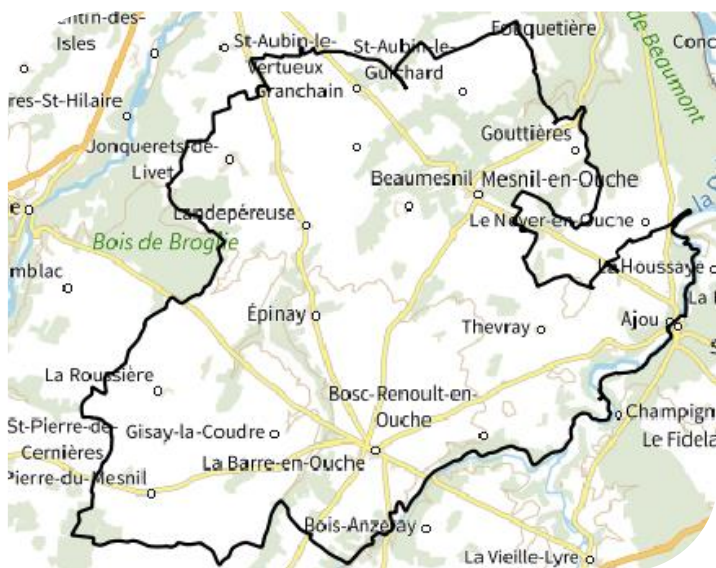


Commune de

MESNIL-EN-OUCHE

Modification du PLU n°1



Notice de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du XX/XX/XXXX
approuvant les dispositions de la modification n°1 du PLU

Le Maire

Dossier 22062714
02/05/2023

réalisé par



auddicé Val de Loire
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

Commune de

Mesnil-en-Ouche

Modification du PLU n°1



Notice de présentation

Version	Date	Description
Notice de présentation	02/05/2023	Modification n°1 du PLU

TABLE DES MATIERES

1	LES MOTIVATIONS DE LA MODIFICATION	5
1.1	Coordonnées du Maitre d'Ouvrage.....	6
1.2	Objectif de la modification n°1 du PLU	6
1.3	Choix de la procédure.....	7
2	LES EVOLUTIONS DU PLU DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION N°1	9
2.1	Les évolutions apportées aux documents du PLU.....	10
2.2	Le règlement.....	10
2.2.1	Modification des destinations autorisées dans le Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à vocation touristique Nt.	11
2.2.2	Modification des règles d'implantation et d'aspect des constructions.....	14
2.2.3	Compatibilité des modifications du règlement avec le PADD	17
2.3	Le zonage	18
2.3.1	Synthèse des modifications du zonage.....	18
2.3.2	Mise à jour des bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole et naturelle..	18
2.3.3	Modification du périmètre de l'OAP LAN-A.....	20
2.3.4	Ajout de trois emplacements réservés	21
2.4	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	27
2.4.1	Modification de l'OAP LBO-E, La Barre-en-Ouche	27
2.4.2	Modification de l'OAP LAN-A, Landepéreuse	30
2.4.3	Modification de l'OAP BEA-G, Beaumesnil	33
3	COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR	35
4	LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°1	39
4.1	Préambule	41
4.2	Incidences sur les sites naturels sensibles environnants	41
4.2.1	Zones naturelles d'intérêt reconnu (ZNIR)	41
4.2.2	Continuités écologiques.....	43
4.3	Incidence en matière de risques, de pollutions et de nuisances	44
4.4	Incidences sur la ressource en eau.....	44
4.5	Incidence sur le climat, l'air et l'énergie.....	45
4.6	Incidence sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers	45
4.7	Incidence sur les sites d'exploitations agricoles/forestières.....	46
4.8	Incidence sur le paysage et l'urbanisation	46
4.9	Conclusion	46

1 - LES MOTIVATIONS DE LA MODIFICATION

1.1 Coordonnées du Maitre d'Ouvrage

Commune nouvelle de Mesnil-en-Ouche

44 rue du Château Beaumesnil

27410 Mesnil-en-Ouche

Téléphone : 02 32 44 40 50

E-mail : commune-nouvelle@mesnil-en-ouche.fr

1.2 Objectif de la modification n°1 du PLU

Le PLU de Mesnil en Ouche a été approuvé par délibération en date du 30/03/2021.

Un arrêté de mise à jour des annexes a été pris le 17/11/2022 (suppression de la servitude PT2 - Servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles).

La commune souhaite aujourd'hui rectifier certaines pièces réglementaires afin de :

- Revoir le règlement écrit pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme ;
- Revoir l'OAP identifiée LBO-E à la Barre-en-Ouche et LAN-A à Landepéreuse ;
- Mettre à jour le bâti pouvant changer de destination en zone Agricole ou Naturelle ;
- Mettre à jour les emplacements réservés.

La commune a donc décidé de procéder à la modification n°1 du PLU par arrêté en date du 09/03/2023

1.3 Choix de la procédure

Cette évolution **s'inscrit dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** du PLU approuvé.

Le projet communal porte **sur la modification du zonage, du règlement et des OAP qui ont un impact sur les droits à bâtir** ; elle répond donc à la procédure de **modification** décrite à l'article L153-36 et L153-41.

Tableau 1. Explication du choix de la procédure vis-à-vis des articles du Code de l'Urbanisme

Article	Code de l'Urbanisme	Répond aux conditions ?	Justifications
L153-31 (Révision générale)	Révision si : - Changement des orientations du PADD - Réduction d'un EBC, d'une zone A ou d'une zone N - Réduction d'une protection ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisances - Ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser de plus de 9 ans ou qui n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune. - Création d'une OAP de secteur d'aménagement valant création d'une ZAC.	NON	
L153-34 (Révision allégée)	Le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, si - La révision a uniquement pour objet de réduire un EBC, une zone A ou N ; - La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ; - La révision a uniquement pour objet de créer des OAP valant ZAC ; - La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.	NON	
L153-36 (Modification)	Si le dossier n'est pas inclus dans les cas de l'article L. 153-31 : Le PLU peut alors faire l'objet d'une modification s'il s'agit de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.	OUI	Parmi les objets justifiant une modification du PLU, l'évolution du PLU mobilise la modification du règlement et des OAP .
L153-41 (Modification de droit commun)	Si le projet a pour effet : - De majorer les droits à construire de plus de 20 % - De diminuer les possibilités de construire - De réduire la surface d'une zone U ou AU Il est soumis à enquête publique.	OUI	La modification du PLU a notamment pour objet : - de créer des emplacements réservés diminuant les possibilités de bâtir ; - de réduire les distances d'implantation des constructions, augmentant les possibilités de bâtir ; - d'ajouter des bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N. L'extension des habitations étant permise à hauteur de 20% par le règlement, cette modification entraîne une augmentation des possibilités de bâtir dans ce cadre.
L153-45 (Modification simplifiée)	En dehors des cas mentionnés à l'article L153-41, le projet de PLU peut être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.	NON	

2 - LES EVOLUTIONS DU PLU DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION N°1

2.1 Les évolutions apportées aux documents du PLU

Le PLU comporte les pièces suivantes :

- Le rapport de présentation ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Le règlement graphique (zonage) ;
- Le règlement écrit ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Les annexes.

Dans le cadre des évolutions souhaitées, **les pièces modifiées sont le règlement écrit, le zonage et les OAP.**

Aucune autre pièce du PLU n'est amenée à évoluer dans le cadre de cette procédure de modification n°1.

2.2 Le règlement écrit

Le règlement du PLU est modifié afin de :

- Changer les destinations autorisées dans le Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées à vocation touristique Nt ;
- Réduire le recul d'implantation par rapport à la voirie en zone UC, A et N ;
- Changer les règles d'aspect sur les clôtures dans toutes les zones, sauf en zone Ua (zone urbaine ancienne) ;
- Déconseiller la construction de sous-sol.

2.2.1 Modification des destinations autorisées dans le Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à vocation touristique Nt.

Le secteur Naturel à vocation touristique, noté Nt, constitue un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.

Deux STECAL Nt sont délimités sur la commune :

- L'ancienne base de loisirs, à proximité de la RD.35 (2,3 ha) à Thevray ;
- Un site de développement d'une activité touristique (1,2 ha) à Gisay-la-Coudre.

Commune et raison du STECAL	Surface en hectare	Extrait du zonage
Gisay-la-Coudre - Permettre un projet touristique	1,2	
Thevray - Permettre un projet touristique sur l'ancienne base de loisirs	2,4	

Sur le secteur Nt de Thevray, la commune souhaite autoriser la valorisation du bâti en tant que gîte et chambres d'hôtes (relevant de la destination « habitat »), mais aussi à vocation d'activités de commerce et artisanat, afin d'élargir les possibilités de reprise du bâti existant. Ces destinations sont actuellement interdites par le règlement de la zone Nt.

Le tableau de la Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités est modifié comme suit :

■ Destinations et sous-destinations ainsi que leurs annexes ou extensions

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Nt		
	Exploitation forestière	Nt		
Habitation	Logement	Nt	Nt	Voir conditions énoncées pour le secteur Nt
	Hébergement	Nt	Nt	Voir conditions énoncées pour le secteur Nt
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Nt	Nt	Voir conditions énoncées pour le secteur Nt
	Restauration		Nt	
	Commerce de gros	Nt		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Nt		
	Hébergement hôtelier et touristique		Nt	
	Cinéma	Nt		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Nt		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Nt	Voir conditions énoncées pour le secteur Nt
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Nt	
	Salles d'art et de spectacles		Nt	
	Équipements sportifs	Nt		
	Autres équipements recevant du public	Nt		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Nt		
	Entrepôt	Nt		
	Bureau	Nt		
	Centre de congrès et d'exposition		Nt	

■ Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Le tableau précédent précise les destinations et sous-destinations des constructions interdites.

Les changements de destination sont interdits si la nouvelle destination n'est pas autorisée dans le secteur.

De plus, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions, soit dans le chapitre suivant, soit dans les dispositions communes à toutes les zones, sont interdites.

En secteur Nt, la création de nouvelles habitations et activités d'artisanales et de commerce de détail ne sont autorisées qu'en changement de destination du bâti existant.

Les sous-sols sont interdits dans les secteurs soumis au risque d'inondation par remontée de nappe et par ruissellement (cf. chapitre 2.1 Risques naturels et technologiques). La création de sous-sol est déconseillée sur le reste du territoire.

Aucune autre modification n'est à prévoir sur les STECAL.

2.2.2 Modification des règles d'implantation et d'aspect des constructions

La commune a souhaité revoir à la baisse les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives afin d'adapter le règlement au petit parcellaire en zone UC, A et N et permettre une évolution plus aisée du bâti.

