursuit ensuite en direction de Beaumontel puis Launay, en passant par les ruines du Prieuré de la Sainte-Trinité. La boucle permet également de traverser la forêt de Beaumont, de la même manière que le circuit de la Chapelle Saint-Marc.



Tracé du circuit des Bosquets

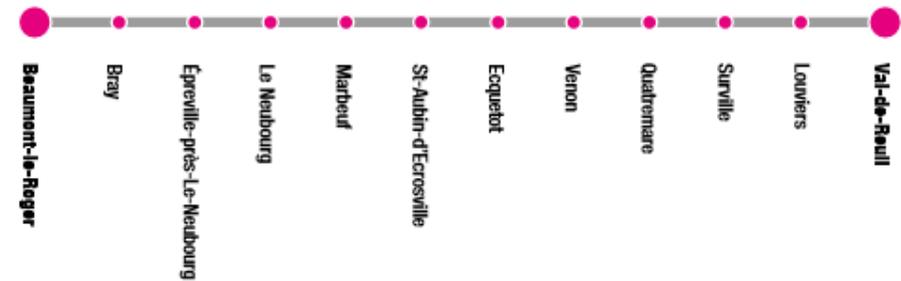
Ce circuit de 13 km concerne la commune de Beaumont-le-Roger à la marge. En effet, la boucle emprunte le chemin du Clos de la Bergerie, à Barc. Il s'agit de la limite communale avec Beaumont-le-Roger.

#### 4. Les transports en commun

##### a) Les bus

Hormis le transport scolaire, la commune de Beaumont-le-Roger bénéficie, en termes de transports collectifs, de la présence de la ligne de bus n°160 du Conseil Départemental de l'Eure.

Il s'agit de la ligne de bus reliant Beaumont-le-Roger à Louviers/Val-de-Reuil, via Le Neubourg. La ligne propose un aller-retour quotidien du lundi au samedi toutes périodes de l'année confondues.



Arrêts de la ligne de bus 160 - Source : Conseil Départemental de l'Eure



### b) La desserte SNCF

Beaumont-le-Roger bénéficie de la présence d'une gare SNCF. Celle-ci se situe sur la ligne Paris/Evreux/Bernay/Caen.

La gare se situe au sud du centre-ville, à environ 750 m de l'Hôtel de Ville. Elle est donc accessible à pieds.



La gare de Beaumont-le-Roger (Source : 2AD)

Elle présente une offre ferroviaire proposant en semaine :

- 4 trajets quotidiens vers Paris, via Evreux ;
- 1 trajet quotidien terminus Evreux ;
- 1 trajet quotidien vers Evreux, via Bernay ;
- 4 trajets quotidiens terminus Serquigny.

Le week-end, la desserte ferroviaire propose :

- 4 trajets vers Evreux
- 5 trajets vers Serquigny

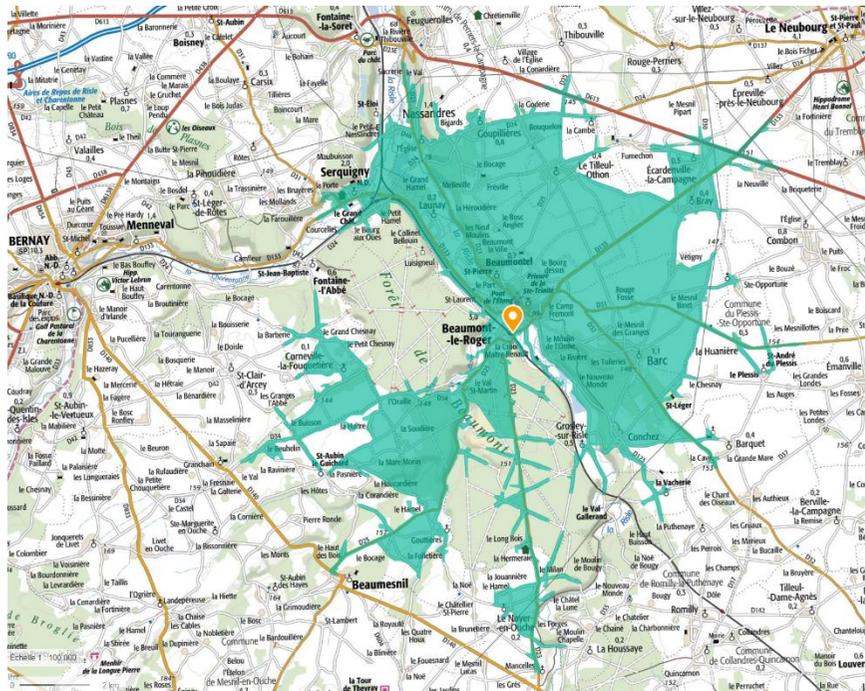
En 2015, la SNCF estime la fréquentation annuelle à 14 493 voyageurs (source : open data SNCF). Pour autant, la plupart des actifs se rendant à Evreux n'utilisent pas le train dont la part modale, sur ce trajet, n'atteint pas 10 %.

### c) L'accessibilité aux gares : une problématique majeure de l'utilisation des transports en commun

A travers son Géoportail, l'Etat et l'IGN ont mis en place un outil de calcul d'isochrones et isodistances (zones délimitant une zone d'accessibilité à un point donné, pour un temps ou une distance de déplacement). S'appuyant sur les bases de données géographiques de l'IGN (BD TOPO®), ces ressources permettent d'évaluer de manière théorique, des temps de parcours piétons ou voiture depuis ou vers les adresses ciblées. Ces informations, bien que théoriques et valables hors problématiques de circulations et de trafic, sont particulièrement pertinentes pour comprendre les temps ou distances de déplacement. Concernant les déplacements piétons, ces données sont très intéressantes, particulièrement en dehors des grands axes de circulation qui peuvent être de vrais freins à ces flux.

L'accessibilité à la gare en 10 min de voiture permet d'irriguer l'ensemble de la commune de Beaumont-le-Roger. L'accès en 10 min de la gare est également possible depuis les communes alentours comme Serquigny, Nassandres, Goupillières, Le Tilleul-Othon, Launay, Beaumontel, Corneville-la-Fouquetière et Le Noyer-en-Ouche.

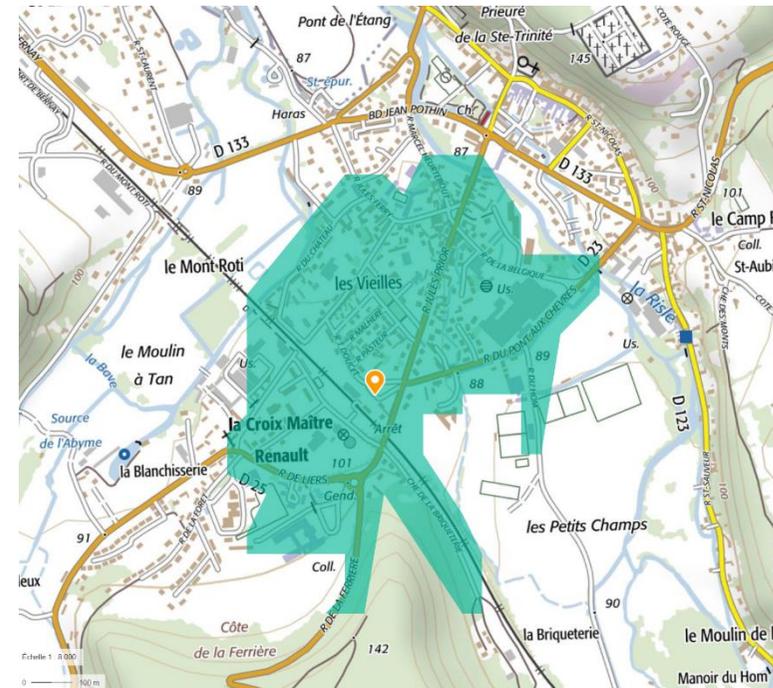




(source : Géoportail)

Accessibilité aux gares d'Abancourt et de Grandvilliers

En ce qui concerne l'accessibilité piétonne de la gare, on remarque rapidement que la halte de Beaumont-le-Roger n'est pas située au cœur des espaces bâtis de la commune. De ce fait, il peut exister une réelle problématique d'accessibilité et d'attractivité du mode ferroviaire qui nécessite tout de même l'utilisation d'une voiture. L'accessibilité en 10 minutes à pieds de la halte est représentée ci-après. Il s'agit d'un temps maximum acceptable pour la majorité des personnes.



(source : Géoportail)

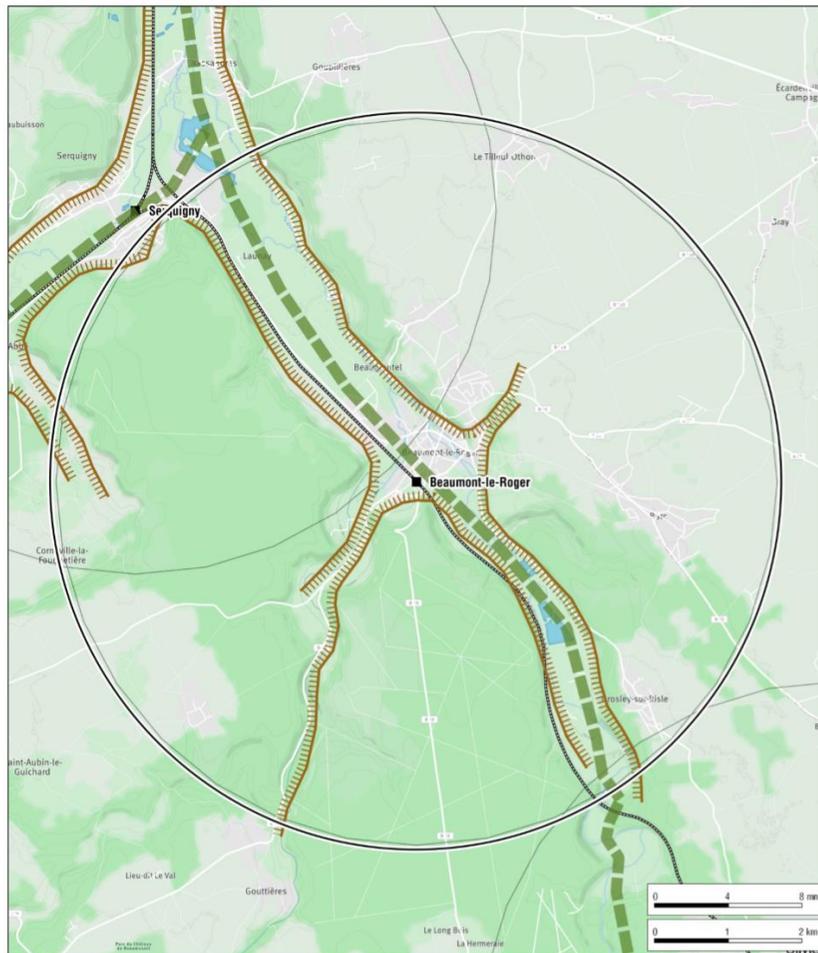
Accessibilité à pieds à la gare d'Abancourt

