

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200058162-20210330-D20210330_01-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet: 31/03/2021

Affichage: 31/03/2021

Le Maire Jean-Louis MADELON

Mesnil-en-Ouche
COMMUNE NOUVELLE



**Rapport de présentation
- Justifications**

Vu pour être annexé à la délibération du 30/03/2021
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Mesnil-en-Ouche,
Le Maire,



ARRÊTÉ LE : 03/12/2019
APPROUVÉ LE : 30/03/2021

Dossier 17092711
30/03/2021

réalisé par


auddicé
urbanisme

Auddicé Urbanisme
186, Bd François 1^{er}
76 600 Le Havre
02 35 46 55 08

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1. LES JUSTIFICATIONS DU PADD	7
1.1 Objectif n°1 : S'inscrire dans un développement urbain équilibré et solidaire	10
1.1.1 Axe 1 : Promouvoir une gestion économe de l'espace, organisée à partir des centralités ..	10
1.1.2 Axe 2 : Proposer une offre de logements équilibrée en lien avec les attentes des ménages	15
1.1.3 Axe 3 : Conforter l'offre en équipements publics et services publics	17
1.2 Objectif n°2 : Améliorer les conditions de mobilité selon une organisation réaliste et plus efficace	19
1.2.1 Axe 1 : Encourager le développement des modes de transports alternatifs	19
1.2.2 Axe 2 : Améliorer les conditions de pratique des modes doux	20
1.2.3 Axe 3 : Optimiser et sécuriser le réseau routier actuel	22
1.3 Objectif 3 : Asseoir une stratégie de développement économique s'appuyant sur les atouts locaux.....	23
1.3.1 Axe 1 : Soutenir l'activité agricole, pilier de l'économie locale	23
1.3.2 Axe 2 : Accompagner le développement économique et la diversité commerciale	25
1.3.3 Axe 3 : Structurer une offre touristique s'appuyant sur les atouts culturels et patrimoniaux du territoire	27
1.4 Objectif 4 : Offrir un cadre de vie de qualité dans un environnement préservé	30
1.4.1 Axe 1 : Ménager la qualité paysagère et patrimoniale du territoire	30
1.4.2 Axe 2 : Valoriser les grands ensembles naturels et améliorer leur fonctionnalité.....	32
1.4.3 Axe 3 : Valoriser les ressources du territoire.....	34
1.4.4 Axe 4 : Limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques.....	36
CHAPITRE 2. BILAN DU DIAGNOSTIC FONCIER ET JUSTIFICATION DU BESOIN EN LOGEMENT. 38	
2.1 Méthodologie de réalisation du diagnostic foncier	39
2.2 Synthèse du diagnostic foncier.....	42
2.3 Les justifications du projet	45
2.3.1 Les scénarios de développement	45
CHAPITRE 3. LES JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	49
3.1 Les OAP des pôles structurants	50
3.2 Les OAP des autres villages	55
3.3 Bilan des zones à urbaniser	56
CHAPITRE 4. LES JUSTIFICATIONS DES PIECES REGLEMENTAIRES	57
4.1 Les zones délimitées sur le plan de zonage du PLU	58
4.1.1 La zone urbaine.....	59
4.1.2 La zone à urbaniser	61
4.1.3 La zone agricole	63
4.1.4 La zone naturelle.....	72
4.1.5 Les éléments de superposition	80
4.2 Les principes généraux du règlement écrit	84
4.2.1 Le contenu des articles du règlement	84
4.2.2 Destinations et sous-destinations.....	85
4.2.3 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	85
4.2.4 Mixité fonctionnelle et sociale	85
4.2.5 Volumétrie et implantation des constructions.....	86
4.2.6 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères.....	89

4.2.7	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	91
4.2.8	Stationnement	91
4.2.9	Desserte par les voies publiques ou privées.....	92
4.2.10	Desserte par les réseaux publics.....	92

LISTE DES CARTES

Carte 1.	Diagnostic foncier du centre-bourg d'Ajou et du hameau de Mancelles	43
Carte 2.	Localisation des secteurs de projet dans le centre-bourg de Beaumesnil	51
Carte 3.	Localisation des secteurs de projet dans le centre-bourg de La Barre-en-Ouche	53
Carte 4.	La zone Urbaine du PLU	60
Carte 5.	La zone A Urbaniser du PLU	62
Carte 6.	La zone Agricole du PLU	71
Carte 7.	La zone Naturelle du PLU	79

LISTE DES FIGURES

Figure 1.	L'armature urbaine du SCoT du Pays Risle-Charentonne –extrait du Document d'Orientations et d'Objectifs.....	10
Figure 2.	Illustration du phénomène de développement urbain linéaire	14
Figure 3.	Terrain accueillant le secteur agricole à vocation d'activités para-agricoles	24
Figure 4.	Schéma de mobilisation du foncier	39

LISTE DES PHOTOS

Photo 1.	Vue depuis Thevray.....	14
Photo 2.	Médiathèque de La Barre-en-Ouche	17
Photo 3.	Parc public dans le centre-bourg de Beaumesnil.....	18
Photo 4.	Vue de la zone d'activités des Prés de l'Etang à La Barre-en-Ouche.....	25
Photo 5.	Commerces à Ajou, La Barre-en-Ouche et Beaumesnil (de gauche à droite)	26
Photo 6.	Château de Beaumesnil et Château du Blanc Buisson (Saint-Pierre-du-Mesnil).....	28
Photo 7.	Fête médiévale au Château du Blanc Buisson (Saint-Pierre-du-Mesnil)	29
Photo 8.	Éléments du patrimoine bâti recensés	30
Photo 9.	Ambiance urbaine du centre-bourg de Beaumesnil.....	31
Photo 10.	Vue sur un massif boisé de Bosc-Renoult-en-Ouche, près de la forêt de Conches	32
Photo 11.	Exemple de mare sur une propriété privée à Ajou.....	33

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1.	Détail des hameaux étudiés dans le diagnostic foncier.....	40
Tableau 2.	Tableau de synthèse du diagnostic foncier.....	44
Tableau 3.	Synthèse de potentiel de logements selon le scénario du PLU (densification + extension)	48
Tableau 4.	La zone urbaine.....	59
Tableau 5.	La zone à urbaniser	61
Tableau 6.	La zone agricole.....	63
Tableau 7.	La zone naturelle.....	72

CHAPITRE 1. LES JUSTIFICATIONS DU PADD

Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme :

« 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. »

Les explications des choix retenus dans le PADD doivent être établies vis-à-vis des objectifs de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, qui précise que les PLU doivent déterminer les conditions permettant d'assurer :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1. *L'équilibre entre :*
 - *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
 - *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
 - *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
 - *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
 - *Les besoins en matière de mobilité ;*
2. *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*
3. *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*
4. *La sécurité et la salubrité publiques ;*
5. *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*
6. *La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*
7. *La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »*

De plus, le PADD du PLU de Mesnil-en-Ouche a été travaillé en cohérence avec les objectifs de la loi portant Engagement National pour l'Environnement, dite Grenelle 2 du 12 juillet 2010, qui a profondément modifié le contenu des PLU, et en particulier des PADD. **Ainsi, des objectifs chiffrés de maîtrise de la consommation d'espaces sont fixés dans le cadre de ce document.** La préservation et la remise en état des continuités écologiques sont également des enjeux affichés du PADD de Mesnil-en-Ouche. Ces éléments sont d'autant plus importants qu'ils ont été confortés par les dispositions de la loi ALUR du 27 mars 2014.

Le PADD expose le projet d'urbanisme de la commune. C'est un document simple et concis, donnant une information claire aux citoyens sur le projet d'urbanisme. Le PADD est une véritable clef de voûte du document d'urbanisme, une feuille de route souhaitée pour un développement maîtrisé de la commune pour la prochaine décennie, en adéquation avec les enjeux et besoins issus du diagnostic.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Mesnil-en-Ouche a été élaboré selon une méthodologie structurée autour de trois points d'étapes :

- La **prise en compte des enjeux du territoire**, qui ont été mis en avant lors de la phase de diagnostic et présentés dans le rapport de présentation ;
- **L'intégration au PADD des ambitions du conseil municipal** ;
- La **prise en compte des contraintes** recensées sur le territoire de la commune nouvelle de Mesnil-en-Ouche.

