

Commune nouvelle de
MESNIL-EN-OUCHE
Plan Local d'Urbanisme



Bilan de la
concertation

Vu pour être annexé à la délibération du
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Mesnil-en-Ouche,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 03/12/2019
APPROUVÉ LE :

Dossier 17092711
03/12/2019

réalisé par



Auddicé Urbanisme
186 Bd François 1er
76600 LE HAVRE
02 35 46 55 08

Agence Hauts-de-France
(siège social)
ZAC du Chevallement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39

Agence Grand-Est
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
03 26 64 05 01

Agence Val-de-Loire
Pépinière d'Entreprises du
Saumurois
Rue de la Chesnaie-Distré
49400 Saumur
02 41 51 98 39

Agence Seine-Normandie
Évreux
PA Le Long Buisson
380 rue Clément Ader
27930 Le Vieil-Évreux
02 32 32 53 28

Agence Seine-Normandie
Le Havre
186 Boulevard François 1^{er}
76600 Le Havre
02 35 46 55 08

Agence Sud
Rue des Cartouses
84390 Sault
04 90 64 04 65

La délibération de prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune nouvelle de Mesnil-en-Ouche en date du 28 mars 2017, précise les modalités de concertation envisagées comme suit :

- Organisation de réunions publiques sectorisées lors des principales étapes de la démarche ;
- Information dans la presse locale ;
- Diffusion d'informations dans le bulletin municipal ;
- Affichage au siège et dans chaque mairie déléguée de Mesnil-en-Ouche des délibérations lors des principales étapes de la démarche ;
- Mise à disposition d'un registre ouvert aux habitants pendant toute la durée de la procédure au siège et dans chaque mairie déléguée de Mesnil-en-Ouche.

1.1 Organisation des réunions publiques et des ateliers

Quatre réunions publiques ont été organisées sur le territoire, pour présenter l'état d'avancement du Plan Local d'Urbanisme.

Deux réunions publiques ont été organisées pour présenter les principaux enjeux du diagnostic et les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables à la population :

- Le **mercredi 27 février 2019 18h30 à Beaumesnil**. Environ 20 participants.
- Le **jeudi 28 février 2019 à 18h30 à La Barre-en-Ouche**. 25 personnes ont participé à cette deuxième réunion.

Lors de ces deux réunions, les observations ont essentiellement porté sur la stratégie du développement économique, l'étude de revitalisation des centres bourgs de Beaumesnil et La Barre-en-Ouche, la densité des formes urbaines et la prise en compte des enjeux environnementaux.

Deux autres réunions ont été animées pour présenter les pièces réglementaires (règlement écrit, zonage et orientations d'aménagement et de programmation) à la population :

- Le **mardi 10 septembre 2019 18h00 à Beaumesnil**. Environ 30 personnes ont participé à cette réunion.
- Le **mercredi 11 septembre 2019 à 18h00 à La Barre-en-Ouche**. Environ 40 participants.

Ces deux réunions visaient à présenter le contenu des pièces réglementaires et à en expliquer leur compréhension avant leur mise en ligne pour consultation avant l'arrêt du PLU.

Pour les quatre réunions, une information a été publiée dans les lieux habituels d'affichage et dans la presse locale. *Ci-dessous un exemple de publication dans le journal de presse locale, annonçant les réunions publiques du 10 et 11 octobre 2018.* À la suite de chaque réunion publique, le support de présentation a été mis à la disposition du public sur le site internet dédié au PLU.

En plus des réunions publiques, 3 ateliers thématiques pour les habitants ont été organisés :

- Habitat-Equipements-Mobilité : 30 janvier 2019 à Landepéreuse ;
- Agriculture-Commerces-Artisanat : 6 février 2019 à Gouttières ;
- Paysage-Environnement-Patrimoine : 6 février 2019 à Bosc-Renoult-en-Ouche.

Une dizaine de personnes a participé à chaque séance.

MESNIL-EN-OUCHE

Un projet basé sur la concertation

Le processus complexe d'élaboration d'un Plan local d'urbanisme pour la commune nouvelle de **Mesnil-en-Ouche** est bien engagé. Tandis que le bureau d'études Auddicé a entamé la rédaction du futur règlement, la population a été associée, la semaine dernière, au projet, à l'occasion d'une réunion publique animée par François Lenormand, du bureau d'études.

Gestion économe du foncier

Le professionnel a présenté les éléments de diagnostic et les grandes orientations du Plan d'aménagement et de développement durable (Padd), définissant la politique d'aménagement du territoire, et reflétant une stratégie au moins pour les dix ans à venir. Il s'agit, ni plus, ni moins, de définir l'utilisation des espaces, entre agriculture, cadre naturel et urbanisme.

Parmi les lignes directrices du projet, la confortation des centres

une gestion économe du foncier, sans oublier l'amélioration des conditions de mobilité sur le territoire, entre covoiturage et circulation douce.

Construction de 200 logements

Le Padd prévoit la construction de 200 logements sur la période 2019-2030, dont 100 dans les deux centres bourgs et 100 dans l'ensemble des autres communes déléguées.

Si une voix s'est élevée pour constater la place de l'agriculture dans l'économie de la commune nouvelle, la richesse agricole du territoire sera avant tout mise en valeur. Parmi les autres priorités, le maintien et même le développement des commerces et entreprises de proximité avec un prérequis : l'installation du haut débit. Les relations avec les entités territoriales voisines (les villes de Bernay et Beaumont-le-Roger en particulier) ont aussi été évoquées.

François Lenormand

ATELIERS ET RÉUNIONS.

Grande concertation à Mesnil-en-Ouche

La commune nouvelle de Mesnil-en-Ouche a lancé en 2018 deux études qui ont pour but de construire l'avenir de son territoire : le Plan Local d'Urbanisme et l'étude de revitalisation des centres-bourgs.

Dans le cadre de ce travail prospectif, la commune nouvelle souhaite associer l'ensemble des élus, des habitants, des associations, des usagers et des partenaires à pouvoir s'exprimer sur les constats et leurs suggestions pour l'avenir de Mesnil-en-Ouche.

