

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



Projet  
d'Aménagement et  
de Développement  
Durables

Vu pour être annexé à la délibération du 23/02/2021  
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Mesnil-en-Ouche,  
Le Maire,

**ARRÊTÉ LE : 03/12/2019**  
**APPROUVÉ LE : 23/02/2021**

Dossier 17092711  
23/02/2021

réalisé par



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

**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 1<sup>er</sup>  
76600 Le Havre  
**02 35 46 55 08**

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

## TABLE DES MATIERES

<b>CHAPITRE 1. PREAMBULE .....</b>	<b>4</b>
1.1    Contenu du PADD .....	5
1.2    Structuration du PADD .....	8
<b>CHAPITRE 2. LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES.....</b>	<b>9</b>
2.1    Objectif 1 : s'inscrire dans un développement urbain équilibré et solidaire .....	10
Axe 1 : promouvoir une gestion économique de l'espace, organisée à partir des centralités .....	10
Axe 2 : proposer une offre de logements équilibrée, en lien avec les attentes des ménages .....	11
Axe 3 : conforter l'offre en équipements publics et services publics .....	12
2.2    Objectif n °2 : améliorer les conditions de mobilité selon une organisation réaliste et plus efficace .....	13
Axe 1 : encourager le développement des modes de transports alternatifs.....	13
Axe 2 : améliorer les conditions de pratique des modes doux .....	13
Axe 3 : optimiser et sécuriser le réseau routier actuel .....	14
2.3    Objectif n °3 : assurer une stratégie de développement économique s'appuyant sur les atouts locaux.....	15
Axe 1 : soutenir l'activité agricole, pilier de l'économie locale.....	15
Axe 2 : accompagner le développement économique et la diversité commerciale.....	15
Axe 3 : structurer une offre touristique s'appuyant sur les atouts culturels et patrimoniaux du territoire.....	16
2.4    Objectif n °4 : offrir un cadre de vie de qualité dans un environnement préservé .....	17
Axe 1 : ménager la qualité paysagère et patrimoniale du territoire.....	17
Axe 2 : valoriser les grands ensembles naturels et améliorer leur fonctionnalité.....	17
Axe 3 : valoriser les ressources du territoire.....	18
Axe 4 : limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques .....	18
<b>ANNEXES - CARTOGRAMMES .....</b>	<b>19</b>
Annexe 1 – Cartogramme de l'objectif 1 : s'inscrire dans un développement urbain équilibré .....	20
Annexe 2 – Cartogramme de l'objectif 2 : améliorer les conditions de mobilité selon une organisation plus efficace.....	21
Annexe 3 – Cartogramme de l'objectif 3 : assurer une stratégie de développement économique s'appuyant sur les atouts locaux .....	22
Annexe 4 – Cartogramme de l'objectif 4 : offrir un cadre de vie de qualité dans un environnement préservé .....	23

## CHAPITRE 1. PREAMBULE

## 1.1 Contenu du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue une pièce essentielle du Plan Local d'Urbanisme : il constitue le **guide stratégique pour le développement du territoire pour les 10 prochaines années et est considéré comme la clé de voute du PLU.**