Le PADD a été élaboré avec les membres du Comité Technique et du Comité de Pilotage, avec la collaboration des représentants des communes déléguées. Il a été procédé autant que possible à l'identification des emprises territoriales concernées pour chaque orientation du PADD. Ce dernier, document non technique et accessible à tous, a fait l'objet d'un **débat en Conseil Municipal**, qui a eu lieu le **20 novembre 2018**.

Les actions du projet ont été élaborées pour répondre aux objectifs communaux et prendre en compte les grands principes d'équilibre édictés par les lois SRU, Grenelle et ALUR, ainsi que les orientations définies dans le cadre des instances supra-communales.

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 : Asseoir 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.**

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

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

Texte
du
PADD

Une armature urbaine partagée pour un développement cohérent du territoire.

Justifications

Le territoire de la Commune Nouvelle de Mesnil-en-Ouche s'appuie sur une armature urbaine hiérarchisée, mise en avant dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Risle-Charentonne selon deux entrées :

- Les pôles secondaires : qui regroupent notamment les communes de Beaumesnil et de La Barre-en-Ouche, communes complétant le maillage territorial, ce sont des pôles de service et d'emploi dans le secteur, leur objectif est de renforcer l'accessibilité aux équipements et services essentiels.
- Les communes non pôles : qui sont les communes ayant un objectif de développement résidentiel et économique proportionné aux capacités des ressources urbaines mobilisables (équipements, réseaux, ...) dans un esprit de mutualisation à organiser entre plusieurs communes.

Le SCoT identifie une troisième catégorie, les pôles principaux, qui est absente du territoire de Mesnil-en-Ouche.

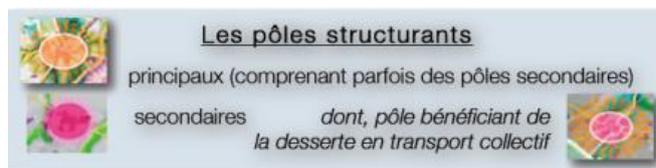
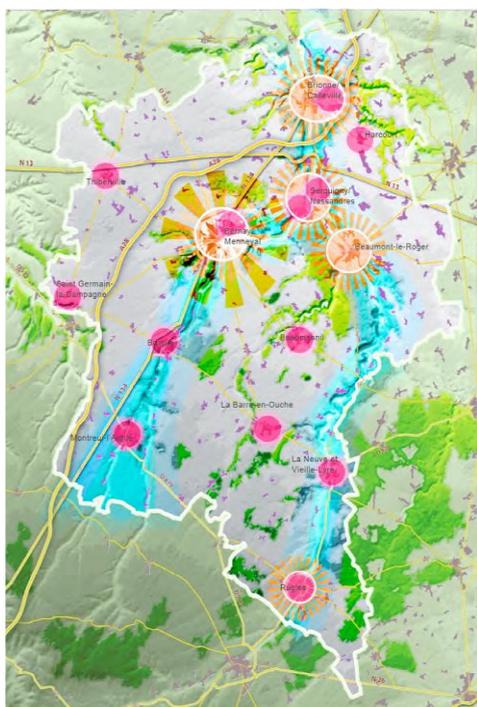


Figure 1. L'armature urbaine du SCoT du Pays Risle-Charentonne –extrait du Document d'Orientations et d'Objectifs

Sur le territoire, cette hiérarchisation se décline plus précisément selon d'autres niveaux propres à la Commune Nouvelle de Mesnil-en-Ouche :

- 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, Les Jonquerets-de-Livet, La Roussière, Saint-Aubin-des-Hayes, Saint-Aubin-le-Guichard, Sainte-Marguerite-en-Ouche, Saint-Pierre-du-Mesnil et Thevray.

Cette distinction entre « villages relais » et « villages » est motivée par les spécificités des communes déléguées d'Ajou et Landepéreuse : Ajou pour son fonctionnement urbain en lien avec La-Ferrière-sur-Risle et Landepéreuse pour le niveau de services proposé (commerce, pôle scolaire). Cette qualification de « village relais » n'est pas strictement lié à l'objectif de production de logements pour ces deux communes déléguées mais à l'amélioration de l'accessibilité vers ces communes relais, en particulier pour les modes doux.

Texte du
PADD

Favoriser la densification urbaine maîtrisée des centralités.

Le projet de développement urbain s'appuie en premier lieu sur la mobilisation des disponibilités foncières au sein des centralités précédemment identifiées, sans extension vers les espaces agricoles et naturels. Un diagnostic foncier a été réalisé dans ce sens afin d'estimer le potentiel de densification des tissus bâtis et d'évaluer les opportunités qui pourraient être saisies dans les prochaines années. Différents types de potentiels ont été identifiés :

Justifications

- Les **dents creuses** : terrains, appelés également terrains mobilisables, non bâtis dans les enveloppes urbaines d'une surface inférieure à 5000 m² ;
- Les **terrains densifiables** : unités foncières déjà bâties dans les enveloppes urbaines pouvant faire l'objet d'une division parcellaire ;
- Les **terrains stratégiques** : emprises dont l'urbanisation pourrait avoir des conséquences importantes sur le tissu urbain et/ou son développement futur ou emprises non bâtis de grande superficie au sein des enveloppes urbaines. Ces terrains stratégiques ont généralement donné lieu à la production d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Les **espaces mutables et sites potentiels de renouvellement urbain** : unités foncières comprises dans les enveloppes urbaines sous-occupées ou qui pourraient faire l'objet d'une restructuration urbaine (ancienne friche, ancien corps de ferme, ...).

Un objectif ambitieux d'au moins 50 % de production de logements au sein des enveloppes foncières est fixé pour la période 2019-2030. Divers outils réglementaires sont mis à profit pour atteindre cet objectif : reconquête des logements vacants, réflexion sur les sites de renouvellement urbain, Orientations d'Aménagement et de Programmation, mise en œuvre Droit de Préemption Urbain suite à l'approbation du PLU...

Si toutes les communes sont concernées par cette orientation, l'intensification urbaine maîtrisée sera d'autant plus ambitieuse au sein des centres-bourgs de La Barre-en-Ouche et Beaumesnil, compte-tenu de leur rang dans l'armature et de leurs caractéristiques urbaines.

Texte
du
PADD

limiter l'étalement urbain vers les espaces naturels et agricoles.

Si la mobilisation des ressources foncières déjà urbanisée participe grandement à la réalisation des objectifs de production de logements et d'accueil de population envisagées, la maîtrise de l'étalement urbain s'avère stratégique pour préserver le cadre rural qualitatif sur le territoire de la Commune Nouvelle de Mesnil-en-Ouche.

La collectivité souhaite s'inscrire dans une stratégie de gestion économe du foncier et de maîtrise de la consommation d'espaces sur son territoire. Pour atteindre cet objectif, deux principes sont 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 Beamesnil et La Barre-en-Ouche : **18-20 logements / ha** ;
 - En dehors des centres Beamesnil 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)

Justifications

La densité brute envisagée constitue un objectif cible moyen à atteindre qui s'applique aux nouveaux projets d'habitat stratégiques pour lesquels des OAP seront réalisées :

- En extension vers les espaces agricoles et naturels ;
- Sur les terrains stratégiques identifiés dans le diagnostic foncier : sites de plus de 5000 m² localisés au sein des enveloppes urbaines existantes dont l'urbanisation pourrait avoir des conséquences importantes sur le fonctionnement urbain.

Cet objectif de densité brute moyenne se décline selon les niveaux de l'armature urbaine définie. Des opérations plus denses seront privilégiées au sein des polarités identifiées en lien avec leurs caractéristiques urbaines (Beamesnil et La Barre-en-Ouche).

L'enveloppe maximale de consommation d'espaces pour l'habitat, de 8 ha au total, se décline de la façon suivante :

- 5 ha pour les pôles structurants, à savoir Beamesnil et La Barre-en-Ouche ;
- 3 ha pour les autres villages.

En prenant en compte de la consommation d'espaces pour l'habitat sur la dernière décennie de 2007 à 2018, atteignant 59 ha, le PADD vise une réduction de la consommation d'espaces sur la période 2019 – 2030, de l'ordre de près de 80% en comparaison.

La commune affiche par cet objectif sa volonté de contenir l'étalement urbain sur l'ensemble de son territoire.

