Commune nouvelle de

MESNIL-EN-OUCHE

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'Aménagement et de Programmation

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

Dossier 17092711
03/12/2019

réalisé par

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

auddicé

www.auddice.com

Agence Hauts-de-France
(siège social)
ZAC du Chevalement
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 1er
76600 Le Havre
02 35 46 55 08

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

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1. LES SECTEURS DES POLES STRUCTURANTS 6

1.1 BEA-D : Beaumesnil, Rue Gustave Mée 7
1.2 BEA-F : Beaumesnil, Route du Château d'Eau 10
1.3 BEA-G : Beaumesnil, Route de La Ferrière-sur-Risle (RD140) 13
1.4 LBO-C : La Barre-en-Ouche, Rue de l'Ancienne Poste 16
1.5 LBO-E : La Barre-en-Ouche, section Nord de la réserve foncière 19

CHAPITRE 2. LES SECTEURS DES VILLAGES 22

2.1 AJO-A : Ajou, Rue de l'Eglise 23
2.2 BRO-A : Bosc-Renoult-en-Ouche, Rue de la Rainette 26
2.3 EPI-B : Epinay, Route de Bernay 29
2.4 GRA-A : Granchain, l'Embourquerie 32
2.5 JL-A : Jonquerets-de-Livet, Route de Beaumont 35
2.6 ROU-A : La Roussière, OAP Chemin des Longuets 38
2.7 LAN-A : Landepéreuse, OAP Rue des Câbles 41
2.8 SAG-A : Saint-Aubin-le-Guichard, OAP Rue de la Mare Morin 44
2.9 SMO-A : Sainte-Marguerite-en-Ouche, OAP Le Village 47
2.10 SPM-A : Saint-Pierre-du-Mesnil ; OAP Rue de l'Eglise 50

PREAMBULE

Par délibération en date du **28 mars 2017**, la commune nouvelle de **Mesnil-en-Ouche** a décidé de prescrire l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il s'agit d'un document d'urbanisme adapté aux projets de développement de la commune. Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** exprime les objectifs et le **projet politique** de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon **2030**. C'est la clé de voûte du **PLU**.

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) permettent de faire le lien entre les orientations du PADD et les dispositions réglementaires retenues dans le PLU.

Article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17. »

Article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 :

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

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

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

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

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

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

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

15 **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** ont été élaborées sur les secteurs stratégiques d'évolution de la commune. Il s'agit de distinguer :

- Les **secteurs de développement en extension urbaine et de renouvellement urbain**, identifiés à Beaumesnil et La Barre-en-Ouche ;
- Les **sites de densification urbaine localisés dans les enveloppes bâties** de certaines communes déléguées, afin de mieux maîtriser leur évolution et leur insertion dans les espaces urbains.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) incluses dans le PLU de Mesnil-en-Ouche sont **présentées sous forme graphique et écrite**. Les deux formes présentées se complètent dans la mesure où certaines prescriptions sont rédigées mais ne sont pas localisées sur le schéma de principe.

Les OAP permettent à la commune d'**encadrer et de préciser les conditions d'aménagement de ces secteurs à urbaniser et de potentielle densification urbaine**, qui par conséquent, connaîtront un développement ou une restructuration particulière à l'horizon temporelle du document d'urbanisme.

Les opérations d'aménagement ou de construction retenues dans ces secteurs devront être compatibles avec les OAP, et devront les respecter dans l'esprit (logique de compatibilité). Les prescriptions présentées dans les OAP possèdent un caractère opposable aux autorisations d'urbanisme. Les prescriptions imposées sont catégorisées en trois thématiques :

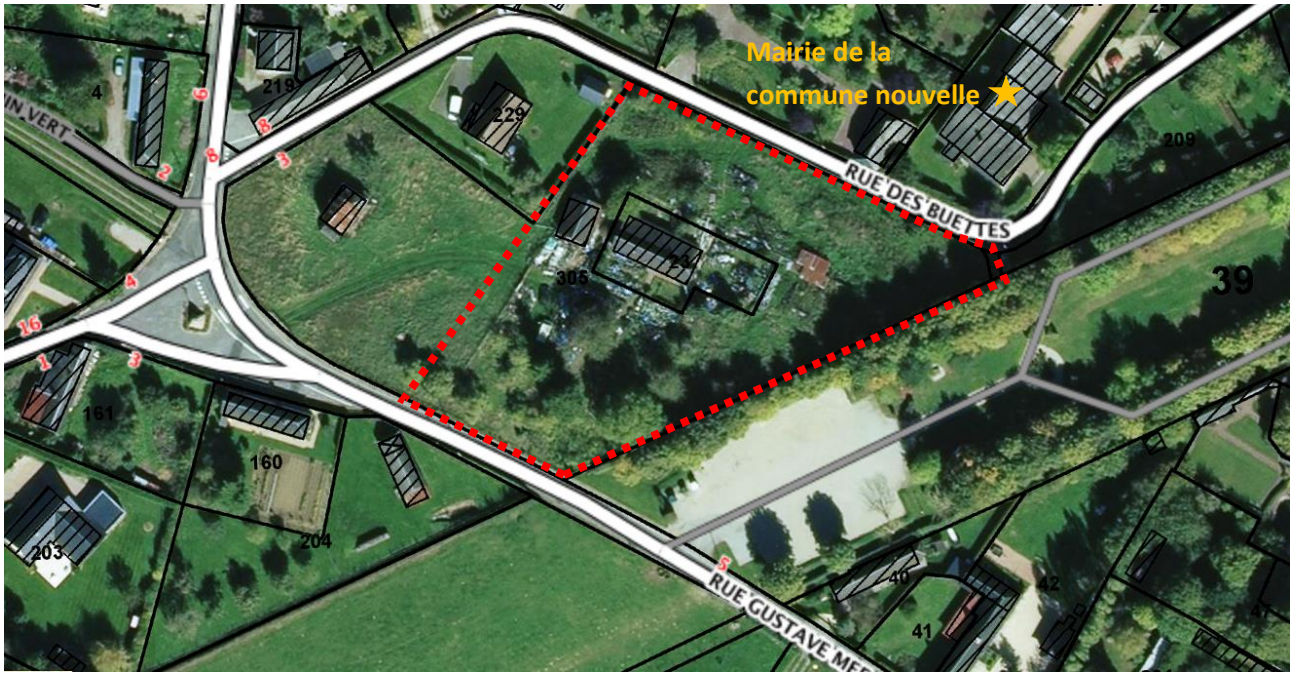
- Forme urbaine et organisation du bâti ;
- Organisation des déplacements ;
- Insertion paysagère et environnement.

CHAPITRE 1. LES SECTEURS DES POLES STRUCTURANTS

1.1 BEA-D : Beaumesnil, Rue Gustave Mée

La localisation du site

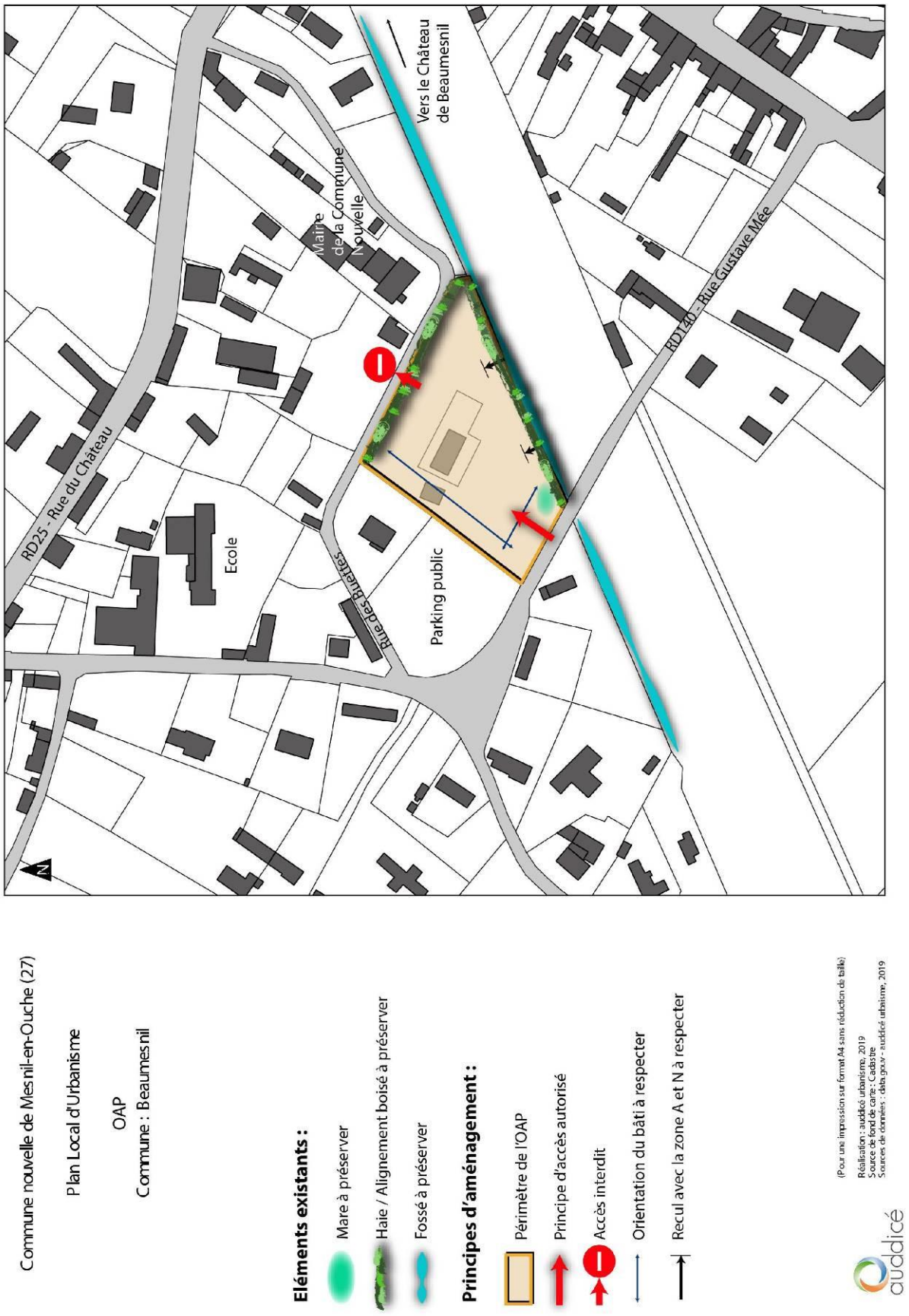
Ce secteur de projet s'étend sur une surface d'environ 0,5 ha et est localisé entre la Rue des Buettes, au Nord, et la Rue Gustave Mée, au Sud. Ce site se trouve en plein centre-bourg de Beaumesnil, proche des équipements publics (mairie de la commune nouvelle, écoles, …) et de l'esplanade verte du château de Beaumesnil.



Carte 1. Localisation du secteur de l'OAP BEA-D

Photo 1. Photos depuis la Rue des Buettes

L'OAP graphique



Les objectifs d'aménagement de l'OAP

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) BEA-D **est classée en secteur Ub sur le zonage,** qui correspond à un secteur urbain à vocation mixte et est proche des réseaux (voirie, eau et électricité).

L'objectif de cette OAP est d'organiser la densification éventuelle du site et d'encadrer l'accès rue des Buettes. Le terrain se trouve derrière les locaux de la commune nouvelle, donnant sur la Rue des Buettes, rue interdite à la circulation automobile sauf riverains et fréquentée par les écoliers mais aussi les cyclistes et randonneurs équestres.

Forme urbaine et organisation du bâti :

- Orientation du bâti optimisée pour bénéficier des apports du soleil (lumière, chaleur,…), en cohérence avec les constructions existantes et futures.

Organisation des déplacements :

- Organisation du site en excluant de nouvel accès routier sur la Rue des Buettes ;
- Organisation de la desserte du site par l'autorisation d'un accès routier depuis la Rue Gustave Mée (RD140).

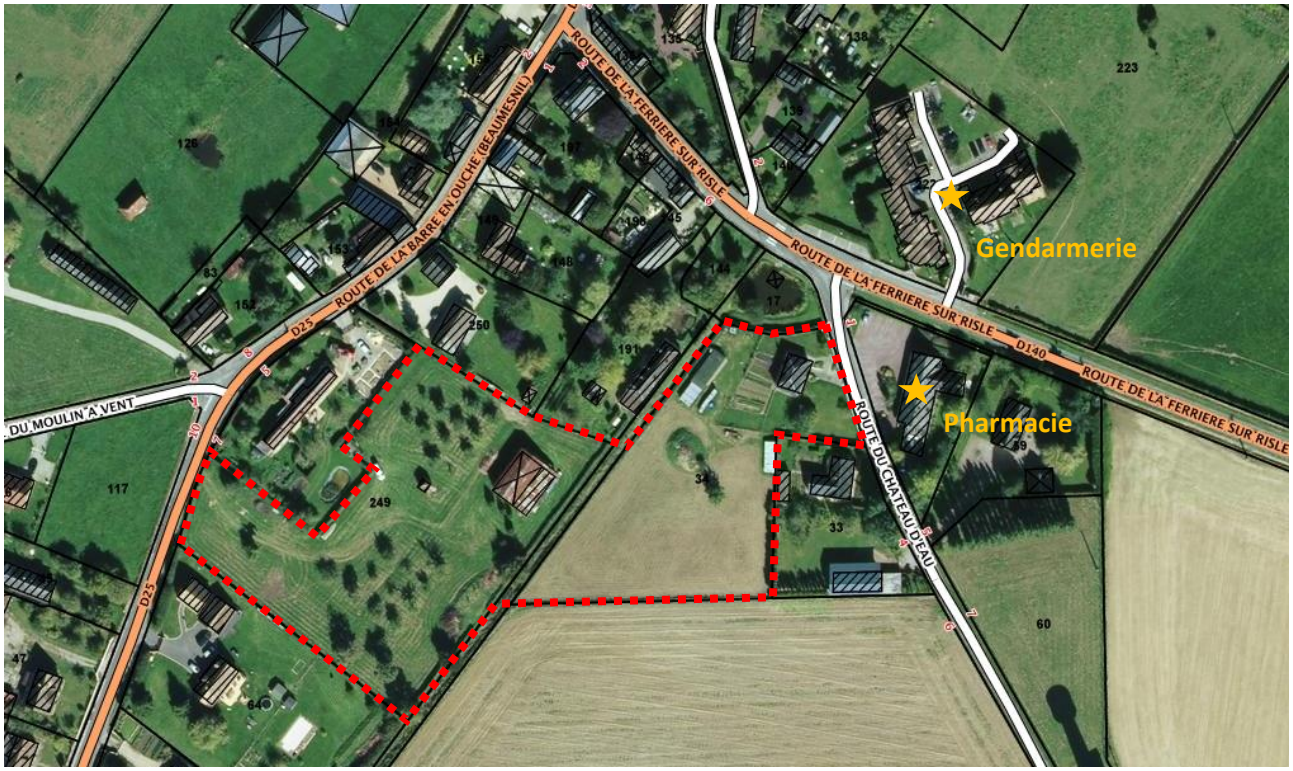
Insertion paysagère et environnement :

- Maintien des haies existantes sur les franges Nord et Est du secteur ;
- Implantation avec un recul de 10 m par rapport aux zones naturelles pour les nouvelles constructions, sur la frange Est du secteur ;
- Conservation de la vocation hydraulique et écologique de la mare ;
- Gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle dans le respect des principes d'hydraulique douce : ouvrages paysagers, noues végétalisées, etc.