L'accessibilité piétonne à la gare est relativement limitée et s'étend, en théorie, sur le Petit Hamel uniquement. On atteint les abords de l'Hôtel de Ville mais par la RD133 qui reste difficilement empruntable par les piétons pour des raisons de sécurité. Il faut un temps beaucoup plus important d'environ 25 minutes, pour que la gare soit accessible depuis la quasi-totalité des parties urbanisées de la commune (Saint-Laurent et le Bourg Dessus en partie seulement). Il s'agit d'un temps non acceptable pour un usager piéton dans des déplacements quotidiens.

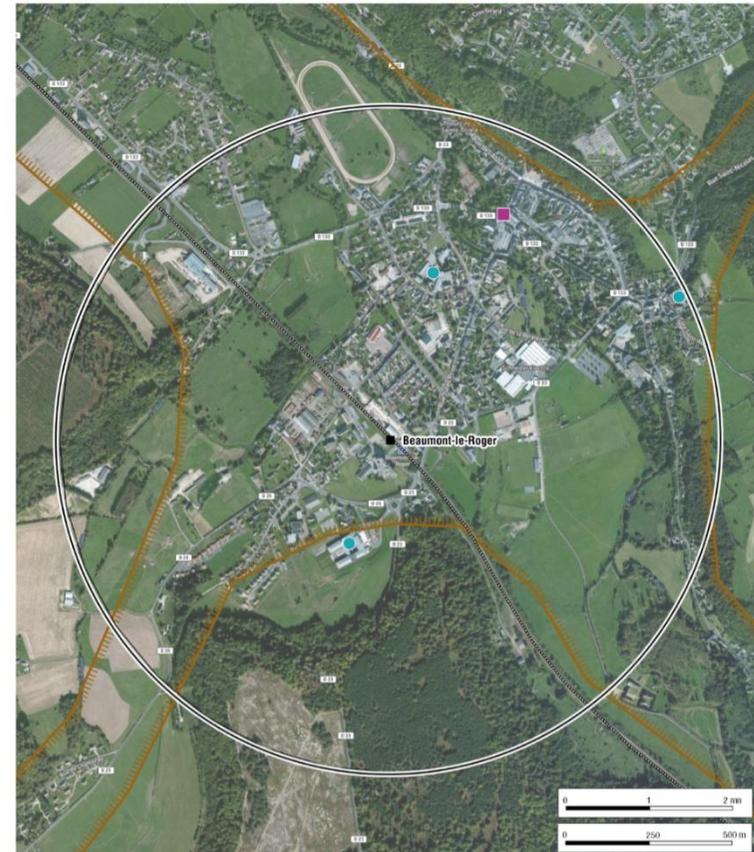


La DREAL Normandie a réalisé une étude de l'intermodalité train-vélo sur l'ensemble des gares de Haute-Normandie. Elle a permis de recenser les atouts et contraintes concernant l'utilisation du vélo autour de la gare.

Concernant la halte de Beaumont-le-Roger, le potentiel d'intermodalité train-vélo est considéré comme faible au vu de l'offre ferroviaire et de la demande en déplacement vélo. Le projet départemental de véloroute le long de la Risle desservant le bourg de Beaumont-le-Roger peut-être un point d'appui pour un développement.



<b>Légende</b>	■ gare	○ aire d'influence de la gare (r=5km)	— ligne ferroviaire	TTTT dénivelé important	— liaison en projet
<b>Réseau cyclable local</b>	— aménagement existant	— aménagement en projet	— liaison en projet		
<b>Véloroute</b>	— site mixte	— site propre	— itinéraire impraticable à vélo	— itinéraire dangereux à vélo	



<b>Légende</b>	■ gare	○ bassin versant cyclable 1 km autour de la gare	— ligne ferroviaire	TTTT dénivelé important	
<b>Réseau cyclable local</b>	— aménagement existant	— aménagement en projet			
<b>Véloroute</b>	— site propre	— site mixte	— itinéraire en projet		
<b>Principaux pôles générateurs</b>	■ mairie ou intercommunalité	● groupe scolaire / collège / lycée	● université	● hôpital	



#### d) Le covoiturage

Il n'existe aucune aire de covoiturage sur le territoire de Beaumont-le-Roger. L'aire la plus proche se situe à Bourg-Achard, au croisement de l'A28 et de l'A13.

### D. Equipements, commerces et activités

#### 1. Une offre diversifiée d'équipements sportifs et de loisirs

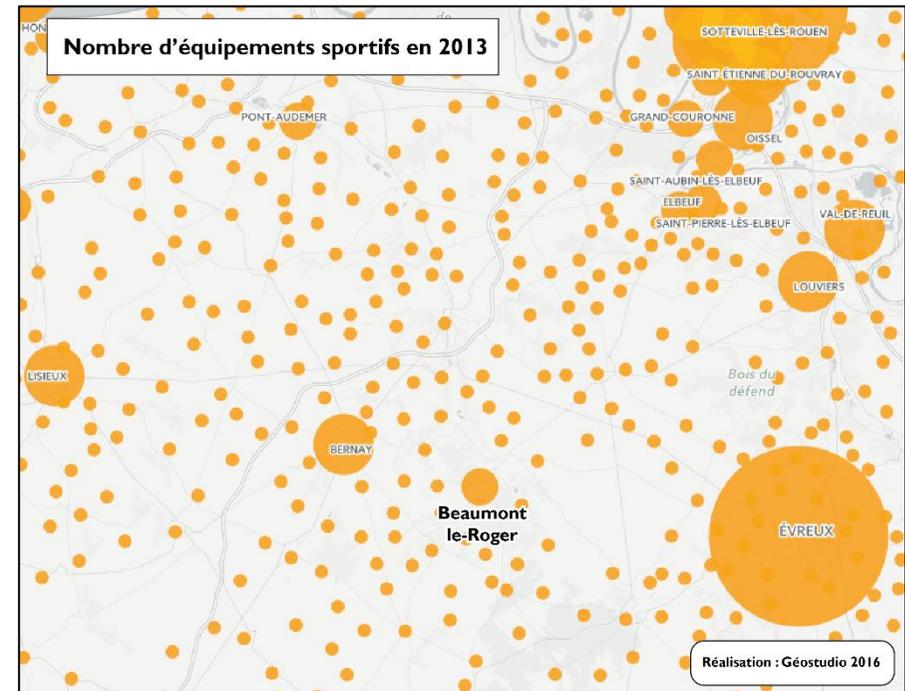
La commune offre un grand espace d'équipements sportifs dans la vallée de la Risle avec de nombreux terrains de football mais aussi des terrains de tennis couverts, un dojo et un espace de tir à l'arc.



Source : Géoportail

Des activités sportives sont également situées dans le centre ancien avec la présence de cours de tennis en plein air mais aussi un club de canoë-kayak sur la Risle.

Au regard des communes avoisinantes, la commune de Beaumont-le-Roger a une très bonne offre en termes d'équipements sportifs.



#### 2. Les commerces

Le territoire de Beaumont-le-Roger est dynamique sur les aspects économiques. Une union commerciale existe sur la commune : l'Union Commerciale, Industrielle et Artisanale de Beaumont-le-Roger. De plus, la commune accueille depuis plusieurs années 5 grandes structures industrielles historiques : Schneider Electric, ACTIL, Normandie Pliage, CEPPAG et ICV.



La commune possède un centre ancien dynamique avec une offre de commerces de proximité encore bien présente. De plus, il y a deux grandes surfaces commerciales avec Lidl et Carrefour.