Dans un souci de simplification des règles d'aspect sur les clôtures de toutes les zones, certains articles sont modifiés. La forme de la clôture devient également plus libre, tout en gardant un objectif d'insertion qualitative et de perméabilité minimale pour la petite faune.

Enfin, le règlement du PLU prévoit l'interdiction de création de caves dans les zones inondables identifiées au zonage. Cependant, la commune souhaite aller plus loin en déconseillant les caves sur l'ensemble du territoire.

Le texte modifié est figuré en rouge, et barré lorsqu'il est supprimé.

Zone UC – Zone A et sous zones- Zone N et sous zones Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Zone UC

« Toute nouvelle construction doit être implantée avec recul minimum de **3 mètres** ~~5-mètres~~ par rapport à la limite d'emprises publiques.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques ;
- ✓ pour les annexes jointives et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes : dans ce cas, les annexes jointives et les extensions pourront également s'implanter dans l'alignement de ces constructions sans aggravation de la non-conformité ».

Zone A et N

« Toute nouvelle construction doit être implantée avec recul minimum de **3 mètres** ~~5-mètres~~ par rapport à la limite d'emprises publiques. Ce recul est porté à 10 m le long des routes départementales.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques ;
- ✓ pour les annexes jointives et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes : dans ce cas, les annexes jointives et les extensions pourront également s'implanter dans l'alignement de ces constructions sans aggravation de la non-conformité ».

Secteurs As, Ay, Ap, Ac, Ny, Nt, Np, NI, Ngv

« Toute nouvelle construction doit être implantée avec recul minimum de **3 mètres** ~~5-mètres~~ par rapport à la limite d'emprises publiques. Ce recul est porté à 10 m le long des routes départementales.

Une implantation autre peut être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques ».

Zone UC – Zone A et sous zones- Zone N et sous zones
Implantation par rapport aux limites séparatives

Zone UC

« Toute nouvelle construction doit être implantée avec recul minimum de **3 mètres 5-mètres** par rapport à la limite séparative. Ce recul est porté à 10 m par rapport aux limites des zones Agricoles et Naturelles.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives ;
- ✓ pour les constructions d'annexes non jointives, qui peuvent également s'implanter avec un recul minimum par rapport aux limites séparatives équivalent à la moitié de leur hauteur ;
- ✓ pour les annexes jointives et aux extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes : dans ce cas, les annexes jointives et les extensions pourront également s'implanter dans l'alignement de ces constructions sans aggravation de la non-conformité ».

Zone A et N

« Toute nouvelle construction doit être implantée avec recul minimum de **3 mètres 5-mètres** par rapport à la limite séparative.

En limite avec les zones Urbaines et A Urbaniser, les nouvelles constructions principales doivent respecter un recul minimum de 10 m par rapport aux limites séparatives.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives ;
- ✓ pour les constructions d'annexes non jointives, qui peuvent également s'implanter avec un recul minimum par rapport aux limites séparatives équivalent à la moitié de leur hauteur ;
- ✓ pour les annexes jointives et aux extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes : dans ce cas, les annexes jointives et les extensions pourront également s'implanter dans l'alignement de ces constructions sans aggravation de la non-conformité ».

Secteurs As, Ay, Ap, Ac, Ny, Nt, Np, NI, Ngv

« Toute nouvelle construction doit être implantée avec recul minimum de **3 mètres 5-mètres** par rapport à la limite séparative.

Une implantation autre peut être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques ; »

Zone U (sauf UA) – AU – A et secteurs – N et secteurs : Clôtures

[...]

~~« Les panneaux PVC, les filets « brise-vue » les palissades béton ou blocs bétons sans traitement qualitatif sont interdits.~~

Les palissades béton ou blocs bétons doivent être traités qualitativement (teintes des enduits des constructions traditionnelles locales, végétalisation, etc.) ».

[...]

~~« Les clôtures pleines sont interdites afin de ne pas faire obstacle aux déplacements des espèces, en particulier de la petite faune. Les clôtures devront présenter une perméabilité pour la petite faune au moins sur un point de la clôture.~~

En cas de réalisation de clôture en limite d'emprise publique, ~~elle doit être doublée~~ **il est recommandé de la doubler** avec une haie constituée d'essences locales, plantée entre la clôture et l'emprise publique. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe 1 du présent règlement.

Ces prescriptions de hauteur, d'implantation et d'aspect des clôtures ne s'appliquent pas :

- à la construction ou à la reconstruction des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (bauge, briques, pierres de taille...) ;
- à leur prolongement avec les mêmes caractéristiques (hauteur, matériaux, ...) ;
- aux clôtures des équipements d'intérêt collectif et services publics, pour des raisons de sécurité ou des impératifs de fonctionnement. »

En zone N : ajout des dispositions du code de l'environnement modifié par la LOI n° 2023-54 du 2 février 2023 :

« Les clôtures implantées dans les zones naturelles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. En application de l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme, l'implantation des clôtures y est soumise à déclaration. »

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures :

- **des habitations et des sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.**
- **des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;**
- **des élevages équin ;**
- **érigées dans un cadre scientifique ;**
- **revêtant un caractère historique et patrimonial ;**
- **des domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;**
- **posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;**
- **nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;**
- **posées autour des jardins ouverts au public ;**
- **nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public ».**

Toutes les zones : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Ajout de la mention suivante aux interdictions d'usage, d'affectation des sols, constructions et activités :

- **« Les sous-sols dans les secteurs soumis au risque d'inondation par remontée de nappe et par ruissellement (cf. chapitre 2.1 Risques naturels et technologiques). La création de sous-sol est déconseillée sur le reste du territoire ».**

2.2.3 Compatibilité des modifications du règlement avec le PADD

Concernant les nouvelles destinations d'« habitat » et de « commerce et artisanat », le projet s'inscrit dans les objectifs du PADD suivants :

Objectif n°1 : s'inscrire dans un développement urbain équilibré et solidaire ;

- Axe 2 : proposer une offre de logements équilibrée, en lien avec les attentes des ménages
 - Encadrer l'évolution du bâti diffus sur l'ensemble du territoire

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

- 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

Concernant la modification des règles d'implantation et d'aspect des constructions, il s'agit **de rectifier certaines règles afin de les adapter aux réalités du territoire sans remettre en cause les objectifs de préservation du paysage et du patrimoine.**

Ces modifications sont donc compatibles avec les orientations du PADD.

2.3 Le zonage

2.3.1 Synthèse des modifications du zonage

Le zonage du PLU de Mesnil-en-Ouche est modifié afin d'intégrer les éléments suivants :

- Modification du périmètre de l'OAP LAN-A,
- Ajout de trois emplacements réservés,
- Mise à jour du bâti pouvant changer des destinations en zone A et N.

Les modifications du règlement graphique n'entraînent pas de modifications des surfaces de zones U, AU, A et N du PLU.

2.3.2 Mise à jour des bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole et naturelle

2.3.2.1 Contexte

Le règlement du PLU de Mesnil-en-Ouche permet des changements de destination de bâtiments non agricoles en zone A et N.

Les critères retenus sont les suivants :

- **Intégrité du bâtiment** : Le bâtiment doit être constitué de 4 murs et 1 toit (pas de ruines recensées) ;
- **Emprise au sol du bâti existant > 50m²** : Le bâtiment doit présenter une surface minimale afin de proposer une habitation décente ;
- **Couverture incendie répondant aux normes (existante ou projetée à moyen terme)** : Le bâtiment doit être couvert par la défense incendie puisqu'un changement en une destination d'habitation implique un nouveau risque à couvrir ;
- **Présence du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière** : Les bâtiments doivent présenter des raccordements suffisants aux réseaux (eau potable et électricité à minima). A défaut, l'insuffisance de réseaux pourrait être reportée à la charge de la collectivité ;
- **Présence du réseau électrique desservant l'unité foncière** : Les bâtiments doivent présenter des raccordements suffisants aux réseaux (eau potable et électricité à minima). A défaut, l'insuffisance de réseaux pourrait être reportée à la charge de la collectivité ;
- **Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée** : Le bâtiment doit être accessible par le réseau de voiries existantes ;
- **Situé hors zone de risques connus (inondation, effondrement, ...)** : Le bâtiment ne doit pas être concerné par de risques connus, naturels ou industriels, dans l'objectif de limiter les personnes et les biens aux risques (axe identifié dans le PADD) ;
- **Situé en retrait d'un siège d'exploitation agricole pérenne et de ses périmètres de développement** : Le bâtiment ne doit pas se situer dans les périmètres réglementaires

d'exploitations agricoles afin d'éviter tous conflits d'usage entre les tiers et les exploitations. Seuls les bâtiments dans les exploitations agricoles, comme étant une diversification de leur activité, pourront être autorisés. (Hors projet de diversification de l'activité de l'exploitant).

Ainsi, 177 bâtiments en zone Agricole et Naturelle ont été identifiés sur le plan de zonage comme pouvant changer de destination, sous réserve de recueillir un avis conforme de la CDPENAF ou de la CDNPS lors de la demande d'autorisation d'urbanisme. Ces bâtiments font l'objet d'un repérage photographique en annexe du règlement écrit.

La modification du PLU vient compléter la liste de 20 nouveaux bâtiments pouvant changer de destination selon ces critères.

De manière générale, les sous-destinations autorisées en changement de destination se divisent en deux cas de figure :

- pour le bâti de type hangar sans valeur patrimoniale : exclusivement des destinations d'activités industrielles,
- pour le bâti ayant un intérêt patrimonial ou un aspect qualitatif : une vocation d'habitat, de tourisme et de loisirs.

Sur les 20 bâtiments identifiés, 19 sont ouverts au changement de destination à vocation d'habitat de tourisme et de loisirs et un seul est dédié à des activités industrielles.

NB : des photos sont manquantes sur certaines fiches nouvelles de l'inventaire des « Bâtiments ajoutés à l'inventaire du bâti pouvant changer de destination en zone A et N » car un accord des propriétaires était nécessaire pour entrer sur les propriétés.

2.3.2.2 Compatibilité avec le PADD

L'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N répond aux objectifs du PADD suivants :

Objectif n°1 : S'inscrire dans un développement urbain équilibré et solidaire

- Axe 1 : Promouvoir une gestion économe de l'espace, organisée à partir des centralités
 - Encadrer l'évolution du bâti diffus sur l'ensemble du territoire.

Objectif 3 : Asseoir une stratégie de développement économique s'appuyant sur les atouts locaux

- Axe 2 : Accompagner le développement économique et la diversité Commerciale
 - Accueillir de nouvelles entreprises sur les zones d'activités du territoire.