Texte du
PADD

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

L'effort de construction sera prioritairement orienté sur les centralités. Néanmoins, il s'agira de tenir compte de l'organisation actuelle du territoire et notamment des hameaux urbains structurés, dont l'enveloppe urbaine peut être plus importante que certains centres-bourgs. Par ailleurs, plusieurs communes ont connu des développements urbains anciens le long des voies, qui s'inscrivent dans le prolongement immédiat des centralités (développement linéaire autour du cœur de bourg de Landepéreuse, de Beaumesnil, les secteurs de La Barre-en-Ouche ou encore de Livet-en-Ouche le long de la route départementale RD.833, ...).

Certains hameaux constitués et prolongements historiques urbains pourraient potentiellement accueillir de nouvelles constructions principales (habitation, artisanat, équipement, ...) sous conditions :

- Une localisation dans l'enveloppe urbaine existante (dent creuse, ...) et non en extension sur les terres agricoles ;
- Une desserte par les réseaux appropriée (eau, énergie, numérique, défense incendie, ...);
- La préservation du fonctionnement agricole et naturel du territoire ;
- La préservation des éléments patrimoniaux de l'identité locale (bâti et naturels) ;
- Un dimensionnement approprié au regard des caractéristiques du site, sans remettre en cause la centralité.

Justifications

S'il s'agit d'optimiser certains potentiels fonciers au sein de ces hameaux et des prolongements historiques (dents creuses, divisions parcellaires, ...), les prescriptions réglementaires de densité seront plus mesurées que celles retenues au sein des centralités.

La notion de hameau urbain défini dans le PADD s'appuie sur une définition partagée lors des sessions de travail sur le diagnostic foncier :

- Regroupement de constructions représentant au moins une douzaine d'habitations, pouvant intégrer d'autres vocations (exploitations agricoles, services publics, commerce, ...);
- Ensemble isolé et distinct du centre-bourg présentant une organisation cohérente (autour d'une voirie) et des formes urbaines relativement homogènes (maillage parcellaire, typologie bâtie, ...).

L'évolution des enveloppes bâties des hameaux urbains structurés et des prolongements urbains historiques pourrait être envisageable sous réserve de respecter les conditions précitées et de justifier de l'insuffisance de la ressource foncière au sein de la centralité pour atteindre les objectifs de développement urbain.

Cette disposition concerne les communes qui présentent un fonctionnement urbain éclaté et des centres-bourgs contraints dans leur développement, comme Sainte-Marguerite-en-Ouche, Saint-Aubin-des-Hayes ou encore La Roussière.

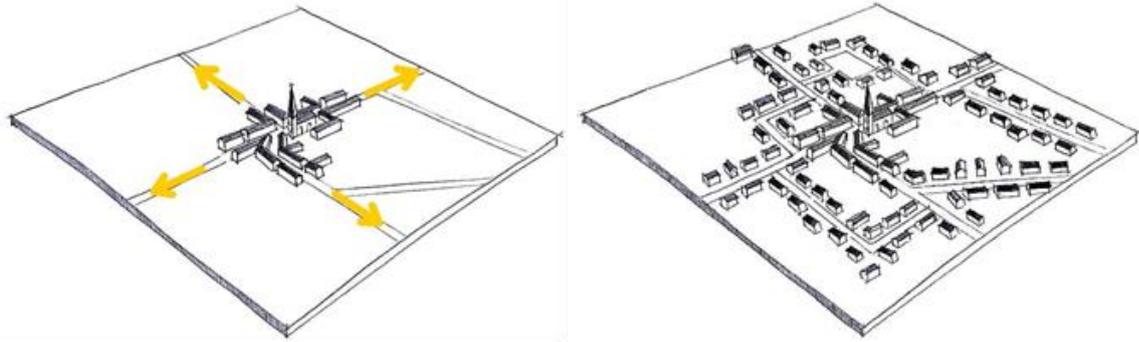


Figure 2. Illustration du phénomène de développement urbain linéaire

Texte du
PADD

Encadrer l'évolution du bâti diffus sur l'ensemble du territoire.

En dehors des centralités, des hameaux urbains et des prolongements historiques identifiés, une attention particulière sera portée au mitage de l'espace. Pour tenir compte des implantations bâties préexistantes, seules les extensions, les annexes et les changements de destination des constructions existantes seront autorisées sous réserve :

- du respect des prescriptions réglementaires du document d'urbanisme ;
- d'une desserte appropriée par les réseaux (si nécessaire) ;
- de la préservation du fonctionnement agricole et naturel du territoire ;
- de la préservation des éléments patrimoniaux de l'identité locale (bâtis et naturels).

Justifications



Photo 1. Vue depuis Thevray

Texte du
PADD

Favoriser la reconversion des bâtiments désaffectés.

Justifications

Ce dernier point peut également répondre à l'objectif de promouvoir une gestion économe de l'espace. Au-delà de la volonté d'évolution des centralités et hameaux urbains structurés et de contrôle du mitage de l'espace, la reconversion de bâtiments désaffectés permet de lutter contre le phénomène de désertification rurale.

1.1.2 Axe 2 : Proposer une offre de logements équilibrée en lien avec les attentes des ménages

Texte du
PADD

Produire environ 280 logements sur la période 2019-2030 pour accueillir environ 400 habitants.

Justifications

Suite à la présentation de scénarii de développement aux différentes instances de travail sur le PLU de la Commune Nouvelle de Mesnil-en-Ouche, une hypothèse d'accueil d'environ 470 habitants a été retenue, soit un besoin d'environ 280 nouveaux logements sur la période 2019 – 2030.

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 (140-145 logements). L'ensemble du territoire, à l'exception des deux hameaux structurants, accueillera de façon proportionnée le reste de l'objectif de production de logements, soit 130-135 logements.

Les volumes de logements à produire constituent des objectifs vers lesquels il convient de tendre d'ici 2030. Un volume plus important de logements pourrait donc être produit sous réserve d'une intensification urbaine plus développée et sans extension urbaine supplémentaire.

Texte du
PADD

Faciliter la réalisation des parcours résidentiels en diversifiant la production de logements.

En plus de répondre quantitativement à la demande, la Commune Nouvelle de Mesnil-en-Ouche pose comme objectif de mieux répondre à la diversité des besoins en logement des ménages. Le territoire est particulièrement attractif pour les ménages souhaitant s'installer dans un cadre de vie de qualité. L'offre de logements développée depuis plusieurs décennies est largement orientée vers les grands logements individuels en accession à la propriété, qui ne répond que partiellement aux besoins des ménages souhaitant s'installer ou rester sur le territoire.

Afin de réaliser le pari de la diversification du parc de logements, plusieurs orientations seront traduites dans le document d'urbanisme :

Justifications

- Développer une offre de petits logements pour répondre aux attentes de certains ménages : pour les jeunes couples, les seniors attachés au territoire, les familles monoparentales désireuses de se fixer sur la Commune Nouvelle de Mesnil-en-Ouche, le développement de cette typologie de logements aujourd'hui défailante, peut constituer une réponse appropriée. Une diversité de logements (types T2-T3, location / accession) est imposée sur les sites stratégiques identifiés, et en priorité au sein des polarités de Beaumesnil et La Barre-en-Ouche ;
- Encourager la production de logements locatifs : cette typologie de logements permettrait de répondre aux besoins des ménages présents pour une durée limitée sur le territoire, ou qui ne sont pas en mesure d'accéder à la propriété. L'offre locative sera développée en priorité dans les polarités, au plus près de l'offre de services et de commerces présente sur le territoire ;
- Soutenir la réhabilitation du parc résidentiel existant : il s'agira notamment de veiller à l'évolution du parc résidentiel ancien et de faciliter la rénovation énergétique du parc de logements par des prescriptions réglementaires adaptées. Les réflexions qui seront engagées sur les sites de renouvellement urbain stratégiques pourraient également permettre de concrétiser cette orientation. Cet axe est rendu possible par la politique engagée de l'intercommunalité Bernay Terres de Normandie, la création d'OPAH, la mise en place par la commune nouvelle de la taxe sur les logements vacants, ...

1.1.3 Axe 3 : Conforter l'offre en équipements publics et services publics

Texte du
PADD

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

La diversité des fonctions urbaines fait partie des objectifs de développement durable à prendre en compte lors de la réalisation des documents d'urbanisme. Les centralités, qu'ils s'agissent des pôles ou des villages, ne doivent pas être réservées uniquement à une vocation résidentielle : elles doivent constituer des lieux de rencontre et de lien social, par le biais des équipements scolaires, commerciaux, culturels et sportifs. Il est donc primordial de permettre leur évolution à l'horizon temporel du PLU. Les terrains qui seront réservés permettront de conforter les équipements communaux existants et d'anticiper les nouveaux besoins éventuels, dans un souci de complémentarité de l'offre entre les communes : équipements pour la petite enfance, services aux personnes âgées, animation locale, extension des cimetières, ...