*Rue commerçante de Chantereine*

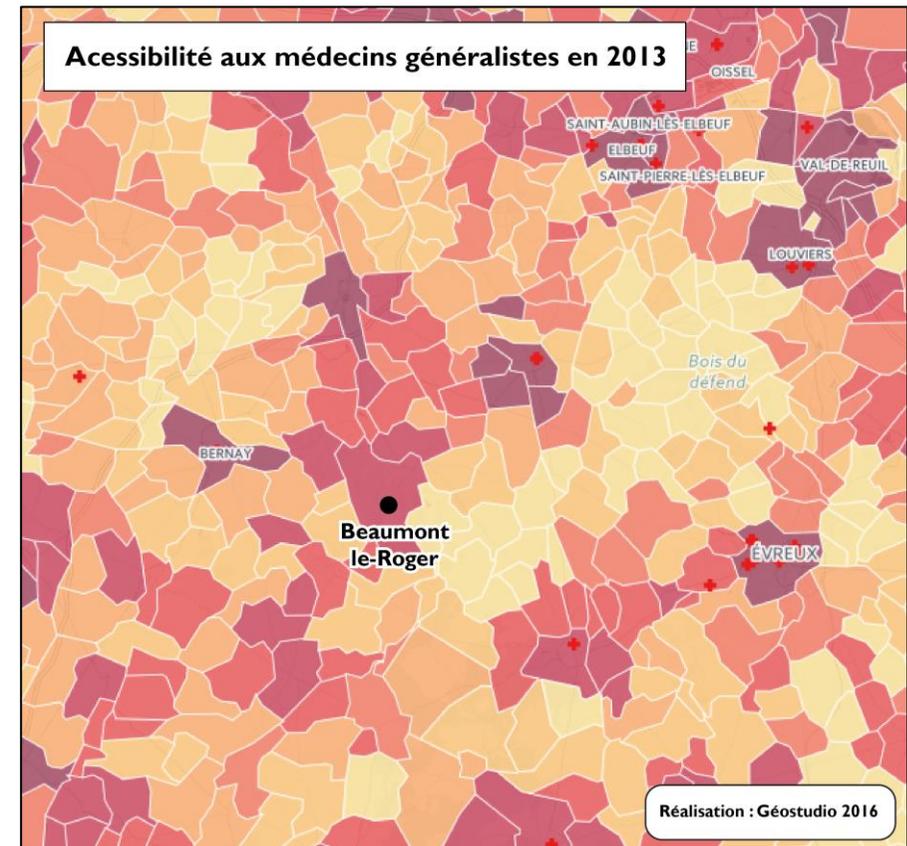
### 3. Les services de santé

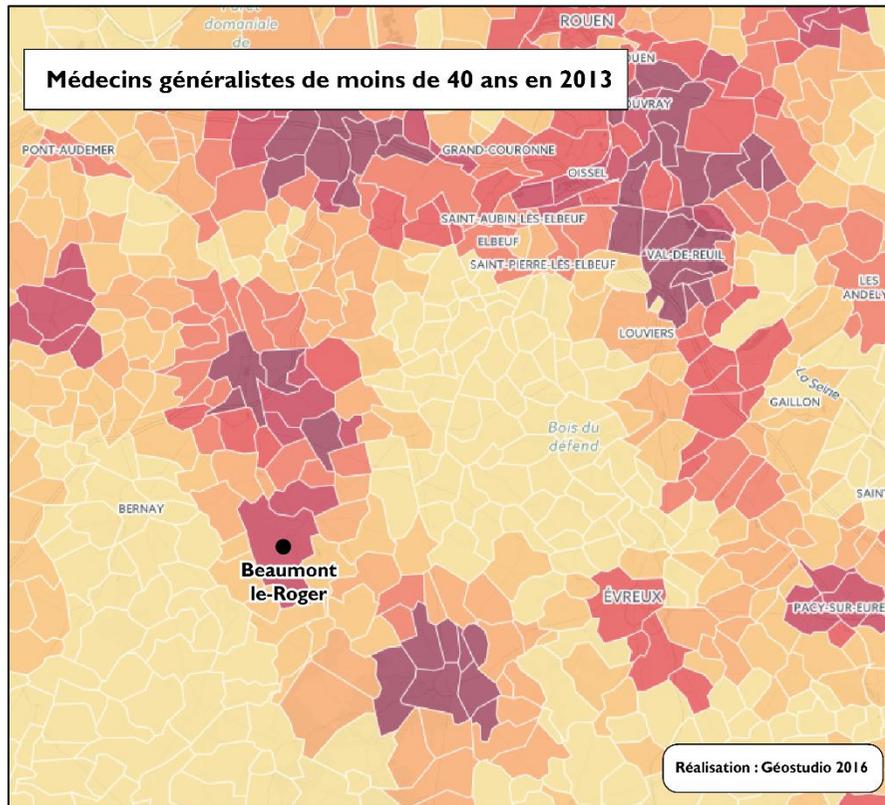
L'attrait du territoire pour de nouveaux habitants et le bien-être de la population actuelle s'apprécie entre autres par rapport à l'accès aux services et notamment les services de santé. L'hôpital le plus proche est situé au Neubourg (moins de 15 mn en voiture).

L'indicateur de mesure de l'accessibilité spatiale aux soins, appliqué ici aux médecins généralistes libéraux, est plutôt très bon pour la commune de Beaumont-le-Roger. Cet indicateur d'accessibilité potentielle localisée (APL) tient compte du niveau d'activité des médecins pour mesurer l'offre et du taux de recours différencié par âge des habitants

pour mesurer la demande. Il s'agit d'un indicateur local, calculé au niveau de chaque commune mais qui considère également l'offre de médecins et la demande des communes environnantes.

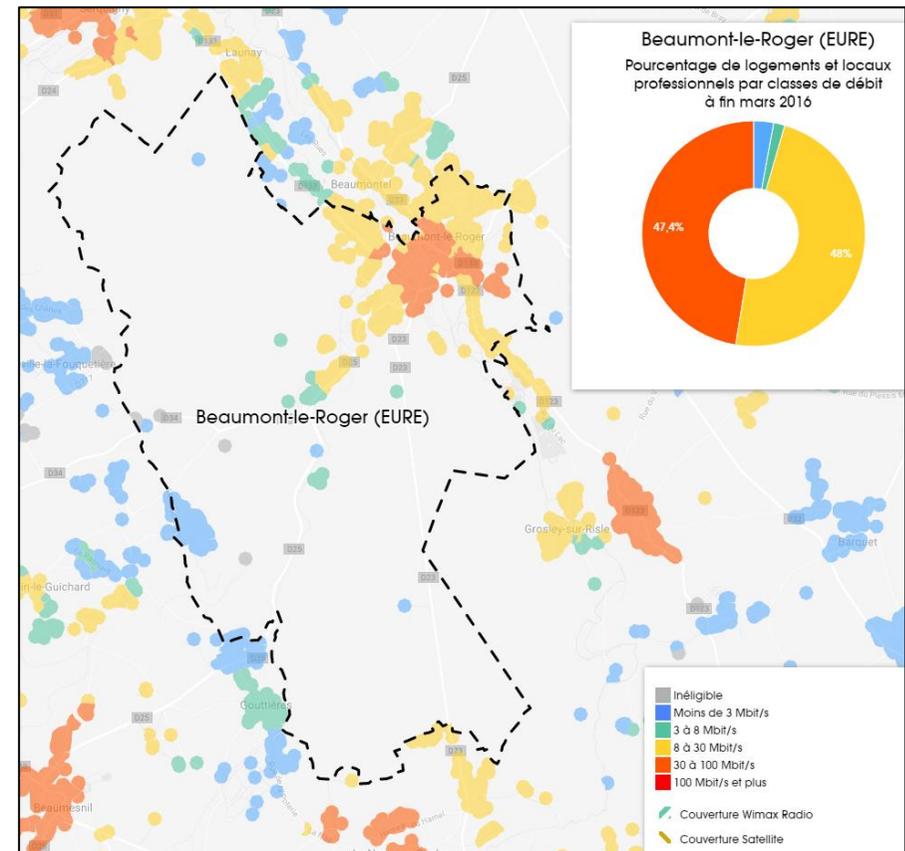
La commune de Beaumont-le-Roger est sur un secteur assez riche en termes d'accès aux médecins généralistes. Il y a d'ailleurs sur ce secteur une part importante ces derniers qui ont moins de 40 ans. Cette donnée est intéressante au moment où la France observe une diminution des installations de médecins dans les espaces ruraux.





#### 4. La desserte numérique

La commune de Beauport-le-Roger est plutôt bien desservie dans le centre ancien, le camp Frémont et jusqu'à la gare SNCF. Le réseau est moins rapide sur le Bourg-dessus, Saint-Laurent et le Val Saint Martin. Le hameau de la Soudière est moins bien desservi par le réseau mais il est isolé par rapport au reste de l'espace bâti de la commune.



## 5. Les équipements scolaires

Sur la commune de Beaumont le Roger, il est possible de suivre sa scolarité de la maternelle jusqu'au collège. Il y a en effet l'école maternelle « Le Petit Poucet », l'école primaire publique « Commandant Cousteau » et le nouveau collège de la Croix Maître Renault. Il existe également une scolarité privée de la maternelle jusqu'au collège au sein de l'établissement scolaire privé Saint Georges.







# 5. Morphologie urbaine

---



## A. Morphologie urbaine

Cinq formes urbaines sont à distinguer sur la commune :

- Les parties anciennes du centre-ville ;
- Les noyaux anciens ;
- Les extensions urbaines ;
- Les secteurs d'industries ;
- Les équipements sportifs.



## 1. Les parties anciennes du centre-ville

Le centre ancien de Beaumont-le-Roger présente des constructions jointives assemblées de façon régulière le long de la rue Saint Nicolas.

Le front bâti (R+1 à R+2+C) marque l'alignement sur rue, ménageant des cours mais peu de jardins à l'arrière des parcelles. Les places de l'église, Carnot et de Clercq offrent des espaces de respiration urbains dans le centre ancien dense.

Le parc de l'Hôtel de ville offre, quant à lui, un grand espace de respiration végétalisé le long de la Risle.



*Vue depuis l'Eglise sur la rue St Nicolas*



*Les commerces face à la Mairie*

L'ambiance du centre ancien est très minérale avec des parties privées de jardin non visibles depuis l'espace public. Ce secteur de la commune est propice aux déplacements piétons puisque les trottoirs et espaces publics sont de dimensions adaptées et de nombreuses places de stationnement sont présentes sur l'espace public ainsi qu'en seconde ligne, permettant une bonne insertion paysagère des automobiles.

La rue Saint-Nicolas et la rue Chantereine sont les artères principales du centre ancien. Ces rues sont essentiellement composées de commerces au rez-de-chaussée et d'habitations dans les étages. Dans ces rues, les bâtiments sont implantés en alignement en limite d'emprise publique.





Beaumont-le-Roger - Plan Local d'Urbanisme - Diagnostic



## 2. Les noyaux anciens

Le camp Frémont est intimement lié à la rue Saint-Nicolas et donc au centre historique de Beaumont-le-Roger. L'implantation est également en limite d'emprise publique avec des constructions de type R+2+C. Cependant, les rues sont moins étroites que la rue Saint-Nicolas et donc l'ambiance y est quelque peu différente.



Un autre quartier historique de la commune est présent entre le centre ancien et la gare : le quartier des Vieilles. Ce secteur se démarque de la commune de par le style architectural mais aussi par l'implantation du bâti et la place des jardins privés. Les façades sont un mixte de briques et silex. Les terrains sont divisés en jardins privés plus longs que larges. Un axe routier privé traverse le quartier et permet l'accès aux espaces privés de jardins situés à l'arrière des habitations.