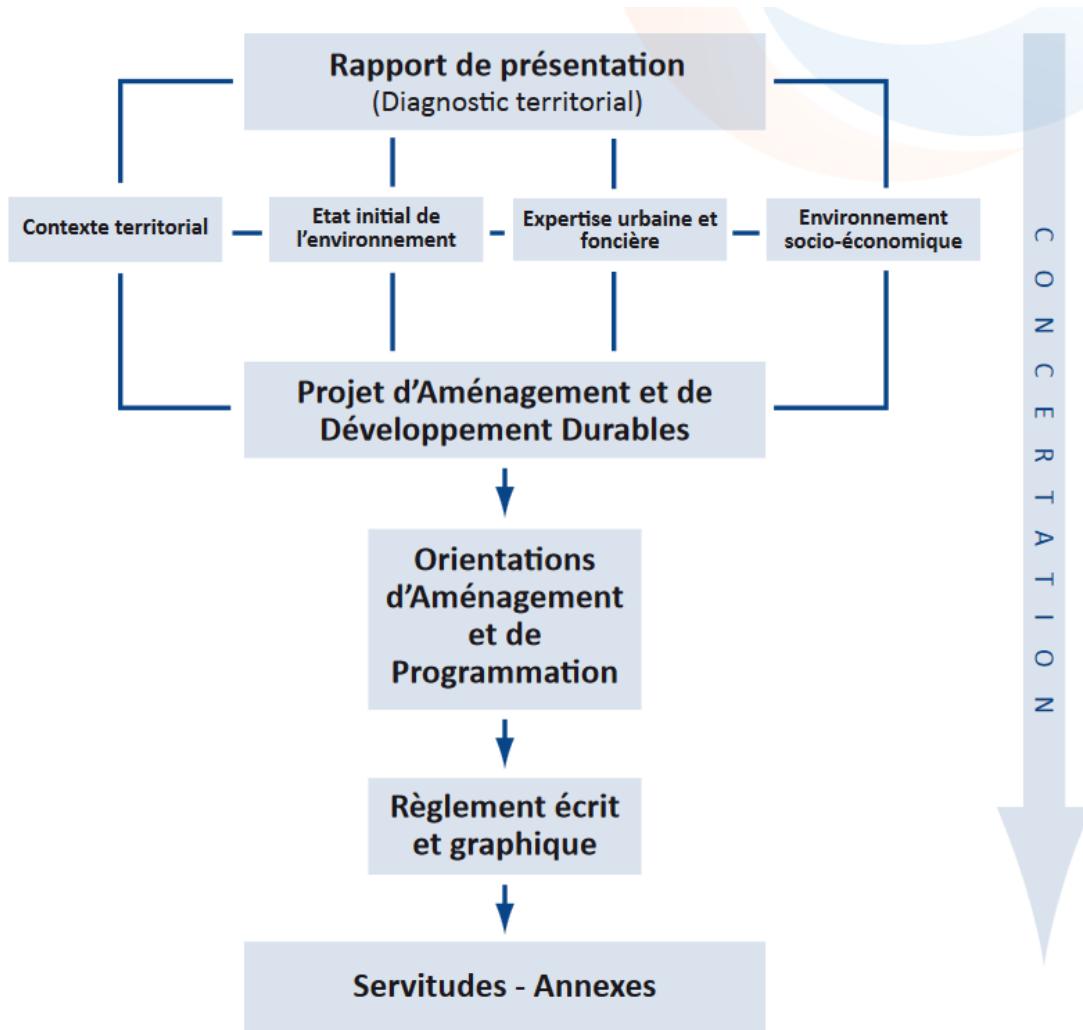


Figure 1. La place du PADD dans le PLU

Le PADD est un **document simple et non technique** qui doit être accessible à tous les citoyens et qui permet d'appréhender la stratégie de développement territorial à un horizon temporel d'une dizaine d'années. **Le PADD du PLU de Mesnil-en-Ouche a été élaboré pour une période de référence qui s'étale de 2019 à 2030.**

Des objectifs chiffrés de maîtrise de la consommation d'espaces sont fixés dans le document, à l'échelle du périmètre du document d'urbanisme.

Si les orientations du PADD ne sont pas opposables aux tiers, elles font l'objet d'une traduction dans les pièces réglementaires du document d'urbanisme : Orientations d'Aménagement et de Programmation, règlement écrit et graphique.

Il s'agit d'un document de synthèse entre l'urbanisme réglementaire et l'urbanisme de projet. Les orientations du PADD sont issues des enjeux identifiés en phase diagnostic et de la vision prospective portée par les élus locaux, en lien avec les compétences de l'intercommunalité et des partenaires locaux.