1.2 BEA-F : Beaumesnil, Route du Château d'Eau

La localisation du site

Ce secteur de projet s'étend sur une surface d'environ 1,2 ha et est localisé entre la Route du Château d'Eau, à l'Est, et la Route de La Barre-en-Ouche (RD.25) à l'Ouest. Bien qu'il soit partiellement situé en limite de la zone urbaine, celui-ci n'est pas valorisé par l'activité agricole, d'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2017.

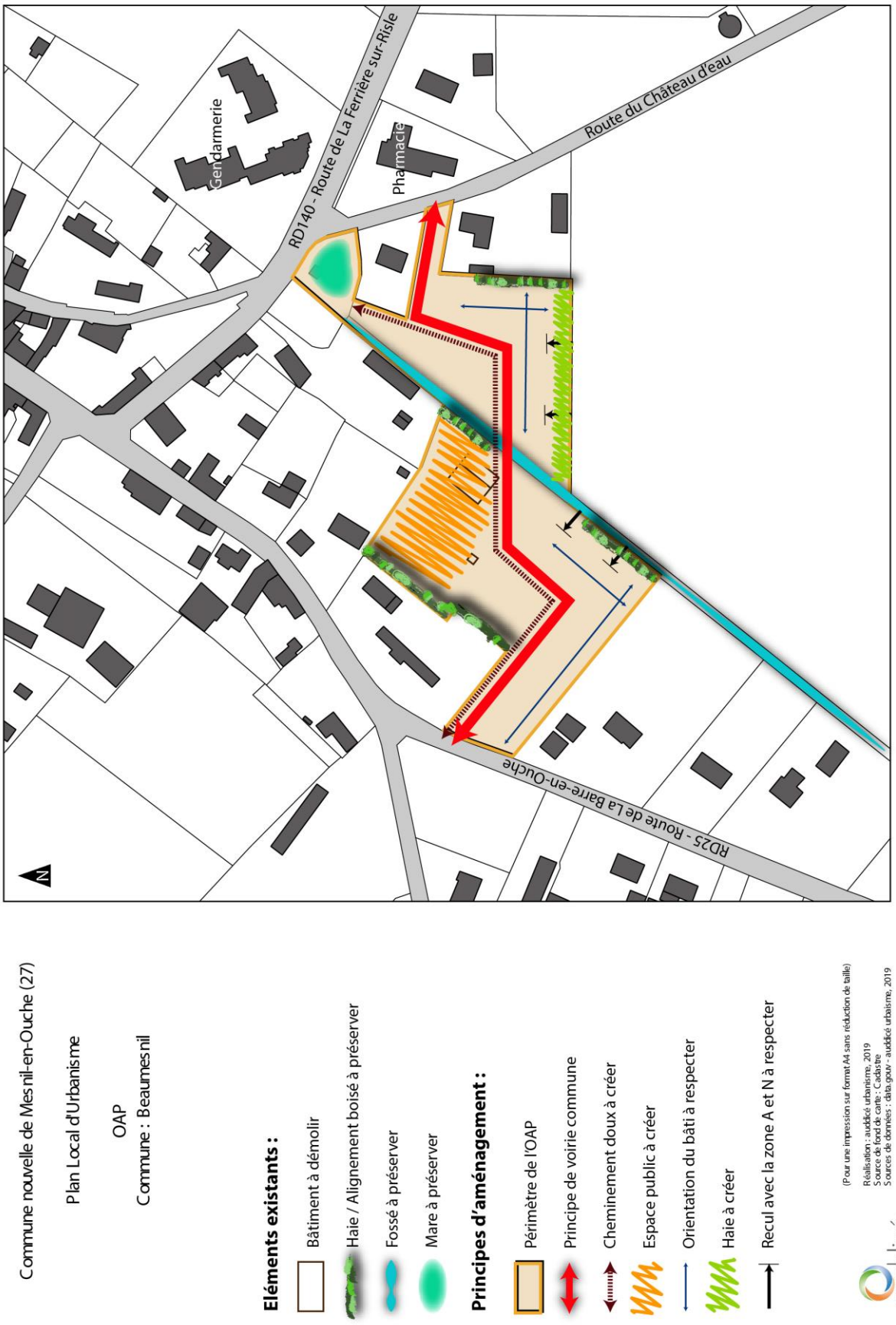


Carte 2. Localisation du secteur de l'OAP BEA-F

Sur l'emprise totale du secteur (1,2 ha), environ 0,9 ha seront dédiés à la production de logements tandis qu'environ 0,3 ha seront mobilisés pour la création d'espaces publics et de liaisons douces. Le site se trouvant à proximité de la pharmacie, de la gendarmerie et du centre-bourg et de ses commerces, son urbanisation constitue une opportunité pour la commune de conforter le centre-bourg.

Photo 2. Photos depuis la Route de La Barre-en-Ouche (à gauche) et depuis le sud du site (à droite)

L'OAP graphique



Les objectifs d'aménagement de l'OAP

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) BEA-F **est classée en secteur AUb sur le zonage,** qui correspond à une zone A Urbaniser dans la continuité d'un secteur urbain aggloméré, à vocation mixte et est proche des réseaux (voirie, eau et électricité).

L'objectif de cette OAP est de densifier en centre bourg et de diversifier l'habitat à proximité des commerces et services ; et de créer une liaison douce entre le centre-bourg, le site et la pharmacie.

Forme urbaine et organisation du bâti :

- Secteur à vocation principale d'habitat individuel ou groupé. Sur la base d'un seuil de densité de 14 logements / ha, ce secteur permettrait la réalisation de 12 logements. Une diversité de typologie de logements est recherchée sur ce secteur, comprenant au moins 3 logements locatifs ;
- Secteur pouvant faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble ou d'une réalisation en deux blocs d'aménagement cohérents (Ouest et Est) ;
- Orientation du bâti optimisée pour bénéficier des apports du soleil (lumière, chaleur,…), en cohérence avec les constructions existantes et futures ;
- Création d'un espace public qualitatif sur la partie Nord du site (mobilier urbain, maintien d'une partie du verger existant,…).

Organisation des déplacements :

- Aménagement d'une voirie traversante entre la Route du Château d'Eau et la Route de La Barre-en-Ouche ;
- Organisation de la desserte des lots depuis la voirie traversante (aucun accès individuel sur la Route de La Barre-en-Ouche et la Route du Château d'Eau) ;
- Aménagement d'une liaison piétonne sécurisée entre la Route de La Barre-en-Ouche et la Route du Château d'Eau, éventuellement vers la mare située au Nord du site ;
- Organisation du stationnement à l'intérieur des lots et création de quelques poches de stationnement sur le périmètre du secteur.

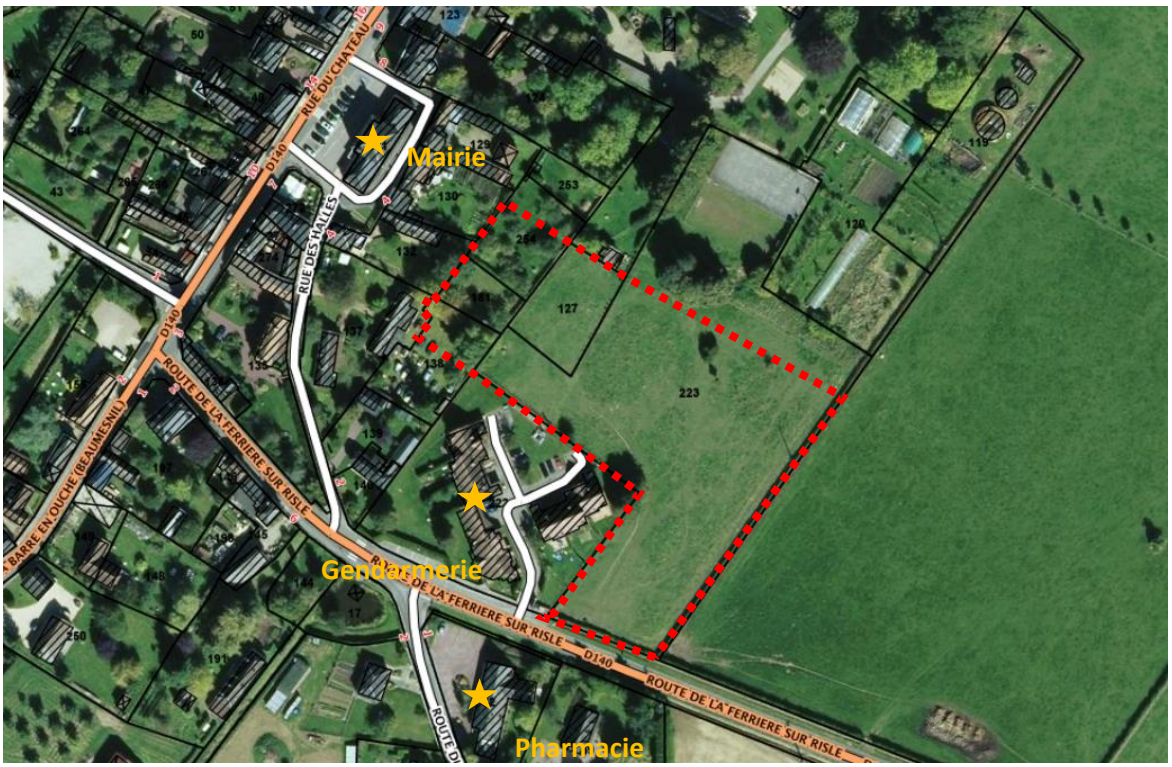
Insertion paysagère et environnement :

- Maintien des haies existantes à la périphérie du secteur ;
- Création d'une haie en limite Sud de l'opération pour traiter la transition avec l'espace agricole ouvert ;
- Implantation avec un recul de 10 m par rapport aux zones agricoles pour les nouvelles constructions, sur la frange Sud du secteur ;
- Conservation de la continuité hydraulique et écologique entre le fossé et la mare ;
- Gestion des eaux pluviales à l'échelle du site dans le respect des principes d'hydraulique douce : ouvrages paysagers, noues végétalisées, etc. ;
- Réflexion à mener à l'échelle du quartier pour la gestion des déchets et le traitement paysager des espaces de stationnement.

1.3 BEA-G : Beaumesnil, Route de La Ferrière-sur-Risle (RD140)

La localisation du site

Ce secteur de projet s'étend sur une surface d'environ 0,9 ha et est localisé entre la Route de La Ferrière-sur-Risle (RD140), au Sud, et le site de l'Institut Médico-Educatif (IME) au Nord. Bien qu'il soit partiellement situé en limite de la zone urbaine, celui-ci n'est pas valorisé par l'activité agricole, d'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2017.