Ce secteur est lié à l'activité historique de la commune qui consistait à créer la monnaie française de la 4<sup>ème</sup> République. Les deux sites français étaient localisés à Paris et Beaumont-le-Roger.





### 3. Les extensions urbaines

Les extensions urbaines se sont réalisées de façon organisée (opérations d'habitat individuel ou individuel groupé) et de façon diffuse. Elles forment un tissu lâche et hétérogène, où le modèle pavillonnaire à R+1 prédomine. Ces quartiers fonctionnent de façon autonome : les voies de dessertes, publiques ou privées, se terminent très souvent en impasses, certaines sont fermées. Ils souffrent également de l'absence d'espaces publics.

Les extensions urbaines se sont étirées au Bourg-Dessus mais aussi de l'autre côté de la voie ferrée en direction du Val Saint Martin. Des formes pavillonnaires sont également venues densifier le centre bourg.





**Les opérations d'habitat individuel** : elles reposent sur le modèle pavillonnaire où l'habitation est implantée au milieu de la parcelle.

**Les opérations d'habitat groupé** : constitué de maisons individuelles, les choix d'implantations sur les parcelles (ordre continu ou semi continu) ont favorisé une plus grande densité. Ces opérations accueillent la mixité sociale.

**L'habitat diffus** : il s'est développé à partir d'une trame viaire principale héritée des anciens chemins ruraux sur lesquels se greffent de nombreux accès privatifs ou dessertes en impasses.

#### 4. Les secteurs d'industries

L'histoire industrielle de Beaumont-le-Roger se retrouve toujours aujourd'hui avec une mixité habitat/activités industrielles qui caractérise le centre bourg de la commune. Les entreprises Schneider Electric et ICV font parties intégrantes du fonctionnement de la commune.

Les bâtiments en question sont de tailles importantes. Le site de Schneider Electric du centre bourg représente à lui seul 3 hectares environ. Ces sites industriels représentent un passage incontournable entre le centre ancien et les équipements sportifs.



## 5. Les équipements sportifs

La commune possède un site important constitué d'équipements sportifs tels que des terrains de football, des terrains de tennis couverts, un site de tir à l'arc, etc.

Ce site a une emprise importante sur la commune puisqu'il est situé au contact du centre bourg au cœur de la vallée de la Risle, représentant ainsi un site paysager exceptionnel.



## 6. Les hameaux éloignés du bourg

La commune est également constituée de deux hameaux qui ne sont pas en situés en continuité urbaine avec le centre bourg comme peut l'être le Bourg-Dessus par exemple. Le hameau de la Soudière est situé tout au sud du territoire, « à cheval » avec la commune de Saint-Aubin-le-Guichard. Ce hameau n'est pas du tout organisé avec une accumulation de mitages ayant pour conséquence de créer une densité bâtie assez importante sur cet espace.



Source : Géoportail

Le Val Saint Martin est également un hameau n'étant pas en continuité bâtie avec le centre bourg, bien qu'il soit situé à moins de 500 mètres des dernières constructions du quartier de la Croix Maître Renault. Son implantation est essentiellement réalisée en étalement le long de la rue du Val Saint Martin et de la rue de Chambray.



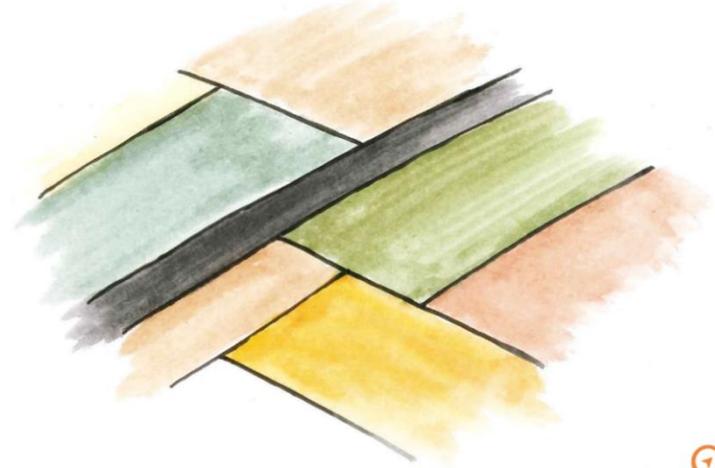
Source : Géoportail

Ces deux hameaux se développent avec une consommation d'espace non organisée créant ainsi des coûts en réseaux, des problèmes de fonctionnement mais aussi une imperméabilisation des sols sur des sites naturels riches.

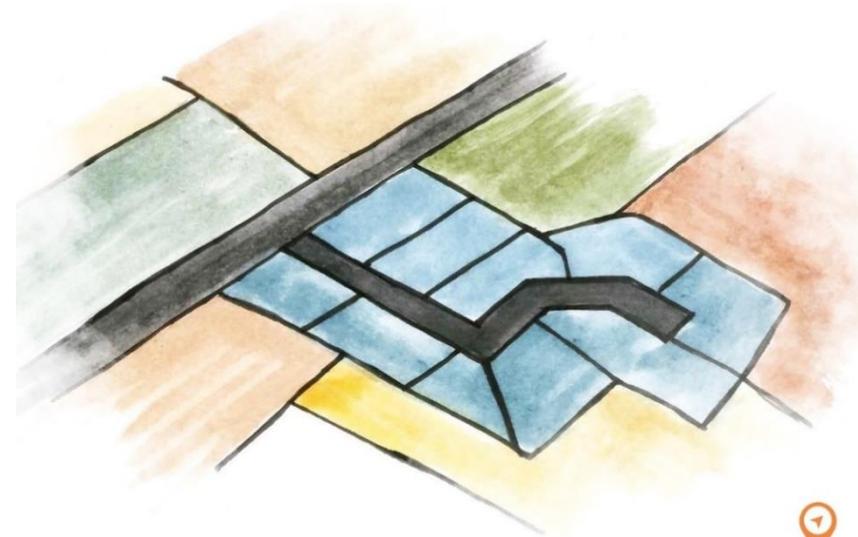
Ces formes d'habitat focalisent une part importante des enjeux de maîtrise quantitative et qualitative du développement urbain actuel, en raison de leurs nombreux impacts négatifs : discontinuités urbaines, ruptures d'échelle avec les tissus anciens, fortes consommations d'espaces agricoles et naturels du fait des densités bâties et du mitage générés, banalisation et perte d'identité des paysages ruraux, fragilisation des centres-bourgs par concurrence et éloignements dans l'accueil de nouveaux habitants.

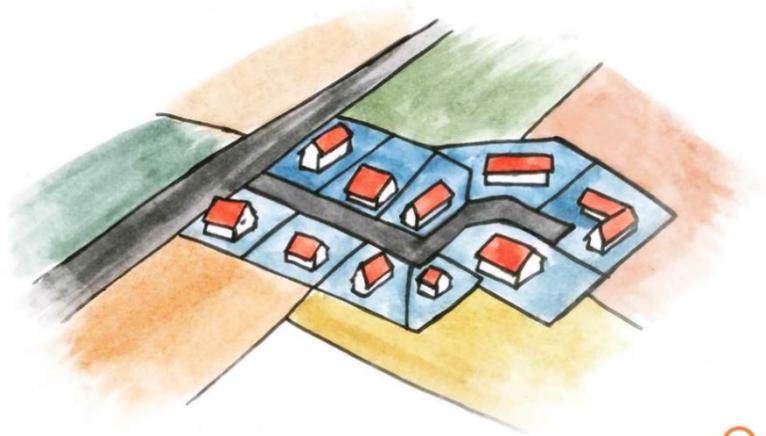
Au final, ces modèles de développement de l'habitat produisent des espaces bâtis, mais ne crée pas « d'urbanité » propice aux relations entre habitants, et entre les habitants et leur territoire.

### 1. Le parcellaire agricole initial



### 2. Un aménagement « posé »





### 3. Une « collection » de lotissements objets



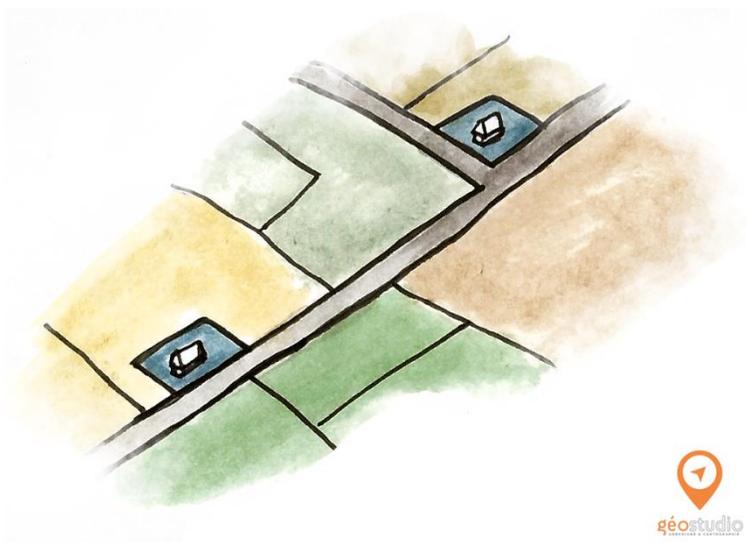
Les principaux dysfonctionnements constatés sur les lotissements « objets » :

- Une absence d'accroches urbaines, à la fois au tissu existant et entre opérations, produisant une juxtaposition d'espaces enclavés.
- Une pauvreté des espaces collectifs.
- Le surdimensionnement des voiries.
- Un paysage bâti uniformisé (pavillonnaire au milieu d'un grand îlot), accentué par des architectures et matériaux standardisés.
- Des franges le plus souvent non traitées en confrontation directe avec les espaces agricoles.