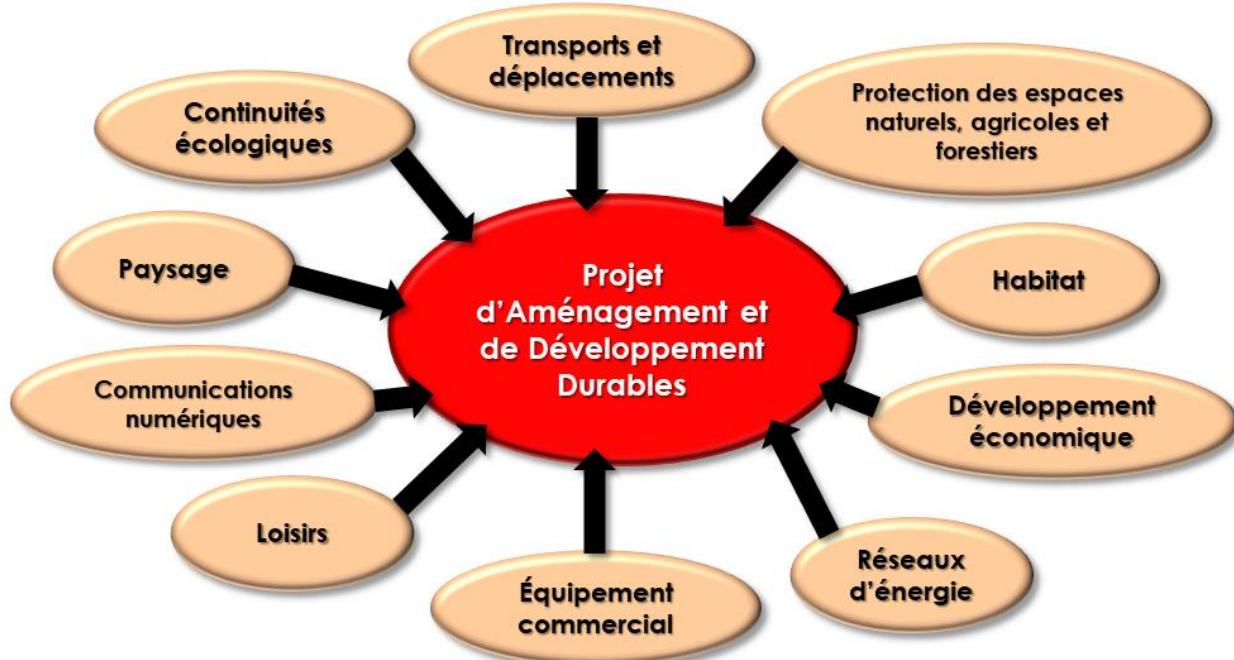


Figure 2. Thématiques abordées dans le PADD

## Ce que dit le Code de l'Urbanisme :

L'article L151-5 du Code de l'Urbanisme précise le **contenu du PADD** :

« *Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

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

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

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

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

L'article L153-12 du Code de l'Urbanisme impose la réalisation d'un **débat sur les orientations du PADD** :

*« Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux ou du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. »*

Un débat a donc été organisé au sein de la commune de Mesnil-en-Ouche lors du conseil municipal du 20 novembre 2018.

## 1.2 Structuration du PADD

Le PADD du PLU de Mesnil-en-Ouche est structuré autour de 4 grands objectifs transversaux :

- Objectif n °1 : s'inscrire dans un développement urbain équilibré et solidaire ;
- Objectif n °2 : améliorer les conditions de mobilité selon une organisation réaliste et plus efficace ;
- Objectif n °3 : assurer une stratégie de développement économique s'appuyant sur les atouts locaux ;
- Objectif n °4 : offrir un cadre de vie de qualité dans un environnement préservé.

Chaque objectif est ensuite traduit en axes et en orientations / actions. Ces dernières sont localisées autant que possible sur des cartogrammes annexés au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, qui ont uniquement une valeur illustrative pour faciliter la compréhension du projet de territoire.



**Figure 3.** Commune Nouvelle de Mesnil-en-Ouche

## CHAPITRE 2. LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

## 2.1 Objectif 1 : s'inscrire dans un développement urbain équilibré et solidaire

3 axes stratégiques sont définis pour atteindre cet objectif :

### Axe 1 : promouvoir une gestion économe de l'espace, organisée à partir des centralités

#### ■ Une armature urbaine partagée pour un développement cohérent du territoire

Le territoire de Mesnil-en-Ouche s'organise autour d'une organisation propre, selon 3 niveaux, s'appuyant sur une armature urbaine hiérarchisée mise en avant dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Risle-Charentonne.

- Deux pôles structurants : La Barre-en-Ouche et Beaumesnil ;
- Deux villages relais : Landepéreuse et Ajou / La Ferrière-sur-Risle ;
- Douze villages : Bosc-Renoult-en-Ouche, Epinay, Gisay-la-Coudre, Gouttières, Granchain, Jonquerets-de-Livet, La Roussière, Saint-Aubin-des-Hayes, Saint-Aubin-le-Guichard, Sainte-Marguerite-en-Ouche, Saint-Pierre-du-Mesnil et Thevray.

#### ■ Favoriser la densification urbaine maîtrisée des centralités

Un objectif ambitieux d'environ 50 % de production de logements au sein des enveloppes foncières est fixé pour la période 2019-2030, principalement axé au sein des centres-bourgs de La Barre-en-Ouche et Beaumesnil.



**Photo 1.** Vue des cœurs urbains de La Barre-en-Ouche et Beaumesnil

## ■ Limiter l'étalement urbain vers les espaces naturels et agricoles

Deux principes seront mis en œuvre dans le cadre du PLU :

- **Viser une densité brute moyenne pour les nouvelles opérations de production de logements (zones d'ouverture à l'urbanisation ou sites stratégiques) :**
  - Dans les centres de Beaumesnil et La Barre-en-Ouche : **18-20 logements / ha** ;
  - En dehors des centres de Beaumesnil et La Barre-en-Ouche : **14 logements / ha** ;
  - Dans les autres communes déléguées : **12-14 logements / ha**.
- **Définition des enveloppes maximales de consommation d'espaces de 8 ha, hiérarchisées selon l'armature urbaine partagée (8 ha pour l'habitat) :**
  - Pôles structurants : 5 ha ;
  - Autres villages : 3 ha.