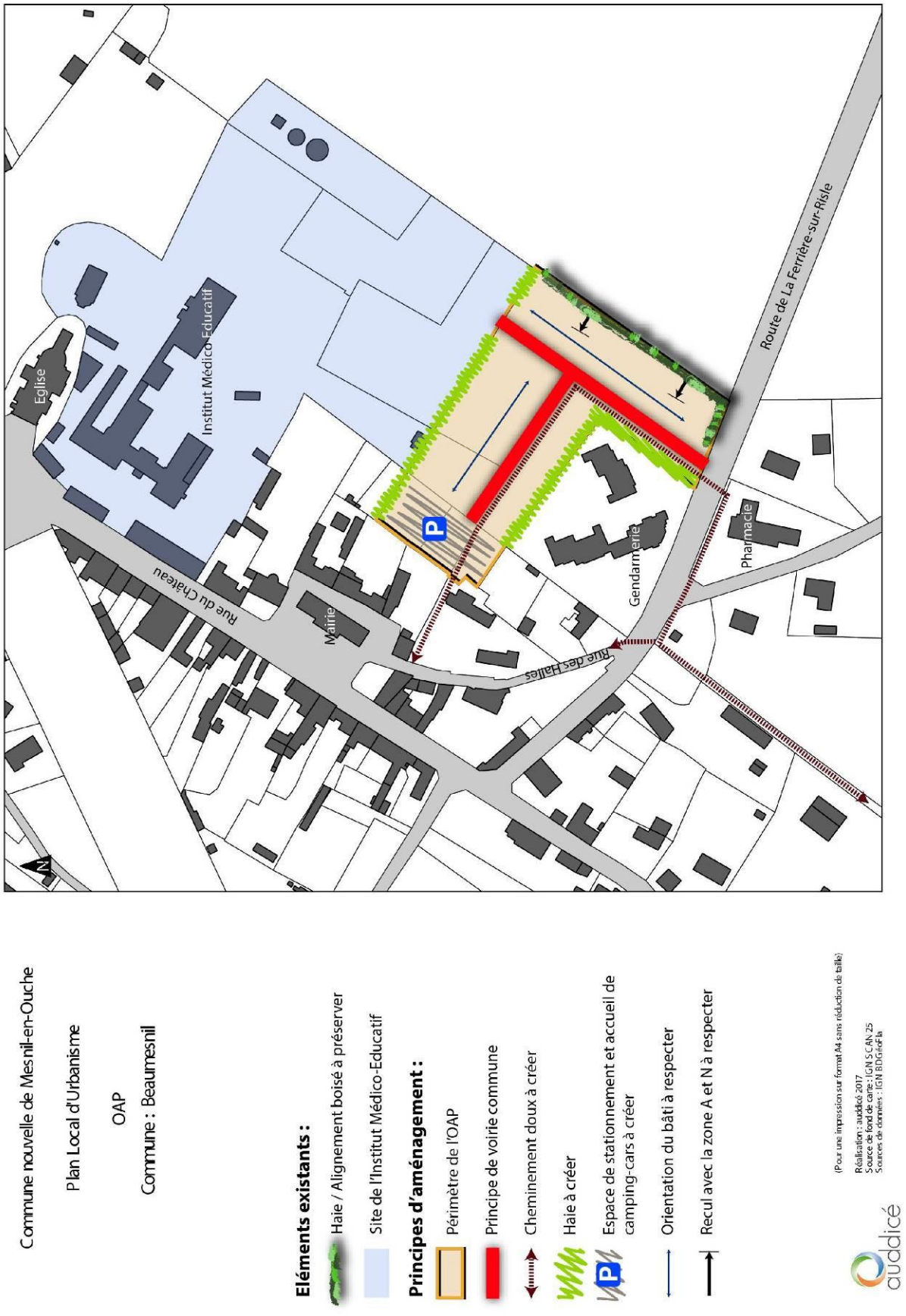


Carte 3. Localisation du secteur de l'OAP BEA-G

Sur l'emprise totale du secteur (0,9 ha), environ 0,7 ha seront dédiés à la production de logements tandis qu'environ 0,2 ha seront mobilisés pour la création d'un espace de stationnement et d'accueil pour les camping-cars. Le site se trouvant à proximité de la pharmacie, de la gendarmerie et du centre-bourg et de ses commerces, son urbanisation constitue une opportunité pour la commune de conforter le centre-bourg.

Photo 3. Photos depuis la Route de La Ferrière-sur-Risle (à gauche) et la Rue des Halles (à droite)

L'OAP graphique



Les objectifs d'aménagement de l'OAP

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) BEA-G **est classée en secteur AUb sur le zonage**, qui correspond à un secteur urbain à vocation mixte et est proche des réseaux (voirie, eau et électricité).

L'objectif de cette OAP est de densifier en centre bourg à proximité des commerces et services, de créer une liaison douce entre le centre-bourg, le site et la pharmacie et d'offrir une alternative au stationnement de la Rue du Château et de la Place de la mairie.

Forme urbaine et organisation du bâti :

- Secteur à vocation principale d'habitat individuel ou groupé. Sur la base d'un seuil de densité de 12 logements / ha, ce secteur permettrait la réalisation de 8 logements ;
- Orientation du bâti optimisée pour bénéficier des apports du soleil (lumière, chaleur,…), en cohérence avec les constructions existantes et futures.

Organisation des déplacements :

- Aménagement d'une voirie structurante depuis la Route de La Ferrière-sur-Risle et pouvant, à termes, desservir le Sud du site de l'IME ;
- Organisation de la desserte des lots depuis la voirie principale (aucun accès individuel sur la Route de La Ferrière-sur-Risle) ;
- Aménagement d'une liaison piétonne sécurisée entre la Route de La Ferrière-sur-Risle et la place de la mairie ;
- Création d'un espace de stationnement sur la partie Est du site (au plus proche du centre-ville) pouvant accueillir des emplacements de camping-cars ;
- Organisation du stationnement à l'intérieur des lots et création de quelques poches de stationnement sur le périmètre du secteur.

Insertion paysagère et environnement :

- Maintien des haies existantes sur les franges Sud et Est du secteur ;
- Création de haies en limites Sud et de Nord l'opération pour traiter la transition avec les espaces d'équipements ;
- Implantation avec un recul de 10 m par rapport aux zones agricoles pour les nouvelles constructions, sur la frange Est du secteur ;
- Gestion des eaux pluviales à l'échelle du site dans le respect des principes d'hydraulique douce : ouvrages paysagers, noues végétalisées, etc. ;
- Réflexion à mener à l'échelle du quartier pour la gestion des déchets et le traitement paysager des espaces de stationnement.

1.4 LBO-C : La Barre-en-Ouche, Rue de l'Ancienne Poste

La localisation du site

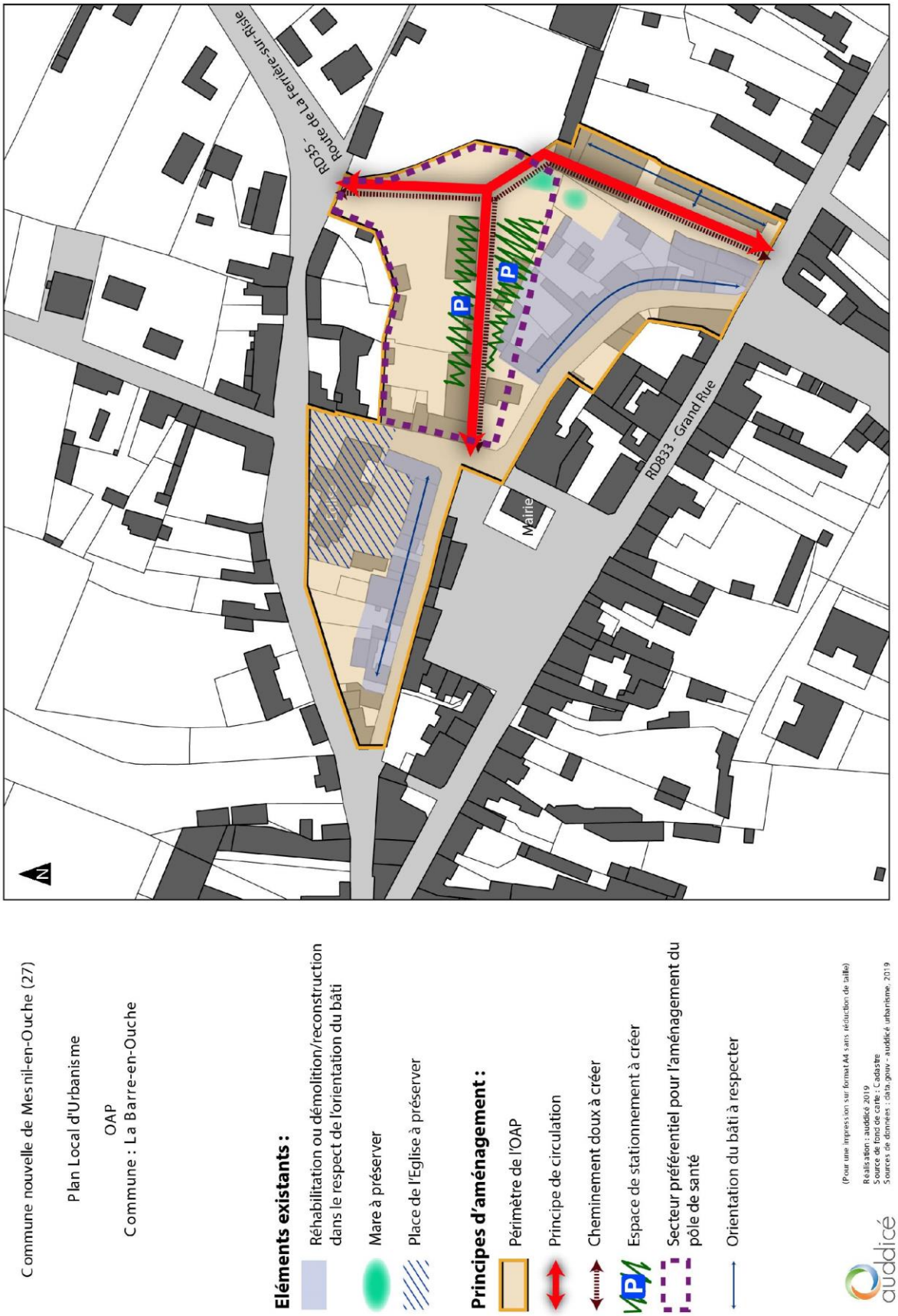
Ce secteur de projet s'étend sur une surface d'environ 1,3 ha et est localisé entre la Route de Bosc-Renoult, au Nord, la Rue de l'Ancienne Poste, au Sud, et Rue de l'Eglise, à l'Ouest. Le site se trouve à proximité des services et commerces du centre-ville.

Carte 4. Localisation du secteur de l'OAP LBO-C

Sur l'emprise totale du secteur (1,3 ha), l'OAP s'organise autour de deux secteurs, de part et d'autre de la rue de l'Eglise. Sur le secteur à l'Est, environ 0,3 ha seront dédiés à la production de logements tandis qu'environ 0,5 ha seront mobilisés pour la création du pôle santé, d'espaces de stationnement et de liaisons douces. Sur le secteur à l'Ouest, il s'agit d'organiser l'évolution possible du bâti. Le site global se trouvant à proximité des services et commerces, son urbanisation constitue une opportunité pour la commune de conforter le centre-bourg.

Photo 4. Photos depuis la Route du Bosc Renoult (gauche) et la Rue de l'Eglise (droite)

L'OAP graphique



Les objectifs d'aménagement de l'OAP

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) LBO-C **est classée en secteur Ua sur le zonage,** qui correspond à un secteur urbain dense à vocation mixte et est proche des réseaux (voirie, eau et électricité).

Les objectifs de cette OAP sont :

- Densifier le centre-bourg de La Barre-en-Ouche ;
- Créer une offre de logements pour des publics souhaitant vivre en cœur de bourg ;
- Implanter des services à la population en cœur de bourg ;
- Reconfigurer les circulations sur la partie Est du bourg par l'aménagement de nouveaux axes routiers et d'espaces de stationnement, tout en offrant une place importante à des circulations piétonnes apaisées.

Forme urbaine et organisation du bâti :

- Secteur à vocation principale d'habitat individuel ou groupé. Sur la base d'un seuil de densité de 14 logements (pour de l'habitat individuel) à 20 logements (pour de l'habitat en bande ou de l'habitat collectif) / ha ;
- Secteur pouvant faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble ou d'une réalisation en plusieurs blocs d'aménagement cohérents ;
- Orientation du bâti optimisée pour bénéficier des apports du soleil (lumière, chaleur,…), en cohérence avec les constructions existantes et futures ;
- Création du pôle de santé sur une partie des emprises du site.

Organisation des déplacements :

- Aménagement de voiries traversantes entre la Rue de l'Ancienne Poste, la Route de Bosc-Renoult et la Rue de l'Eglise ;
- Organisation de la desserte des lots depuis les voiries traversantes (aucun nouvel accès routier individuel sur la Grande Rue, la Rue de l'Ancienne Poste, la Rue de l'Eglise et la Route de Bosc-Renoult) ;
- Aménagement d'une liaison piétonne sécurisée entre la Rue de l'Ancienne Poste, la Route de Bosc-Renoult et la Rue de l'Eglise permettant de traverser le site depuis le Nord, le Sud ou l'Ouest ;
- Création d'espaces de stationnement en lien avec le pôle santé et la proximité des services et commerces du centre-bourg ;

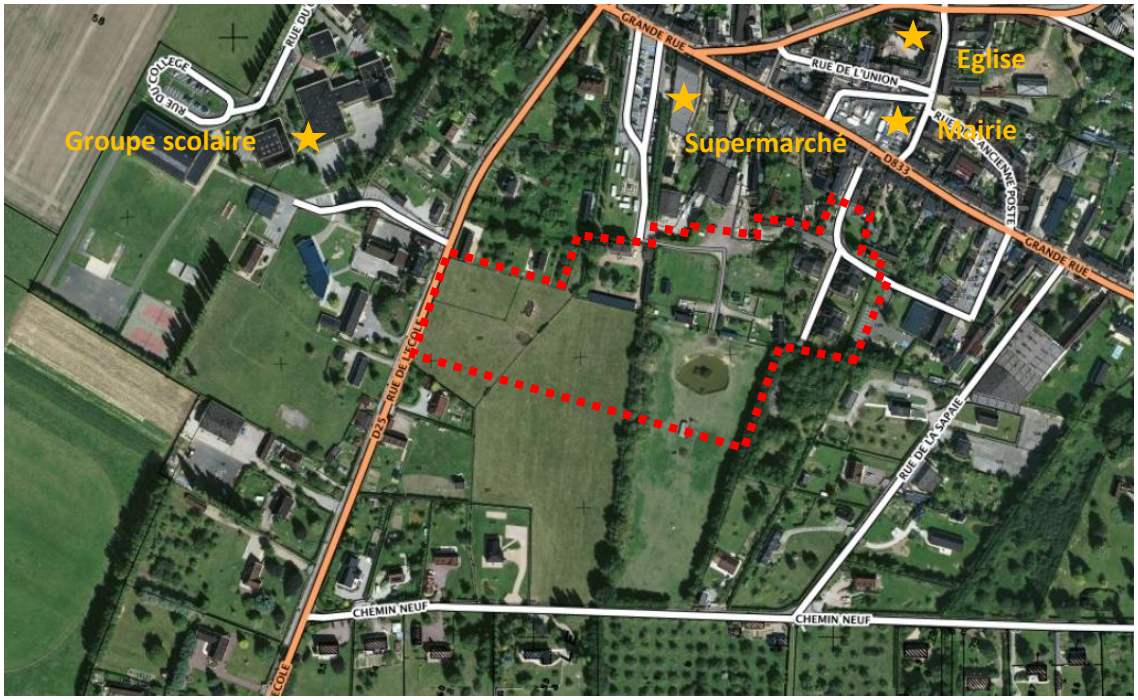
Insertion paysagère et environnement :

- Conservation de la continuité hydraulique et écologique entre les deux mares avec une action d'aménagement favorable au développement d'espèces animales et végétales, compatible avec une vocation de défense incendie ;
- Gestion des eaux pluviales à l'échelle du site dans le respect des principes d'hydraulique douce : ouvrages paysagers, noues végétalisées, etc. ;
- Réflexion à mener à l'échelle du quartier pour la gestion des déchets et le traitement paysager des espaces de stationnement.