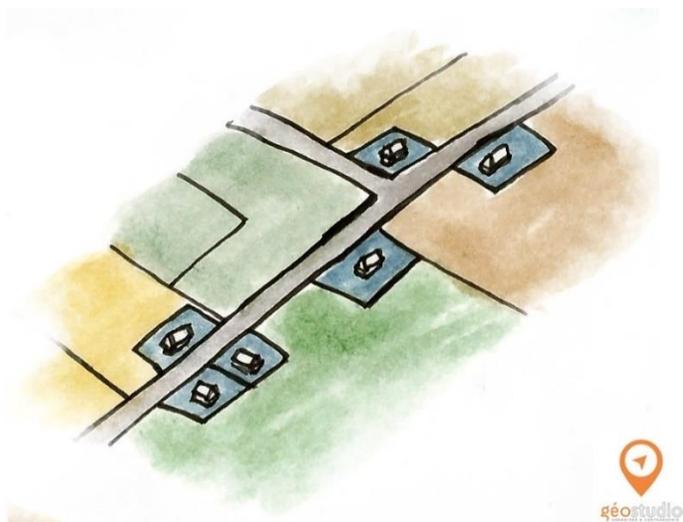
### L'extension linéaire



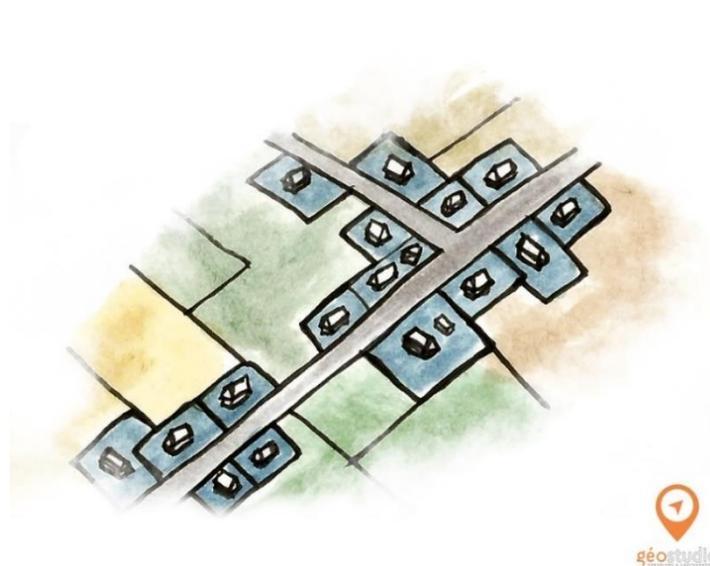
1. Le site initial agricole et de bâti isolé



2. Un mitage au « coup par coup »



3. La création d'un continuum bâtis linéaires, une extension sans limites ?



## B. Evolution de l'urbanisation : une tendance au mitage et à la perte d'identité

### 1. Paysages et identité

Le territoire connaît une pression foncière notable, due à la proximité de Rouen et Paris et à l'attractivité d'un cadre de vie rural en proximité d'agglomération.

Des années 70 à aujourd'hui, un développement massif des constructions pavillonnaires s'est observé, en rupture avec la structure villageoise héritée, « au coup par coup » ou sous forme de lotissements, entraînant :

- Des phénomènes de mitage et de perte d'identité des bourgs lié à l'étirement de l'enveloppe urbaine et à la perte d'importance du cœur de bourg historique ;
- Une diminution des terres agricoles et naturelles et un risque pour l'intérêt paysager et écologique qu'elles présentent ;
- Un dépeuplement des centre bourgs historiques, et l'apparition de nouvelles polarités distinctes des centres bourgs anciens ;
- Une banalisation des constructions individuelles qui ne respectent pas l'identité du territoire, l'architecture normande et la qualité des paysages ;

Cette tendance a tendance à ralentir depuis les années 2000, avec l'apparition de documents d'urbanisme « plus contraignants » concernant l'occupation du sol.

Il est important que le développement des villages soit pensé dans un souci d'intégration paysagère.



*Intégration de nouvelles constructions au sein du village*

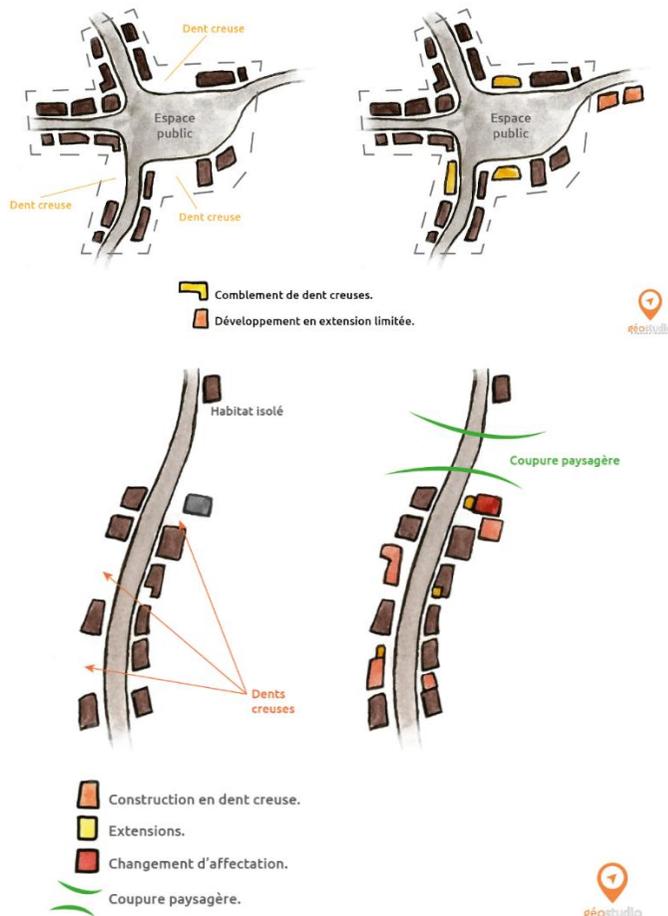


*Eviter la création d'entité déconnectée du centre bourg*



## 2. Des principes de développement

Il est préférable de privilégier le développement de l'espace bâti au cœur des bourgs à travers le comblement des dents creuses. Ce comblement de dents creuses ne doit pas se faire « à tout prix » mais de façon cohérente avec les ouvertures paysagères au sein des villages. La création d'un front bâti n'est pas forcément de nature à enrichir la qualité paysagère des villages. Il est parfois souhaitable de mixer le développement des espaces bâtis entre comblement de dents creuses et extensions limitées.



Ce principe ne peut aujourd'hui s'appliquer sur de l'habitat isolé. En effet, ce type d'espace urbanisé n'a pas vocation à être renforcé ou étendu. Seule l'extension limitée de l'habitat existant pourrait être envisagée.



Source : Géoportail

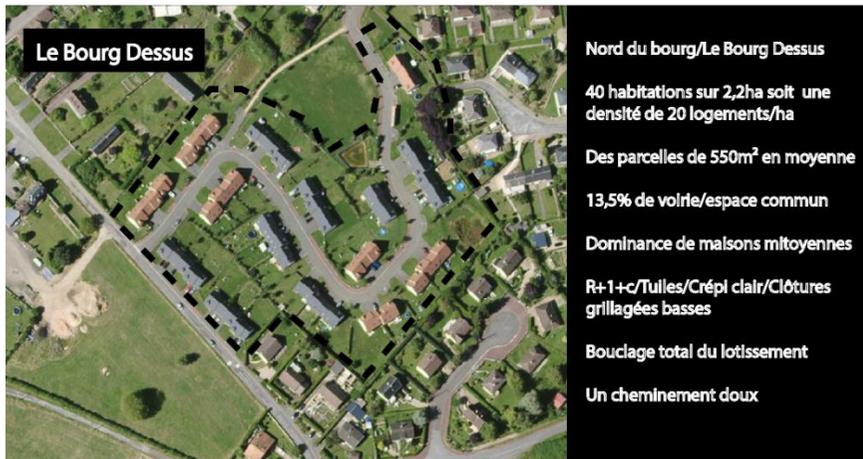
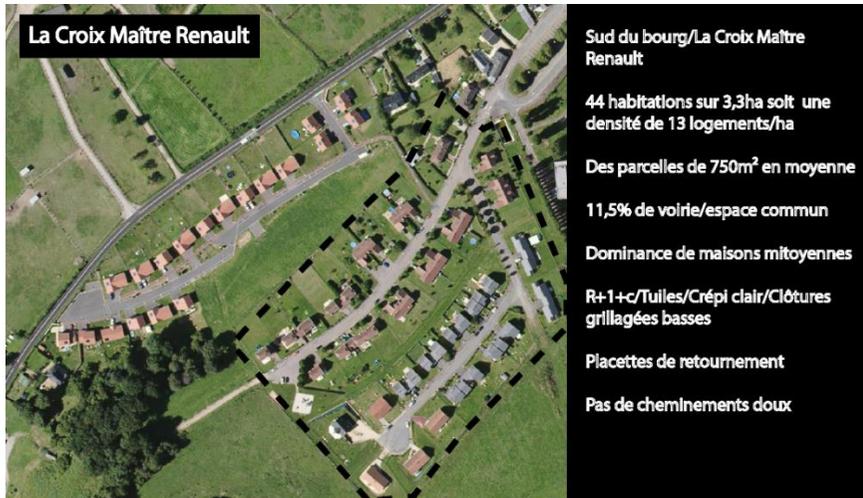


### C. Densité et organisation des opérations récentes

Les opérations récentes dans la commune sont, pour la plupart, des lotissements de type pavillonnaire, généralement en extension de l'enveloppe urbaine. Ces extensions très consommatrices d'espace (densités généralement moins élevées que dans les bourgs) adoptent globalement les mêmes formes et respectent des modes d'implantation et d'organisation relativement semblables.

L'habitat contemporain regroupe ainsi essentiellement des constructions individuelles dont la plupart sont établies soit au milieu de leur parcelle soit en retrait de la voie. Les pierres de pays ont été remplacées par le parpaing ou la brique, les enduits par les crépis, les constructions de plain-pied sont de plus en plus répandues, la tuile devient le matériau de couverture le plus utilisé, l'espace dédié aux véhicules est plus conséquent...