Objectif 4 : Offrir un cadre de vie de qualité dans un environnement préservé

- Axe 1 : Ménager la qualité paysagère et patrimoniale du territoire
 - Conserver et valoriser les éléments caractéristiques du patrimoine bâti du territoire.

Si l'on tient compte du coefficient de rétention foncière de 80% appliqué lors de l'élaboration du PLU sur le bâti pouvant changer de destination, les 19 logements supplémentaires potentiellement autorisés par changement de destination représentent un potentiel théorique de 6 nouveaux logements, soit 2% du nouveau potentiel total en logement (porté au nombre de 36 logements théoriques) par changement de destination.

L'identification de ces nouveaux bâtiments ne remet donc pas en cause l'économie générale du PADD.

2.3.3 Modification du périmètre de l'OAP LAN-A

2.3.3.1 Contexte

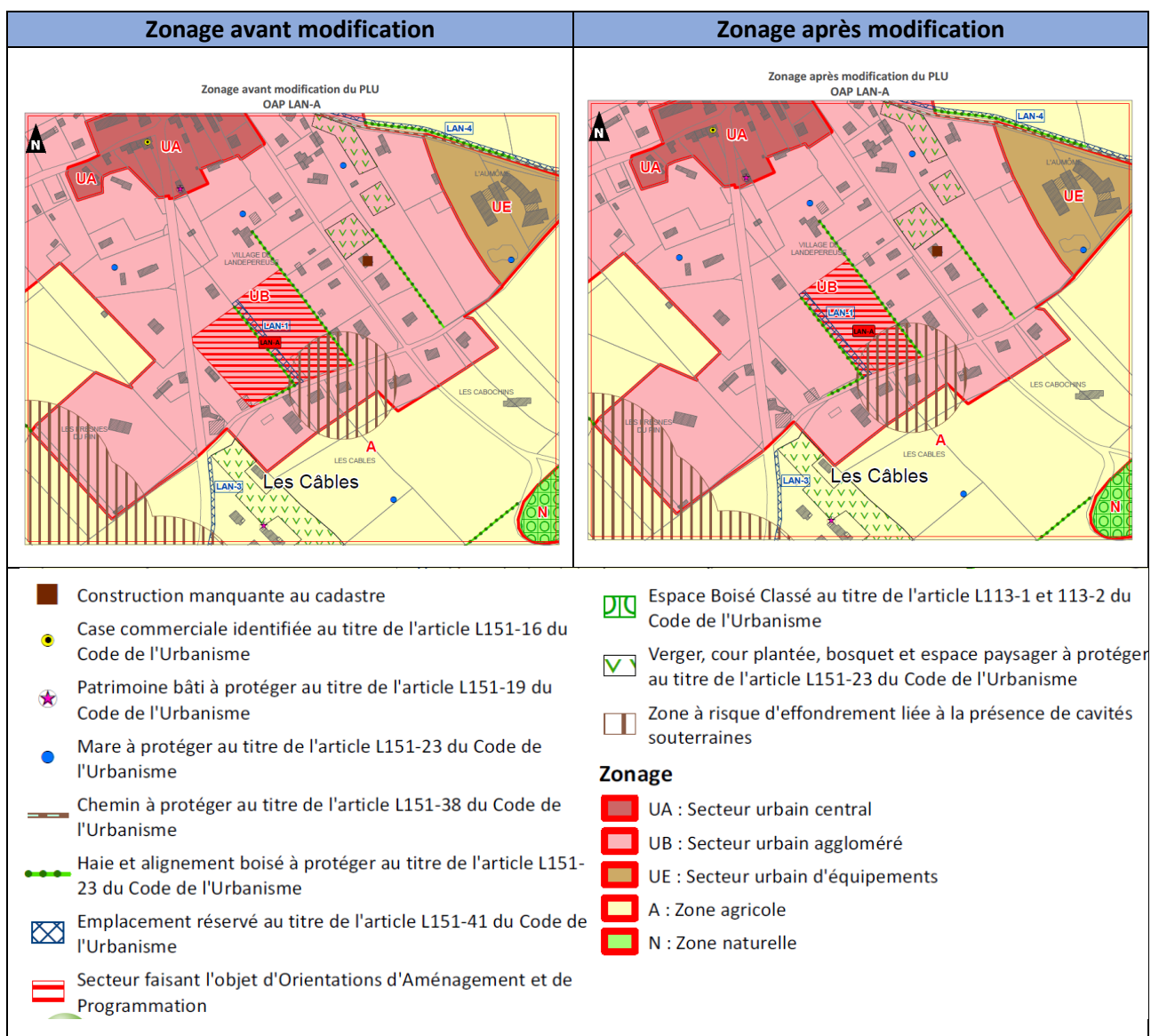
Le périmètre de l'OAP LAN-A à Landepéreuse est réduite de 0,9 ha à 0,5 ha, de sorte à ne garder que la partie Est du projet. Pour le contexte, se référer au chapitre « *Modification de l'OAP LAN-A, Landepéreuse* ».

2.3.3.2 Compatibilité avec le PADD

Pour la compatibilité du projet avec le PADD, se référer au chapitre « *Modification de l'OAP LAN-A, Landepéreuse* ».

2.3.3.3 Modification

Figure 1. Extrait du zonage à Landepéreuse avant et après modification du PLU



2.3.4 Ajout de trois emplacements réservés

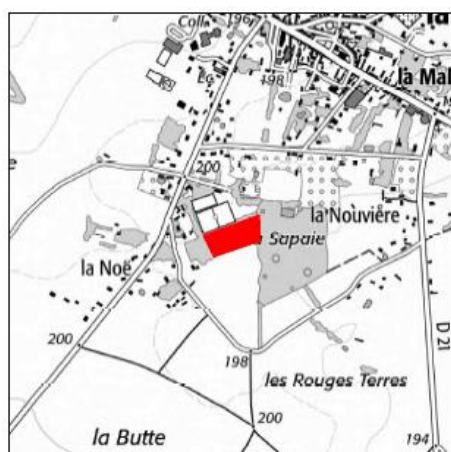
2.3.4.1 Contexte

La commune a souhaité mettre en place trois emplacements réservés supplémentaires dans le cadre de la modification du PLU :

Numéro/localisation	Projet	Bénéficiaire	Surface
LBO 5 (La Barre en Ouche)	Elargissement de carrefour	Commune/Département	102 m ²
LBO 6 (La Barre en Ouche)	Création d'un terrain de foot	Commune	1 2523 m ²
BEA 5 (Beaumesnil)	Aménagement d'un cheminement doux	Commune	360 m ²
TOTAL			12 985 m²

Deux emplacements réservés sont mis en place à la Barre-en-Ouche.

- Le premier (LBO 5) vise à élargir un carrefour en vue de l'aménagement d'une déviation pour les tracteurs agricoles en zone agricole.
- Le deuxième (LBO 6) vise à créer un terrain de foot afin de compléter l'offre en équipements sportifs sur la commune déléguée, en zone agricole.



LBO-6

Localisation : Commune déléguée de la Barre-en-Ouche

Bénéficiaire : Commune nouvelle

Objet : Création d'un terrain de foot

Surface : 12523 m² environ

Références cadastrales : ZH0112





LBO-5

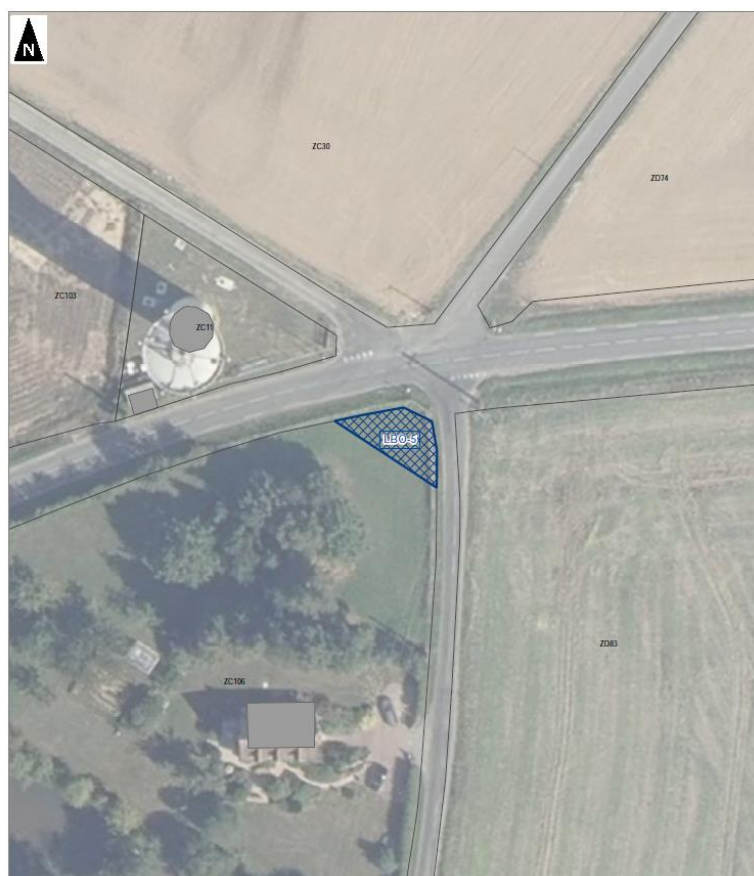
Localisation : Commune déléguée de la Barre-en-Ouche