1.5 LBO-E : La Barre-en-Ouche, section Nord de la réserve foncière

La localisation du site

Ce secteur de projet s'étend sur une surface d'environ 3,2 ha et est localisé en plein cœur de bourg, entre la Grande Rue (RD833), au Nord, la Rue de l'Ecole (RD25), à l'Ouest, et le Chemin Neuf, au Sud. Le secteur est un site en grande partie communal enclavé par des terrains bâtis à vocation d'habitat, de services (groupe scolaire à l'Ouest, mairie et église au Nord) et commercial (supermarché au Nord) et se trouve alors proche des commodités urbaines.

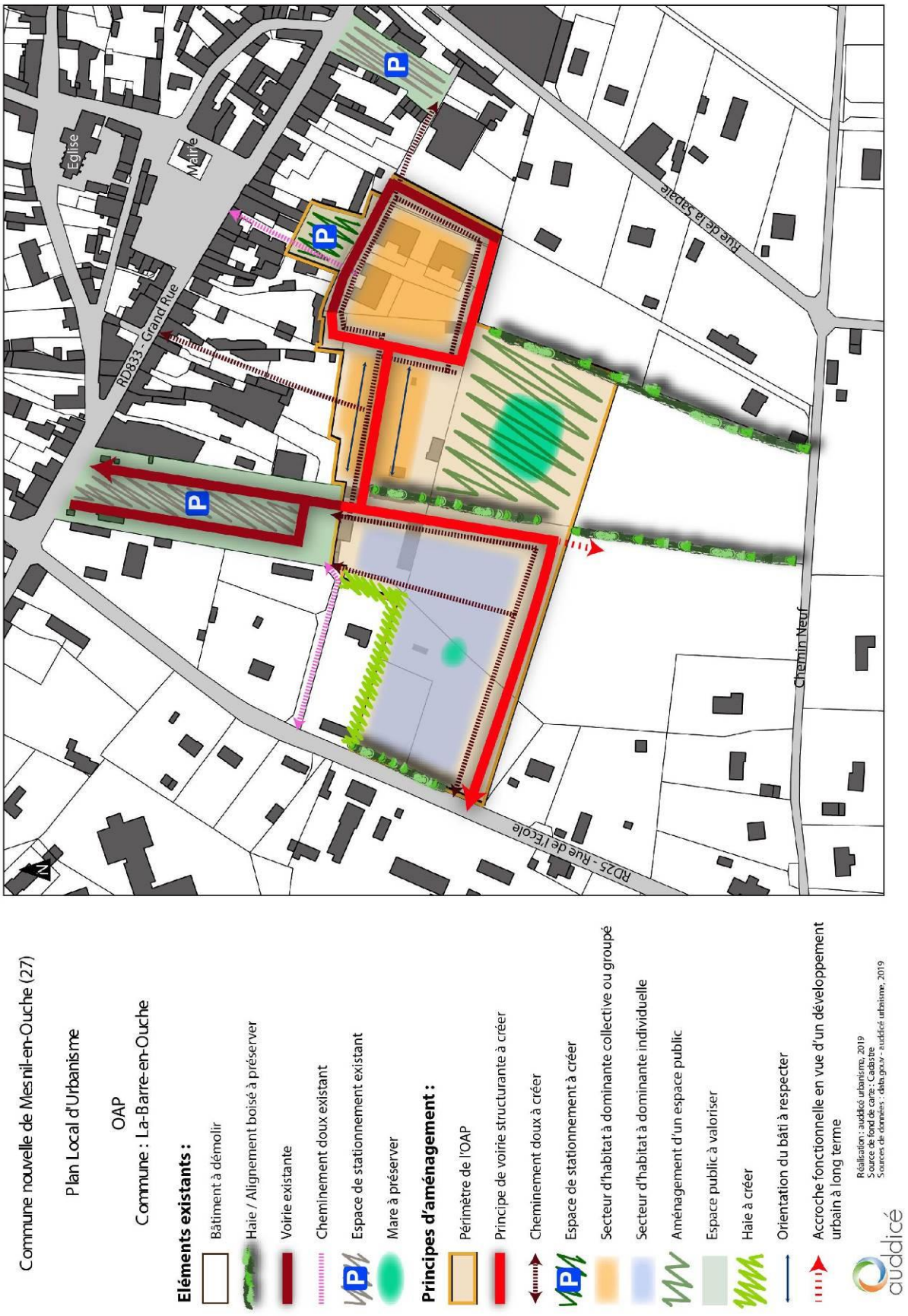


Carte 5. Localisation du secteur de l'OAP LBO-E

Sur l'emprise totale du secteur (3,2 ha), environ 2 ha seront dédiés à la production de logements tandis qu'environ 1,3 ha seront mobilisés pour la création d'espaces publics, d'espaces de stationnement et de liaisons douces. Le site se trouvant en cœur de centre-bourg, son urbanisation constitue une opportunité pour la commune de conforter le pôle structurant.

Photo 5. Photos depuis le Nord du site

L'OAP graphique



Les objectifs d'aménagement de l'OAP

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) LBO-E **est classée en secteur AUb sur le zonage,** qui correspond à un secteur d'ouverture à l'urbanisation dans la continuité d'une zone urbaine à vocation mixte et est proche des réseaux (voirie, eau et électricité).

L'objectif de cette OAP est de densifier en centre bourg et de diversifier l'habitat à proximité des commerces et services, de créer une liaison douce entre le centre-bourg et le site ; et de créer un nouveau quartier d'habitation qui crée une liaison cohérente entre le centre-bourg commerçant et le futur campus éducatif. L'ensemble du projet sur ce site sera à concevoir avec un niveau d'exigence environnementale minimum en termes d'efficacité énergétique, de construction et de qualité des espaces publics.

Forme urbaine et organisation du bâti :

- Secteur à vocation principale d'habitat individuel et groupé ou collectif. Sur la base d'un seuil de densité allant de 12 (pour de l'habitat individuel) à 40 logements (pour de l'habitat collectif) / ha, ce secteur permettrait la réalisation de près de 30 logements. Une diversité de typologie de logements est recherchée sur ce secteur, comprenant au moins 10 logements locatifs et 10 logements en accession à la propriété ;
- Secteur pouvant faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble ou d'une réalisation en plusieurs blocs d'aménagement cohérents (Ouest et Est) ;
- Orientation du bâti optimisée pour bénéficier des apports du soleil (lumière, chaleur,…), en cohérence avec les constructions existantes et futures ;
- Création d'un espace public qualitatif autour de la mare (mobilier urbain, valorisation de la mare,…) ;
- Valorisation des espaces publics aux abords du site (mobilier urbain, redéfinition de la place du piéton, …).

Organisation des déplacements :

- Aménagement d'un réseau de voiries structurant permettant de traverser le site depuis la Grande Rue jusqu'à la Rue de l'Ecole ;
- Organisation de la desserte des lots depuis le réseau de voiries (aucun nouvel accès routier individuel sur la Grande Rue et la Rue de l'Ecole) ;
- Aménagement de liaisons piétonnes sécurisées entre le site et la Grande Rue et la Rue de l'Ecole, et vers la place de la Salle des Fêtes à l'Est ;
- Organisation du stationnement à l'intérieur des lots et création de quelques poches de stationnement sur le périmètre du secteur ;
- Prévoir une accroche fonctionnelle au Sud en vue d'un développement urbain à plus long terme sur la partie Sud de l'emprise foncière.

Insertion paysagère et environnement :

- Maintien des haies existantes à l'intérieur et sur les franges Est et Ouest du secteur ;
- Conservation de la vocation hydraulique et écologique de la mare ;
- Gestion des eaux pluviales à l'échelle du site dans le respect des principes d'hydraulique douce : ouvrages paysagers, noues végétalisées, etc. ;
- Réflexion à mener à l'échelle du quartier pour la gestion des déchets et le traitement paysager des espaces de stationnement.

CHAPITRE 2. LES SECTEURS DES VILLAGES

2.1 AJO-A : Ajou, Rue de l'Eglise

La localisation du site

Ce secteur de projet s'étend sur une surface de 0,8 ha et est localisé le long de la Rue de l'Eglise, en face du château, dans le hameau de Saint-Aubin-sur-Risle.

Carte 6. Localisation du site de l'OAP AJO-A

L'emprise totale du secteur (0,8 ha) est dédiée à la production de logements. Le site se trouvant dans un hameau structuré proche du centre-bourg d'Ajou, il est important de cadrer son évolution future.

Photo 6. Site de l'OAP – Rue de l'Eglise

L'OAP graphique

Les objectifs d'aménagement de l'OAP

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) AJO-A **est classée en secteur Uc sur le zonage,** qui correspond à un secteur urbain de hameau à vocation mixte et est proche des réseaux (voirie, eau et électricité).

L'objectif de cette OAP est d'encadrer la densification potentielle des zones urbaines structurées, notamment au niveau des centres bourgs des villages et des hameaux cohérents.

Forme urbaine et organisation du bâti :

- Secteur à vocation principale d'habitat individuel ou groupé ;
- Orientation du bâti optimisée pour bénéficier des apports du soleil (lumière, chaleur,…), en cohérence avec les constructions existantes et futures ;
- Prendre en compte les recommandations architecturales et paysagères définies par l'Architecte des Bâtiments de France, au regard de la proximité avec le château de Saint-Aubin-sur-Risle.

Organisation des déplacements :

- Aménagement d'un accès routier unique depuis la Rue de l'Eglise ;

Insertion paysagère et environnement :

- Maintien des haies existantes sur les franges Nord, Sud et Est du secteur ;
- Création d'une haie en limite Ouest de l'opération pour traiter la transition avec les tiers et en limite Est pour continuer l'alignement existant ;
- Implantation avec un recul de 10 m par rapport aux zones naturelles pour les nouvelles constructions, sur la frange Sud du secteur ;
- Insertion du projet dans l'environnement patrimonial constitué du château et de l'église de Saint-Aubin-sur-Risle ;
- Gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle dans le respect des principes d'hydraulique douce : ouvrages paysagers, noues végétalisées, etc.

2.2 BRO-A : Bosc-Renoult-en-Ouche, Rue de la Rainette

La Localisation du site

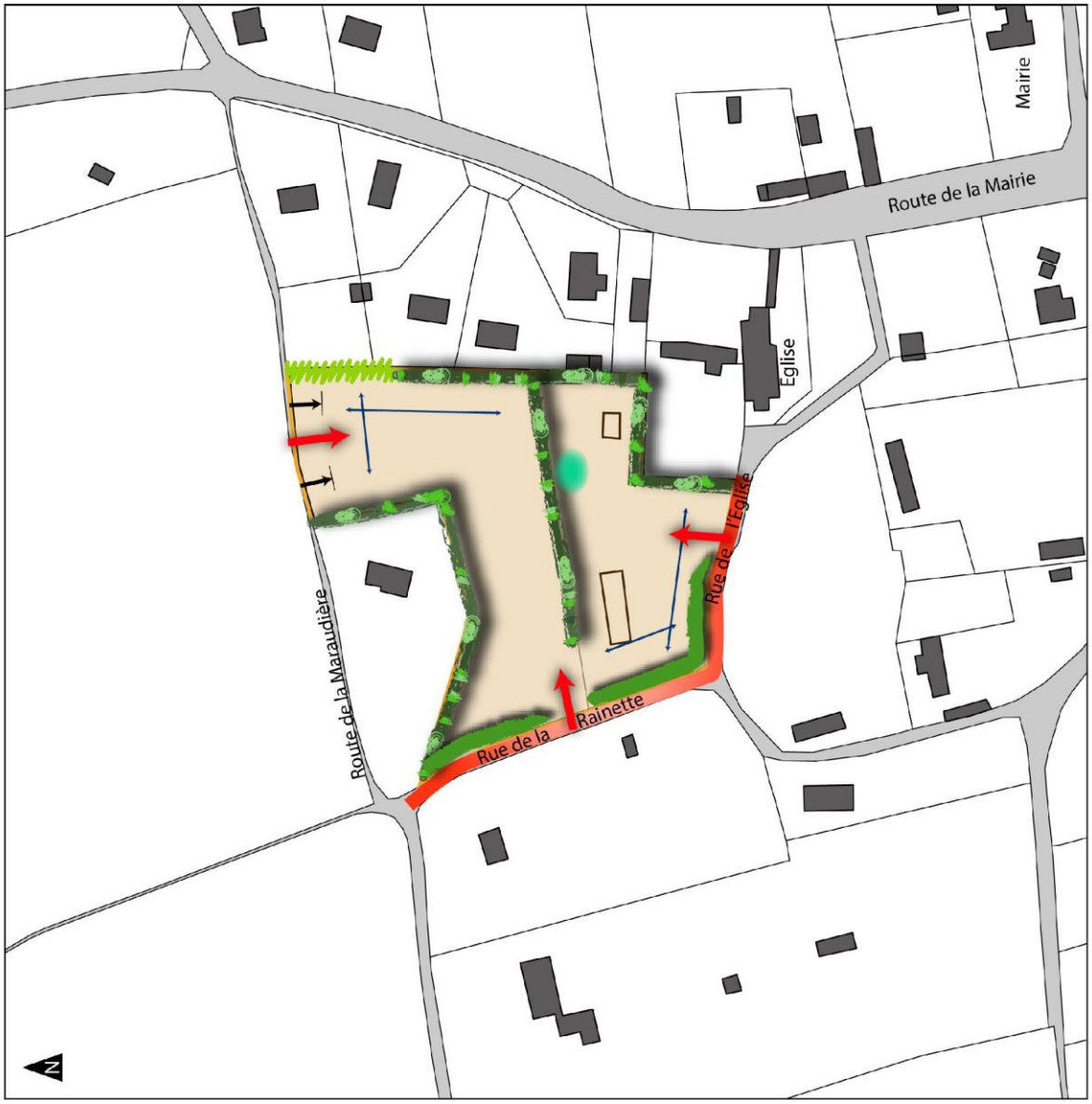
Ce secteur de projet s'étend sur une surface d'environ 1,1 ha et est localisé entre la Route de la Maraudière, au Nord, la Rue de l'Eglise, au Sud, et la Rue de la Rainette, à l'Ouest.