## ■ Permettre une évolution encadrée des hameaux urbains structurés et des prolongements historiques des centralités

## ■ Encadrer l'évolution du bâti diffus sur l'ensemble du territoire

## ■ Favoriser la reconversion des bâtiments désaffectés

## Axe 2 : proposer une offre de logements équilibrée, en lien avec les attentes des ménages

### ■ Produire environ 280 logements sur la période 2019 – 2030 pour accueillir environ 470 habitants

La production de logements est **priorisée sur les polarités**, en premier lieu desquelles **Beaumesnil et La Barre-en-Ouche devraient accueillir 50% des logements envisagés** sur le périmètre du PLU (environ 145 logements dont 25 logements vacants à reconquérir). L'ensemble du territoire, à l'exception des deux pôles structurants, accueillera de façon proportionnée le reste de l'objectif de production de logements, soit 135 logements, dont 15 logements vacants à reconquérir.

### ■ Faciliter la réalisation des parcours résidentiels en diversifiant la production de logements

## Axe 3 : conforter l'offre en équipements publics et services publics

- Conforter les structures d'équipements publics et de services existantes dans toutes les communes déléguées et permettre leur évolution



Photo 2. Médiathèque à La Barre-en-Ouche

- Compléter l'offre d'équipements et de services de proximité à Beaumesnil et La Barre-en-Ouche
- Confirmer les espaces de convivialité intergénérationnelle et sociale dans les centralités



Photo 3. Parc public dans le centre-bourg de Beaumesnil

- Préparer le territoire au déploiement du très haut débit pour développer les usages et les services numériques

## 2.2 Objectif n °2 : améliorer les conditions de mobilité selon une organisation réaliste et plus efficace

3 axes stratégiques sont définis pour atteindre cet objectif :

### Axe 1 : encourager le développement des modes de transports alternatifs

- Améliorer l'offre de transport en commun vers les centralités en collaboration avec les autorités organisatrices compétentes
- Organiser les pratiques de covoiturage sur les axes stratégiques
- Faciliter l'accès aux arrêts de car



**Photo 4.** Accessibilité d'un arrêt de car dans le centre-bourg de Thevray

- Maintenir la desserte en transport scolaire sur l'ensemble du territoire

### Axe 2 : améliorer les conditions de pratique des modes doux

- Affirmer la place du piéton dans les centralités de toutes les communes déléguées

■ Confirmer le réseau de chemins de randonnées et circuits cyclo-touristiques existants



Figure 1. Circuits existants à travers le territoire

- Faciliter la connexion à la Voie Verte Bernay – Broglie et à la Véloroute de la vallée de Risle
- Développer des liaisons douces fonctionnelles et sécurisées à différents échelles
- Prévoir des infrastructures sécurisées pour les déplacements doux dans le cadre des opérations de production de logements

### Axe 3 : optimiser et sécuriser le réseau routier actuel

- Apaiser toutes les circulations au sein des zones urbanisées et aux entrées d'agglomération
- Limiter le développement urbain le long des axes stratégiques
- Optimiser les conditions de stationnement sur l'ensemble du territoire
- Veiller au maillage pratique et au dimensionnement du réseau routier dans le cadre des opérations de production de logements

## 2.3 Objectif n °3 : asséoir une stratégie de développement économique s'appuyant sur les atouts locaux

---

3 axes stratégiques sont définis pour atteindre cet objectif :

### Axe 1 : soutenir l'activité agricole, pilier de l'économie locale

- Promouvoir une agriculture durable et diversifiée → Soutenir une activité agricole raisonnée
- Préserver les espaces agricoles du mitage et assurer les continuités à l'échelle du terroir
  - Définition d'une enveloppe foncière maximale pour l'extension urbaine ;
  - Prise en compte de la valeur agronomique des terres lors la sélection des zones d'extension de l'urbanisation ;
  - Préservation des accès agricoles afin d'éviter la création d'enclaves ;
  - ....
- Veiller au maintien des potentiels d'évolution des exploitations agricoles, en particulier au contact des espaces urbains
- Faciliter l'implantation d'activités valorisant l'agriculture locale (négocies, coopératives, ...)