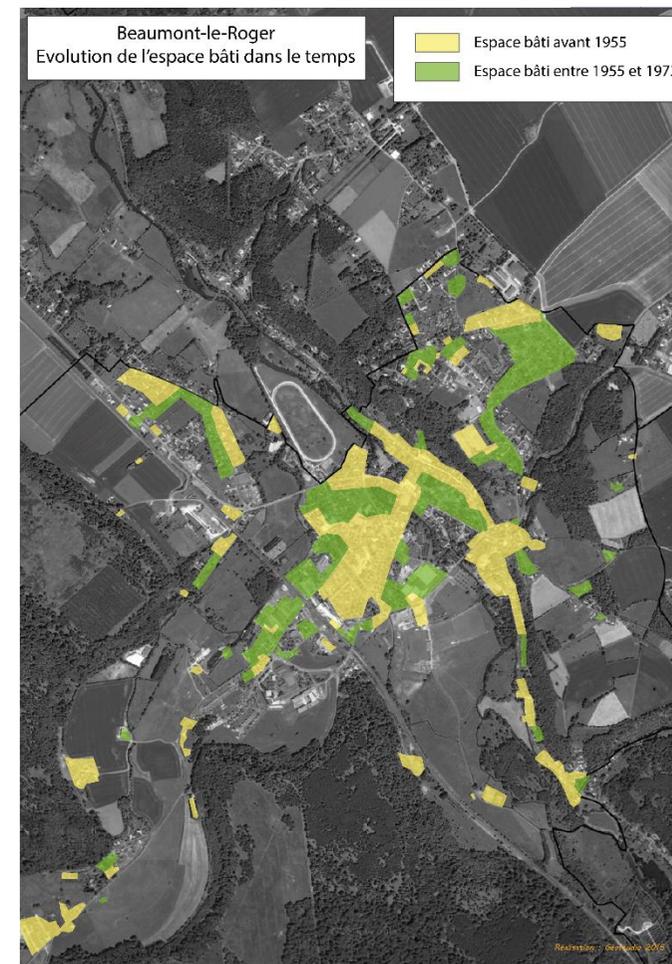


## D. Analyse foncière

### 1. Evolution du bâti dans le temps

La commune de Beaumont-le-Roger avait, avant 1955, une emprise bâtie essentiellement étendue entre la rue Saint-Nicolas et la gare ferroviaire. Le secteur du camp Frémont était également très urbanisé et faisait office d'entrée de ville en direction de la rue Saint Nicolas.

Entre 1955 et 1973, la commune a vu son centre ancien se densifier en seconde ligne, notamment rue Saint-Nicolas. De plus, la commune s'est essentiellement développée de l'autre côté de la voie de chemin de fer ainsi qu'au Bourg-Dessus.



Entre 1973 et 1997, la commune de Beaumont-le-Roger a conforté ses activités économiques, notamment avec le développement de Schneider. De plus, de l'habitat collectif a vu le jour sur la commune et un collège a été construit à proximité, de l'autre côté de la voie ferrée.

Après 1997 jusqu'à aujourd'hui, la commune a vu son développement se concentré au Sud, de l'autre côté de la voie ferrée ainsi que dans le hameau du Bourg-Dessus.

Le projet de PLU de la commune de Beaumont-le-Roger devra permettre un développement harmonieux de l'espace bâti en respectant l'histoire de la commune et en prenant en compte les différentes contraintes naturelles. Le diagnostic du potentiel foncier disponible permettra d'identifier les différentes opportunités de développement.



## 2. Potentiel constructible en 2019

Le potentiel constructible se base sur la délimitation des Parties Actuellement Urbanisées (PAU). Cette délimitation se réalise selon plusieurs critères :

- Le nombre de constructions
- La distance par rapport au bourg ou au hameau
- La notion de contiguïté ou de proximité immédiate
- L'existence de terrains voisins déjà construits
- La desserte par les équipements (critère insuffisant à lui seul)
- Le type d'urbanisation et d'habitat du secteur.

Beaumont-le-Roger a, en 2019 environ 9,8 hectares de potentiel foncier au sein des Parties Actuellement Urbanisées (PAU) avec une rétention foncière estimée à 30% pour les dents creuses et 50% pour les parcelles mutables.

Ce chiffrage prend en compte les contraintes réglementaires et les risques naturels.

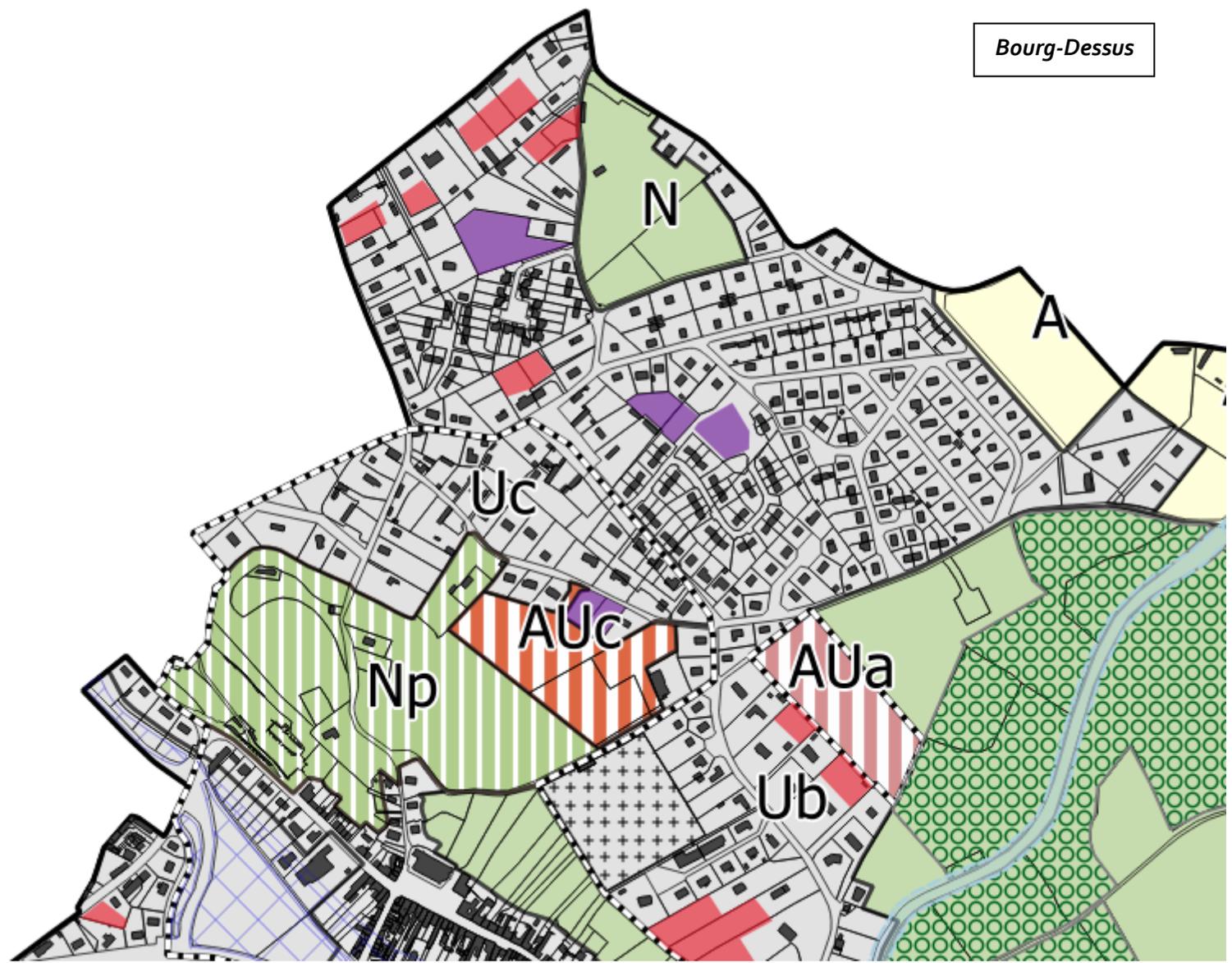
Les plans suivants localisent précisément ses différents potentiels avec la légende suivante :

-  Dents creuses
-  Parcelles mutables

POTENTIEL FONCIER					
Secteur	Dents creuses (ha)	Mutables (ha)	OAP dans la PAU (ha)	OAP extension (ha)	Total(ha)
Centre bourg	0,2	0,8	0	0	1
St Laurent	0,4	0,1	2,7	0	3,2
Bourg Dessus	1,1	1,9	0	3,5	6,5
Croix Maître Renault	1,4	1,4	0	1,2	4
St Aubin	0	0,4	0	0,7	1,1
Camp Frémont	0,1	0,1	0	0	0,2
Moulin de l'Orme	0,1	0,6	0	0	0,7
Val St Martin	0,4	0,4	0	0	0,8
La Soudière	1,8	2,8	0	0	4,6
Cabory	0	0	0	0	0
<b>Total brut (ha)</b>	<b>5,5</b>	<b>8,5</b>	<b>2,7</b>	<b>5,4</b>	<b>22,1</b>
<b>Total net (ha)</b>	<b>3,85</b>	<b>4,3</b>	<b>2,7</b>	<b>5,4</b>	<b>16,2</b>
		<b>8,1</b>			