C'est pourquoi vous êtes tous invités à participer aux temps de concertation organisés pour échanger sur les projets de la commune nouvelle :

- ... atelier agriculture – commerce – artisanat : mercredi 6 février à 10 h à la salle des fêtes de Gouttières ;
- ... atelier environnement – patrimoine – paysage : mercredi 6 février à 14 h 30 à la salle des fêtes de Bosc-Renoult-en-Ouche ;
- ... réunion publique sur le PLU : mercredi 27 février à 18 h 30 à la salle des fêtes de Beaumont ;
- ... réunion publique sur le PLU : jeudi 28 février à 18 h 30 à la salle des fêtes de La Barre-en-Ouche.

Figure 1. Exemples d'articles parus concernant les réunions publiques et les ateliers



Figure 2. Réunions publiques à Beaumesnil et La Barre-en-Ouche



Figure 3. Ateliers thématiques à Landepéreuse et Gouttières

1.2 Les parutions dans la presse locale

L'*Eveil normand*, journal de presse locale à l'échelle de la région de Bernay, a publié de nombreux articles depuis 2017 concernant la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune nouvelle de Mesnil-en-Ouche. Au cours des dernières années, près de 20 articles sont parus dans ce journal où ont été tirés les exemples ci-après. A cela s'ajoutent les parutions du journal *Paris Normandie – Eure Ouest*, d'une quinzaine d'articles, dont quelques exemples sont également repris dans les pages suivantes.

Ces publications ont été rédigées afin d'informer et d'expliquer la démarche du PLU sur le territoire de Mesnil-en-Ouche (délibérations du conseil municipal, avancement de la procédure, présentation des grands enjeux du territoire, informations sur les dates des réunions et ateliers, etc.)

MERCREDI 25 SEPTEMBRE 2019 - N° 21

L'éveil

Normand

PLAN LOCAL D'URBANISME. « Attractivité territoriale »

Deux nouvelles réunions publiques ont permis aux habitants de Mesnil-en-Ouche de prendre part aux avancées de la mise en place du PLU (Plan local d'urbanisme) à l'échelle de la commune nouvelle. Tour d'horizon des objectifs souhaités...

Il y a « quelque chose de fédérateur » entre les « villages » dans l'élaboration d'un PLU (Plan local d'urbanisme), constate le maire délégué d'Ajou, Jean-Jacques Prévost, également délégué à l'Aménagement du territoire de la commune nouvelle de Mesnil-en-Ouche ; il fait bien référence aux seize villages qui constituent cette commune nouvelle. « Ce n'était pas gagné d'avance, avoue-t-il. Mais il existe un cadre législatif qui permet à tout le monde de s'y retrouver. Les points noirs ont été gommés par la discussion, en se mettant autour d'une table. Le document que nous élaborons avec les différents partenaires dont les services de l'Etat va nous servir pour les dix prochaines années à anticiper l'aménagement de notre territoire sans verser dans l'anarchie. »

230 constructions dans les 10 ans

Concrètement - ce qui intéresse les habitants et les futurs résidents -, « 200 à 230 constructions » seront possibles sur un espace-temps de 10 ans, à l'échelle du territoire de Mesnil-en-Ouche. Ce qui représentera, environ, « 1 à 2 constructions par commune déléguée » sauf pour les « deux pôles moteurs » du territoire que sont Beaumesnil et La Barre-en-Ouche autour desquels il est question de développement urbanistique plus dense. Le tout dans un souci constant d'équilibre : « Il faut préserver le foncier agricole, on est tous d'accord. De là à vouloir trop limiter les espaces pour des permis de construire, non ! C'est le bémol : limiter des terrains à 300 ou 400 m², ce n'est pas notre politique souhaitée pour Mesnil-en-Ouche. » Jean-Jacques Prévost confirme cette volonté des élus : « Il faut éviter d'étouffer les gens dans trop petites parcelles. Ce qu'ils recherchent en venant s'installer à la campagne, c'est l'espace et la tranquillité. Nous devons conserver le caractère rural de notre territoire. Un PLU doit servir à reverdir, surtout pas à bétonner. Pour garder une vie dans nos villages, il faut donc des terrains attractifs bien éloignés des lotissements urbains. »

Zone d'activité agricole

Ruralité oblige, le PLU a favorisé la réflexion concernant le « développement économique » de Mesnil-en-Ouche. Conscients que l'implantation d'une nouvelle entreprise industrielle relèverait du miracle, les élus de Mesnil-en-Ouche se montrent alors pragmatiques, comme l'explique Jean-Jacques Prévost : « L'idée est de réaliser une zone d'activité agricole ! Plutôt que de construire un silo dans une zone d'activité existante, quand on voit le nombre de camions qui circulent en transportant des pommes, on pourrait réunir les conditions pour transformer ces pommes en jus et ainsi diminuer de moitié le trafic routier qui concerne cette activité économique propre à notre territoire. »

Un terrain en plein cœur de Mesnil-en-Ouche a été trouvé pour satisfaire tout le monde. Il n'y a plus qu'à ce que l'intercommunauté Bernay Terres de Normandie suive derrière.

L'« attractivité territoriale » prônée par les élus de Mesnil-en-Ouche passe donc par différentes étapes qui se-ont consignées à l'intérieur du PLU. Rendre un territoire « accueillant » nécessite que tout le monde puisse s'y retrouver : agriculteurs, artisans, petites entreprises et habitants.

Benoit Néorier



Les dernières avancées du PLU expliquées en direct aux habitants de Mesnil-en-Ouche et/ou futurs propriétaires du territoire.

L'éveil Normand

Mesnil-en-Ouche

PLAN D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES. Tout savoir

41

Qu'est-ce qu'un « PADD » ?

Le PADD pour Projet d'Aménagement et de Développement Durables constitue le guide stratégique pour le développement du territoire de Mesnil-en-Ouche pour les 10 prochaines années. Les orientations du PADD sont issues des enjeux identifiés en phase diagnostic et des volontés politiques. Elles servent notamment dans le règlement du PLU (Plan Local d'Urbanisme) et dans les documents préopératoires. Il s'agit d'un document simple et tout technologique, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat sur les enjeux du territoire local. Celui-ci devient à la fois des objectifs locaux, apportant à la Communauté, mais également des réponses qui transposent le fil de la loi de cohésion d'aménagement plus larges.