### Axe 2 : accompagner le développement économique et la diversité commerciale

- Accueillir de nouvelles entreprises sur les zones d'activités du territoire
- Permettre l'évolution des activités artisanales et de services existantes

- **Consolider l'offre commerciale et de services de proximité**



**Photo 5.** Commerces à Ajou, La Barre-en-Ouche et Beaumesnil

### Axe 3 : structurer une offre touristique s'appuyant sur les atouts culturels et patrimoniaux du territoire

- Permettre le développement d'une offre de restauration et d'hébergements ruraux de qualité
- Confirmer les infrastructures de randonnées pour mettre en relation les sites d'intérêt touristique
- Améliorer les conditions d'accueil des camping-cars
- Mettre en valeur et accompagner la fréquentation des sites touristiques de la Commune Nouvelle de Mesnil-en-Ouche
- Soutenir les initiatives locales de valorisation touristique



**Photo 6.** Fête médiévale de Saint-Pierre-du-Mesnil

## 2.4 Objectif n °4 : offrir un cadre de vie de qualité dans un environnement préservé

4 axes stratégiques sont définis pour atteindre cet objectif :

### Axe 1 : ménager la qualité paysagère et patrimoniale du territoire

- Conserver et valoriser les éléments caractéristiques du patrimoine bâti du territoire
- Valoriser les ambiances urbaines et rurales remarquables :
- Veiller à la qualité architecturale et à l'insertion des nouvelles constructions y compris agricoles dans leur environnement paysager et bâti :
- Préserver les perspectives paysagères remarquables :

### Axe 2 : valoriser les grands ensembles naturels et améliorer leur fonctionnalité

- Préserver la continuité de la trame verte entre les forêts de Broglie, Beaumont, Conches et le bois de Breteuil



**Photo 7.** Vue sur un massif boisé de Bosc-Renoult-en-Ouche, près de la forêt de Conches

- Valoriser la trame bocagère, support de biodiversité locale
- Veiller à la fonctionnalité de la trame bleue dans la vallée de la Risle



**Photo 8.** Mare à protéger située sur une propriété privée à Ajou

### Axe 3 : valoriser les ressources du territoire

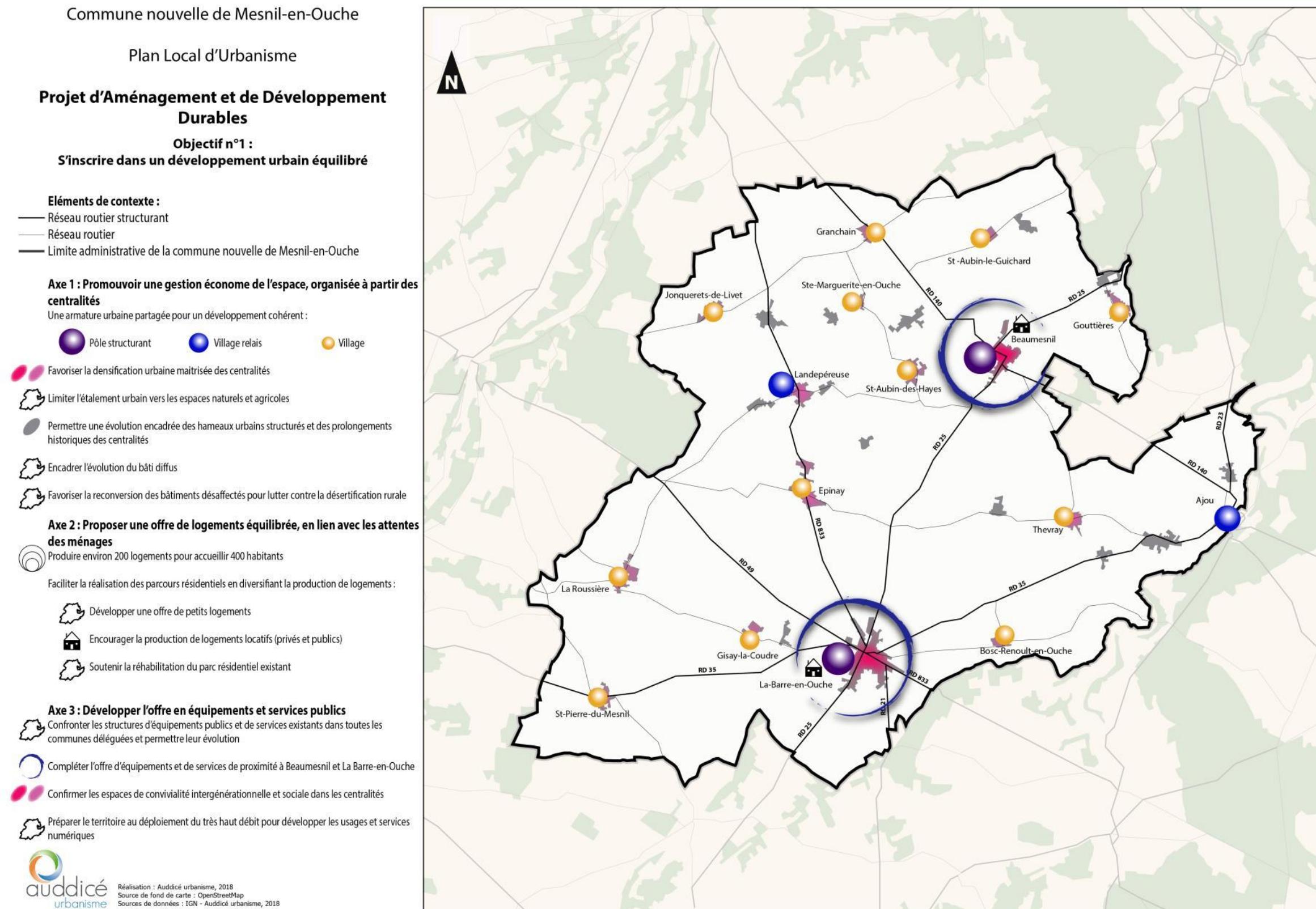
- Préserver la ressource en eau
- Inciter au recours aux énergies renouvelables et à l'architecture bioclimatique
- Optimiser la gestion des déchets