Justifications



Photo 2. Médiathèque de La Barre-en-Ouche

Texte du PADD
Compléter l'offre d'équipements et de services de proximité à Beaumesnil et La Barre-en-Ouche.

Justifications
La Commune Nouvelle de Mesnil-en-Ouche souhaite conforter la centralité de Beaumesnil et de La Barre-en-Ouche et ainsi compléter l'offre d'équipements et de services de proximité. Il est question de consolider et de développer les cabinets médicaux dans les deux pôles structurants, de concrétiser le projet de cité scolaire à La Barre-en-Ouche, de confirmer le pôle socio-culturel et la maison de services au public à La Barre-en-Ouche ...

Texte du PADD
Préserver les corridors écologiques.

Cette orientation s'applique sur l'ensemble du territoire. Une attention particulière devra être portée à la création et à l'aménagement des espaces publics afin qu'ils soient pratiqués par tous les publics. Il s'agira notamment :

- De veiller à l'accessibilité des espaces publics ;
- D'encourager la qualité urbaine dans les nouvelles opérations d'aménagement : traitement qualitatif des espaces de stationnement, mise en valeur du patrimoine, installation de mobilier urbain, aménagement de lieux de rencontres intergénérationnelles, ...
- D'assurer la gestion des eaux pluviales selon les principes d'hydraulique douce
- ...

Justifications



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

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

1.2.1 Axe 1 : Encourager le développement des modes de transports alternatifs

Texte du PADD **Améliorer l'offre de transport en commun vers les centralités en collaboration avec les autorités organisatrices compétentes.**

Justifications

Le niveau de service des transports en commun est relativement déficient pour satisfaire l'ensemble des besoins de mobilité des ménages sur le territoire de la Commune Nouvelle de Mesnil-en-Ouche et constituer une offre alternative à la voiture individuelle.

La commune nouvelle n'ayant pas la compétence pour l'organisation des transports publics, elle souhaite s'engager dans une démarche collaborative avec les partenaires publics compétents pour développer une piste d'amélioration de l'offre de transport en commun : Développer une ligne express La Barre-en-Ouche – Beaumesnil – Bernay. Cette ligne permettrait de rattacher les lieux de centralité de la Commune Nouvelle de Mesnil-en-Ouche à un pôle principal du territoire du SCoT de Risle-Charentonne.

Texte du PADD **Organiser les pratiques de covoiturage sur les axes stratégiques.**

Justifications

Les communes déléguées d'Ajou, Beaumesnil, Granchain, La Barre-en-Ouche ou encore Landepéreuse se situent sur des axes de circulation structurants du territoire. La RD.25, RD140, RD833, etc., constituent des infrastructures stratégiques pour la création d'aires de covoiturage, limiter le recours à la voiture « solo » et participer indirectement à la régulation du trafic routier. Si les pratiques spontanées de covoiturage sont de plus en plus nombreuses, la Commune Nouvelle souhaite également agir pour le développement de cette alternative à la voiture « solo », par l'identification et la signalisation d'emprises dédiées au covoiturage.

Texte du PADD **Maintenir la desserte en transport scolaire sur l'ensemble du territoire.**

Justifications Le réseau de transport scolaire est relativement important sur la Commune Nouvelle de Mesnil-en-Ouche et devra rester à ce niveau afin de continuer à répondre aux besoins actuels des habitants et aux besoins futurs engendrés par l'évolution de la population souhaitée sur le territoire.

1.2.2 Axe 2 : Améliorer les conditions de pratique des modes doux

Texte du PADD **Affirmer la place du piéton dans les centralités de toutes les communes déléguées.**

Justifications Des déplacements doux bien organisés et sécurisés sont essentiels à la qualité de vie dans l'ensemble des communes déléguées. Ils conditionnent l'accès aux services, équipements et commerces par les habitants. Une attention particulière est portée à la mise en relation des nouvelles opérations d'aménagement avec le maillage d'infrastructures pour les modes doux afin de faciliter l'accès aux centralités.

Texte du PADD **Confirmer le réseau de chemins de randonnées et circuits cyclo-touristiques existants.**

Justifications Le territoire de la Commune Nouvelle de Mesnil-en-Ouche jouit d'un important réseau de chemins de randonnées et de circuits cyclo-touristiques qui irriguent le territoire. Plusieurs parcours touristiques sont identifiés dans un souci de continuité et mise en relation des principaux sites d'intérêt du territoire (circuit des 5 clochers, circuit des Saveurs, GR de Pays de Risle – Charentonne, ...).

Les chemins de randonnées qui participent à la découverte du paysage et du patrimoine local, sont identifiés au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme en vue de garantir la continuité de ces infrastructures à l'échelle temporelle d'application du PLU.

Texte du PADD **Faciliter la connexion à la Voie Verte Bernay – Broglie et à la Véloroute de la vallée de Risle.**

Justifications	<p>Dans les alentours de la Commune Nouvelle de Mesnil-en-Ouche, se découvrent deux circuits cyclotouristiques structurants à l'échelle intercommunale. Dans la volonté de développer la pratique des modes doux et de profiter de l'attractivité des circuits touristiques, les élus de la Commune Nouvelle souhaite faciliter la connexion à ces circuits, notamment celui de la Voie Verte Bernay – Broglie, à l'Ouest du territoire et de la Véloroute de la vallée de Risle.</p>
Texte du PADD	<p>Développer des liaisons douces fonctionnelles et sécurisées à différentes échelles.</p>
Justifications	<p>Face à la dépendance au mode automobile des ménages, la réflexion sur le développement des mobilités douces constitue une orientation stratégique portée par la Commune Nouvelle et relayée par les communes déléguées. Les contraintes topographiques (contexte de vallée/plateau) et les distances conséquentes entre centralités sur le territoire complexifient l'efficacité du réseau en modes doux à différentes échelles (entre les centre-bourgs et les hameaux).</p> <p>Néanmoins, plusieurs continuités douces seront valorisées et créées pour encourager la pratique des modes doux au quotidien : entre centres-bourgs et hameaux. Ces aménagements pourront s'appuyer sur le réseau existant dense (plus de 200 km de voirie).</p> <p>Ces infrastructures seront également identifiées au titre du Code de l'Urbanisme et des outils fonciers pourront être mobilisés pour permettre leur concrétisation.</p>
Texte du PADD	<p>Prévoir des infrastructures sécurisées pour les déplacements doux dans le cadre des opérations de production de logements.</p>
Justifications	<p>Dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui sont déclinées sur les secteurs de projet, des dispositions relatives à la pratique des modes doux (emprises dédiées pour les modes, stationnement des deux-roues) sont systématiquement étudiées pour assurer une connexion adéquate au réseau existant de chemins / trottoirs.</p>

1.2.3 Axe 3 : Optimiser et sécuriser le réseau routier actuel

Texte du PADD	Apaiser toutes les circulations au sein des zones urbanisées et aux entrées d'agglomération.
Justifications	<p>Le diagnostic territorial a confirmé l'enjeu stratégique des traversées d'agglomérations à plusieurs titres : sécurisation des déplacements au sein espaces urbains linéaires, insertion sur le réseau routier, traitement paysager des entrées d'agglomération... Tout le territoire de la Commune Nouvelle de Mesnil-en-Ouche est potentiellement concerné par cette orientation.</p> <p>A ce titre, le PLU impose que les emprises dédiées aux circulations routières soient aménagées de façon à limiter la vitesse et de garantir un partage équilibré des espaces publics. Des prescriptions spécifiques sont également édictées dans le cadre de la mise en valeur des entrées d'agglomération et de la sécurisation, en particulier dans le cadre des OAP des sites localisés en entrée d'agglomération.</p>
Texte du PADD	Limiter le développement urbain le long des axes stratégiques.
Justifications	<p>Une attention particulière sera portée à la création de nouveaux accès le long des axes routiers qui sont le support d'un trafic important : RD.140, RD.833, RD. 33, ... Aussi, l'étalement urbain linéaire, en dehors des centralités sera particulièrement encadré.</p>
Texte du PADD	Veiller au maillage pratique et au dimensionnement du réseau routier dans le cadre des opérations de production de logements.
Justifications	<p>La perméabilité des secteurs de développement et leur accroche au fonctionnement urbain seront recherchées. Dans la mesure du possible, les nouvelles voies en impasse seront à éviter au profit de voiries traversantes et permettant d'améliorer toutes les circulations à l'échelle du quartier.</p>