Carte 7. Localisation du secteur de l'OAP BRO-A

L'emprise totale du secteur (1,1 ha) est dédiée à la production de logements. Le site se trouvant en cœur de bourg de Bosc-Renoult-en-Ouche, son urbanisation constitue une opportunité pour la commune de conforter le centre-bourg.

Photo 7. Photos depuis la Rue de l'Eglise (à droite) et depuis la Route de la Maraudière (à gauche)

L'OAP graphique



Commune nouvelle de Mesnil-en-Ouche (27)

Plan Local d'Urbanisme

OAP

Commune : Bosc-Renoult-en-Ouche

Surface : 1,1 ha

Potentiel de 5 logements

Eléments existants :

- Bâtiment à démolir
- Haie /Alignement boisé à préserver
- Mare à préserver

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Principe d'accès autorisé
- Voirie à élargir
- Haie à créer
- Haies à recréer après recul
- Recul avec la zone A et N à respecter
- Orientation du bâti à respecter

(Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé urbanisme, 2019

Source de fond de carte : Cadastre

Sources de données : data.gouv - auddicé urbanisme, 2019

auddicé

Les objectifs d'aménagement de l'OAP

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) BRO-A **est classée en secteur Ub sur le zonage,** qui correspond à un secteur urbain à vocation mixte et est proche des réseaux (voirie, eau et électricité).

L'objectif de cette OAP est d'encadrer la densification potentielle des zones urbaines structurées, notamment au niveau des centres bourgs des villages et des hameaux cohérents.

Forme urbaine et organisation du bâti :

- Secteur à vocation principale d'habitat individuel ou groupé ;
- Orientation du bâti optimisée pour bénéficier des apports du soleil (lumière, chaleur,…), en cohérence avec les constructions existantes et futures.

Organisation des déplacements :

- Organisation de la desserte du site grâce à trois accès routiers (un sur la Rue de l'Eglise, un sur la Rue de la Rainette et un sur la Route de la Maraudière) ;
- Mise au gabarit de la Rue de la Rainette.

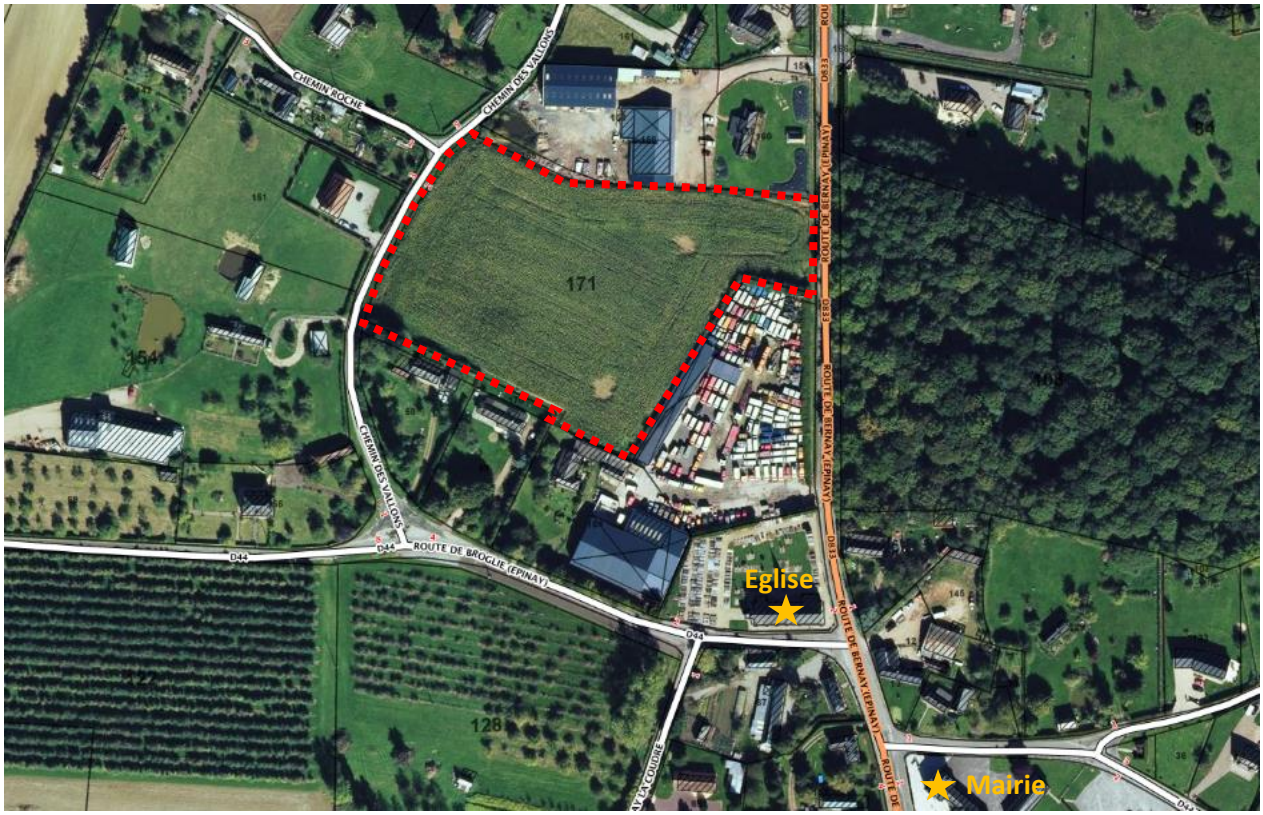
Insertion paysagère et environnement :

- Maintien des haies existantes à l'intérieur et la périphérie du secteur ;
- Création d'une haie en limite Ouest de l'opération après l'élargissement de la voirie Rue de la Rainette ;
- Implantation avec un recul de 10 m par rapport aux zones agricoles pour les nouvelles constructions, sur la frange Nord du secteur ;
- Conservation de la vocation hydraulique et écologique la mare ;
- Gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle dans le respect des principes d'hydraulique douce : ouvrages paysagers, noues végétalisées, etc.

2.3 EPI-B : Epinay, Route de Bernay

La Localisation du site

Ce secteur de projet s'étend sur une surface d'environ 1,4 ha et est localisé entre la Route de Bernay (RD833), à l'Est, et le Chemin des Vallons, à l'Ouest. Le secteur se situe en plein centre-bourg et est enveloppé par des habitations et des activités économiques de part et d'autres de ses limites, il présente donc une enclave agricole.

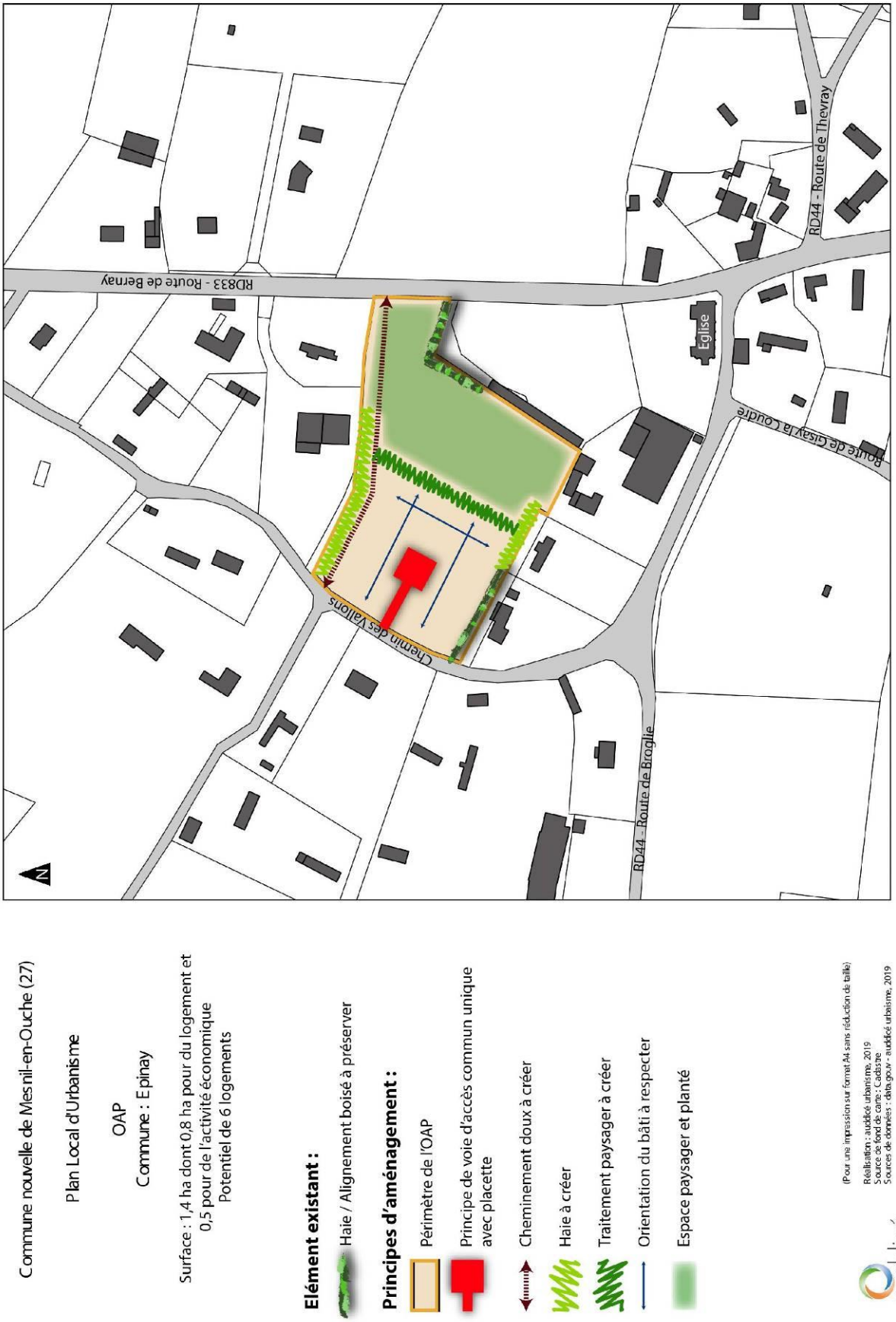


Carte 8. Localisation du secteur de l'OAP EPI-B

Sur l'emprise totale du secteur (1,4 ha), environ 0,7 ha seront dédiés à la production de logements tandis qu'environ 0,7 ha seront mobilisés pour l'aménagement d'un espace paysager. Le site se trouvant en cœur de bourg, sa mise à disposition pour la vocation économique constitue une opportunité pour la commune.

Photo 8. Photos depuis le Chemin des Vallons (à droite) et la Route de Bernay (à gauche)

L'OAP graphique



Les objectifs d'aménagement de l'OAP

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) EPI-B **est classée en secteur Ub sur le zonage,** qui correspond à un secteur urbain à vocation mixte et est proche des réseaux (voirie, eau et électricité).

Les objectifs de cette OAP sont d'encadrer la densification potentielle des zones urbaines structurées au niveau des centres bourgs des villages et d'aménager un espace paysager planté sur la partie Est afin de créer une zone de transition entre les secteurs économiques et d'habitat.

Forme urbaine et organisation du bâti :

- Secteur à vocation principale d'habitat individuel ou groupé sur la partie Ouest ;
- Secteur permettant la création d'un espace paysager ouvert sur la partie Est ;
- Orientation du bâti optimisée pour bénéficier des apports du soleil (lumière, chaleur,…), en cohérence avec les constructions existantes et futures.

Organisation des déplacements :

- Aménagement d'un accès routier unique depuis le Chemin des Vallons ;
- Organisation de la desserte des lots depuis l'accès unique (aucun accès individuel sur le Chemin des Vallons) ;
- Aménagement d'une liaison piétonne sécurisée entre le Chemin des Vallons et la Route de Bernay (RD833), en passant le long de la frange Nord du site ;
- Organisation du stationnement pour l'activité économique à l'intérieur du site.

Insertion paysagère et environnement :

- Maintien des haies existantes sur les franges Sud et Est du secteur ;
- Création d'une haie en limite Nord et Sud de l'opération pour permettre une continuité sur l'ensemble du site ;
- Création d'un traitement paysager entre le secteur d'habitat et l'espace ouvert aménagé ;
- Gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle dans le respect des principes d'hydraulique douce : ouvrages paysagers, noues végétalisées, etc.

2.4 GRA-A : Granchain, l'Embourquerie

La Localisation du site

Ce secteur de projet s'étend sur une surface d'environ 1,1 ha et est localisé le long de l'Embourquerie, au Sud, proche de la mairie à l'Ouest et plus au Nord, à proximité de la RD140.

Carte 9. Localisation du secteur de l'OAP GRA-A

L'emprise totale du secteur (1,1 ha) est dédiée à la production de logements. Le site se trouvant dans le centre-bourg, il est important de cadrer son évolution future.