En l'occurrence le PADD au Mesnil-en-Ouche a été écrit, lorsque nous avons développé une charte initiale, en fonction des conditions de fonctionnement d'une organisation plus officielle, c'est-à-dire l'appartenance à un organisme innovant en s'appuyant sur les enjeux locaux... et cette offre un cadre de vie de qualité dans un environnement durable.

Angèle Lemoine, chef de la section AUDDICE Urbanisme, est venue parler de l'avancée du projet et nous a fait l'occasion pour les personnes présentes d'en savoir davantage sur la démarche et le projet global, mais aussi de s'exprimer.

Ce projet a mobilisé différents acteurs qu'ils soient plus près ou moins près, technologique et plus global, et nous étudieront aussi au cours de l'atelier pour la concertation, professionnels et l'opérateur publics.

Angèle Lemoine a commencé par inscrire les moyens mis en place pour la concertation telles que différentes réunions, les publications dont les suivants de la commune : « Le Général du Pays d'Ouche » et le site internet du territoire par la presse locale ainsi que les réunions des délégués de territoire, les bureaux des délégués de la Communauté de Communes.

Il a aussi été question des trois ateliers thématiques concernant la population et les terrains au niveau de l'école de l'avenir 2018. En avant de ces deux derniers articles de *L'éveil Normand* a présenté la situation de la transition énergétique sur plusieurs points.

territorial

Mesnil-en-Ouche est sur 10 communes. Mesnil-en-Ouche est une commune isolée dans un contexte territorial très étendu dans l'intercommunalité de Beuzeville. Elle se trouve à proximité des villages de Boulougne, de l'Angle et de Beuzeville-le-Bourg et sont situés entre les agglomérations d'Evreux, Lisieux et le région parisien. Elle est composée d'un réseau de villages et de hameaux, organisés autour de deux lieux-symboles : Beuzeville et Le Bois-en-Ouche. Ce fait de son réseau rural en contact avec des axes de circulation structurants, les villages sont dépendants du réseau autoroutier, d'autre part +40 % des échanges dépassent d'ailleurs deux villes.

Socio-économique

La cohésion démographique est très élevée et continue depuis les années 1980. Jeudi une population en croissance depuis quelques années, malgré une baisse de la population résidente dans les villages (2,3% d'individus en 2014), en 2014 elle compte 4 000 habitants.

Ce territoire de 2017 accueille 980 logements à une densité moyenne de 23,8 logements par hectare, très séparés, sans véritable noyau sur le territoire du Mesnil-en-Ouche. Par ailleurs son potentiel immobilier est relativement débordé par 17 000 habitants en accession à la propriété avec 72,5 % de ménages propriétaires. Les sites de construction sont actifs, se créant sur le démantèlement de bâtiments, le travail du bois-Doucet, le travail du bois-Bord, les granges... sont un phénomène récent.

Environnement

Sur ce plateau calcaire se trouvent principalement les hautes de la Haute à l'ouest, Mesnil-en-Ouche est situé sur un territoire marqué à certains endroits par des végétations et des arbustifs, mais aussi par des zones marécageuses. Cela a donné une variabilité écologique forte avec le site Natura 2000 « Ruisseau, Gouffre, Chênes-vifs et dépressions de type 2000 » et 12.

urbaines et foncières

Malgré le territoire restant peu enclavé pour l'implantation d'entreprises et d'activités commerciales, il existe sur le territoire communautaire 10 communes, banlieues, îlots urbains, le Préparent, National et L'Hautil. Seules les communes déléguées, dont le préparent en fait dépendance, possèdent un véritable potentiel industriel et tertiaire et assurent du territoire : chênaie, agriculture, ... les formations urbaines sont rares. On peut néanmoins trouver quelques îlots urbains, une organisation en îlots urbains avec infrastructures propres au village. Un seul îlot urbain existe à Beuzeville, alors qu'en 2007 et 2017, les îlots urbains sont 160 îlots consécutifs ce qui signifie que 160 nouveaux logements ont été construits sur environ 50 ha.

Les quatre objectifs du PADD

équilibrer dans un environnement urbain équilibré.

Le PADD promeut une gestion économe de l'espace, organisée à partir des servitudes, systèmes structurants, villages, îlots et les autres usages grâce à une amélioration urbaine partagée pour un développement cohérent du territoire et favoriser une durabilité urbaine, l'harmonisation des centres et l'ouverture à l'activité, l'organisation du territoire en îlots et aux activités commerciales, l'organisation de l'espace, de l'habitat et aux services.



Réunion publique le 28 février à La Bérardière.

de permettre une meilleure intégration des nouvelles structures et des équipements résidentiels dans les communes, renforcer l'insertion sociale, culturelle et l'économie et renforcer les établissements éducatifs.

Il faut assurer une gestion durable pour 2000 logements pour le jeu local (2015-2030) et 10 îlots d'urbanisation avec 140 îlots habitants tout en faisant la transition de ces îlots résidentiels vers des îlots urbains, favorisant la construction de logements gérés localement, renforçant les partenariats publics, privés et associatifs.

Il vaut à être respecté de valoriser les ressources en équipements publics et de services existants dans toutes les communes, renforcer et/ou permettre leur évolution et/ou complémentation afin d'assurer la continuité de ces services à Beuzeville et à La Bérardière-L'Hautil.

Concernant les îlots et la transition énergétique, il faut faire évoluer les îlots dans les communes et les îlots résidentiels pour répondre au déplacement du rôle haut dédié pour développer les usages et services numériques.

Améliorer les conditions de mobilité entre villages et plus efficaces.

Concernant les offres de transport sur le territoire, il offre de transports sur le territoire et il a également été proposé de développer les transports en commun et le développement du vélo et des vélos avec infrastructures, par l'amélioration des conditions de déplacement dans toutes les communes.

2018-2019 : les élus et les citoyens discutent également l'avenir de l'école (2018-2019) et de la crèche (2019-2020) et de l'école maternelle qui doivent être intégrées sur le territoire pour répondre aux besoins locaux, tout en conservant le niveau d'équipement dans les villages, tout en assurant la cohérence, de l'école maternelle jusqu'à l'école primaire et au-delà.