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

1.3.1 Axe 1 : Soutenir l'activité agricole, pilier de l'économie locale

Texte du PADD	Promouvoir une agriculture durable et diversifiée → Soutenir une activité agricole raisonnée.
Justifications	<p>Le territoire de la Commune Nouvelle de Mesnil-en-Ouche présente des caractéristiques rurales et agricoles particulièrement prégnantes. L'agriculture demeure une activité omniprésente : 106 sièges d'exploitation agricole et 79 sites secondaires ont été recensés sur l'ensemble du territoire. En plus d'être une activité économique à part entière, elle participe grandement à la qualité des paysages sur le plateau agricole ouvert (alternances de prairies et de terres cultivées).</p> <p>Afin de pérenniser ces activités et d'anticiper les changements à venir, le PLU permet la diversification des exploitations agricoles, en permettant notamment la mise en place d'unités de vente directe. Ces projets devront toutefois se situer à proximité des bâtiments d'exploitation, ce afin d'éviter le mitage des espaces et la dispersion des bâtiments d'une même exploitation.</p>
Texte du PADD	Préserver les espaces agricoles du mitage et assurer les continuités à l'échelle du terroir.
Justifications	<p>Plusieurs dispositions seront traduites pour concrétiser cette orientation :</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 ;• ...

Texte du
PADD

Veiller au maintien des potentiels d'évolution des exploitations agricoles, en particulier au contact des espaces urbains.

Justifications

Le projet de territoire vise la limitation des atteintes à l'activité agricole. La localisation des sièges d'exploitation agricole sera prise en compte lors de la définition du règlement graphique. En effet, plusieurs sièges d'exploitation sont identifiés au contact direct de secteurs urbains, en particulier aux abords du centre-bourg de Beaumesnil, des hameaux de Jonquerets-de-Livet, Sainte-Marguerite-en-Ouche, Epinay, La Roussière, Gisay-la-Coudre, Thevray, Saint-Pierre-du-Mesnil.

Le respect des distances de recul entre habitat et bâtiments agricoles et le maintien de potentialités de développement pour les exploitations agricoles au contact des espaces urbanisés seront mis en œuvre dans le cadre du règlement graphique du document d'urbanisme.

Texte du
PADD

Faciliter l'implantation d'activités valorisant l'agriculture locale (négoce, coopératives, ...).

Justifications

Le développement de l'activité agricole passe également par l'implantation d'activités liées à l'agriculture locale.

La Commune Nouvelle, appuyée par l'Intercom Bernay Terres de Normandie, traduit dans son projet communal une opportunité de valorisation des productions agricoles locales, sur une emprise identifiée à Epinay, au carrefour de la RD.44 et de la RD.25. Ce secteur, d'une surface globale de 2,9 ha et qui prend appui sur un site de silo déjà existant, a été retenu du fait de sa localisation à proximité d'un axe routier structurant entre Beaumesnil et La Barre-en-Ouche, de son éloignement de tiers et de l'absence d'enjeux environnementaux forts.



Eloignement des habitations	
Proximité de routes départementales Présence de la RD.25	
Absence de risques naturels	
Impact sur les enjeux environnementaux et paysagers Faible	

Figure 3. Terrain accueillant le secteur agricole à vocation d'activités para-agricoles

1.3.2 Axe 2 : Accompagner le développement économique et la diversité commerciale

Texte du
PADD

Accueillir de nouvelles entreprises sur les zones d'activités du territoire.

Justifications

L'élaboration du PLU de la Commune Nouvelle de Mesnil-en-Ouche est l'occasion de décliner une stratégie cohérente de développement économique, encadrée par les dispositions du SCoT du Pays de Risle-Charentonne. La Commune Nouvelle envisage de s'appuyer sur le réseau de sites d'activités existants (zone d'activités des Prés de l'Etang à La Barre-en-Ouche, sites économiques déjà développés sur l'ensemble du territoire) pour accueillir de nouvelles entreprises et développer l'emploi sur le territoire de Mesnil-en-Ouche.

Concrètement, 2 modalités d'action sont envisagées pour favoriser l'accueil de nouvelles entreprises :

- L'optimisation de la ressource foncière de la ZA des Prés de l'Etang et pour les sites d'activité économiques installés sur l'ensemble du territoire : les dispositions réglementaires qui sont retenues permettent la densification des sites d'activités économiques : augmentation de l'emprise au sol et des hauteurs autorisées, optimisation/mutualisation des espaces de stationnement ... ;
- La réflexion sur la reconquête de friches économiques : les dispositions réglementaires qui seront retenues permettront la réhabilitation et l'évolution des friches économiques à travers la possibilité de changement de destination, de réhabilitation des bâtiments existants et d'agrandissement de locaux ...



Photo 4. Vue de la zone d'activités des Prés de l'Etang à La Barre-en-Ouche

Texte du
PADD

Permettre l'évolution des activités artisanales et de services existantes.

Justifications

Parce que le développement économique du territoire de la Commune Nouvelle de Mesnil-en-Ouche s'appuie également sur l'activité artisanale et commerciale de proximité, l'ambition politique est de favoriser au maximum la mixité des fonctions urbaines afin que toutes les activités compatibles avec le caractère résidentiel, telles que l'activité artisanale ou commerciale de proximité et de services, puissent, par le biais du règlement du document d'urbanisme, évoluer au sein des tissus urbanisés existants, au sein de toutes les communes.

Texte du
PADD

Consolider l'offre commerciale et de services de proximité

Justifications

L'offre commerciale sur le territoire de Mesnil-en-Ouche est organisée autour des deux polarités de Beaumesnil et La Barre-en-Ouche. Quelques commerces isolés sont également localisés à Landepéreuse et dans plusieurs hameaux (Ajou, Landepéreuse, ...).

Plusieurs dispositions sont mises en œuvre dans le document d'urbanisme pour soutenir l'activité commerciale et de services de proximité :

- Identification des cases commerciales au titre du Code de l'Urbanisme : la déclinaison de dispositions réglementaires adaptées (encadrement des changements de destination, dérogation aux règles de stationnement, ...)
- Mise en relation avec les sites de développement urbain : il s'agit de garantir une accessibilité aisée depuis les opérations de logements jusqu'aux polarités commerciales ;
- Réflexion sur la mixité urbaine des nouvelles opérations de développement : dans la mesure du possible, de nouvelles implantations commerciales pourraient être liées à la réalisation de projets de logements.



Photo 5. Commerces à Ajou, La Barre-en-Ouche et Beaumesnil (de gauche à droite)

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

Texte du PADD	Permettre le développement d'une offre de restauration et d'hébergements ruraux de qualité.
Justifications	L'offre d'hébergements touristiques est essentiellement privée sur le territoire de Mesnil-en-Ouche, même si certaines communes, comme Bosc-Renoult-en-Ouche proposent quelques hébergements touristiques ruraux (gîtes et chambres d'hôtes). La Commune Nouvelle de Mesnil-en-Ouche souhaite encourager le développement d'une offre de restauration et d'hébergements de qualité, qui pourrait notamment se concrétiser par la réhabilitation du bâti ancien (bâtiments agricoles ayant perdu leur vocation).
Texte du PADD	Confirmer les infrastructures de randonnées pour mettre en relation les sites d'intérêt touristique.
Justifications	<p>Cf. objectif 2 – Axe 2 : « Le territoire de la Commune Nouvelle de Mesnil-en-Ouche jouit d'un important réseau de chemins de randonnées et de circuits cyclo-touristiques qui irriguent le territoire. Plusieurs parcours touristiques sont identifiés dans un souci de continuité et mise en relation des principaux sites d'intérêt du territoire (circuit des 5 clochers, circuit des Saveurs, GR de Pays de Risle – Charentonne, ...).</p> <p>Les chemins de randonnées les plus significatifs, qui participent à la découverte du paysage et du patrimoine local, seront identifiés au titre du Code de l'Urbanisme en vue de garantir la continuité de ces infrastructures à l'échelle temporelle du PLU. »</p>
Texte du PADD	Améliorer les conditions d'accueil de camping-cars.
Justifications	Le territoire de la Commune Nouvelle de Mesnil-en-Ouche compte une aire de camping-cars située à Gisay-la-Coudre, équipée des services nécessaires. Cependant, cette offre reste assez limitée pour le territoire communal qui possède plusieurs atouts touristiques et pourrait donc être améliorée par l'évolution de l'aire existante, le développement de services complémentaires, la création de nouveaux espaces, la valorisation des espaces dédiés, l'optimisation des conditions d'accueil et d'accès, ... Une réflexion est engagée pour compléter l'offre d'aire d'accueil de camping-cars à Beaumesnil.