Photo 9. Photos depuis l'Embourquerie (gauche) et la place de la mairie (droite)

L'OAP graphique

Les objectifs d'aménagement de l'OAP

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) GRA-A **est classée en secteur Ub sur le zonage,** qui correspond à un secteur urbain à vocation mixte et est proche des réseaux (voirie, eau et électricité).

L'objectif de cette OAP est d'encadrer la densification potentielle des zones urbaines structurées, notamment au niveau des centres bourgs des villages et des hameaux cohérents.

Forme urbaine et organisation du bâti :

- Secteur à vocation principale d'habitat individuel ou groupé ;
- Orientation du bâti optimisée pour bénéficier des apports du soleil (lumière, chaleur,…), en cohérence avec les constructions existantes et futures.

Organisation des déplacements :

- Aménagement d'une voirie traversante entre l'Embourquerie et l'Ouest du site (à côté de la mairie) ;
- Organisation de la desserte des lots depuis la voirie traversante (aucun accès individuel sur l'Embourquerie et de la frange Ouest).

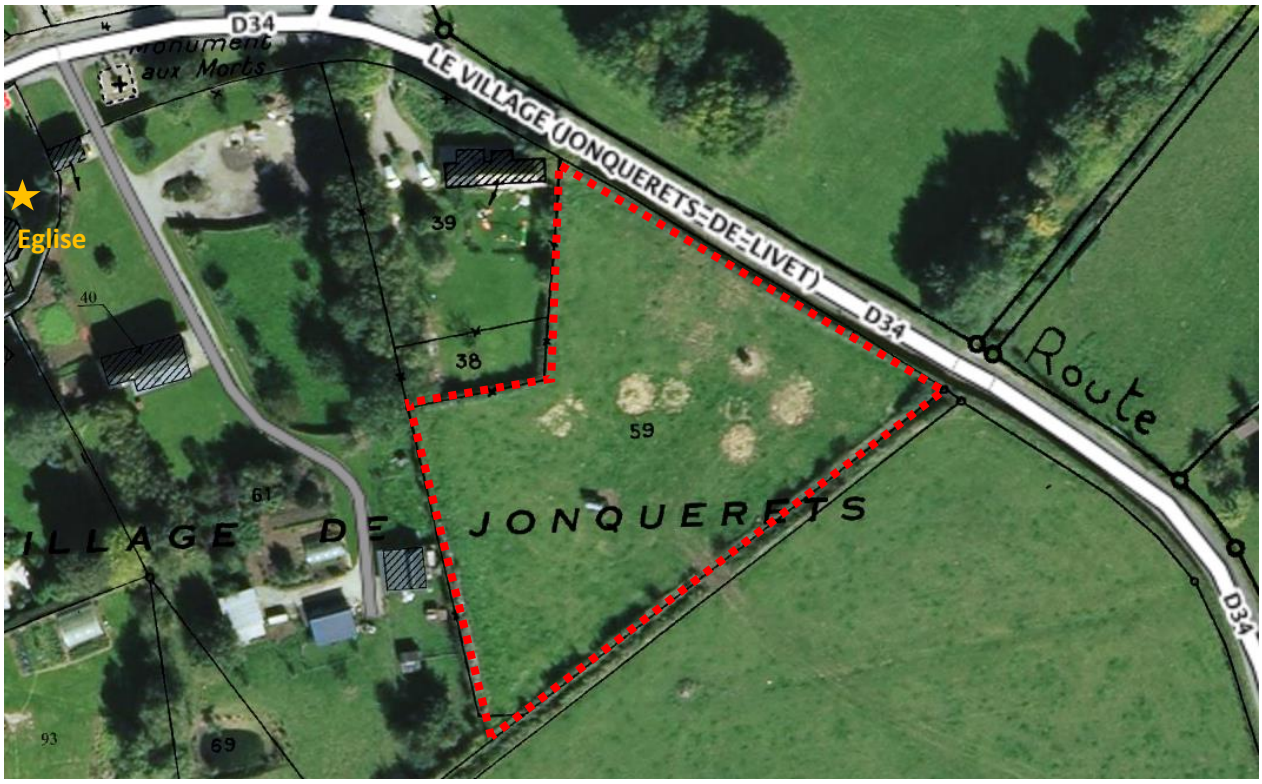
Insertion paysagère et environnement :

- Maintien des haies existantes sur les franges Nord et Ouest du secteur ;
- Création d'une haie en limite Nord de l'opération dans la continuité de l'alignement existant ;
- Gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle dans le respect des principes d'hydraulique douce : ouvrages paysagers, noues végétalisées, etc.

2.5 JL-A : Jonquerets-de-Livet, Route de Beaumont

La Localisation du site

Ce secteur de projet s'étend sur une surface d'environ 0,4 ha et est localisé le long de la Route de Beaumont (RD34), au Nord-Est. Le secteur se trouve dans la continuité de l'enveloppe urbaine existante.



Carte 10. Localisation du secteur de l'OAP JL-A

L'emprise totale du secteur (0,4 ha) est dédiée à la production de logements. Le site se trouvant dans un centre-bourg, il est important de cadrer son évolution future.

Photo 10. Photos depuis la Route de Beaumont

L'OAP graphique

Les objectifs d'aménagement de l'OAP

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) JL-A **est classée en secteur Ub sur le zonage,** qui correspond à un secteur urbain à vocation mixte et est proche des réseaux (voirie, eau et électricité).

L'objectif de cette OAP est d'encadrer la densification potentielle des zones urbaines structurées, notamment au niveau des centres bourgs des villages et des hameaux cohérents.

Forme urbaine et organisation du bâti :

- Secteur à vocation principale d'habitat individuel ou groupé ;
- Orientation du bâti optimisée pour bénéficier des apports du soleil (lumière, chaleur,…), en cohérence avec les constructions existantes et futures.

Organisation des déplacements :

- Aménagement d'un accès routier unique depuis la Route de Beaumont (RD34) ;
- Organisation de la desserte des lots depuis l'accès unique (aucun accès individuel sur la Route de Beaumont).

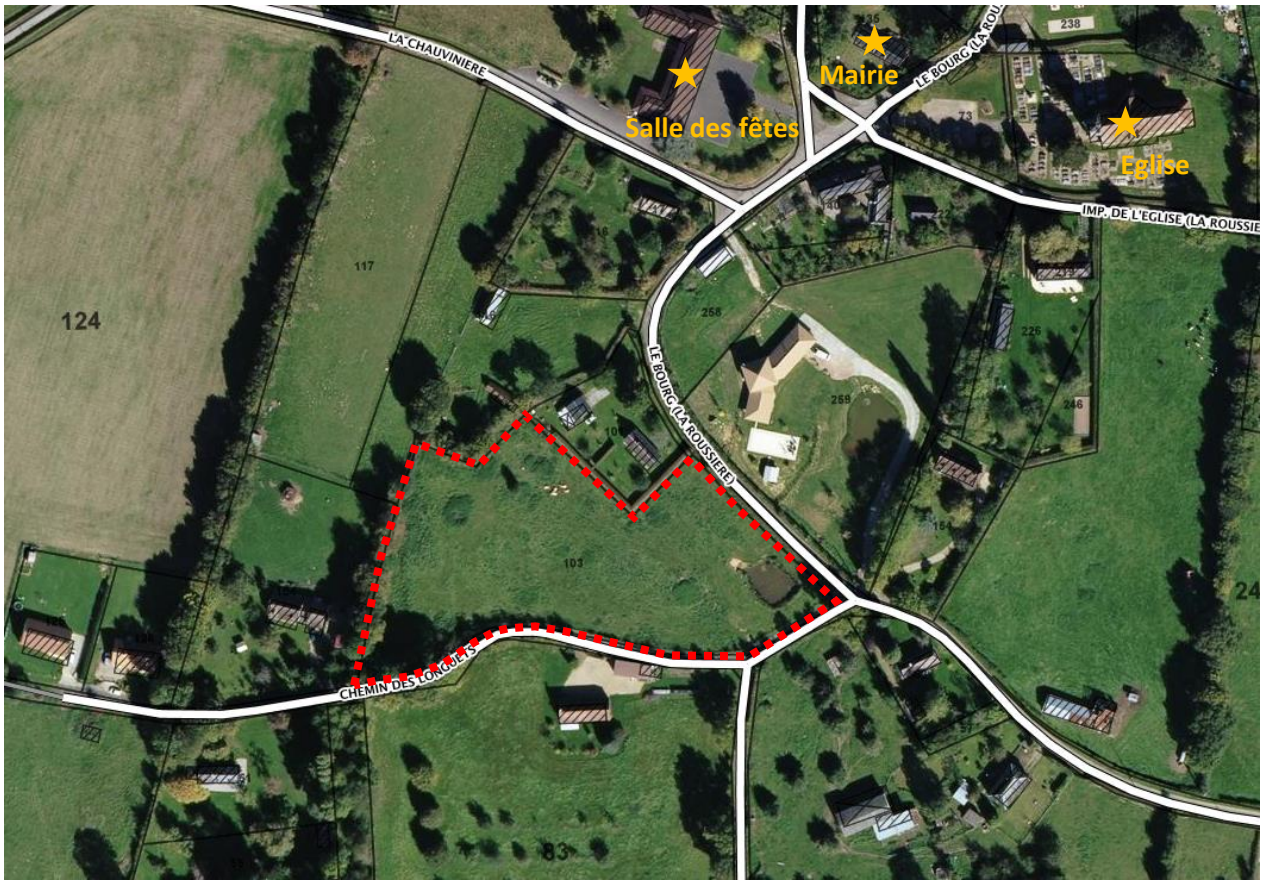
Insertion paysagère et environnement :

- Maintien des haies existantes à la périphérie du secteur ;
- Création d'une haie en limite Sud de l'opération pour traiter la transition avec l'espace agricole ouvert ;
- Implantation avec un recul de 10 m par rapport aux zones agricoles pour les nouvelles constructions, sur la frange Sud du secteur ;
- Conservation de la continuité hydraulique et écologique du fossé ;
- Gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle dans le respect des principes d'hydraulique douce : ouvrages paysagers, noues végétalisées, etc.

2.6 ROU-A : La Roussière, OAP Chemin des Longuets

La Localisation du site

Ce secteur de projet s'étend sur une surface d'environ 0,8 ha et est localisé entre le Chemin des Longuets, au Sud, et La Chauvinière à l'Est. Le secteur se trouve dans la continuité de l'enveloppe urbaine existante.



Carte 11. Localisation du secteur de l'OAP ROU-A

L'emprise totale du secteur (0,8 ha) est dédiée à la production de logements. Le site se trouvant dans le centre-bourg, il est important de cadrer son évolution future.

Photo 11. Photos depuis la Chauvinière (à droite) et le Chemin des Longuets (à gauche)

L'OAP graphique

Les objectifs d'aménagement de l'OAP

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ROU-A **est classée en secteur Ub sur le zonage,** qui correspond à un secteur urbain à vocation mixte et est proche des réseaux (voirie, eau et électricité).

L'objectif de cette OAP est d'encadrer la densification potentielle des zones urbaines structurées, notamment au niveau des centres bourgs des villages et des hameaux cohérents.

Forme urbaine et organisation du bâti :

- Secteur à vocation principale d'habitat individuel ou groupé ;
- Orientation du bâti optimisée pour bénéficier des apports du soleil (lumière, chaleur,…), en cohérence avec les constructions existantes et futures.

Organisation des déplacements :

- Aménagement de deux accès routiers communs depuis le Chemin des Longuets et d'un accès individuel autorisé le long de la frange Est du site ;
- Organisation de la desserte des lots depuis les accès communs (aucun accès individuel sur le Chemin des Longuets) et depuis un accès individuel autorisé depuis La Chauvinière, à l'Est ;
- Aménagement d'une liaison piétonne le long la voirie située à l'Est du secteur.

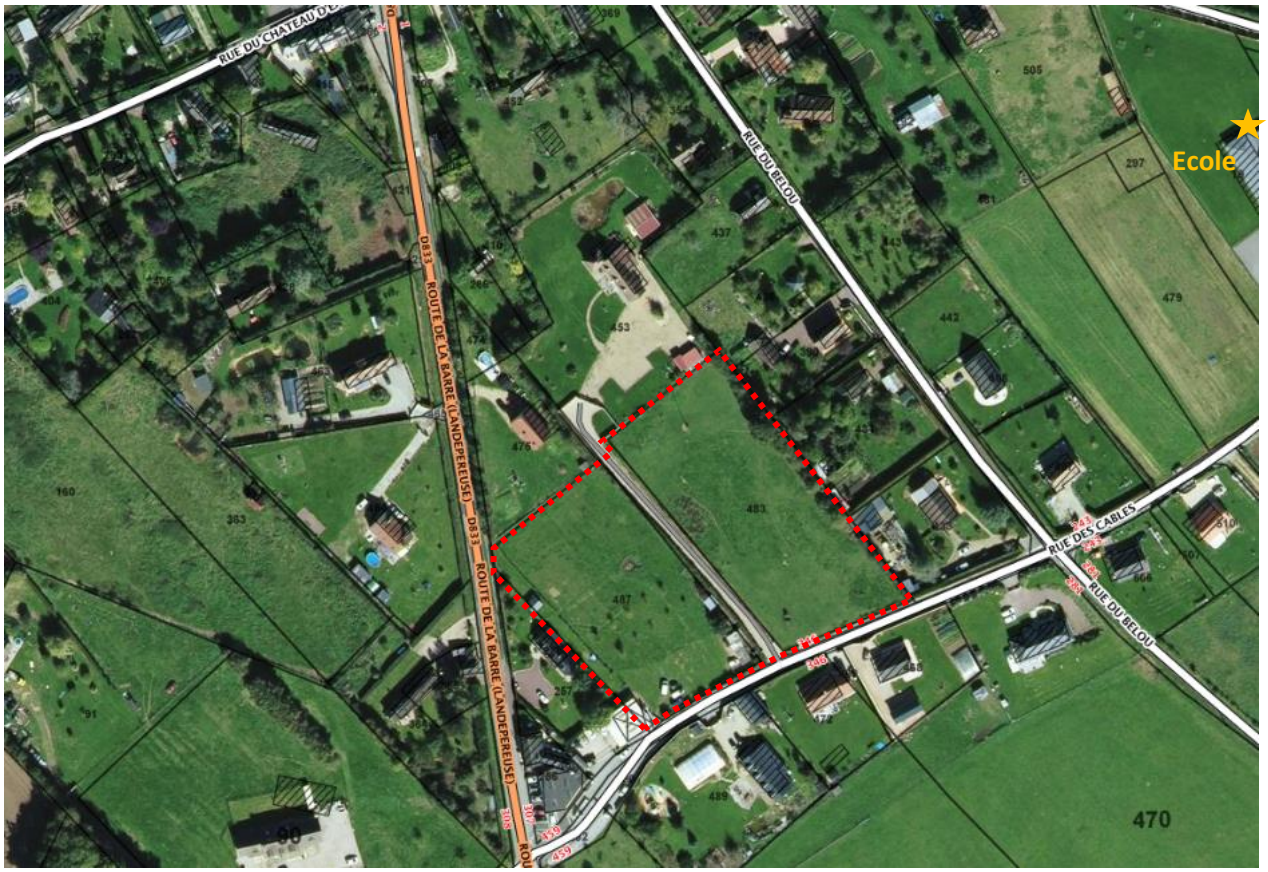
Insertion paysagère et environnement :

- Maintien des haies existantes à la périphérie du secteur ;
- Implantation avec un recul de 10 m par rapport aux zones agricoles pour les nouvelles constructions, sur la frange Sud du secteur ;
- Conservation du cône de vue sur l'église depuis le Chemin des Longuets ;
- Conservation de la vocation hydraulique et écologique de la mare ;
- Gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle dans le respect des principes d'hydraulique douce : ouvrages paysagers, noues végétalisées, etc.