Figure 4. Articles de *L'éveil Normand* suite aux réunions publiques organisées sur le PADD – mars 2018

PARIS NORMANDIE
EURE OUEST

Mercredi 13 février 2019 www.paris-normandie.fr 1,40 €

MESNIL-EN-OUCHE

Des réunions publiques sur l'urbanisme

Parmi les projets structurants qu'elle poursuit en ce début d'année, la commune nouvelle de **Mesnil-en-Ouche** est engagée dans l'élaboration de son Plan local d'urbanisme (Plu). Un dossier complexe, mené avec l'aide du bureau d'études Auddicé urbanisme, et dans lequel elle souhaite impliquer les habitants.

Avant les réunions publiques des 27 et 28 février à 18 h 30 à **Beaumesnil** puis à **La Barre-en-Ouche**, trois ateliers de concertation ont eu lieu le 31 janvier et le 6 février. Animés par Antoine Lenormand, du bureau d'études, ils ont permis de recueillir les idées et les avis des élus, habitants et acteurs du territoire sur des projets

matiques essentielles comme la mobilité, l'habitat, l'agriculture ou le commerce.

Le dernier atelier, réunissant une vingtaine de personnes dans la commune déléguée du **Bosc-Renoult-en-Ouche**, avait pour thème les paysages, l'environnement et le patrimoine. Les participants y ont défini les caractéristiques paysagères de la commune nouvelle, riche en bois, en mares, en haies, en vergers et en fossés.

Réglementer sans imposer

Chacun s'est accordé sur la place du patrimoine ancien (dont 14 édifices inscrits aux monuments historiques) au cœur des enjeux urbains.

Pour les personnes présentes, il



La commune nouvelle a souhaité associer les habitants à la réflexion

faut veiller à réglementer sans imposer ni freiner les projets des uns et des autres par des contrain-

tes restrictives. Affaire à suivre.

INFOS PRATIQUES

Plus d'infos sur www.mesnil-en-ouche.fr

MESNIL-EN-OUCHE

Les orientations du Plan local d'urbanisme

Lancée en 2017 par le cabinet d'études Auddicé et son représentant, Antoine Lenormand, la phase d'étude et d'élaboration du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune nouvelle de **Mesnil-en-Ouche** touche à sa fin. La procédure s'étendra, quant à elle, encore sur un an, entre validation des pièces réglementaires par les différentes communes déléguées, par le conseil municipal (séance de novembre) et par les personnes publiques associées, sans oublier l'enquête publique, qui permettra peut-être d'ajuster encore quelques détails.

En attendant, deux réunions publiques ont eu lieu mardi et mercredi derniers, l'une à **Beaumesnil**, la seconde à **La Barre-en-Ouche**. Malgré les enjeux du dossier, qui engage l'avenir de la commune durant dix à

quinze ans, l'assistance a été plutôt clairsemée. Dans leur état actuel, les documents de travail seront, à la demande des participants, probablement consultables sur le site Internet de la commune et au siège des mairies déléguées.

Un travail d'orfèvre

L'élaboration du PLU est apparue comme un travail d'orfèvre. Le zonage des 165 km² entre zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles doit coïncider notamment avec le Schéma de cohérence territoriale (Scot), prendre en compte les impératifs du Schéma de défense incendie, et bien sûr le projet de revitalisation des centres-bourgs, à l'étude depuis le début de l'année.

Pour rappel, les grandes orientations du Plan d'aménagement et



Antoine Lenormand photo : PPA.

de développement durable portent sur la création de 250 logements, dont 150 dans les deux villages-centres de Beaumesnil et La Barre-en-Ouche, à densifier

en priorité. Le tout en consommant le moins de fonciers possible.

Des terrains sans intérêt pour l'agriculture

Les terrains pressenti pour accueillir des constructions seront ceux qui présentent le moins d'intérêt pour l'agriculture. Les communes déléguées ont été mises à contribution pour lister pas moins de 140 bâtiments qui pourraient être reconvertis en logements. La présentation claire et instructive d'Antoine Lenormand n'a pas donné lieu à des débats particuliers. Chacun s'est promis de consulter les documents. Des registres, qui abritent pour le moment une trentaine de remarques et questions personnelles seulement, sont disponibles dans les mairies déléguées.

PARIS NORMANDIE
EURE OUEST

Jeudi 19 septembre 2019 www.paris-normandie.fr 1,40 €

Figure 5. Articles de Paris Normandie – Eure Ouest suite aux 3 ateliers de concertation organisés en février 2018

1.3 Les informations dans le bulletin municipal

Plusieurs articles ont été publiés dans le bulletin municipal, « *la Gazette du Pays d'Ouche* » publiée 3 fois par an, concernant la procédure d'élaboration du PLU. Ils avaient pour objectif d'informer les habitants sur la démarche engagée sur le territoire communal, de présenter l'avancement du projet et les différents modes de concertation mis en place.

MAIRIE **ENTREPRENDRE** **VIVRE** **GRANDIR** **DÉCOUVRIR** **BOUGER** **PRATIQUE**

Le PLU : c'est parti !

La démarche est lancée officiellement

Après la délibération du Conseil Municipal décidant la prescription d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur le territoire de Mesnil-en-Ouche, un bureau d'études a été retenu pour mener à bien le travail de rédaction ; il s'agit d'Auddicé Urbanisme, structure basée à Evreux.

Le PLU est un document qui a vocation à fixer les orientations de développement et d'aménagement de la Commune Nouvelle pour les 10 prochaines années et de fixer les règles d'urbanisme qui s'appliqueront aux futures constructions.

La première réunion du comité de pilotage s'est tenue le 14 décembre, sous la présidence de M. Jean-Jacques Prévost, adjoint au Maire en charge de l'aménagement du territoire. Le planning qui a été fixé a pour objectif de valider définitivement ce document en fin d'année 2019. Il s'agit en effet d'un travail essentiel, qui nécessite une connaissance forte du territoire et une implication de tous dans le processus. Toutefois, un PLU est une véritable nécessité pour notre territoire et doit pouvoir aboutir dans un délai aussi court que possible.