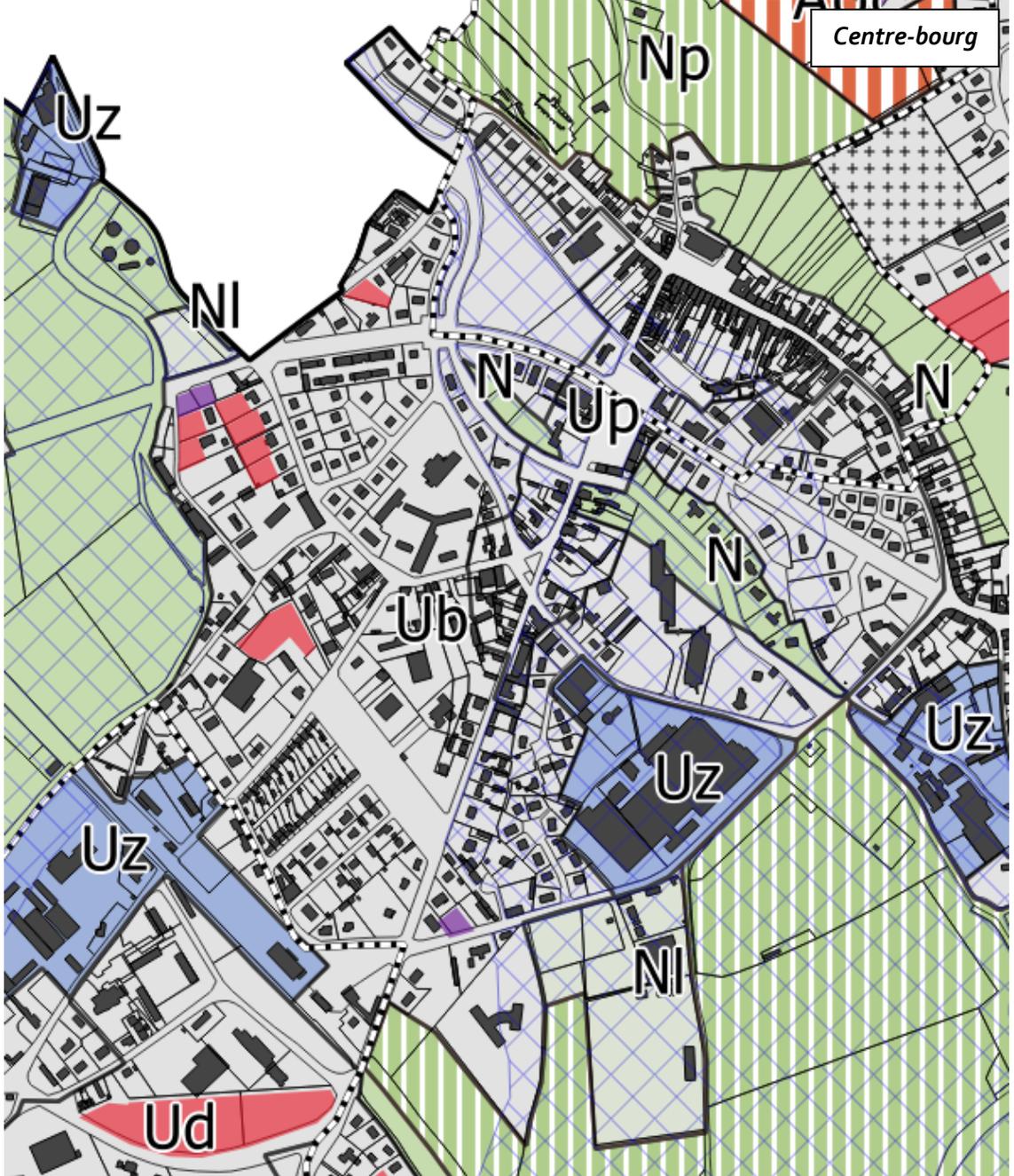






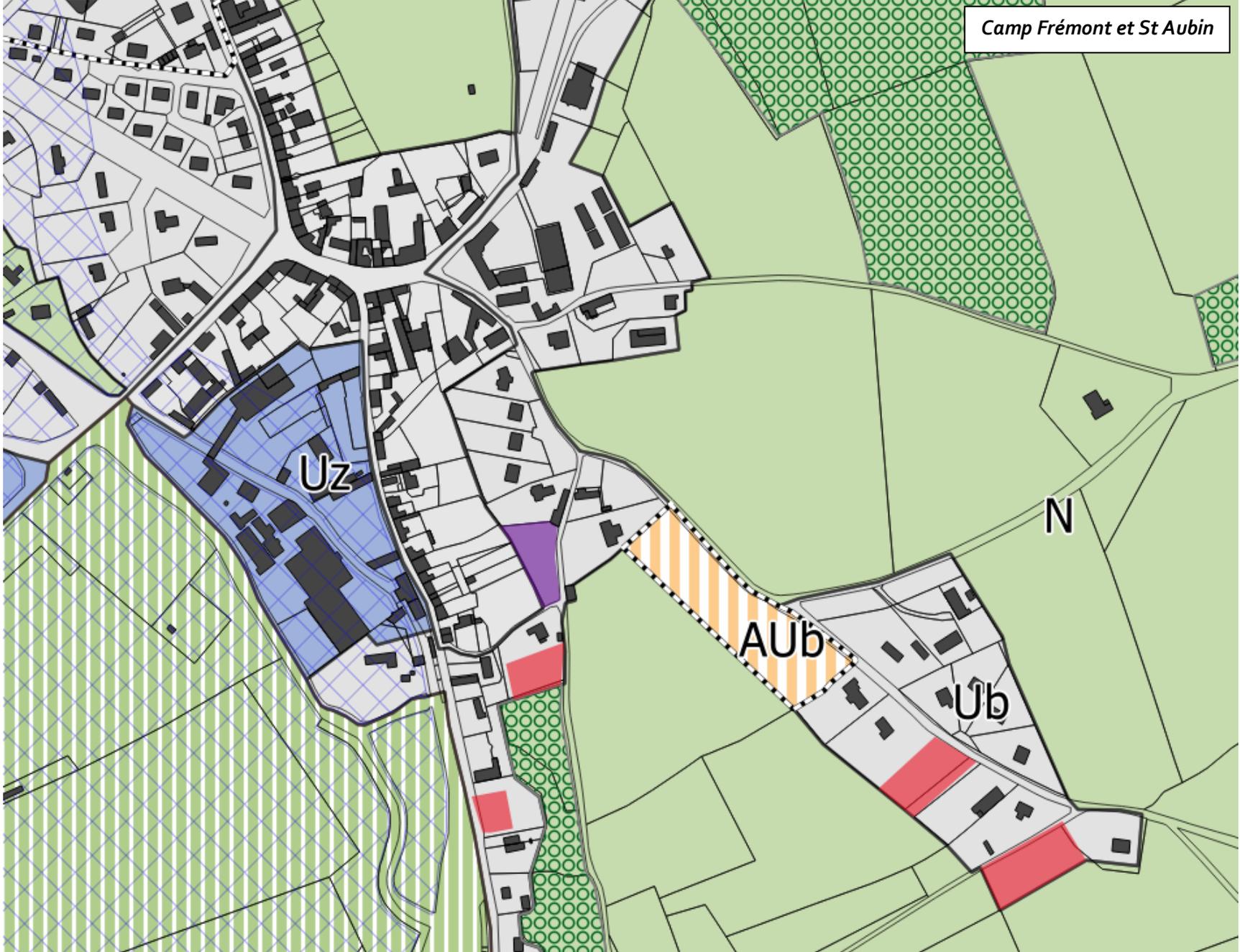
Bourg-Dessus





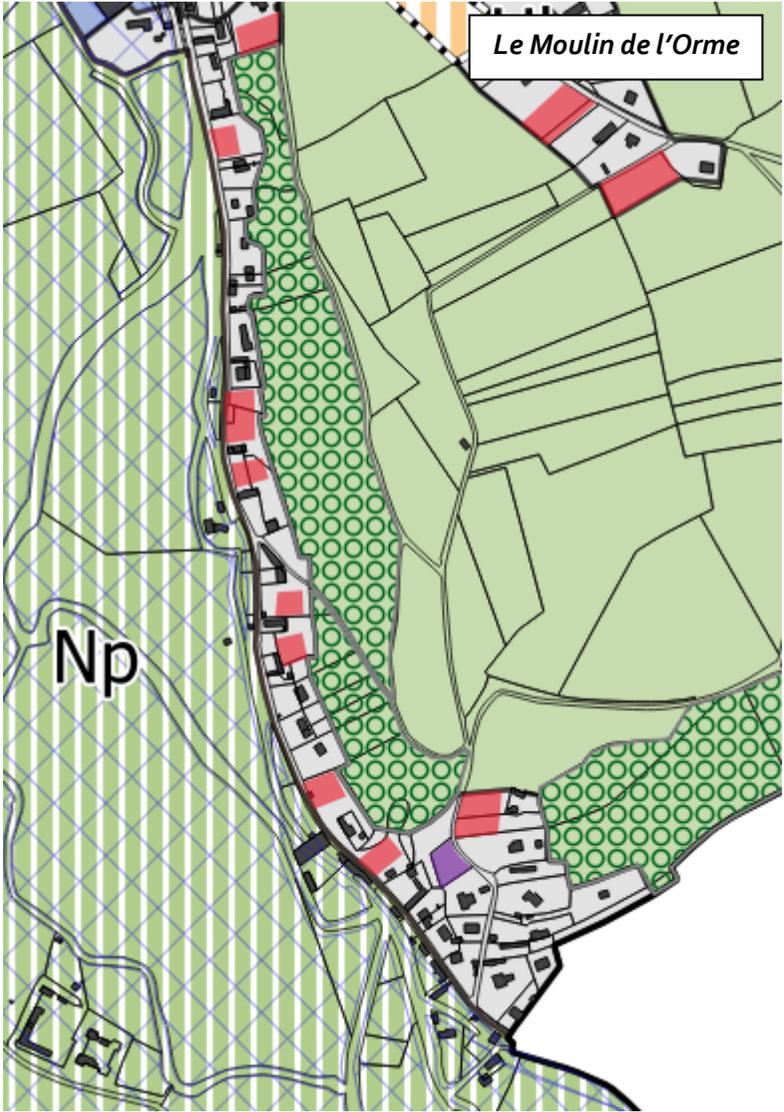
Beaumont-le-Roger - Plan Local d'Urbanisme - Diagnostic