Bénéficiaire : Commune nouvelle ou Conseil
Départemental

Objet : Elargissement du carrefour

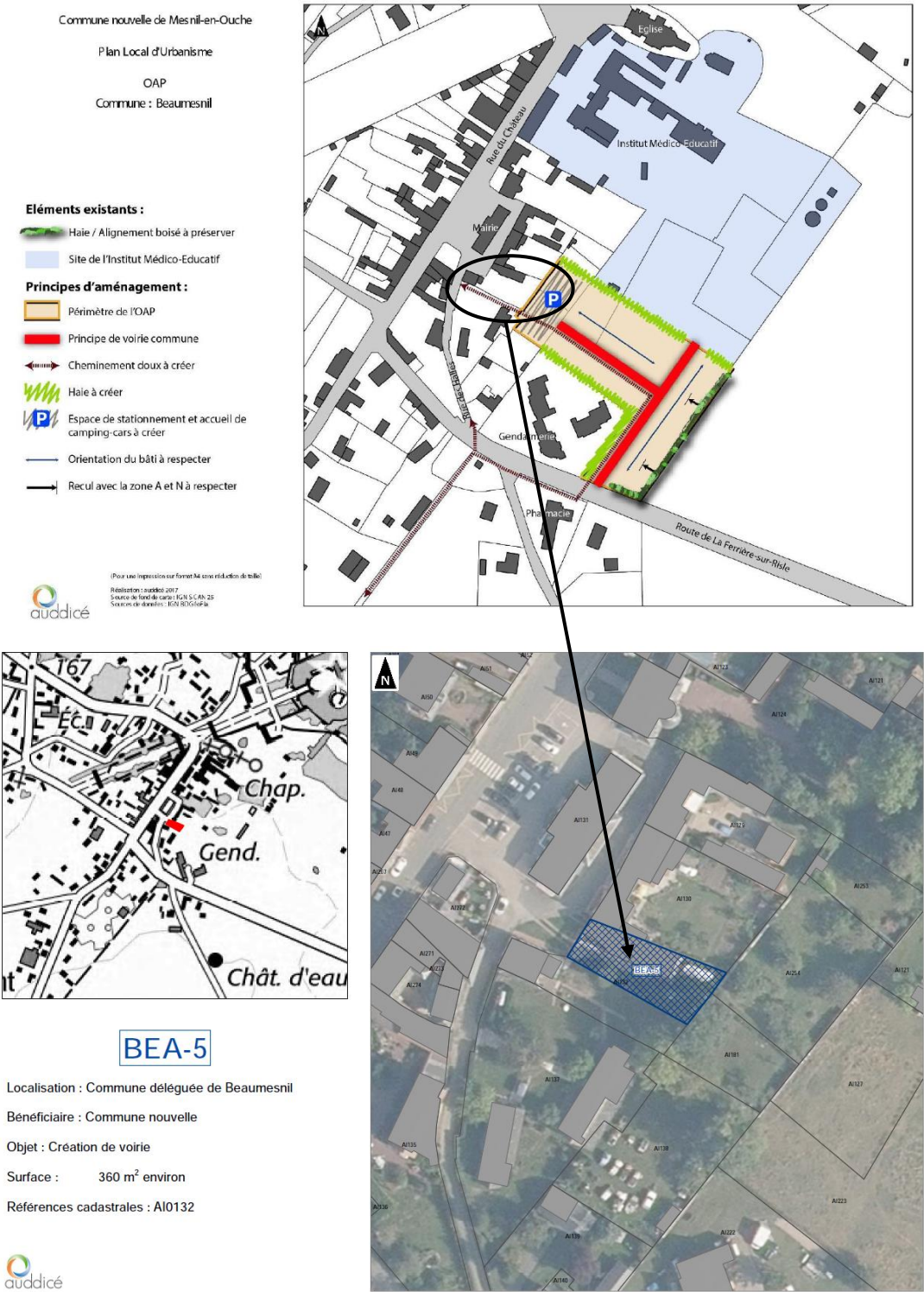
Surface : 102 m² environ

Références cadastrales : ZC0106



L'emplacement réservé BEA-5, en zone urbaine (UA) a pour objectif de créer une ouverture pour l'accès au futur stationnement de l'OAP BEA-G.

Figure 2. Emplacement réservé BEA-5 et OAP BEA-G



2.3.4.2 Compatibilité avec le PADD

La création des emplacements réservés s'inscrit dans les objectifs du PADD suivants :

Objectif n°1 : S'inscrire dans un développement urbain équilibré et solidaire

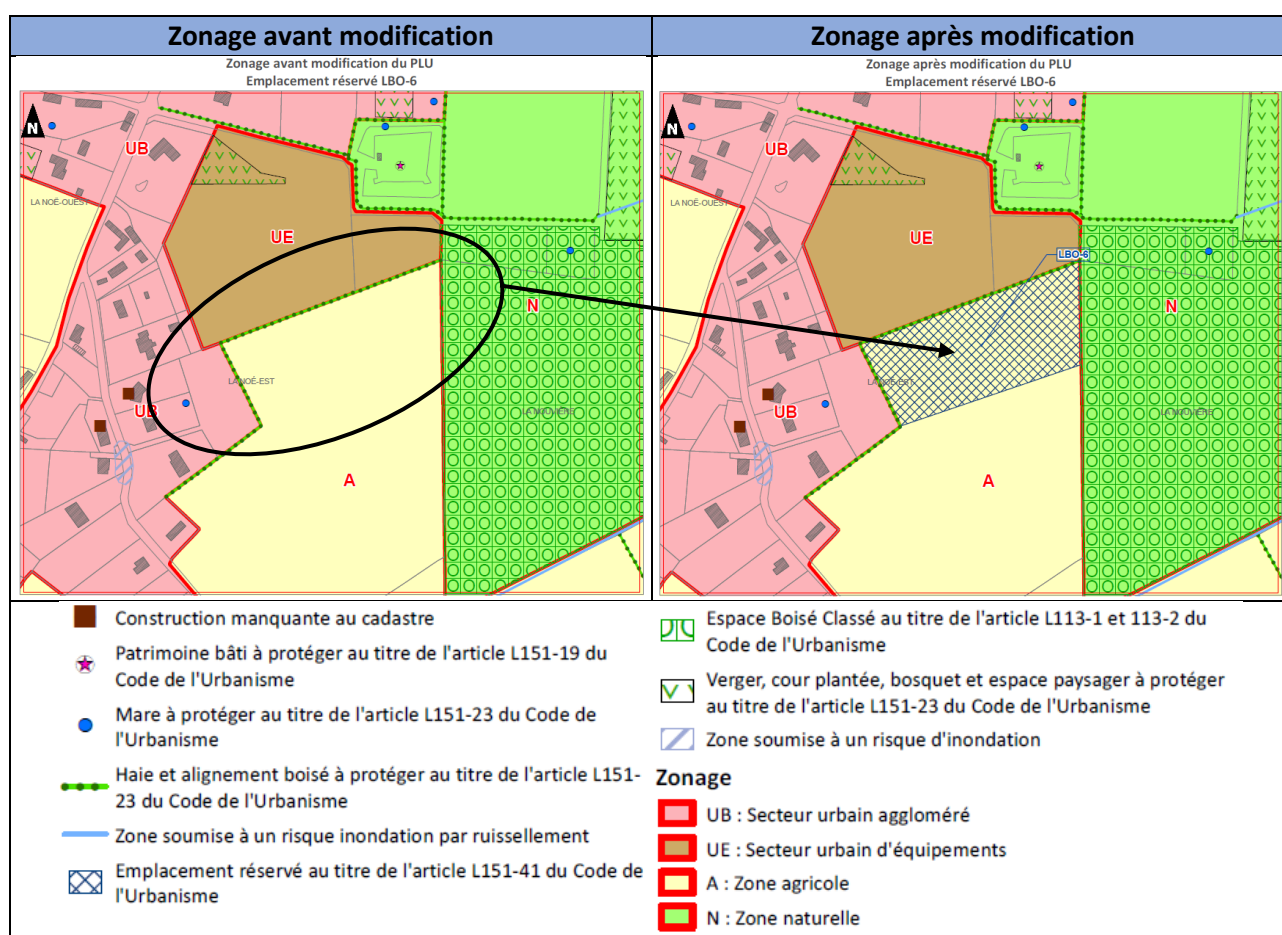
- Axe 3 : conforter l'offre en équipements publics et services publics
 - Compléter l'offre d'équipements et de services de proximité à Beaumesnil et La Barre-en-Ouche.

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

- Axe 3 : optimiser et sécuriser le réseau routier actuel

2.3.4.3 Modification

Figure 3. Extrait du zonage à La Barre-en-Ouche avant et après modification du PLU