Soyez acteurs de l'avenir de votre territoire

Le travail d'élaboration du PLU se doit d'associer au maximum les acteurs du territoire. Il s'agit d'une part des organismes qui établissent des règles ou gèrent des services sur le territoire : l'Etat, le Département, l'Intercom, les chambres consulaires... Elles sont amenées à participer aux réunions de travail et à émettre un avis sur le document au fur et à mesure de son élaboration.

Mais les premiers acteurs du territoire sont les habitants. C'est pourquoi chacune et chacun d'entre vous pourra s'informer et participer à l'élaboration de ce document très important pour notre avenir. Plusieurs dispositifs seront mis en place à cet effet :

- votre bulletin municipal *La Gazette du Pays d'Ouche* diffusera des informations tout au long de la démarche ;
- des informations seront également publiées sur le site web de la Commune ;

Enfin, des ateliers thématiques seront mis en place à destination de la population, pour écouter vos propositions et échanger sur les projets de développement de notre Commune. Nombre de places limité.

Les dates et les thèmes abordés seront communiqués par le biais de la prochaine édition de *La Gazette* et sur le site web de la Commune (www.mesnil-en-ouche.fr).

Si vous souhaitez participer à ces ateliers, nous vous remercions de bien vouloir vous inscrire en vous adressant :

02 32 44 40 50
commune-nouvelle@mesnil-en-ouche.fr



Figure 6. Article paru dans le bulletin municipal – janvier 2018

Un bulletin spécial PLU a été publié en mai 2018 afin d'informer et d'expliquer la démarche du PLU sur le territoire de Mesnil-en-Ouche. Le bulletin contenait un dossier de 4 pages dédiées au projet :

- la définition d'un PLU,
- l'intérêt de l'élaboration de ce document d'urbanisme sur le territoire,
- les objectifs obligatoires imposés par le cadre législatif ainsi que les objectifs portés par la commune nouvelle,
- la démarche d'élaboration du PLU de son lancement à son approbation,
- les modalités de concertation tout au long de ce processus.

Ce bulletin a été distribué à l'ensemble des habitants, publié sur le site de la commune nouvelle de Mesnil-en-Ouche et mis à disposition dans les locaux de la commune nouvelle.

LA GAZETTE DU PAYS D'OUCHÉ

Bulletin Municipal - Mai 2018 N°23



DOSSIER PLAN LOCAL D'URBANISME

Soyez acteurs de l'avenir de votre territoire p. 9

Forum des associations p. 2

Budget, subventions et investissements p. 6

Nouveau : un spectacle de Noël unique pour tous p. 8

Salon du livre p. 19

DOSSIER : Plan local d'Urbanisme (PLU)

Plan Local d'Urbanisme
Soyez acteurs de votre territoire

Comme il est indiqué dans la dernière édition de La Gazette du Pays d'Ouche, la démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a été lancée officiellement le 14 décembre 2017. Un travail de longue haleine qui verra son aboutissement à la fin de l'année 2019. Retrouvez toutes les explications sur cette démarche dans ce dossier spécial.

Qu'est-ce qu'un PLU ?

Un Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui définit les règles de constructibilité pour une durée de 10 à 15 ans sur le territoire d'une Commune. Pour les habitants, l'effet le plus important d'un PLU est de définir des zones où l'on a le droit de construire ou non, notamment :

- des zones urbanisées (U),
- des zones à urbaniser (AU),
- des zones naturelles (N),
- des zones agricoles (A).

Mais cela va beaucoup plus loin. Un PLU est un document qui définit les grandes lignes de l'avenir du territoire ; il établit un état des lieux du territoire et détermine les projets qui seront réalisés par la Commune.

Il fixe également des règles plus précises sur l'urbanisme comme :

- définition de prescriptions sur les matériaux, les hauteurs, les couleurs, la densité, les alignements de construction ...;
- protection de certains éléments du patrimoine architectural, naturel ou paysager;
- compilation de l'ensemble des servitudes s'appliquant sur les parcelles;
- des règles spécifiques pour des secteurs à risque particulier (marnières, inondation) ;
- mise en application du droit de préemption urbain, permettant à la Commune d'être prioritaire pour l'achat de terrain en vue de réaliser des équipements publics.

Un PLU permet d'avoir des règles d'urbanisme claires et connues de tous, pour bien informer les propriétaires ou les futurs propriétaires.

Pourquoi un PLU ?

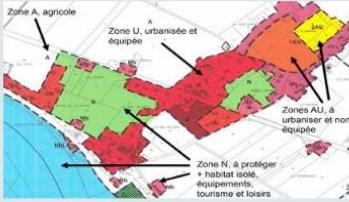
La Commune Nouvelle de Mesnil-en-Ouche a été créée au 1^{er} janvier 2016 sur trois fondements :

- la poursuite de 50 ans d'histoire commune,
- la conservation de la compétence éducation-enfance-jeunesse à l'échelle du territoire,
- l'optimisation des dotations de l'Etat.

Suite à cette création, il est important de faire un état des lieux du territoire, pour connaître ses caractéristiques sur différents sujets : situation sociale, environnement, activité économique, déplacements, urbanisation... Le diagnostic établi par l'ensemble des intervenants dans le cadre du PLU permet d'avoir cet image du territoire à l'instant T.

Un projet de territoire a été rédigé dès l'année 2015 pour définir les axes de développement de la Commune Nouvelle pour les années à venir. Ce travail a visé à être développé et renforcé dans un document officiel : le Plan Local d'Urbanisme.

Le PLU va permettre de mieux définir les projets pour l'avenir de Mesnil-en-Ouche et ses habitants, en se basant sur un niveau de connaissance approfondi.




QUELLE EST LA DÉMARCHE ?

La démarche d'élaboration du PLU comprend 8 étapes principales, qui aboutiront à son adoption définitive en décembre 2019.

1 - Décision et désignation d'un prestataire : mars à novembre 2017

Suite à la décision du Conseil Municipal d'élaborer un PLU, un cahier des charges a été rédigé afin de choisir un prestataire chargé d'accompagner la Commune dans la mise de ce document. Le cabinet d'études Audicidé Urbanisme a été choisi et a été retenu au terme de la démarche de marché public pour un montant de 86 460 € HT. Il est accompagné par la Chambre d'Agriculture de l'Eure pour la réalisation du diagnostic agricole.