Texte du
PADD

Mettre en valeur et accompagner la fréquentation des sites touristiques de Mesnil-en-Ouche.

Les points d'intérêt touristique du territoire sont d'ordre patrimonial (Châteaux de Beamesnil et du Blanc Buisson) ou culturel (événements liés au château du Blanc Buisson, musées) ou de loisirs (infrastructures de randonnées, circuits touristiques) qui profitent également aux habitants en contribuant à la qualité du cadre de vie. En ce sens, la Commune Nouvelle souhaite s'engager dans une démarche qualitative et authentique, sans porter atteinte à la valeur environnementale, paysagère et patrimoniale du territoire.

Il s'agit également de conforter les structures d'accueil existantes, comme l'office de tourisme de Beamesnil.

Justifications



Photo 6. Château de Beamesnil et Château du Blanc Buisson (Saint-Pierre-du-Mesnil)

Texte du
PADD

Soutenir les initiatives locales de valorisation touristique.

Toujours dans l'objectif d'asseoir le tourisme comme l'un des moteurs de l'économie locale, la Commune Nouvelle de Mesnil-en-Ouche souhaite valoriser certaines activités touristiques, comme :

Justifications

- Le musée du cidre à Saint-Aubin-Le-Guichard ;
- Le château de Beamesnil à Beamesnil (activité d'hébergement et de location de salle) ;
- Le domaine du Framboisier à Ajou (découverte de l'activité framboise, Fête de la Framboise, ...) ;
- Le circuit de moto-cross à La Barre-en-Ouche ;
- ...

Dans l'hypothèse où ces activités présenteraient des besoins d'évolution nécessaires à leur pérennité, les dispositions réglementaires du document d'urbanisme pourraient être étudiées avec les porteurs de projet



Photo 7. Fête médiévale au Château du Blanc Buisson (Saint-Pierre-du-Mesnil)

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

1.4.1 Axe 1 : Ménager la qualité paysagère et patrimoniale du territoire

Texte du
PADD

Conserver et valoriser les éléments caractéristiques du patrimoine bâti du territoire.

Outre les grands paysages, le territoire de Mesnil-en-Ouche recèle de nombreux marqueurs territoriaux de son identité normande et rurale. Les éléments d'intérêt patrimonial du territoire ont été recensés sur l'ensemble du territoire en vue de leur identification au titre du Code de l'Urbanisme. Ainsi, les éléments du patrimoine bâti comme les châteaux, le patrimoine religieux, les constructions caractéristiques de l'identité normande, le bâti caractéristique de centre-bourg et le patrimoine vernaculaire seront identifiés sur le plan de zonage et des prescriptions seront déclinées dans le règlement écrit pour garantir la conservation de leurs caractéristiques remarquables à l'échelle temporelle du PLU.

Justifications

Par ailleurs, dans les cas où les changements de destination des anciens bâtiments de caractère seront autorisés, des prescriptions réglementaires seront également retenues pour préserver les caractéristiques originelles de ces ensembles.



Photo 8. Eléments du patrimoine bâti recensés

Texte du
PADD

Valoriser les ambiances urbaines et rurales remarquables.

De la même façon, plusieurs ambiances urbaines, qui se distinguent par l'homogénéité de leur qualité architecturale seront identifiées au titre du Code de l'Urbanisme. Ces ambiances se concentrent principalement :

- Dans le centre-bourg de Beaumesnil et La Barr-en-Ouche ;
- Dans les cœurs anciens d'AJou, Landepéreuse et Thevray.

D'autres communes se distinguent par l'aération des tissus bâtis : c'est le cas à Bosc-Renoult-en-Ouche, Saint-Pierre-du-Mesnil, etc., où la densité urbaine s'efface au profit des clôtures végétalisées et des jardins verdoyants. Ces ambiances rurales contribuent tout autant à la qualité du cadre de vie et à la variété des paysages et seront prises en considération lors du travail sur les pièces réglementaires du document d'urbanisme.

Justifications



Photo 9. Ambiance urbaine du centre-bourg de Beaumesnil

Texte du
PADD

Veiller à la qualité architecturale et à l'insertion des nouvelles constructions y compris agricoles dans leur environnement paysager et bâti.

Plusieurs dispositions seront mises en œuvre pour assurer une intégration adéquate des nouvelles constructions dans leur environnement bâti. :

Justifications

- Réflexion sur l'aspect extérieur des constructions : des prescriptions adaptées au contexte urbain et paysager seront imposées aux nouvelles constructions (volumes, façades, toitures, implantation) ;
- Épaississement des tissus bâtis aux dépens de l'étalement urbain linéaire : l'impact paysager des nouvelles opérations d'aménagement devrait s'en trouver plus mesuré.

Texte du
PADD

Préserver les perspectives paysagères remarquables.

Justifications

Les sensibilités paysagères sont très marquées sur le territoire de la Commune Nouvelle de Mesnil-en-Ouche, autant sur l'alternance entre plateau ouvert et trame bocagère qu'au sein des vallées sèches, de la vallée de Risle. Le PLU veillera à limiter l'urbanisation sur les secteurs offrant des vues sur le grand paysage : coteaux, lignes de crêtes, entrées d'agglomérations sur le plateau. A l'exception des parcelles à vocation agricole, les perspectives paysagères remarquables ont été classées en zone Naturelle stricte, qui correspond notamment aux espaces à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages. La constructibilité est fortement limitée dans la zone N. Un traitement paysager des limites urbaines pourra être imposé sur les secteurs présentant une sensibilité paysagère particulière (plantations de haies, recul des constructions et réduction des volumes envisagés sur les secteurs de projet, maintien des ouvertures visuelles).

1.4.2 Axe 2 : Valoriser les grands ensembles naturels et améliorer leur fonctionnalité

Texte du
PADD

Préserver la continuité de la trame verte entre les forêts de Broglie, Beaumont et Conches.

Justifications

La trame verte est essentiellement développée autour du bois de Broglie à l'Ouest, de la forêt de Beaumont au Nord et de la forêt de Conches au Sud. Afin de préserver la continuité des massifs boisés et milieux ouverts sur les coteaux moins pentus, le PLU veillera à :

- Préserver les lisières forestières : un recul pour les nouvelles constructions sera imposé au droit des espaces boisés pour maintenir des emprises fonctionnelles pour le déplacement des espèces. Les principaux boisements seront également identifiés au titre des Espaces Boisés Classés ;
- Limiter l'urbanisation sur les coteaux : la situation en retrait des pentes constituera autant que possible un critère de sélection des secteurs de projets de développement ;
- Saisir les opportunités foncières pour compléter la trame verte sur l'ensemble du territoire du PLU.



Photo 10. Vue sur un massif boisé de Bosc-Renoult-en-Ouche, près de la forêt de Conches

Texte du
PADD

Valoriser la trame bocagère, support de biodiversité locale.

Justifications

Le territoire de la Commune Nouvelle de Mesnil-en-Ouche se caractérise fortement par la présence de sa trame bocagère qui joue un rôle multiple à la fois paysager participant à la perception du territoire, environnemental et écologique comme support de biodiversité mais également comme limites parcellaires naturelles. Dans le cadre du PLU, ces éléments naturels pourront être identifiés au titre du Code de l'Urbanisme en vue de garantir la continuité végétalisée et de valoriser la trame comme identité du territoire.

Texte du
PADD

Valoriser la trame bocagère, support de biodiversité locale.