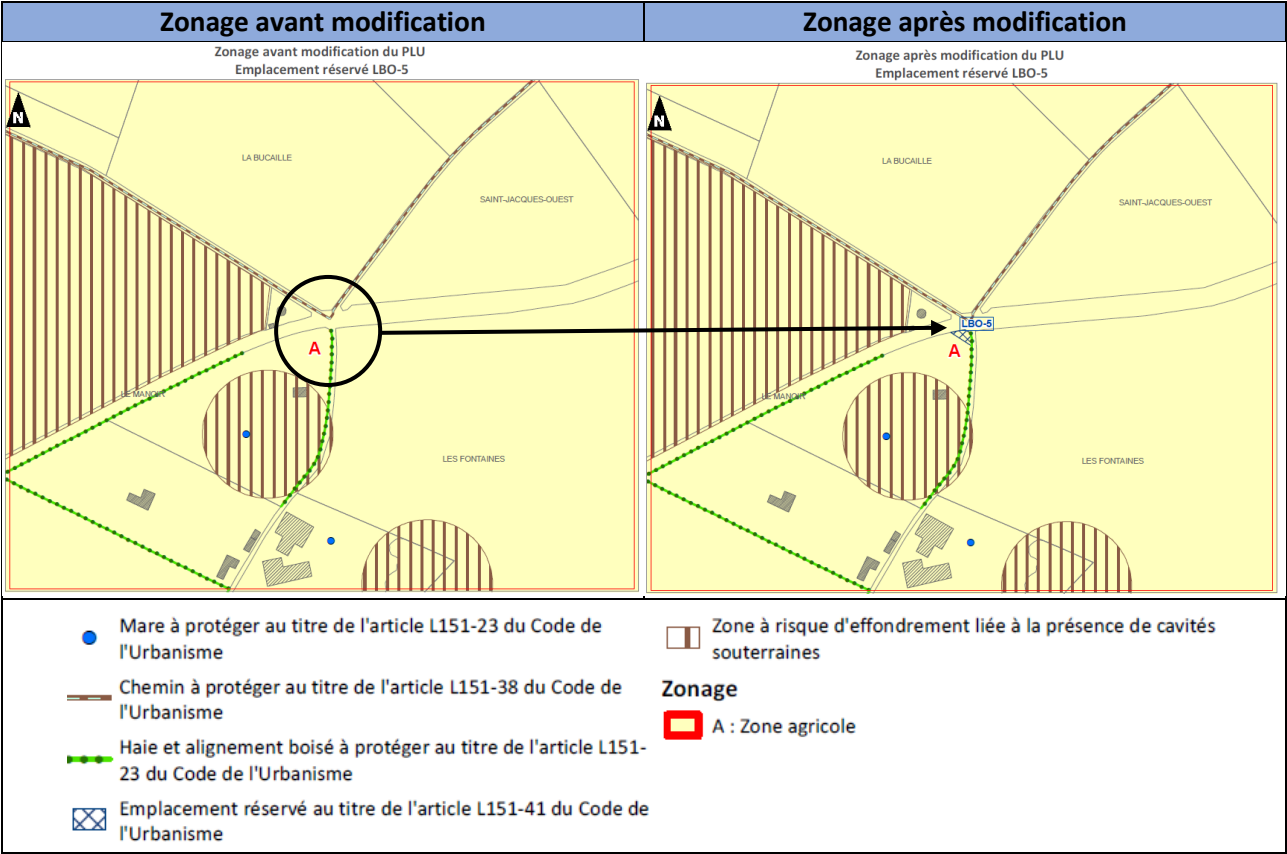
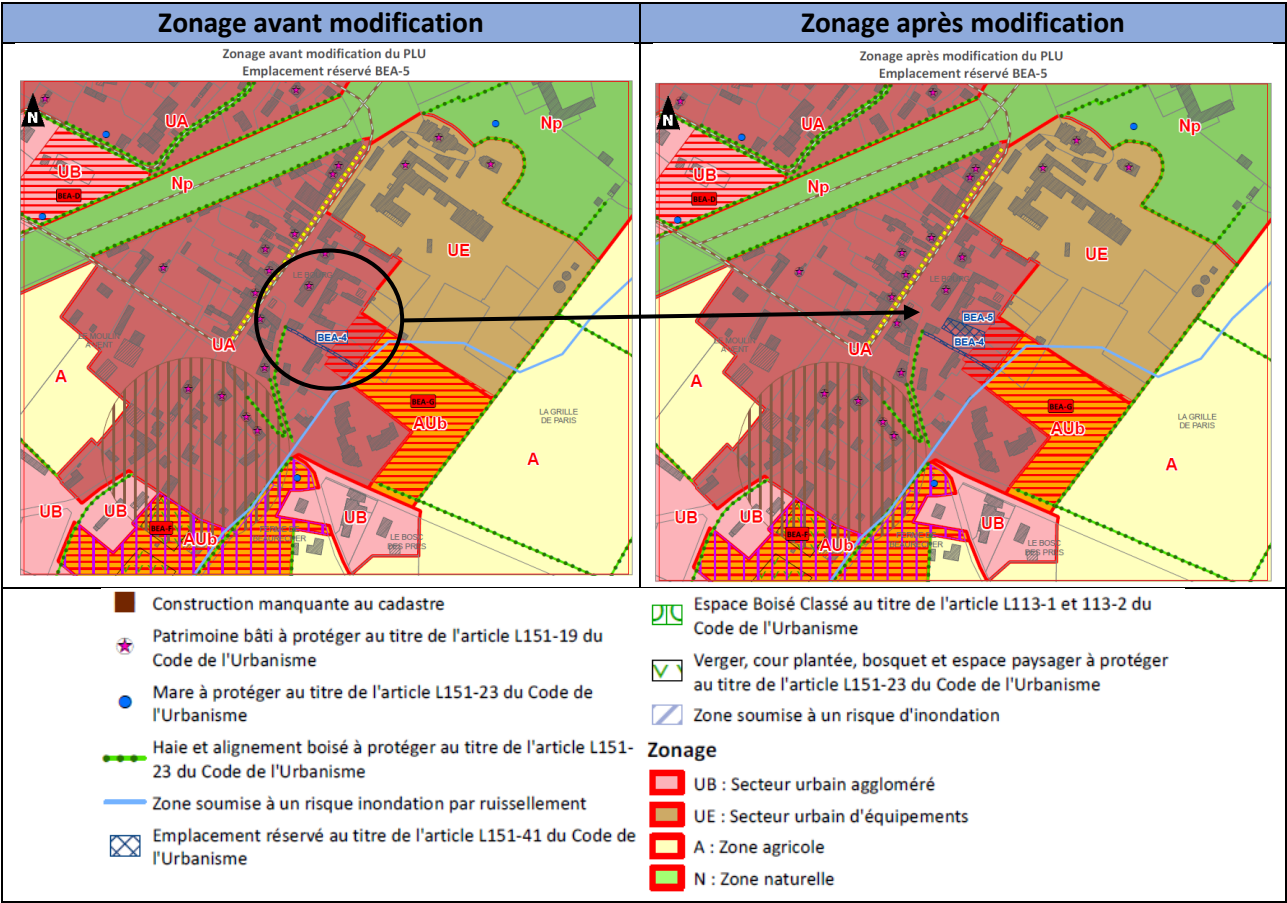


Figure 4. Extrait du zonage à Beaumesnil avant et après modification du PLU



2.4 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

La modification du PLU concerne les OAP suivantes :

- LBO-E à la Barre-en-Ouche : modification des objectifs en matière de logement,
- LAN-A à Landepéreuse : réduction du périmètre de l'OAP et réadaptation des objectifs de densité.
- BEA-G à Beaumesnil : changement du figuré des cheminements piétons en lien avec la création de l'emplacement réservé BEA-5.

2.4.1 Modification de l'OAP LBO-E, La Barre-en-Ouche

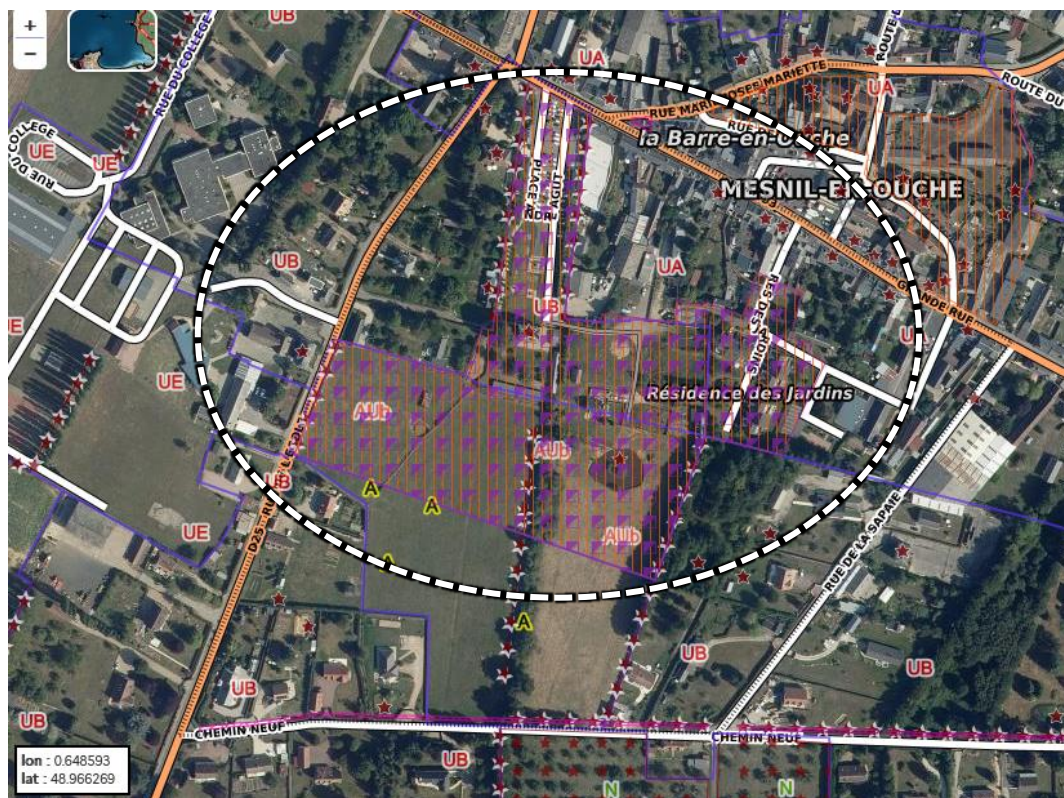
2.4.1.1 Contexte

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

L'objectif de cette OAP est de densifier le 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 avec une liaison cohérente entre le centre-bourg commerçant et le futur campus éducatif.

Dans l'OAP actuelle, il est prévu une diversité de typologie de logements à hauteur de 10 logements locatifs et 10 logements en accession à la propriété. **Cependant, la commune souhaite plutôt encourager la création de logements locatifs sur ce secteur et souhaite retirer les objectifs de création minimale de 10 logements en accession à la propriété.**

Figure 5. Localisation de l'OAP LBO-E (Géoportail de l'urbanisme)



2.4.1.2 Modification

Seule la mention de l'objectif de création de 10 logements minimum en accession à la propriété est supprimée. Le schéma de principe n'est pas modifié.

Modifications apportées à l'OAP LBO-E
■ 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.



2.4.1.3 Compatibilité avec le PADD

La modification de l'OAP LBO-E à la Barre-en-Ouche correspond aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables suivants :

Objectif n°1 : s'inscrire dans un développement urbain équilibré et solidaire ;

- Axe 2 : proposer une offre de logements équilibrée, en lien avec les attentes des ménages
 - Faciliter la réalisation des parcours résidentiels en diversifiant la production de logements

Considérant que la modification de l'OAP n'impacte pas l'emprise de l'opération ou la densité projetée, les objectifs en matière de production de logements du PADD ne sont pas remis en cause. Ces modifications sont compatibles avec les orientations du PADD.