2 - Lancement officiel : décembre 2017

Le comité de pilotage (composé de deux représentants par commune déléguée) s'est réuni le 14 décembre 2017 pour engager officiellement la démarche d'élaboration du PLU avec le bureau d'études Audicidé-Urbains.

3 - Diagnostic territorial : janvier à mars 2018

Un diagnostic partagé est élaboré par le bureau d'études en lien étroit avec les élus et les acteurs du territoire. Ce travail s'est d'abord basé sur un document réalisé par les services de l'Etat : le portier à connaissance. Il a été agrémenté par un travail de recherche du bureau d'études de nombreuses bases de données et des visites sur le terrain pour identifier le territoire.

Une rencontre a eu lieu dans chaque commune déléguée avec les maires délégués, conseillers communaux et secrétaires de mairie, pour apprendre le travail de façon ciblée. Puis des ateliers ont été organisés avec les élus du territoire autour quatre thématiques : économie et mobilités, services, environnement, tourisme et paysages.

Un travail de diagnostic a parallèlement été réalisé par la Chambre d'Agriculture de l'Eure concernant les exploitations agricoles et par la Chambre de Commerce et d'Industrie Portes de Normandie pour les entreprises.

A partir de ce diagnostic, différents enjeux ont été dégagés, sur lesquels se basera le projet de la Commune.

Ce travail a été synthétisé pour être présenté au Conseil Municipal le 28 mars ; la présentation fait à cette occasion est disponible sur le site internet de la Commune www.mesnil-en-ouche.fr à la rubrique Mairie > PLU.

4 - Définition des scénarios d'urbanisation, analyse de l'impacts et plan d'actions : avril à juillet 2018

Une fois que les élus se sont dotés d'une meilleure connaissance du territoire de la Commune Nouvelle, un travail de réflexion est entamé sur l'avenir du territoire. Un travail est mené pour définir quelles évolutions seraient possibles, lesquelles seraient souhaitables ou au contraire insupportables. Ainsi, il sera possible de s'orienter vers un projet qui répondra à la vision des élus de la Commune.

5 - Rédaction du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) : juillet à octobre 2018

Sur la base de l'évolution générale qui sera souhaitée sur le territoire, l'étape suivante sera la rédaction du PADD.



7 - Elaboration du zonage et du règlement : décembre 2018 à février 2019

Le cadre général du PLU sera établi, la phase de transcription réglementaire de l'ensemble des orientations communales commence.

8 - Arrêt et approbation du PLU : mars à décembre 2019

Une fois que l'ensemble des pièces du PLU auront été rédigées, le Conseil Municipal prendra une délibération pour arrêter le PLU ; celle-ci signifie que le document sera rendu accessible au public. Une phase de concertation officielle se déroule ensuite par une consultation des services de l'Etat et des autres organismes associés, ainsi qu'une enquête publique auprès de la population.

À l'issue de cette démarche, des modifications mineures peuvent être apportées au document. Il fait ensuite l'objet d'une approbation définitive par le Conseil Municipal.

Le PLU sera en application qu'à partir de son approbation par le Conseil Municipal, c'est-à-dire en fin d'année 2019. Jusqu'à cette date, les règles d'urbanisme actuelles resteront applicables sur le territoire de Mesnil-en-Ouche :

- les communes déléguées d'Aveu, Mesnil-en-Ouche et Sainte-Marguerite-en-Ouche conserveront leurs chartes communales ;
- les autres communes déléguées resteront soumises au règlement national d'urbanisme.

DOSSIER : Plan local d'Urbanisme (PLU)

Commission aménagement du territoire

Depuis le début de l'année, la procédure d'élaboration de notre PLU est lancée.

Ce document confirme notre volonté, à nous élus, d'avoir un environnement depuis 2 ans Mesnil-en-Ouche se construit". Jean-Jacques Prevost, 55^{ème} adjoint en charge de l'aménagement du territoire préside un comité de pilotage composé de 2 représentants par commune déléguée.

Le mois en place d'un comité technique et de plus de 50 réunions démontre la volonté de la Commune d'élaborer un véritable projet de développement pour notre territoire où toutes les générations futures auront suffisamment économique, agricole, commerce, environnement, mobilité, ayant de notre jeunesse et de nos ancêtres, habitat ainsi que la construction de notre cadre de vie.

Notre PLU s'appliquera bien sûr à tout le territoire de la Commune de Mesnil-en-Ouche, tout en tenant compte des spécificités de chaque village.

Pour que ce PLU soit votre PLU, il faut que vous vous impliquez tous. Des registres sont à votre disposition dans toutes les mairies déléguées pour noter vos remarques et des réunions publiques seront programmées où vous pourrez vous exprimer.

Nous comprenons sur votre participation nombreux car nous sommes tous concernés c'est le projet de notre territoire de Mesnil-en-Ouche.

DOSSIER : Plan local d'Urbanisme (PLU)

Soyez acteurs de votre territoire

Tout au long de la démarche, la population est informée de l'avancement de la démarche par différents supports :

- votre bulletin municipal La Gazette du Pays d'Ouche ;
- un espace dédié sur le site web de la Commune ;
- l'affichage des principales délibérations concernant le PLU dans toutes les mairies déléguées ;
- une exposition qui sera présente lors de différentes occasions.

Chaque habitant peut s'impliquer plus fortement dans la démarche pour participer à l'élaboration du projet de la Commune, donner son avis ou poser des questions.

Des registres de concertation ouverts à tous sont à votre disposition au siège de la Commune Nouvelle et dans chaque mairie déléguée, pour recueillir vos remarques ou suggestions. Chaque remarque sera consignée dans un dossier spécifique et une réponse personnalisée sera apportée à toute personne ayant fourni ses coordonnées.

Des ateliers thématiques seront mis en place à destination de la population dans le cadre de l'élaboration du PLU pour discuter de l'avenir du territoire et écouter vos propositions.

Ils débuteront à l'automne 2018. Les dates, lieux et thèmes vous seront communiqués dans notre prochaine Gazette.