### Axe 4 : limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques

- Tenir à distance les zones d'extension urbaine des sources de risques
- Réglementer l'évolution des constructions comprises dans des zones de risques
- Réserver des emprises pour la réalisation d'ouvrages d'hydraulique douce dans les secteurs particulièrement sensibles au risque d'inondation
- Limiter les conflits d'usage entre activités incompatibles (habitat / industrie / agriculture, ...)

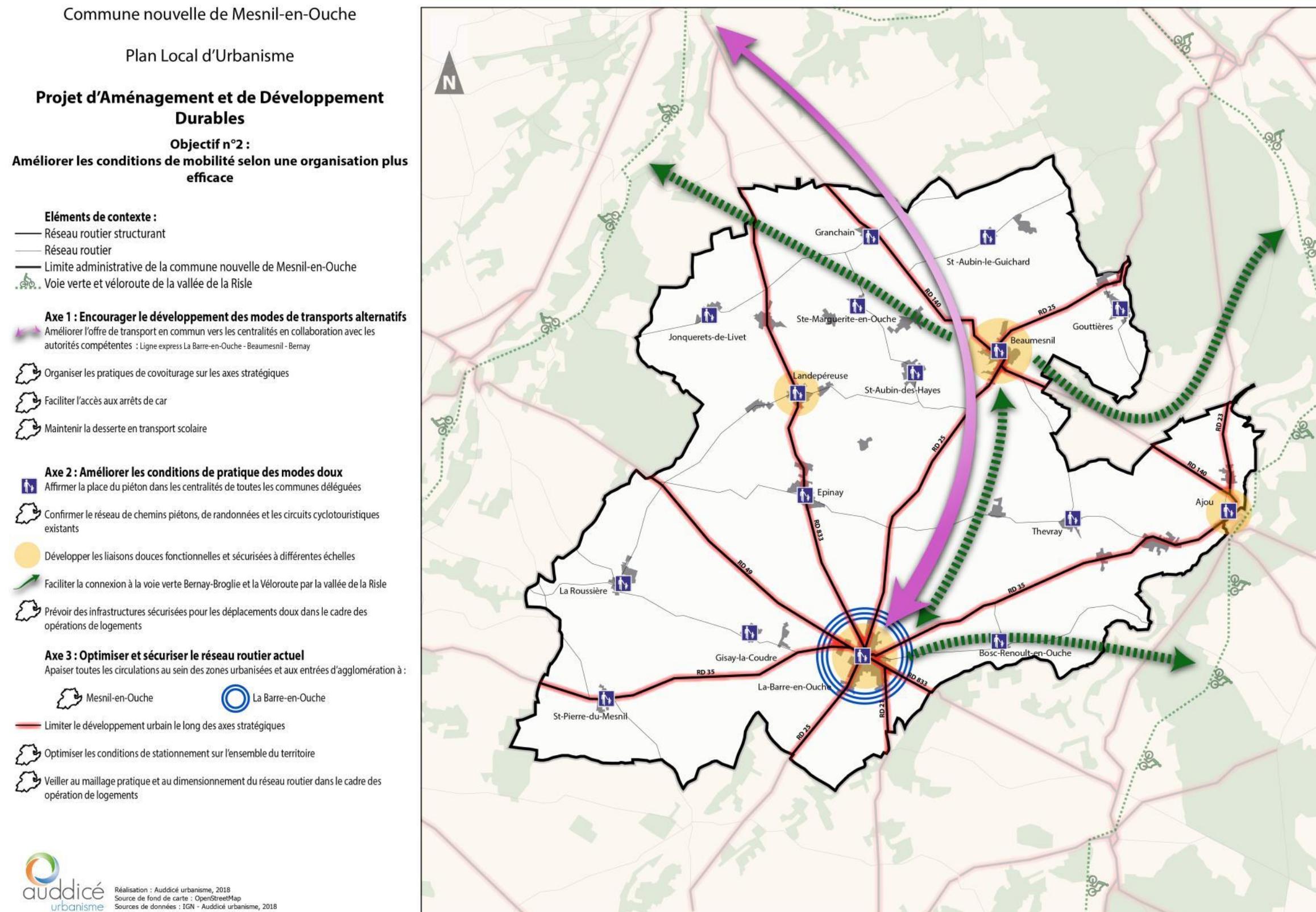
## ANNEXES - CARTOGRAMMES

Annexe 1 – Cartogramme de l'objectif 1 : s'inscrire dans un développement urbain équilibré



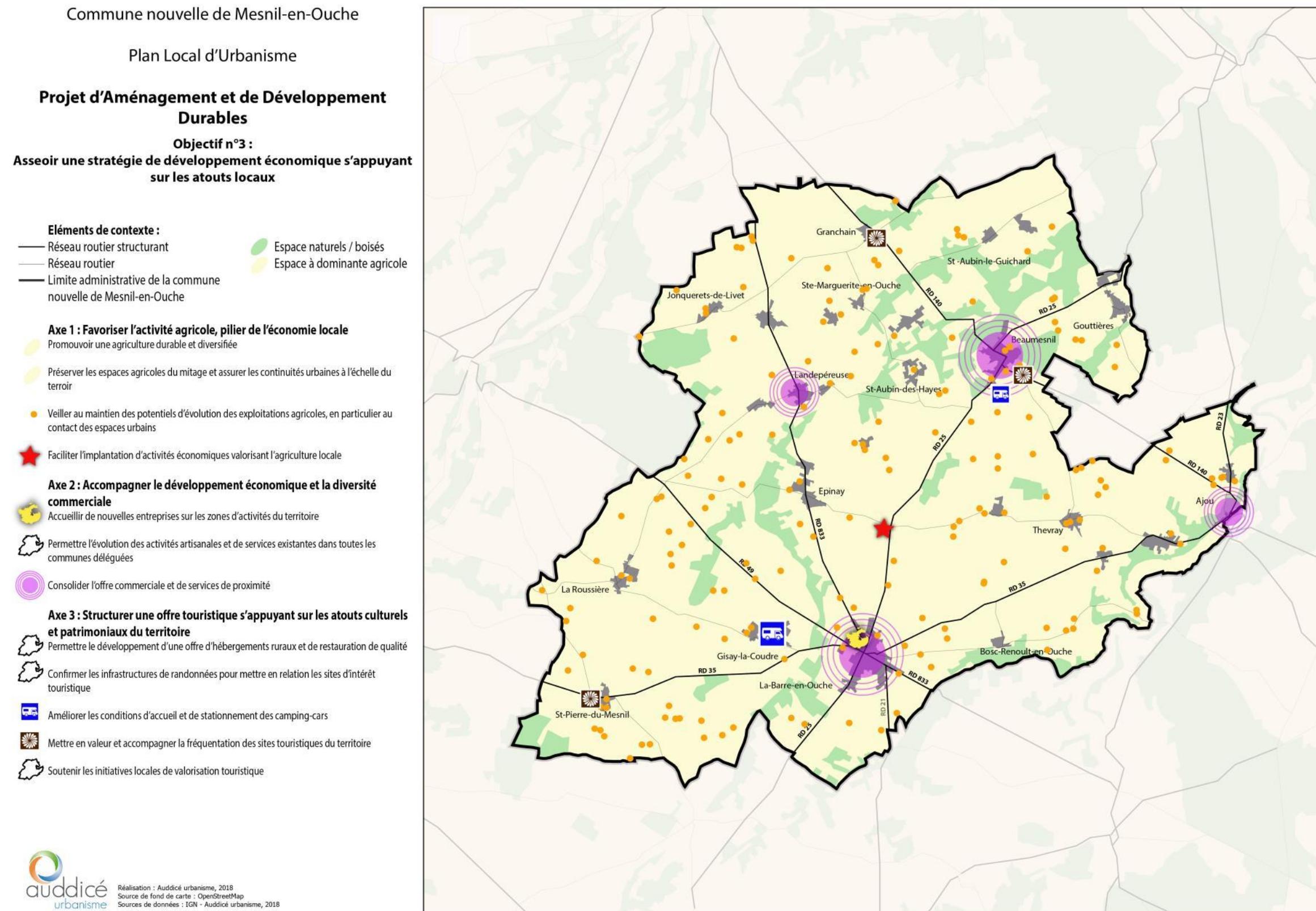
**Carte 1.** Objectif 1 : s'inscrire dans un développement urbain équilibré