2.4.2 Modification de l'OAP LAN-A, Landepéreuse

2.4.2.1 Contexte

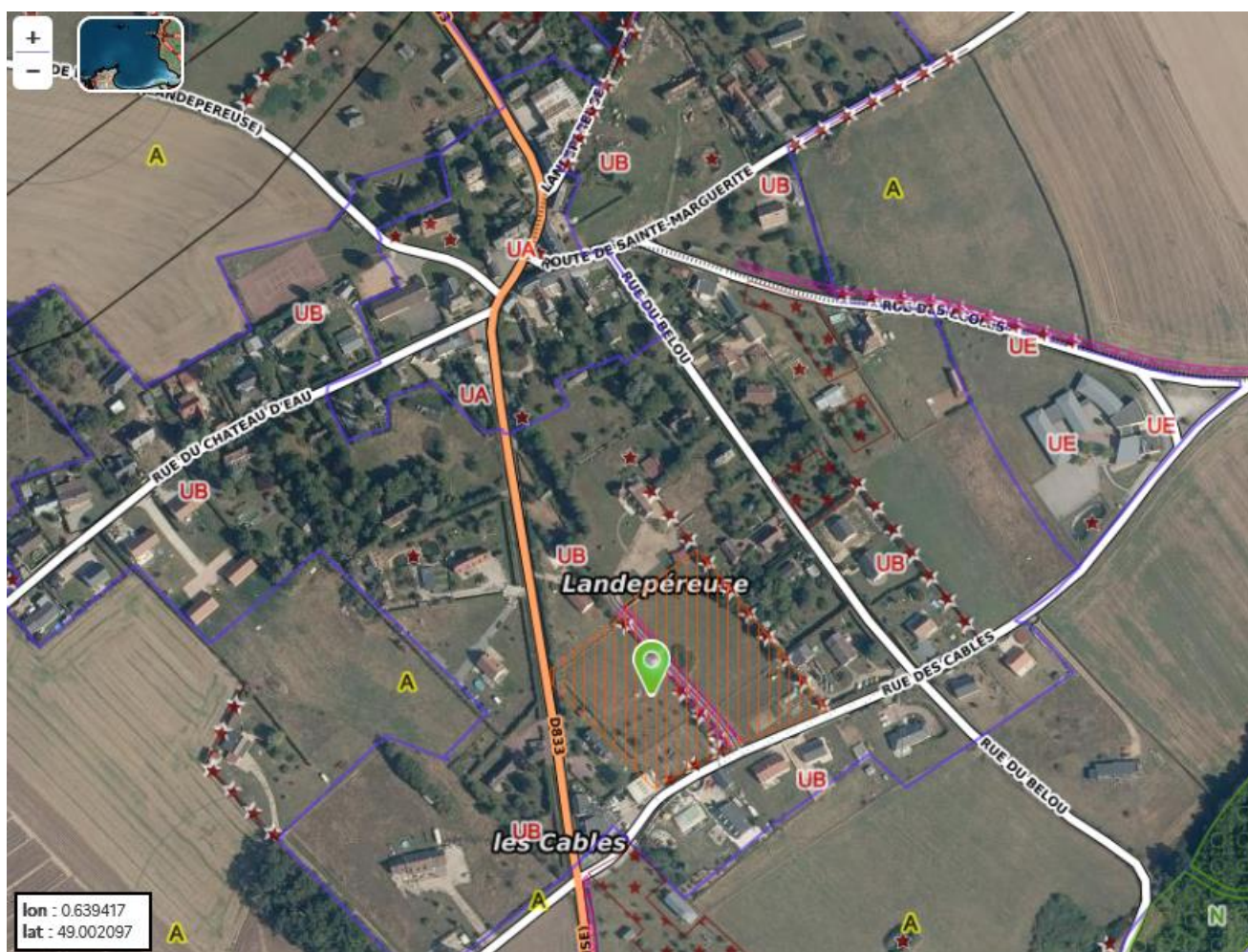
L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) LAN-A est classée en secteur Ub sur le zonage, qui correspond à un secteur urbain mixte et proche des réseaux (voirie, eau et électricité).

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.

L'OAP actuelle prévoit l'urbanisation de la parcelle C 487 à gauche de la voirie de desserte. **Cependant, la commune souhaite plutôt permettre à son propriétaire de réaliser son projet d'entreprise à domicile en construisant un atelier sur ce secteur.**



Figure 6. Localisation de l'OAP LAN-A (Géoportail de l'urbanisme)

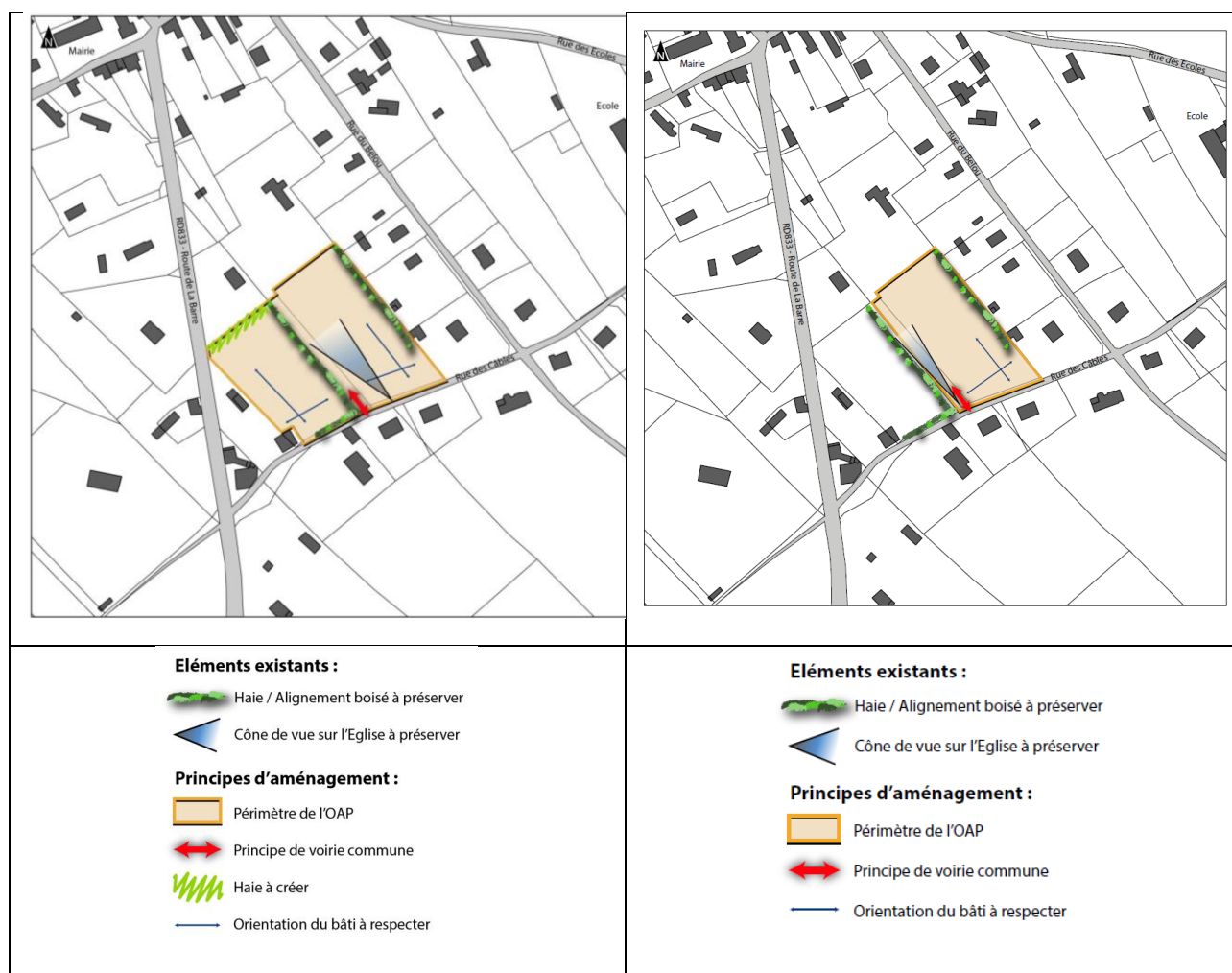


2.4.2.2 Modification

L'OAP LAN-A à Landepéreuse est modifiée comme suit :

- L'emprise de l'OAP est réduite de 0,9 ha à 0,5 ha, de sorte à ne garder que la partie Est du projet.
- Afin de ne pas perdre le potentiel en logement sur le site (8 logements initialement soit 8 logements/ha), la densité demandée sur le site est augmentée à 14 logements/ha pour atteindre un potentiel de 7 logements.
- Afin de permettre la densification du secteur, le cône de vue sur le clocher (non classé au titre des Monuments Historiques) est maintenu, mais déplacé face au chemin existant.
- Le texte de l'OAP est modifié afin de prendre en compte les changements apportés au schéma de principe.

Figure 7. OAP LAN-A avant modification



Modifications apportées à l'OAP LAN-A

■ 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.
- **Densité de 14 logements/ha.**

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.

2.4.2.3 Compatibilité avec le PADD

La modification de l'OAP LAN-A à Landepéreuse correspond aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables suivants :

Objectif n°1 : s'inscrire dans un développement urbain équilibré et solidaire ;

- Axe 1 : promouvoir une gestion économe de l'espace, organisée à partir des centralités
 - 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.
 - Limiter l'étalement urbain vers les espaces naturels et agricoles
 - 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.**

Considérant que l'emprise de l'OAP est réduite **sans augmenter, ni réduire le potentiel en logement du secteur, et en respectant les densités de 12 à 14 logements/ha**, la modification du PLU est compatible avec le PADD.

2.4.3 Modification de l'OAP BEA-G, Beaumesnil

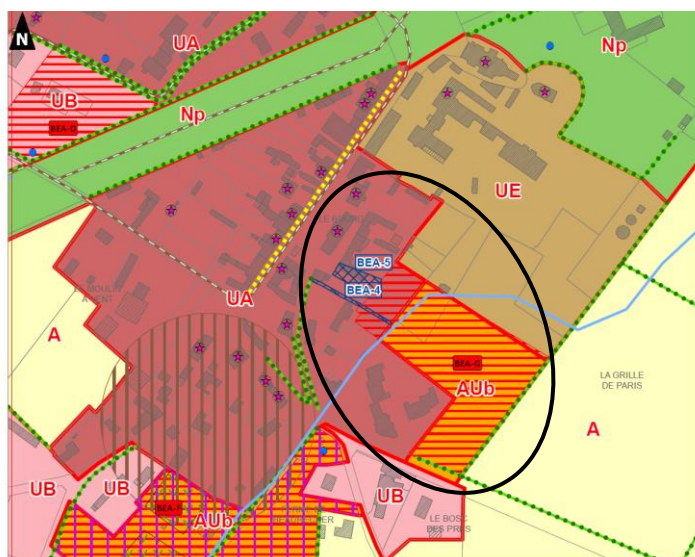
2.4.3.1 Contexte

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.

La commune de Mesnil en Ouche dispose, en continuité de cette OAP, d'un emplacement réservé (BEA-4) pour la création du cheminement piéton. En raison des difficultés d'acquisition des terrains, les élus de Mesnilen-Ouche ont souhaité prévoir une deuxième option d'aménagement de ce cheminement par l'emplacement réservé n°5 nouvellement créé.