Si vous souhaitez participer à ces ateliers, nous vous remercions de bien vouloir vous inscrire en vous adressant au siège de la Commune Nouvelle de Mesnil-en-Ouche : 02 32 44 40 50 - urbanisme@ne27fr

Huit réunions publiques seront organisées dans différentes lieux de la Commune Nouvelle, pour vous présenter les propositions et échanger avec vous. Une première série de quatre se tiendront lors de l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement durable pour échanger sur les projets de développement de notre Commune. Une deuxième série de quatre se tiendront pour présenter les grandes lignes du zonage et du règlement.

Une table de concertation spécifique sera mise en place des entreprises grâce à un partenariat avec la Chambre de Commerce et d'Industrie Portes de Normandie. Suite à un questionnaire envoyé aux 233 entreprises enregistrées sur le territoire, des ateliers de travail seront proposés aux volontaires pour réfléchir à la question du développement économique.



Figure 7. Dossier spécial paru dans le bulletin municipal – Mai 2018

auddicé
urbanisme

Dossier Auddicé Urbanisme - 17092711 - - 03/12/2019

9

1.4 Affichage des délibérations

La commune a également procédé à l'affichage, au siège de la commune nouvelle et dans chaque mairie déléguée du territoire, des délibérations lors des principales étapes de la démarche. Celles-ci concernent dans un premier temps les affichages des délibérations réglementaires, telles que celle de la délibération de prescription de l'élaboration du PLU ou encore celle du débat du PADD ; et dans un second temps celles à titre informatif sur les différentes étapes de la procédure.

Se trouvent ci-dessous quelques exemples d'affichages visibles lors de la phase d'étude du PLU.

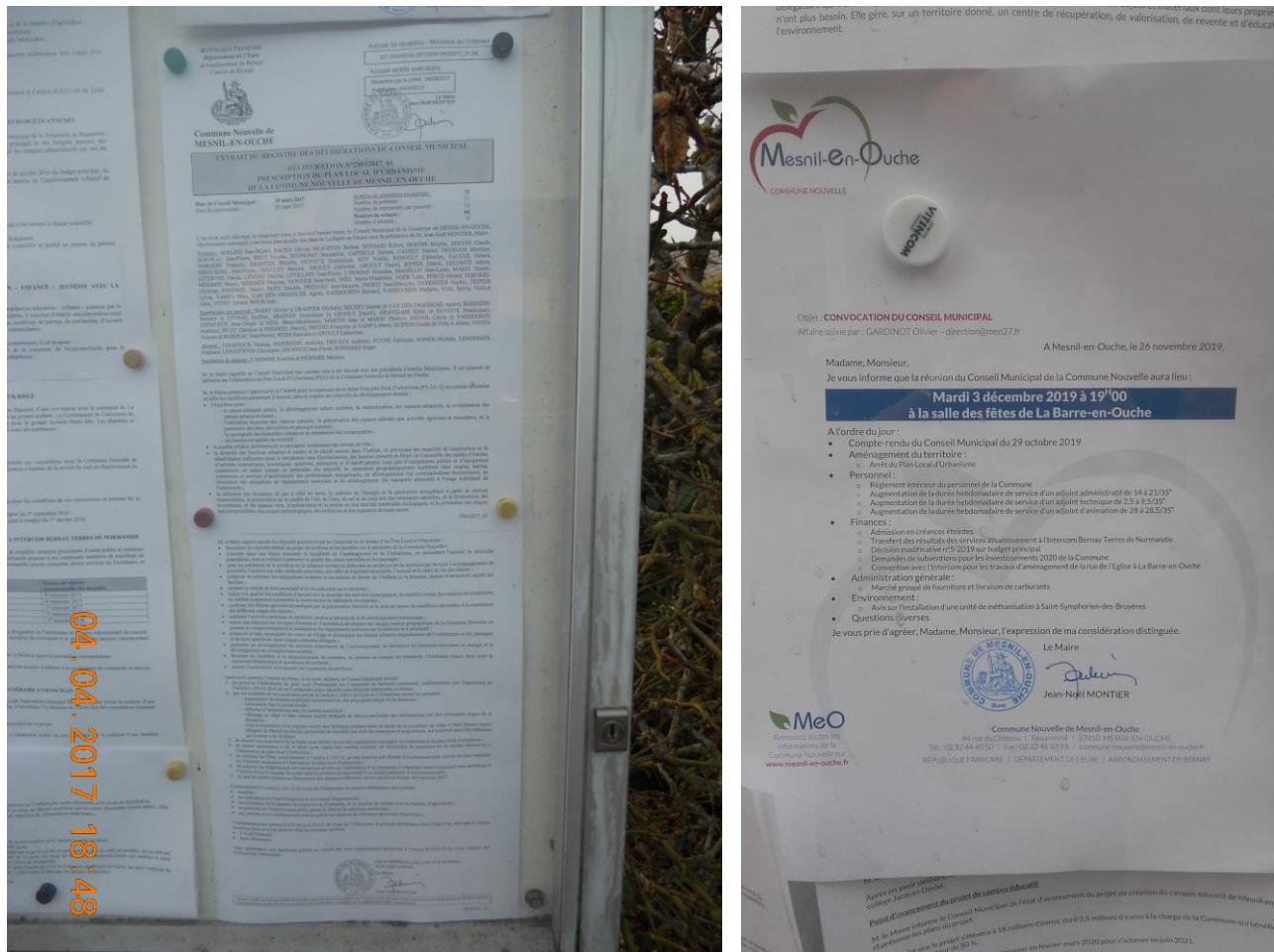


Figure 8. Exemples d'affichages au siège et dans les mairies déléguées

1.5 Mise à disposition de registres de concertation

Des registres de concertation ont été mis à disposition dans les différentes mairies des communes déléguées du territoire de Mesnil-en-Ouche durant toute la phase d'études du document d'urbanisme. Le public était invité à y déposer ses observations, directement rédigées dans le cahier de concertation, ou par courrier et courriel, adressés à l'adresse électronique : urbanisme@meo27.fr. Les élus feront une réponse aux habitants ayant fait de leur demande.