## Annexe 2 – Cartogramme de l'objectif 2 : améliorer les conditions de mobilité selon une organisation plus efficace



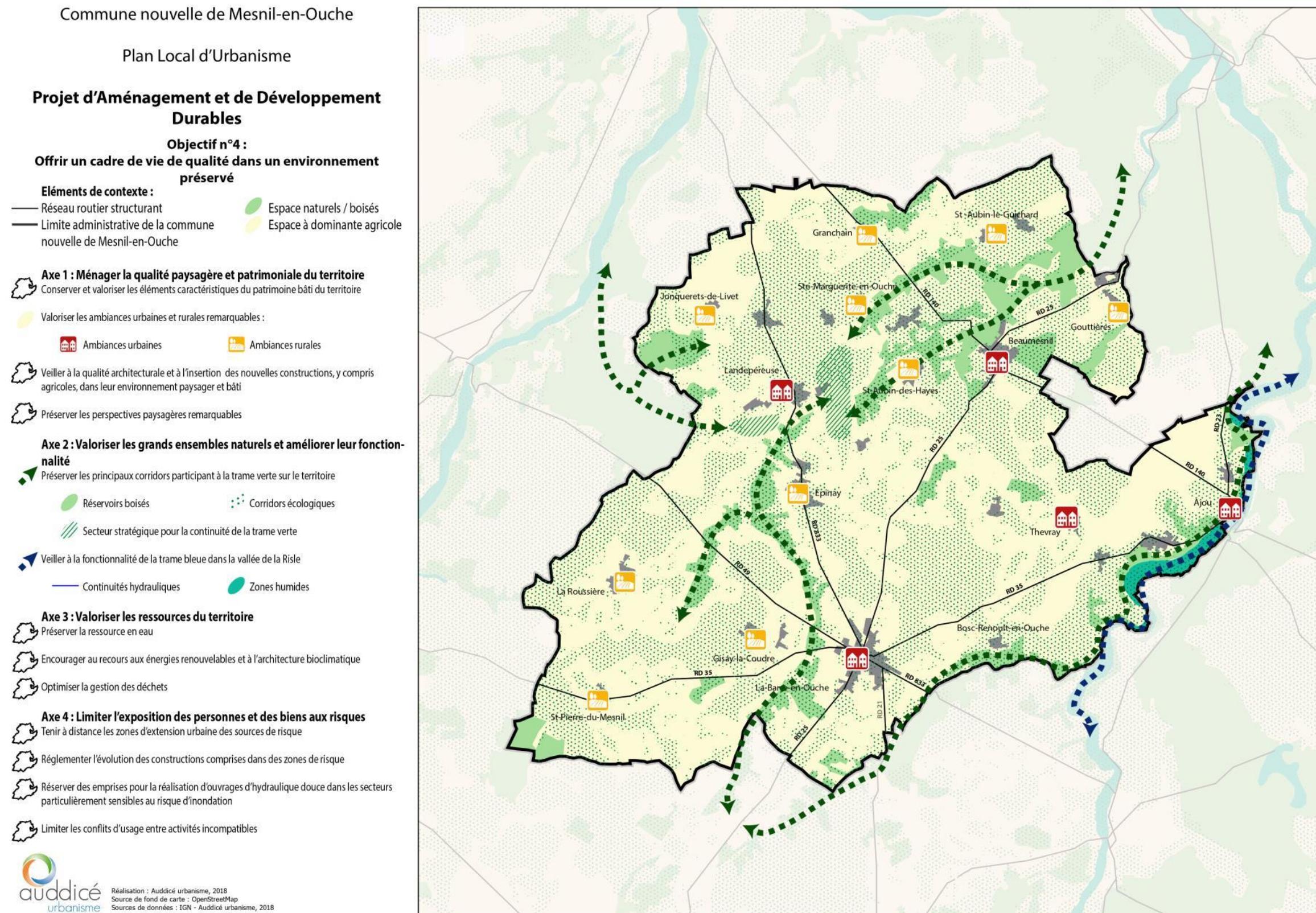
Carte 2. Objectif 2 : améliorer les conditions de mobilité selon une organisation plus efficace

## Annexe 3 – Cartogramme de l'objectif 3 : asseoir une stratégie de développement économique s'appuyant sur les atouts locaux



Carte 3. Objectif 3 : asseoir une stratégie de développement économique s'appuyant sur les atouts locaux

## Annexe 4 – Cartogramme de l'objectif 4 : offrir un cadre de vie de qualité dans un environnement préservé



Carte 4. Objectif 4 : offrir un cadre de vie de qualité dans un environnement préservé