2.7 LAN-A : Landepéreuse, OAP Rue des Câbles

La Localisation du site

Ce secteur de projet s'étend sur une surface d'environ 0,9 ha et est localisé entre la Rue des Câbles, au Sud, et la Route de La Barre-en-Ouche (RD833), à l'Ouest. Le secteur se trouvant proche des équipements, son urbanisation constitue une opportunité pour la commune de conforter le centre-bourg.

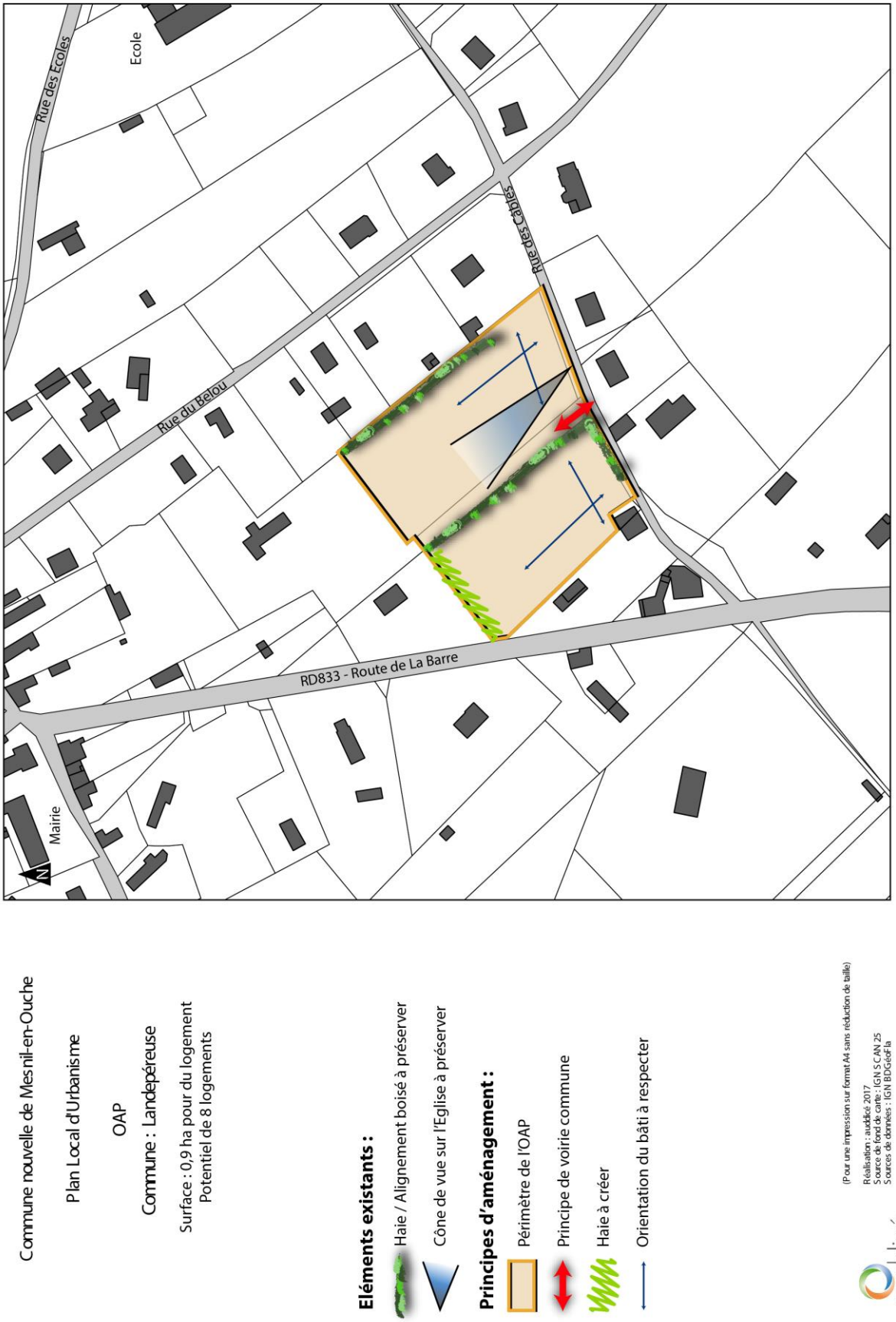


Carte 12. Localisation du secteur de l'OAP LAN-A

L'emprise totale du secteur (0,9 ha) est dédiée à la production de logements. Le site se trouvant dans le centre-bourg, il est important de cadrer son évolution future.

Photo 12. Photos depuis la Rue des Câbles

L'OAP graphique



Les objectifs d'aménagement de l'OAP

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) LAN-A **est classée en secteur Ub sur le zonage,** qui correspond à un secteur urbain mixte et est proche des réseaux (voirie, eau et électricité).

L'objectif de cette OAP est d'encadrer la densification potentielle des zones urbaines structurées, notamment au niveau des centres bourgs des villages et des hameaux cohérents.

Forme urbaine et organisation du bâti :

- Secteur à vocation principale d'habitat individuel ou groupé ;
- Orientation du bâti optimisée pour bénéficier des apports du soleil (lumière, chaleur,…), en cohérence avec les constructions existantes et futures.

Organisation des déplacements :

- Aménagement d'une voie commune, sur les emprises d'un chemin actuellement privé, depuis la Rue des Câbles ;
- Organisation de la desserte des lots depuis la voie commune (aucun accès individuel sur la Rue des Câbles).

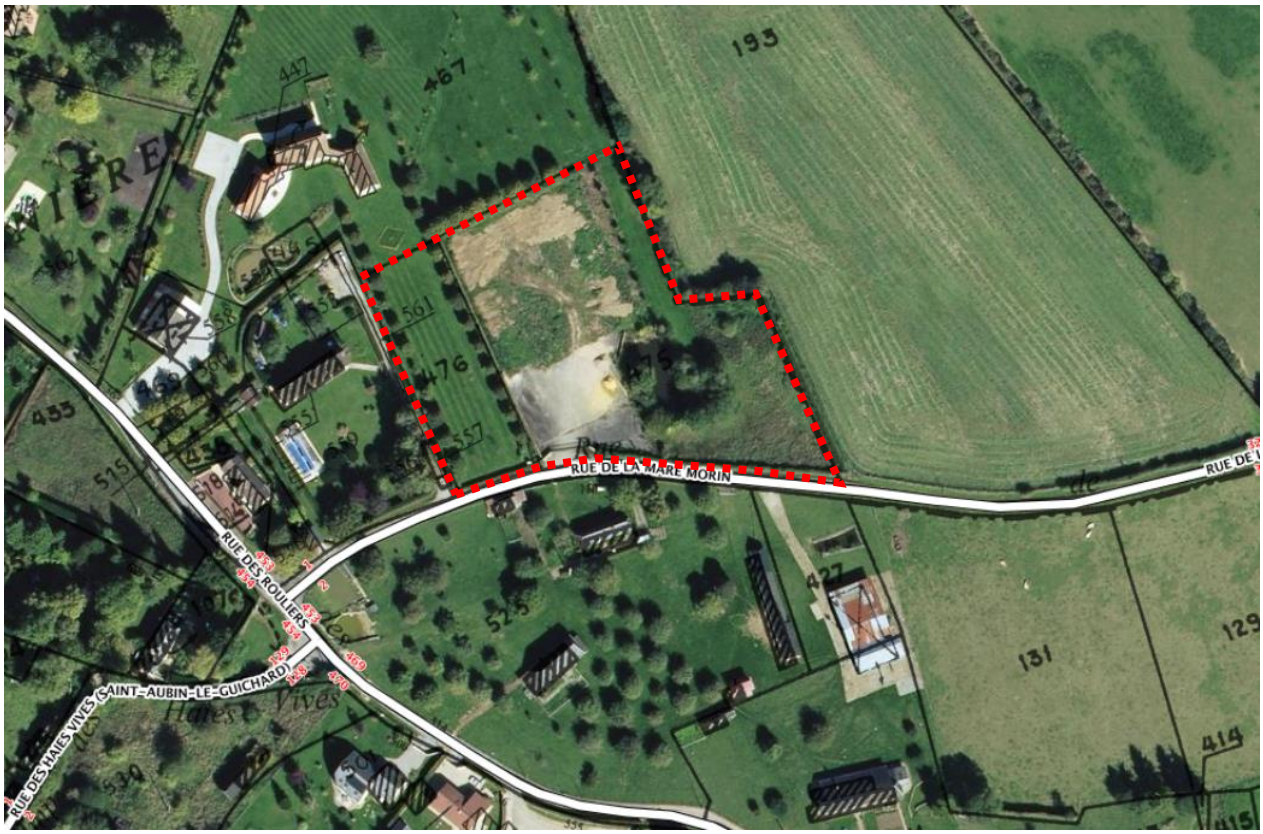
Insertion paysagère et environnement :

- Maintien des haies existantes à l'intérieur et sur la frange Est et Sud du secteur ;
- Création d'une haie en limite Nord de l'opération dans la continuité de l'alignement existant ;
- Conservation du cône de vue sur l'église depuis la Rue des Câbles ;
- Gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle dans le respect des principes d'hydraulique douce : ouvrages paysagers, noues végétalisées, etc.

2.8 SAG-A : Saint-Aubin-le-Guichard, OAP Rue de la Mare Morin

La Localisation du site

Ce secteur de projet s'étend sur une surface d'environ 0,9 ha et est localisé entre la Rue de la Mare Morin, au Sud, et la Rue des Rouliers, à l'Est. Le secteur se trouve sur un site de renouvellement urbain.



Carte 13. Localisation du secteur de l'OAP SAG-A

L'emprise totale du secteur (0,9 ha) est dédiée à la production de logements. Le site se trouvant dans un centre-bourg, il est important de cadrer son évolution future.

Photo 13. Photos depuis la Rue de la Mare Morin

L'OAP graphique

Les objectifs d'aménagement de l'OAP

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) SAG-A **est classée en secteur Uc sur le zonage,** qui correspond à un secteur urbain de hameau à vocation mixte et est proche des réseaux (voirie, eau et électricité).

L'objectif de cette OAP est d'encadrer la densification potentielle des zones urbaines structurées, notamment au niveau des centres bourgs des villages et des hameaux cohérents.

Forme urbaine et organisation du bâti :

- Secteur à vocation principale d'habitat individuel ou groupé ;
- Orientation du bâti optimisée pour bénéficier des apports du soleil (lumière, chaleur,…), en cohérence avec les constructions existantes et futures.

Organisation des déplacements :

- Aménagement d'un accès routier commun pour la partie Ouest du site depuis la Rue de la Mare Morin et d'un accès individuel pour la partie Est du site depuis la Rue de la Mare Morin ;
- Organisation de la desserte des lots depuis l'accès commun et l'accès individuel.