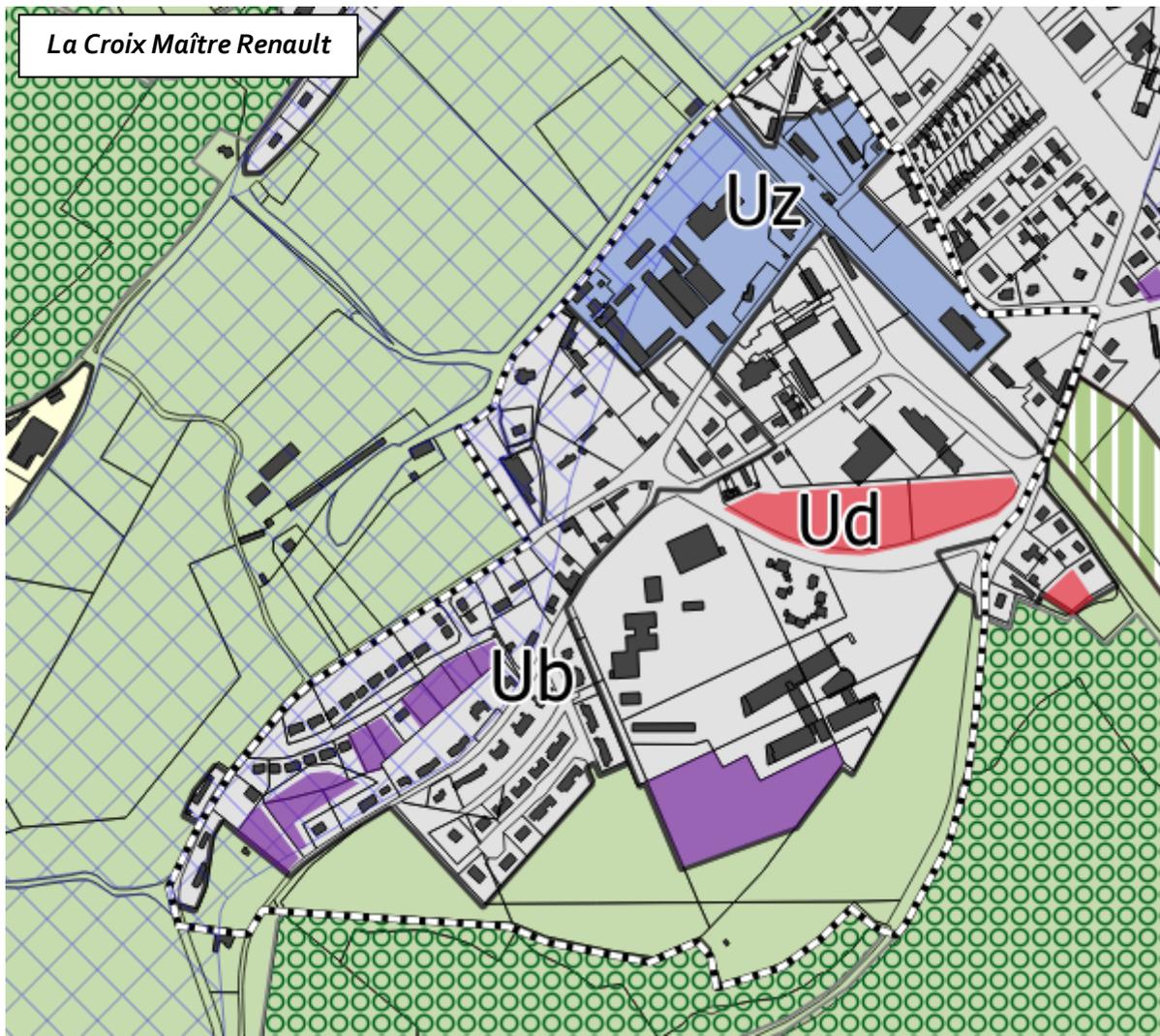




Beaumont-le-Roger - Plan Local d'Urbanisme - Diagnostic

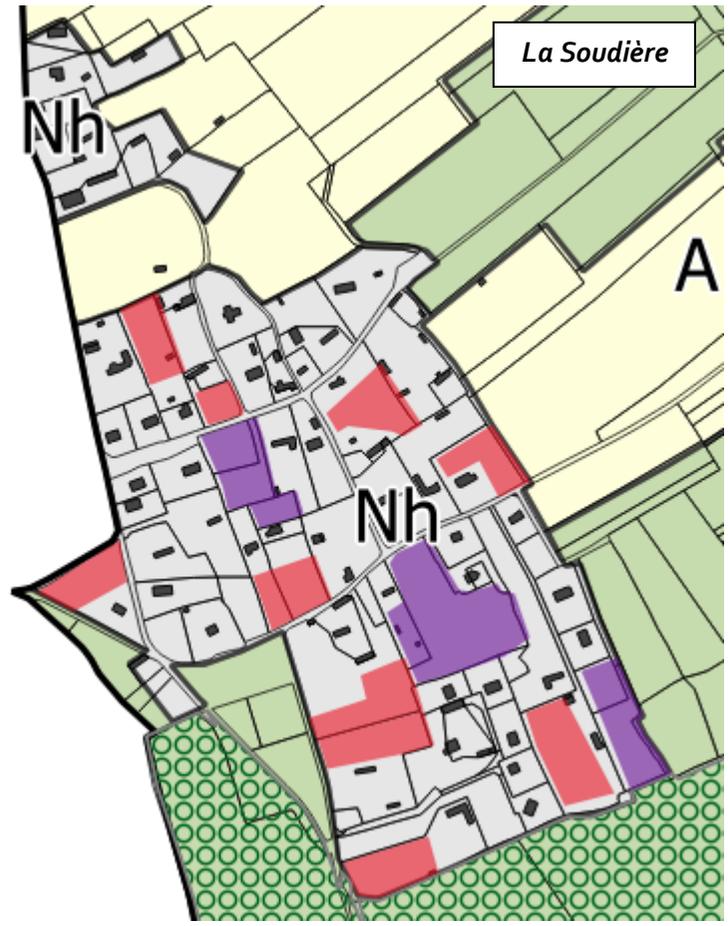






Le Val Saint Martin





### 3. Consommation foncière sur les 10 dernières années

La croissance démographique sur la commune (+154 habitants entre 1999 et 2013) s'est accompagnée d'une consommation foncière pour la création de logements et d'équipements. Pour ce faire, un travail de photo-interprétation et d'étude du cadastre a été réalisé afin de mesurer la consommation foncière effective sur la commune, qui s'est produite durant la période 2005-2015. Le travail a été complété par l'analyse des permis de construire délivrés par la commune.

La consommation foncière s'élève à 10 ha répartie de la façon suivante :

- 7 hectares ont été utilisés pour accueillir du logement. Il est intéressant de noter que la majorité des constructions se sont réalisées au « coup par coup » sur les parties extérieures du bourg mais aussi dans le hameau de la Soudière.
- 3 hectares ont été consommés pour des équipements comme le nouveau collège.



#### 4. Les enjeux urbains

##### Atouts – Opportunités :

- + Un centre ancien bien délimité avec des commerces de proximité et du mobilier urbain de qualité
- + De nombreux équipements dans le centre bourg
- + De nombreuses possibilités de densification dans les Parties Actuellement Urbanisées

##### Faiblesses – Menaces :

- Des industries noyées dans le tissu urbain
- Une coupure ferroviaire entre des équipements importants (collège)
- Une densification du centre bourg difficile à réaliser
- Une tendance à urbaniser loin des équipements

##### Enjeux :

- ✓ Développer l'espace bâti en conservant une organisation spatiale cohérente et une optimisation de la consommation d'espace dans un souci de compatibilité avec le SCOT
- ✓ Anticiper les mutations industrielles
- ✓ Prendre en compte la coupure ferroviaire dans le développement de la commune







## 6.Synthèse





## A. En bref : diagnostic humain

### 1. Dynamiques sociodémographiques

#### Atouts – Opportunités :

- + Des tranches d'âges bien réparties
- + Une population plutôt jeune
- + Un solde naturel positif sur le long terme

#### Faiblesses – Menaces :

- Une taille des ménages assez faible (2,2)
- Une part très importante des personnes vivantes seules
- Diminution de la part des tranches d'âges actives

#### Enjeux :

- ✓ Anticiper le vieillissement de la population à travers un développement attractif pour les jeunes ménages
- ✓ Prendre en compte l'augmentation du nombre de personne vivant seule dans la politique d'habitat

### 2. Dynamiques résidentielles

#### Atouts – Opportunités :

- + Un parc de logement diversifié dans ses typologies
- + Une offre locative développée
- + Un prix du foncier attractif est stable

#### Faiblesses – Menaces :

- Légère diminution de la production de logements ces dernières années
- Un prix du foncier faible
- Un parc de logements vieillissant dans le centre
- De nombreux logements vacants

#### Enjeux :

- ✓ Continuer à diversifier le parc de logements afin que celui-ci corresponde aux attentes des jeunes ménages mais aussi des personnes plus âgées
- ✓ Prendre en compte l'augmentation du nombre de personne vivant seule dans la politique d'habitat
- ✓ Répondre à la problématique des logements vacants



### 3. Dynamiques socio-économiques

#### Atouts – Opportunités :

- + Une puissance industrielle toujours en place
- + Une économie relativement diversifiée
- + Des commerces de proximité en centre-ville
- + Une attractivité touristique

#### Faiblesses – Menaces :

- Prévoir l'après industrie dans la stratégie de développement de la commune
- Diversifier plus l'activité économique
- Relative pauvreté notamment chez les jeunes

#### Enjeux :

- ✓ Accompagner et anticiper les besoins des industries en place sur le territoire
- ✓ Diversifier l'activité économique afin de participer à la baisse du chômage sur la commune
- ✓ Maintenir et permettre le développement des commerces de proximité

- ✓ Utiliser les atouts de la commune pour développer l'activité touristique

### B. Les enjeux urbains

#### Atouts – Opportunités :

- + Un centre ancien bien délimité avec des commerces de proximité et du mobilier urbain de qualité
- + De nombreux équipements dans le centre bourg
- + De nombreuses possibilités de densification dans les Parties Actuellement Urbanisées

#### Faiblesses – Menaces :

- Des industries noyées dans le tissu urbain
- Une coupure ferroviaire entre des équipements importants (collège)
- Une densification du centre bourg difficile à réaliser

#### Enjeux :

- ✓ Développer l'espace bâti en conservant une organisation spatiale cohérente et une optimisation de la consommation d'espace dans un souci de compatibilité avec le SCOT
- ✓ Anticiper les mutations industrielles
- ✓ Prendre en compte la coupure ferroviaire dans le développement de la commune







**géostudio**  
URBANISME & CARTOGRAPHIE