Justifications

La trame bleue se concentre dans la vallée de la Risle et s'étire sur les communes de Bosc-Renoult-en-Ouche, Thevray et Ajou. Sur ces secteurs, le PLU s'assurera :

- De la préservation des continuités hydrauliques et des zones d'expansion des crues : recul des constructions par rapport aux berges des cours d'eau, en dehors des espaces déjà urbanisés, classement en zone naturelle des lits majeurs des cours d'eau non bâtis, ... ;
- Du maintien des zones humides : le développement urbain au sein des zones humides recensées sera proscrit ;
- De la conversation du réseau de fossés et de mares : les mares pourront faire l'objet d'un recensement au vu de leur identification au titre du Code de l'Urbanisme et des prescriptions pourront être définies dans le règlement concernant les fossés



Photo 11. Exemple de mare sur une propriété privée à Ajou

1.4.3 Axe 3 : Valoriser les ressources du territoire

Texte du
PADD

Valoriser la trame bocagère, support de biodiversité locale.

Justifications

Le projet de territoire de la Commune Nouvelle de Mesnil-en-Ouche intègre les principes de gestion durable de la ressource en eau afin de protéger l'environnement et de sécuriser l'alimentation en eau potable. Dans ce sens, il est prévu :

- De protéger les captages d'eau potable, notamment par une bonne prise en compte des servitudes de protection de captage (captages de Beaumesnil, de Rouge Moulin / La Vieille-Lyre, le Petit Harcourt à Champignolles et les puits d'Ajou) ;
- De maîtriser les rejets pluviaux par la mise en place de dispositifs hydrauliques adaptés dans le cadre de toutes les opérations d'aménagement (habitat, équipements, économie), en favorisant les techniques d'hydraulique douce (noues, fossés, fascines, ouvrages paysagers, ...) ;
- De viser une amélioration des performances des systèmes d'assainissement non collectif : dans les secteurs non raccordés à l'assainissement collectif, la protection de la ressource en eau passera par le respect des normes existantes en matière d'assainissement individuel pour les nouvelles constructions et par l'amélioration progressive des installations existantes afin de se conformer aux normes en vigueur.

Texte du
PADD

Inciter au recours aux énergies renouvelables et à l'architecture bioclimatique.

Justifications

Pour gérer les énergies de manière durable, et participer à la lutte contre le changement climatique, la Commune Nouvelle de Mesnil-en-Ouche souhaite :

- Permettre le développement des énergies solaire, éolienne, géothermie, biomasse : dans ces différents domaines, le territoire recèle un potentiel de développement. Le PLU ne fera pas obstacle au développement de projets dans ces domaines, sous réserve d'une intégration soignée dans l'environnement paysager et bâti.
- Etre moteur sur le bâti public en matière de performances énergétiques : à la fois pour préserver l'environnement et pour économiser les moyens publics. La Commune Nouvelle de Mesnil-en-Ouche s'inscrit dans la démarche de territoire à énergie positive (TEPOS) portée par l'Intercom Bernay Terres de Normandie avec comme objectif de réduire ses besoins d'énergie au maximum et de les couvrir par les énergies renouvelables locales.
- Faciliter l'amélioration énergétique du bâti existant : le PLU ne constituera pas un obstacle pour les porteurs de projet souhaitant travailler à l'amélioration énergétique du bâti, dans la mesure où les techniques utilisées pour parvenir à cette amélioration ne porteront pas atteinte à un éventuel caractère patrimonial du bâti.

Le règlement écrit du PLU incitera les pétitionnaires à recourir aux dispositifs de production d'énergies renouvelables, dans un souci de développement durable et d'efficacité énergétique. Des propositions de solutions techniques ou de réflexions seront proposées.

Texte du
PADD

Optimiser la gestion des déchets.

Justifications

Une attention particulière sera portée à la gestion des déchets dans le cadre des opérations de production de logements. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation pourront comporter des prescriptions pour atteindre cet objectif (localisation de points de collecte, évitement des voies en impasse).

1.4.4 Axe 4 : Limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques

Texte du PADD	Tenir à distances les zones d'extension urbaine des sources de risques.
Justifications	<p>L'ensemble des opérations d'aménagement et de construction réalisées sur le territoire devra prendre en compte les risques connus, afin de ne pas exposer davantage les biens et les personnes, voire de diminuer l'exposition à ces risques si possible. Le territoire de la Commune Nouvelle de Mesnil-en-Ouche est exposé à différents types de risques :</p> <ul style="list-style-type: none">• Inondation par ruissellement sur l'ensemble du territoire, avec une sensibilité accrue sur les secteurs dans les vallées ;• Débordement de cours d'eau : sur les communes Bosc-Renoult-en-Ouche, Thevray et Ajou ;• Effondrements liés aux cavités souterraines, particulièrement au Nord du territoire ;• Défense incendie, les opérations d'aménagement et de construction devront respecter les prescriptions concernant la défense incendie (accessibilité, dimensions, ...). <p>Il s'agira notamment de s'assurer de la cohérence entre le PLU avec les études liées aux risques (recensement de cavités souterraines, études hydrauliques).</p>
Texte du PADD	Règlementer l'évolution des constructions comprises dans des zones de risques.
Justifications	<p>Les doctrines départementales des services de l'Etat en matière de risques naturels et industriels seront traduites dans les pièces réglementaires du PLU pour permettre l'évolution sous conditions des constructions comprises dans des zones de risques identifiées.</p>
Texte du PADD	Réserver des emprises pour la réalisation d'ouvrages d'hydraulique douce dans les secteurs particulièrement sensibles au risque d'inondation.
Justifications	<p>Des emplacements réservés pour d'éventuels ouvrages hydrauliques seront à identifier en fonction des études existantes, en lien avec le SYMA et le SAGE. Ces emplacements réservés seront identifiés au bénéfice de la Communauté de Communes de Bernay Terres de Normandie.</p>

Texte du
PADD

Limiter les conflits d'usage entre activités incompatibles (habitat / industrie / agriculture, ...).

Justifications

La connaissance du territoire permet de définir les secteurs où certaines activités pourraient être interdites. En l'occurrence, les constructions à vocation industrielle et agricole seront à limiter au sein des secteurs à dominante résidentielle.

Le règlement écrit sera également un outil majeur pour la mise en place de prescriptions particulières répondant à cet objectif tout comme le plan de zonage qui identifie différentes zones où s'appliquent l'autorisation et l'interdiction de plusieurs usages des sols.

CHAPITRE 2. BILAN DU DIAGNOSTIC FONCIER ET JUSTIFICATION DU BESOIN EN LOGEMENT

2.1 Méthodologie de réalisation du diagnostic foncier

Selon l'article **R151-1 du Code de l'Urbanisme**, le rapport de présentation « analyse (...) les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés (...), ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même ».

Un travail de diagnostic foncier a été réalisé de manière itérative pour analyser les potentialités de densification et de mutation des espaces urbanisés. Cette démarche a été menée en collaboration avec les 16 communes déléguées de manière itérative, du diagnostic à la formalisation des pièces réglementaires. Ce travail a constitué une étape préalable à la définition du besoin en extension urbaine pour répondre aux objectifs de production de logements définis dans le cadre du projet de PLU.