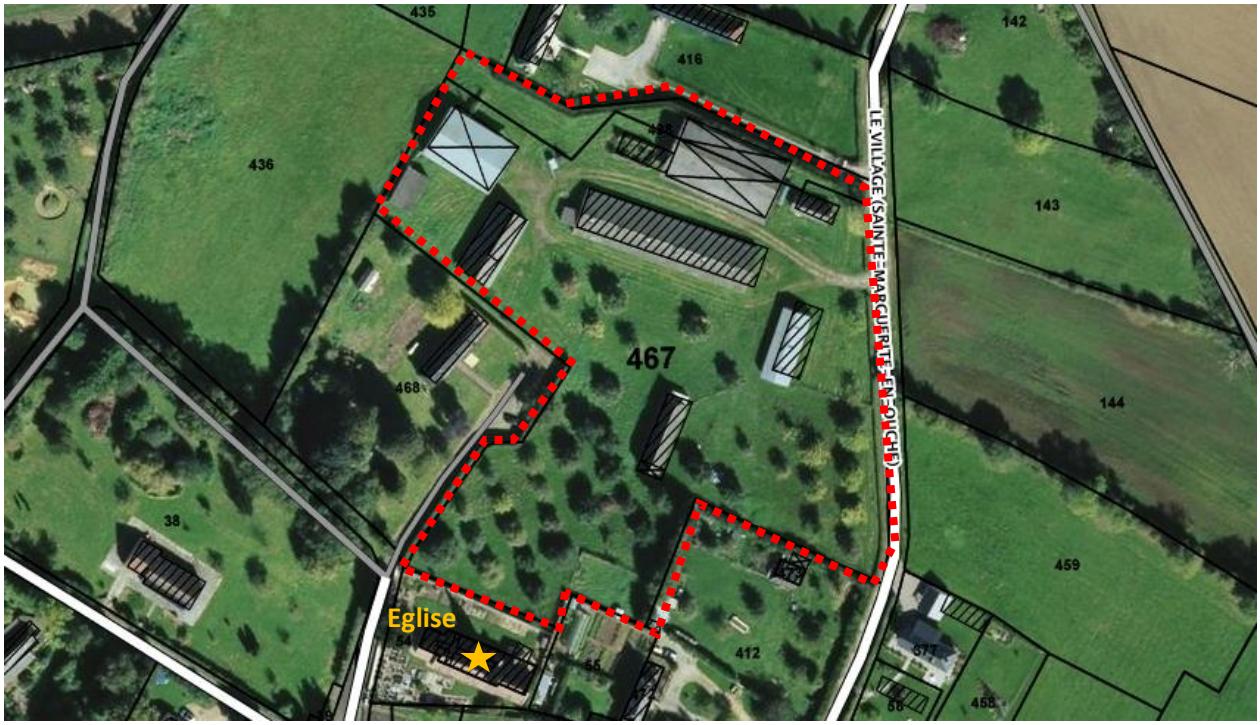
Insertion paysagère et environnement :

- Maintien des haies existantes à l'intérieur et sur les franges Sud, Est et Ouest du secteur ;
- Implantation avec un recul de 10 m par rapport aux zones agricoles pour les nouvelles constructions, sur la frange Est du secteur ;
- Conservation de la vocation hydraulique et écologique de la mare ;
- Gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle dans le respect des principes d'hydraulique douce : ouvrages paysagers, noues végétalisées, etc.

2.9 SMO-A : Sainte-Marguerite-en-Ouche, OAP Le Village

La Localisation du site

Ce secteur de projet s'étend sur une surface d'environ 1,4 ha et est localisé dans le centre-bourg de la commune déléguée de Sainte-Marguerite-en-Ouche. Le secteur se présente sur un ancien corps de ferme dont l'activité a cessé depuis près d'une décennie et qui fait donc l'objet d'un renouvellement urbain.

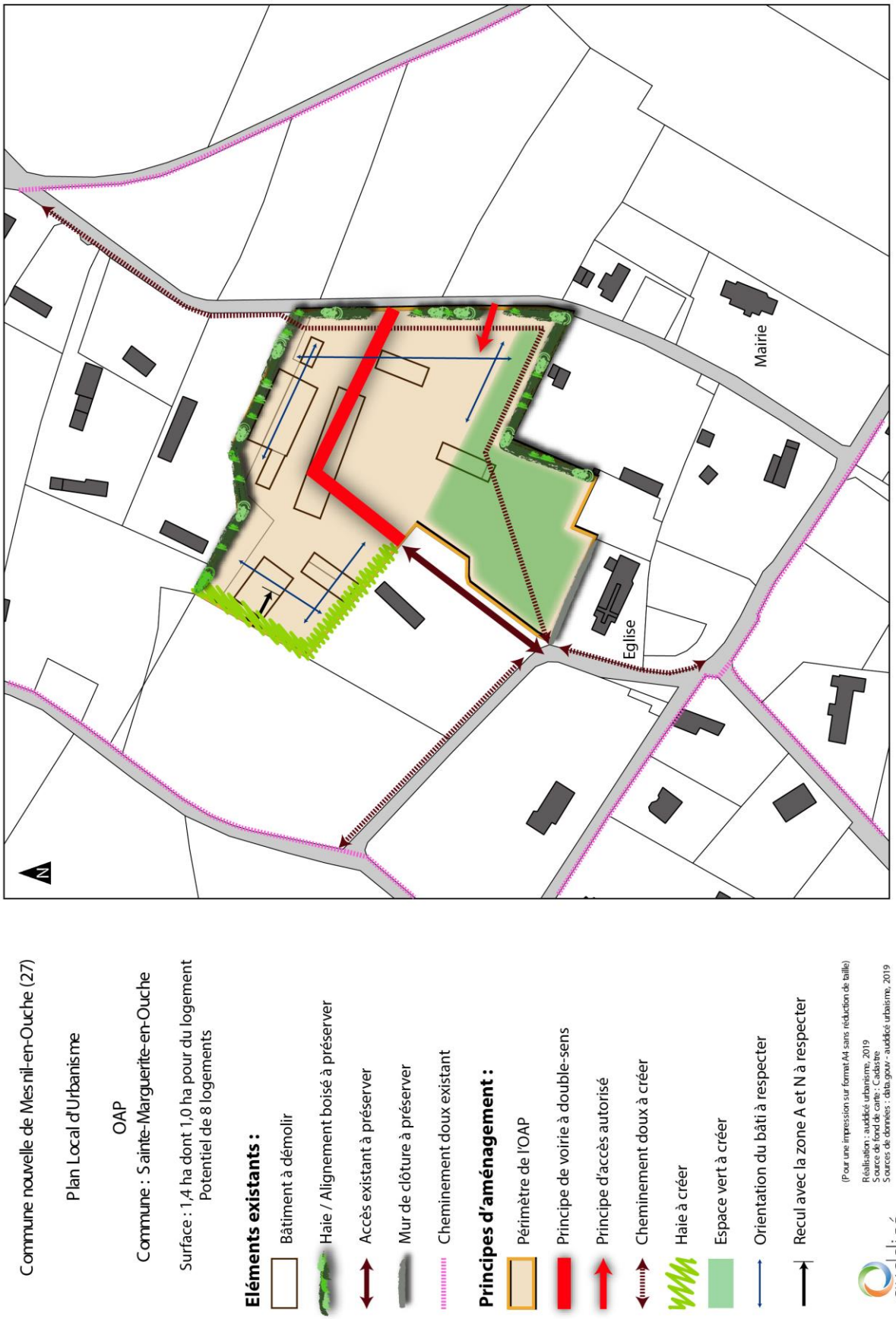


Carte 14. Localisation du secteur de l'OAP SMO-A

Sur l'emprise totale du secteur (1,4 ha), environ 1 ha est réservé à la production de logements tandis qu'environ 0,4 ha seront mobilisés pour la création d'un espace vert. Le site se trouvant dans le centre-bourg, il est important de cadrer son évolution future.

Photo 14. Photos depuis l'Est du site

L'OAP graphique



Les objectifs d'aménagement de l'OAP

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) SMO-A **est classée en secteur Ub sur le zonage,** qui correspond à un secteur urbain de hameau à vocation mixte et est proche des réseaux (voirie, eau et électricité).

L'objectif de cette OAP est d'encadrer la densification potentielle des zones urbaines structurées, notamment au niveau des centres bourgs des villages et des hameaux cohérents.

Forme urbaine et organisation du bâti :

- Secteur à vocation principale d'habitat individuel ou groupé ;
- Orientation du bâti optimisée pour bénéficier des apports du soleil (lumière, chaleur,…), en cohérence avec les constructions existantes et futures ;
- Création d'un espace vert qualitatif sur la partie Sud du site (mobilier urbain, maintien d'une partie du verger existant,…).

Organisation des déplacements :

- Aménagement d'une voirie traversante depuis la partie Est du site vers la partie Sud-Ouest ;
- Organisation de la desserte des lots depuis la voirie traversante et depuis un accès individuel autorisé sur la frange Est ;
- Aménagement d'une liaison piétonne sécurisée traversante passant par l'espace vert aménagé.

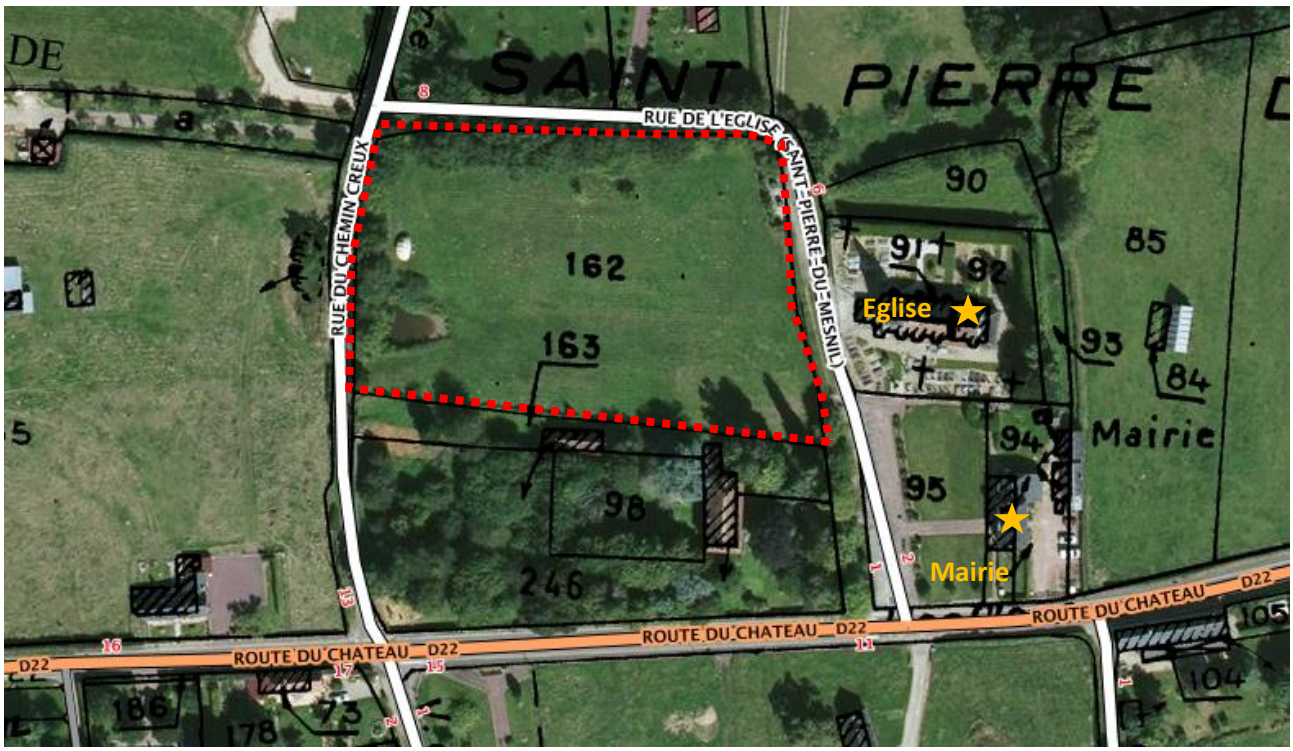
Insertion paysagère et environnement :

- Maintien des haies existantes sur les franges Sud et Est du secteur ;
- Création d'une haie en limite Nord-Ouest de l'opération pour traiter la transition avec l'espace agricole ouvert ;
- Implantation avec un recul de 10 m par rapport aux zones agricoles pour les nouvelles constructions, sur la frange Nord-Ouest du secteur ;
- Gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle dans le respect des principes d'hydraulique douce : ouvrages paysagers, noues végétalisées, etc.

2.10 SPM-A : Saint-Pierre-du-Mesnil ; OAP Rue de l'Eglise

La Localisation du site

Ce secteur de projet s'étend sur une surface d'environ 0,7 ha et est localisé entre la Rue de l'Eglise, au Nord et à l'Est, et la Rue du Chemin Creux, à l'Ouest. Le secteur est un terrain communal en cœur de bourg proche des équipements publics.



Carte 15. Localisation du secteur de l'OAP SMP-A

Sur l'emprise totale du secteur (0,7 ha), environ 0,4 ha seront dédiés à la production de logements tandis qu'environ 0,3 ha seront mobilisés pour la création d'un espace public accompagné de stationnements. Le site se trouvant dans le centre-bourg, il est important de cadrer son évolution future.

Photo 15. Photos depuis la Rue de l'Eglise, à l'Est du site

L'OAP graphique

Les objectifs d'aménagement de l'OAP

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) SPM-A **est classée en secteur Ub sur le zonage,** qui correspond à un secteur urbain à vocation mixte et est proche des réseaux (voirie, eau et électricité).

L'objectif de cette OAP est d'encadrer la densification potentielle des zones urbaines structurées, notamment au niveau des centres bourgs des villages et des hameaux cohérents.

Forme urbaine et organisation du bâti :

- Secteur à vocation principale d'habitat individuel ou groupé ;
- Orientation du bâti optimisée pour bénéficier des apports du soleil (lumière, chaleur,…), en cohérence avec les constructions existantes et futures ;
- Création d'un espace public qualitatif sur la partie Est du site (mobilier urbain, espace de stationnement,…).

Organisation des déplacements :

- Organisation de la desserte des lots depuis deux accès routiers autorisés sur la Rue du Chemin Creux ;
- Aménagement d'une liaison piétonne sécurisée le long de la frange Sud du site reliant la Rue du Chemin Creux à l'espace public ;
- Organisation du stationnement à l'intérieur des lots et création de quelques poches de stationnement sur le périmètre du secteur.

Insertion paysagère et environnement :

- Maintien des haies existantes sur la frange Nord du secteur ;
- Création d'une haie en limite Sud de l'opération pour garder une cohérence paysagère ;
- Implantation avec un recul de 10 m par rapport aux zones agricoles pour les nouvelles constructions, sur la frange Ouest du secteur ;
- Conservation de la vocation hydraulique et écologique de la mare ;
- Gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle dans le respect des principes d'hydraulique douce : ouvrages paysagers, noues végétalisées, etc.