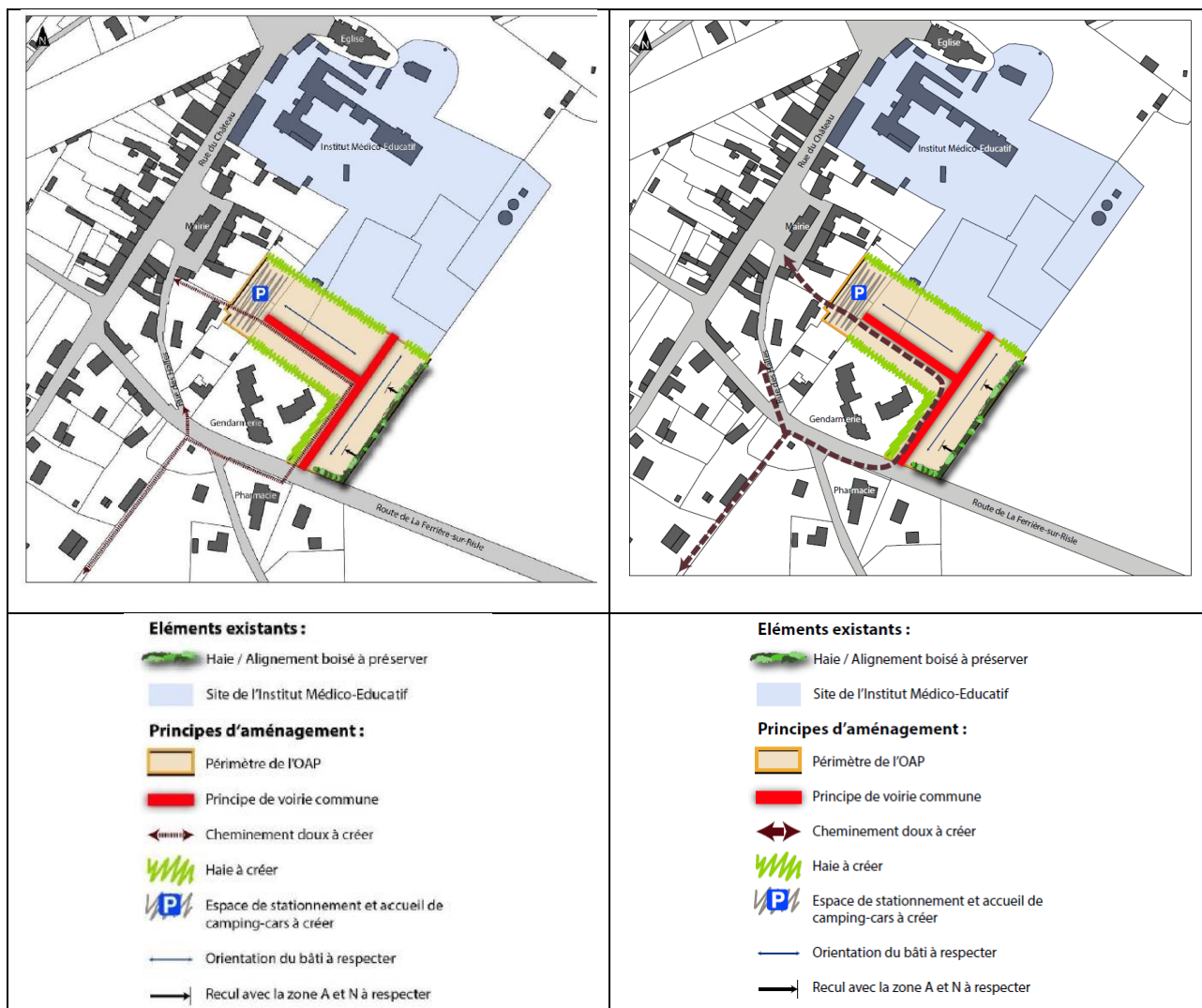
Situation de l'OAP BEA-G par rapport aux emplacements réservés BEA4 et 5 après modification du PLU



2.4.3.2 Modification

La seule modification de l'OAP BEA-G est de rendre moins précise la flèche représentant les cheminements piétons, afin de correspondre aux deux possibilités de débouchés offertes par l'emplacement réservé n°4 et le nouvel emplacement réservé n°5 prévu à cet effet.

Figure 8. OAP BEA-G avant et après modification



2.4.3.3 Compatibilité avec le PADD

La modification de l'OAP BEA-G ne concerne que la représentation graphique des cheminements piétons à créer. Elle est donc compatible avec le PADD.

3 - COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

La modification du PLU de Mesnil-en-Ouche doit être compatible avec les documents suivants :

- **Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région de Normandie, approuvé en 2020**
 - **La modification du PLU est compatible avec les objectifs du SRADDET** en matière d'aménagement du territoire.
- **Le Schéma Régional Climat, Air, Énergie (SRCAE) de Haute Normandie, approuvé le 21 mars 2013.**
 - Le Projet d'aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Mesnil-en-Ouche est déjà compatible avec le SRCAE de Haute-Normandie, **la modification du PLU est donc compatible avec ce document.**
- **Le SCOT du Pays Risle-Charentonne approuvé en 2012**, qui reste applicable en attendant l'approbation du futur SCOT. Le SCOT prescrit en 2018 par l'Intercom Bernay Terre de Normandie est en cours d'élaboration.
 - Le PADD du PLU de Mesnil-en-Ouche respecte le Document d'Orientation et d'Objectif (DOO) du SCOT, **la modification du PLU est donc compatible avec le SCOT.**
- **Le PCAET de l'Interco Bernay Terre de Normandie approuvé en 2019**
 - **La modification du PLU est compatible les objectifs du PCAET** en matière de réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre, renforcement du stockage carbone, maîtrise des consommations énergétiques et production d'énergies renouvelables.
- **Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie (SDAGE) 2022-2027,**
 - **La modification du PLU est compatible avec les objectifs du SDAGE** en matière de préservation des milieux aquatiques et des cours d'eau et de la qualité de l'eau.
- **Le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) 2022-2027**
 - **La modification du PLU est compatible avec les objectifs du PGRI** en matière d'amélioration de la connaissance et de la conscience du risque, de surveillance, prévision des crues et des inondations, d'alerte et gestion de crise, de prise en compte du risque inondation dans l'urbanisme, de réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens, de ralentissement des écoulements de gestion des ouvrages de protection hydrauliques.

4 - LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°1

4.1 Préambule

La commune de Mesnil en Ouche est couverte par un PLU approuvé par délibération en date du 30/03/2021, ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'une étude d'incidence Natura 2000.

Les dispositions prévues par le PLU approuvé et leurs incidences sont ici considérées comme l'état de référence. **L'incidence de la modification du PLU est donc évaluée au regard des changements apportés au PLU approuvé.**

4.2 Incidences sur les sites naturels sensibles environnants

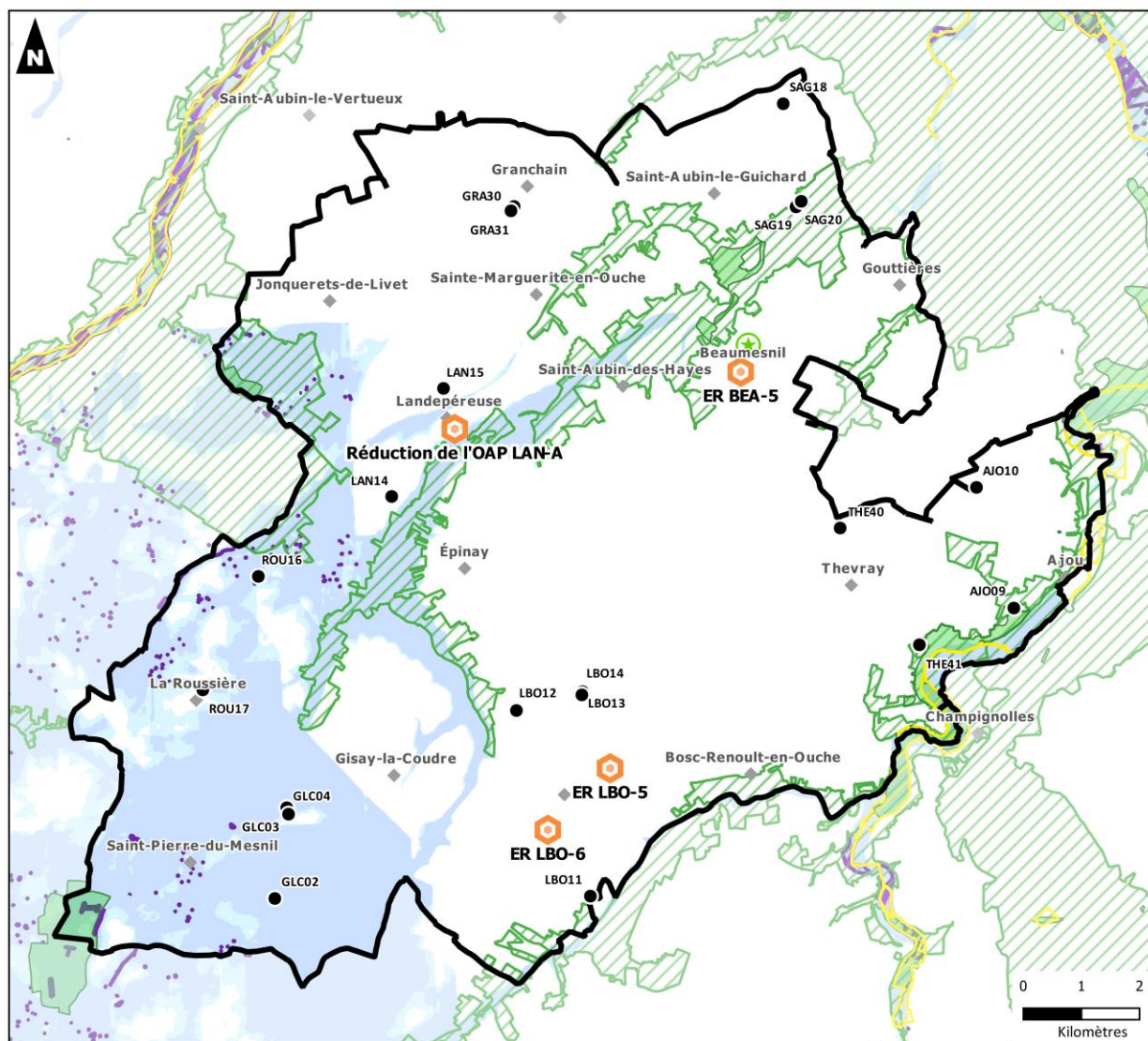
4.2.1 Zones naturelles d'intérêt reconnu (ZNIR)

S'agissant des modifications du zonage (hors identification du bâti pouvant changer de destination en zone A et N), **aucune zone naturelle d'intérêt reconnu n'est concernée.**

Aucune zone potentiellement humide ou zone humide avérée n'est concernée par la création des emplacements réservés ou par les modifications des OAP.

Concernant le bâti nouvellement identifié pour le changement de destination en zone agricole et naturelle, le bâti existant déjà, l'incidence attendue est nulle.

Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu (ZNIR)



Source : IGN - INPN - DREAL Normandie - Auddicé Val de Loire, 2023

Réalisation : Auddicé Val de Loire, février 2023

-  Limites communales
-  Chefs-lieux des communes déléguées
-  Modifications du zonage
-  Bâti nouvellement identifié pour le changement de destination en zone A et N

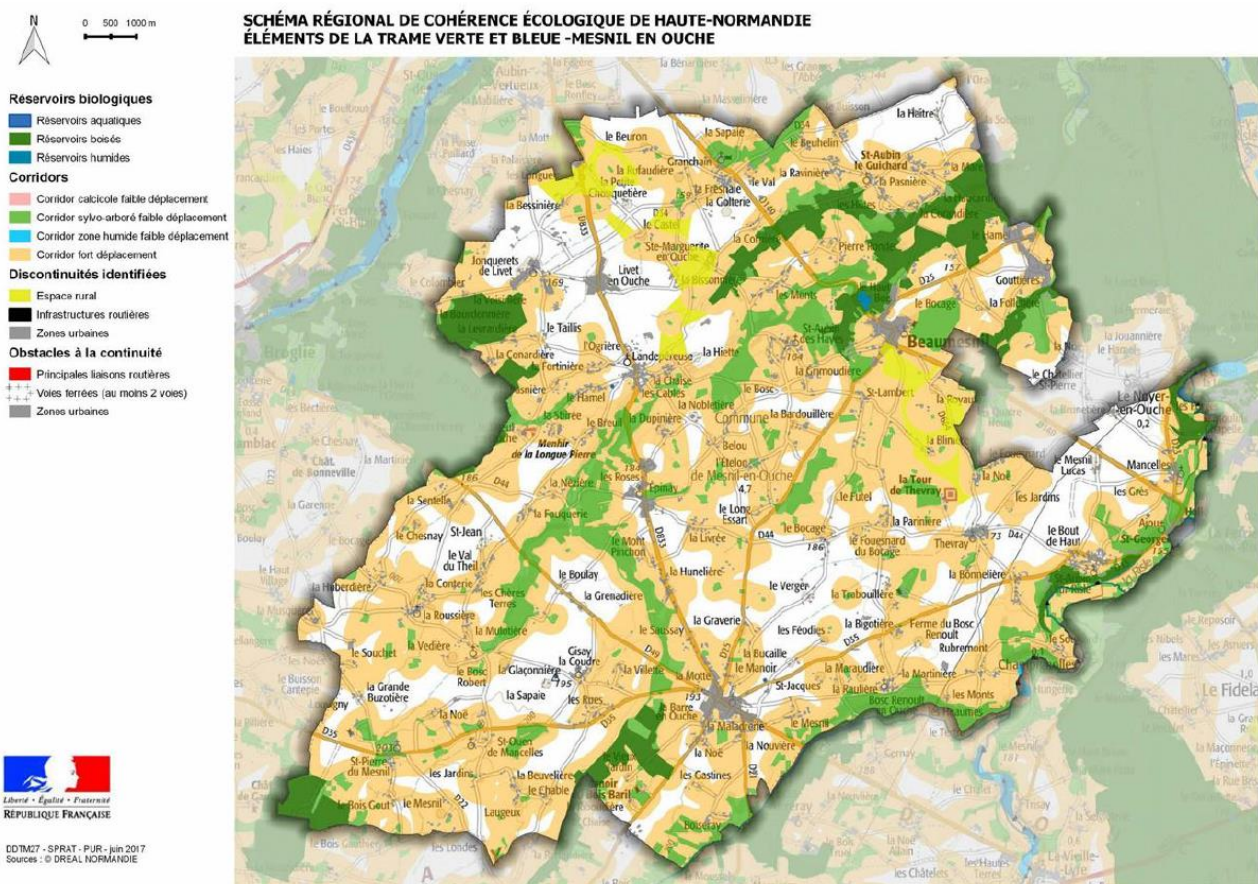
Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu

-  ZNIEFF1
-  ZNIEFF2
-  Zone Natura 2000 (Directive habitat)
-  Zones humides inventoriées (DREAL)
-  Milieux fortement prédisposés à la présence de zone humide (DREAL)
-  Milieux faiblement prédisposés à la présence de zone humide (DREAL)
-  Espace Naturel Sensible (Mares du potager de Beaulmesnil)

4.2.2 Continuités écologiques

De manière générale, les modifications du PLU ne portent pas significativement atteinte aux continuités écologiques connues.

La modification du règlement sur les clôtures vient réduire les ambitions en matière de perméabilité des clôtures pour la petite faune de manière générale. La modification conserve cependant dans le règlement écrit l'obligation de présenter une perméabilité pour la petite faune au moins sur un point de la clôture. L'incidence de cette modification du règlement sera donc modérée.



4.3 Incidence en matière de risques, de pollutions et de nuisances

Les risques et nuisances connus sur le territoire de Méné-en-Ouche sont :

- Le risque de cavités souterraines
- Le risque inondation d'après l'Atlas des Zones Inondables
- Le risque inondation lié à l'aléa remontée de nappes
- Le risque inondation lié au ruissellement
- Le risque retrait-gonflement des argiles
- Les sols pollués

Le risque de radon et le risque sismique sont faibles. Aucun Plan de Prévention des Risques naturels ou technologiques n'est applicable sur le territoire communal.

Les risques naturels ont déjà été pris en compte par les élus dans les choix d'urbanisation du PLU de Mesnil-en-Ouche. Les risques sont également pris en compte lors de la mise à jour de l'inventaire du bâti pouvant changer de destination en zone A et N.

L'OAP LAN-A est située sur un secteur de présomption de présence d'une cavité dans le PLU initial. Le règlement précise les dispositions à prévoir dans le cadre de projets de constructions sur ces secteurs à risque.

Le règlement vient également apporter un complément en décourageant la création de sous-sols dans le cadre de nouvelles constructions.

Les modifications apportées au PLU ne viennent pas aggraver les risques existants, et aucune pollution notable ou nuisance supplémentaire ne sera engendrée. Les pollutions et nuisances restent donc identiques.

4.4 Incidences sur la ressource en eau

La modification du PLU ne prévoit pas d'augmentation significative des besoins en eau, ni d'urbanisation nouvelle sur les périmètres de captages.

Les seuls besoins supplémentaires en ressources pourront être attribués aux 20 nouveaux bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N. Il est à noter que l'ensemble du bâti identifié est desservi par les réseaux et dispose d'une défense incendie de caractéristiques suffisantes.

En matière d'assainissement, le règlement du PLU prévoit déjà les dispositions en matière de raccordement aux réseaux, assainissement individuel et gestion des eaux pluviales. La modification du PLU ne prévoit pas de nouvelle construction nécessitant un raccordement au réseau public d'assainissement. Les bâtiments existants pouvant changer de destination en zone A et N devront prévoir des dispositifs autonomes.

Les incidences de la modification du PLU sur la ressource en eau est donc faible.

4.5 Incidence sur le climat, l'air et l'énergie

Par rapport au PLU avant modification, seuls les 20 bâtiments pouvant changer de destination ont une incidence sur ces paramètres. Les besoins liés à la production d'énergie, au traitement des déchets, aux besoins en eau, ainsi que les flux automobiles seront faiblement augmentés.

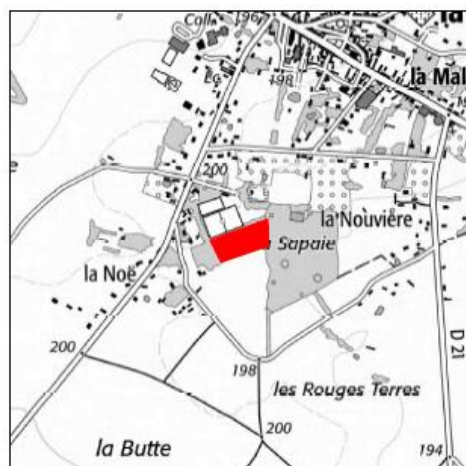
L'incidence de la modification du PLU sur l'air, le climat et les énergies est faible.

4.6 Incidence sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

Les modifications du PLU n'impactent pas de manière significative les espaces agricoles.

Seule la création d'un emplacement réservé pour un terrain de foot à La Barre-en-Ouche aura une incidence sur environ 1,25 ha de terres agricoles. La réalisation de cet équipement est conditionnée à un accord de vente futur entre l'exploitant agricole et la commune de Mesnil-en-Ouche.

Il est à noter que si ce terrain est conservé en gazon naturel, son aménagement restera réversible et son impact faible sur l'environnement (notamment sur la gestion des eaux pluviales, la préservation des sols et paysage)



LBO-6

Localisation : Commune déléguée de la Barre-en-Ouche

Bénéficiaire : Commune nouvelle

Objet : Création d'un terrain de foot

Surface : 12523 m² environ

Références cadastrales : ZH0112



4.7 Incidence sur les sites d'exploitations agricoles/forestières

Les modifications du PLU n'impactent pas significativement les sites exploitations agricoles et forestières, dans la mesure où aucune zone d'urbanisation nouvelle n'est prévue à proximité de ces dernières.

La mise à jour de l'inventaire du bâti pouvant changer de destination en zone A et N tient compte du critère suivant : « *le bâtiment ne doit pas se situer dans les périmètres réglementaires d'exploitations agricoles afin d'éviter tous conflits d'usage entre les tiers et les exploitations* ». Ceux identifiés dans les périmètres recommandés de 100 mètres autour des bâtiments agricoles correspondent à des projets agritouristiques dans le cadre de la diversification de l'exploitation agricole.

La modification du PLU aura donc une incidence faible sur les exploitations agricoles.

4.8 Incidence sur le paysage et l'urbanisation

La modification du PLU aura une incidence faible sur le paysage et l'urbanisation. En effet, les orientations en matière de traitement qualitatif des opérations ne sont pas modifiées. Seul le cône de vue de l'OAP LAN-A (sur l'église de la commune, non classée au titre des Monuments Historiques) est légèrement déplacé sur le schéma de principe de l'OAP afin de faciliter la densification du secteur.

L'identification du bâti pouvant changer de destination en zone A et N aura **une incidence plutôt positive** pour la rénovation du bâti ancien.

La création de l'emplacement réservé BEA-5 à Beaumesnil se situe dans le périmètre d'un Monument Historique (Château de Beaumesnil). Son objet étant la création d'un cheminement doux, il n'aura d'incidence sur le paysage.

Aucune incidence supplémentaire n'est attendue de la part des autres modifications à apporter au PLU.

Les incidences sur le paysage et l'urbanisme sont donc nulles.

4.9 Conclusion

Après examen au cas par cas des incidences des objets de la modification du PLU, il est constaté une incidence faible du projet sur l'environnement de la commune, par rapport au PLU approuvé en 2021.

Il n'est donc pas nécessaire de procéder à l'évaluation environnementale de la modification du PLU.