Une vingtaine d'observations a été enregistrée sur ces registres de concertation et cette adresse électronique. Les principales observations ont porté sur les points suivants :

- Demandes de terrain constructible : ces requêtes ont été étudiées par les instances de travail sur le PLU en prenant en compte la localisation de la demande et les enjeux identifiés (urbains, agricoles, prise en compte des risques, ...). Si une partie de ces requêtes a pu être satisfaite par un classement en zone constructible (urbaine ou à urbaniser), une suite favorable n'a pas été donnée à certaines demandes, notamment lorsque ces demandes se trouvaient en zones agricole ou naturelle loin des espaces bâtis.
- Demandes concernant la prise en compte du patrimoine naturel : l'ensemble des éléments naturels ont été identifiés au titre du Code de l'Urbanisme pour permettre leur protection et leur valorisation : alignements boisés, vergers, mares, boisements, etc.
- ...

1.6 Mise en ligne d'un accès dédié accessible depuis le site de la commune nouvelle

Sur le site internet de la commune nouvelle de Mesnil-en-Ouche, une page dédiée au PLU a été publiée et mise à jour tout au long de la phase d'études.

Cette page permet d'accéder aux informations, aux supports de présentations des réunions publiques ou encore aux articles, concernant la démarche de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Mesnil-en-Ouche.

The screenshot shows the official website of the commune nouvelle de Mesnil-en-Ouche. The main navigation bar includes links for 'Accueil', 'Mairie', 'PLU', 'Imprimer la page', and various zoom options (A-, A, A+). On the right, there's a sidebar with icons for 'Etat civil', 'Numéros d'urgence', 'Horaires pratiques', 'FAQ', 'Signaler un danger', 'Nouvel arrivant', and 'Carto'. The central content area features a large blue header 'PLU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MESNIL-EN-OUCHE'. Below it, a pink banner reads 'Retrouvez toutes les informations et articles sur le PLU de votre commune.' A grid of five cards displays key milestones: 'Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Mesnil-en-Ouche' (Novembre 2018 Présentation du PADD - PLU), 'Elaboration du Plan Local d'Urbanisme' (Mars 2018 Présentation de l'état initial de l'environnement et du diagnostic), 'Le PLU c'est parti!' (Janvier 2018 - Le PLU c'est parti!), and 'PLU vous êtes nos élus' (Septembre 2017 - PLU, vos élus se forment). The left sidebar under 'MAIRIE' has sections for 'Conseil Municipal', 'Mairie et services municipaux', 'Les 16 communes déléguées', 'Actualités', 'Communication', 'Press Book', 'Démarches administratives', 'Horaires Pratiques', 'Marchés Publics', 'Offres d'emploi', and 'PLU' (which is highlighted).

De plus, cette page dédiée intègre une rubrique pour la consultation des pièces réglementaires présentées lors des réunions publiques avant arrêt du PLU.

This screenshot shows a specific page titled 'CONSULTEZ LE PROJET DE PLU'. The top navigation and sidebar are identical to the previous page. The main content area starts with a statement: 'Après 2 ans d'études et de concertations avec les élus, les structures partenaires et les habitants, le projet du Plan Local d'Urbanisme de Mesnil-en-Ouche vous est présenté ci-dessous.' It then details the current status: 'Cette version est actuellement en cours de discussion dans les conseils des communes déléguées et sera présentée au conseil municipal pour arrêt.' It encourages public input: 'En tant qu'habitant ou propriétaire, nous vous invitons à prendre connaissance de ces documents qui restent une version provisoire.' and 'Vous pouvez nous faire part de vos remarques ou réflexions par mail à : urbanisme@meo27.fr'. Below this, a note about public consultation is provided: 'Avant l'approbation définitive du PLU prévue pour l'été 2020, la population sera officiellement consultée par une enquête publique.' A numbered list of documents is included: 1. "Porter à connaissance de l'état" : Descriptif du territoire par les services d'état, 2. Projet d'aménagement et développement durables qui définit le projet d'évolution de la commune pour les 15 prochaines années, 3. Zonage sur l'ensemble du territoire, 4. Zonage avec zoom sur les zones urbaines, 5. Zoom zonage bourg Beaumesnil, 6. Zoom zonage bourg La Barre-en-Ouche, 7. Carte des risques par commune déléguée, 8. Règlement écrit – document définitif : règles de construction applicables à chaque zone, 9. Carte localisant le patrimoine bâti à protéger. The left sidebar under 'MAIRIE' includes 'Consultez le projet de PLU' and 'Diagnostic de l'activité agricole'.

1.7 Exposition publique

Une exposition publique a été réalisée au siège de la commune nouvelle, dans les locaux de Beaumesnil. Cette exposition était composée de 6 panneaux au format A1. Elle était également présentée lors des animations organisées par la commune : balade urbaine sur l'étude de revitalisation de centre-bourg, forum des associations, réunions publiques,...

PLU Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune Nouvelle de Mesnil-en-Ouche

2 Diagnostic

5 OAP

Qu'est-ce qu'une Orientation d'Aménagement de Programmation ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) visent à définir des intentions d'aménagement sur les secteurs à enjeux, quelle qu'en soit l'échelle (lot, quartier, commune, ...). Elles doivent être cohérentes avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) préalablement définies. Environ 15 OAP ont été réalisées (secteurs de densification et zones d'ouverture à l'urbanisation) dans le cadre du PLU. L'OAP indique à l'aménageur les principes à prendre en compte afin que le projet soit en adéquation avec les attentes de la commune mais également avec le contexte urbain dans lequel il s'insère.

... ET QUE PEUT DÉFINIR UNE OAP ?

BEAUX-LEZ-CHÂTEAU MON CHER AMI...

LA VOCATION DES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT URBAIN :
LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS :
LES PRINCIPES DE CIRCULATION :
LES ESPACES OU ÉQUIPEMENTS PROTÉGÉS :
LES AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS ATTENDUS :
LES LIASSES DOUCES À RÉALISER :

Quelques exemples

SPM-A – Saint-Pierre-du-Mesnil

LBO-E – Le Barre-en-Ouche

Concertation relative à l'élaboration du PLU

auddicé urbanisme



Figure 9. Exemples de panneaux d'exposition