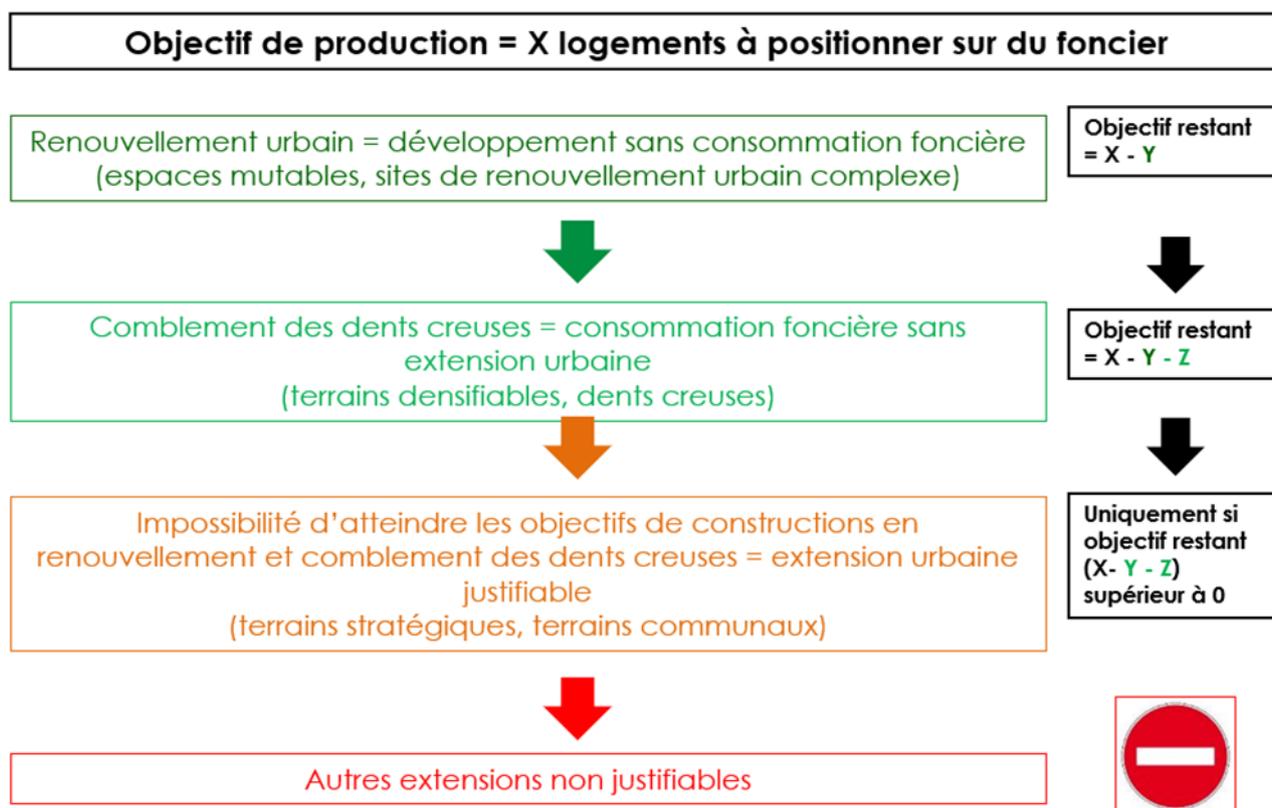


Figure 4. Schéma de mobilisation du foncier

Plusieurs postulats ont été retenus pour caler la méthodologie de travail du diagnostic foncier :

- **Identification des enveloppes urbaines**

La Commune Nouvelle de Mesnil-en-Ouche correspond au regroupement des 16 anciennes communes, qui étaient elles-mêmes constituées d'un centre-bourg et, selon les cas, d'un ou plusieurs hameaux. Dans un souci de cohérence globale sur l'ensemble du territoire de la Commune Nouvelle, au moins une enveloppe urbaine par commune déléguée a été identifiée au sein des enveloppes urbaines.

De plus, le territoire de Mesnil-en-Ouche est caractérisé par une implantation diffuse du bâti, ce qui a posé la question de la définition d'un « hameau urbain structuré ». Selon les configurations, en plus des centres-bourgs historiques, un certain nombre de hameaux a été intégré aux enveloppes urbaines. Une définition partagée de la notion de hameau urbain structuré, adaptée aux caractéristiques urbaines du territoire, a été traduite dans le cadre de l'élaboration du PLU de Mesnil-en-Ouche :

- **Regroupement** de constructions représentant au moins 12 – 15 habitations, pouvant intégrer d'autres vocations (exploitations agricoles, services publics, commerce, ...);
- **Ensemble isolé et distinct** du centre-bourg présentant une **organisation cohérente** (autour d'une voirie) et des **formes urbaines homogènes**.

Cette proposition a également été complétée par la prise en compte d'autres enjeux : proximité d'exploitations agricoles pratiquant l'élevage, enjeux environnementaux (risques, biodiversité, ...), présence et capacité des réseaux, ...).

Au final, 13 hameaux ont été étudiés dans le cadre du diagnostic foncier, en plus des centres-bourgs des 16 communes historiques.

Les contours des enveloppes urbaines ont été délimitées en tenant compte de l'occupation du sol effective. Les espaces agricoles ou naturels, sur lesquels aucune construction n'est recensée, ont donc systématiquement été exclues de ces enveloppes urbaines, selon approche similaire à celle de la délimitation de la Partie Actuellement Urbanisée pour les communes soumises au Règlement National d'urbanisme.

Commune déléguée	Hameaux étudiés dans le cadre du diagnostic foncier
Ajou	Mancelles
	Saint-Aubin-sur-Risle
Beaumesnil	Les Monts (en limite avec Sainte-Marguerite-en-Ouche)
Gisay-la-Coudre	La Villette
Jonquerets-de-Livet	Le Livet (en limite avec Sainte-Marguerite-en-Ouche)
Landepéreuse	La Chaise
	Le Hamel
Saint-Aubin-des-Hayes	Belou
Saint-Aubin-le-Guichard	La Pasnière
	Les Fieffes
Sainte-Marguerite-en-Ouche	Les Monts (en limite avec Beaumesnil)
	Livet-en-Ouche (en limite avec Jonquerets-de-Livet)
	La Bissonnière
Thevray	La Bonnelière
	La Parinière

Tableau 1. Détail des hameaux étudiés dans le diagnostic foncier

- **Distinction des différents types de potentiel**

Au sein de ces enveloppes urbaines, un recensement des espaces disponibles susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions à l'horizon temporel du document d'urbanisme a été réalisé. **5 types de terrain ont été identifiés :**

 **Terrain mobilisable** : Assimilées aux « dents creuses » (espaces disponibles dans les Parties Actuellement Urbanisées) ce sont des parcelles sans enjeu agricole, naturel ou hydraulique.

 **Terrain densifiable** : Ce sont des parcelles déjà bâties qui sont susceptibles d'être découpées en vue d'un nouveau lot à construire.

 **Terrain stratégique** : Ce sont les parcelles possédant un enjeu fort dans l'urbanisation de ces dernières. Les terrains sont identifiés comme « stratégiques » car ils représentent un potentiel de logement conséquent ou concernent des terrains sur lesquels un projet d'équipement est envisagé. Les terrains stratégiques correspondent, pour la plupart aux OAP justifiées ci-après.

 **Terrain de renouvellement urbain** : Ce sont des parcelles déjà bâties dans les enveloppes urbaines et qui sont laissées à l'abandon ou en friches. Certains de ces sites font l'objet d'une OAP du fait d'enjeux urbains forts et l'objectif de revitalisation des centres-bourgs de La Barre-en-Ouche et Beaumesnil.

 **Terrain non mobilisable** : Ce sont des parcelles libres dans les espaces urbanisés qui ne peuvent être pris en compte dans le diagnostic foncier pour cause de leur inaccessibilité, de leur configuration, de leurs enjeux liés aux risques (cavités, risques inondation, ...), etc.

Ce travail d'identification a été réalisé sur l'ensemble des enveloppes urbaines pour déterminer un potentiel foncier théorique, par densification ou mutation. Ce potentiel foncier théorique est estimé à 279 logements.

- **Application de coefficients de rétention foncière**

Un coefficient de rétention foncière a été décliné et ajusté selon les différents types de potentiels pour tenir compte d'un certain nombre d'éléments du contexte local :

- L'identification de terrains pour lesquels les propriétaires n'envisagent de densifier ou de construire d'ici l'horizon temporel du PLU. Cet élément est d'autant plus cohérent que seule une part mesurée du potentiel foncier est sous maîtrise foncière publique (actuelle ou projetée). Par conséquent, la majeure partie de la production de logements d'ici 2030 dépend d'initiatives privées à Mesnil-en-Ouche ;
- Un territoire qui connaît une faible pression foncière et qui souhaite faire valoir son cadre de vie rural : au regard de l'évolution du marché immobilier des dernières années et des enjeux mis en avant dans l'état initial de l'environnement, les élus ont fait le choix de préserver le cadre de vie par des prescriptions réglementaires qui orientent la densification vers les secteurs déjà structurés (Beaumesnil, La Barre-en-Ouche, ...) ;
- La prise en compte de la défense extérieure contre l'incendie : la commune s'est engagée dans l'élaboration d'un Schéma Communal de Défense Extérieure Contre l'Incendie (SCDECI). En effet, suite à l'entrée en application nouveau règlement départemental en 2017, il s'avère que la couverture actuelle en DECI est largement insuffisante, y compris au sein des secteurs urbains identifiés dans le PLU. Le SCDECI, qui devrait être validé en 2020, permettrait d'organiser et de planifier l'amélioration de la couverture en DECI mais cette amélioration sera mise en œuvre de manière progressive.

Ainsi, sur les terrains de type « mobilisable », « densifiable » et « stratégique » est appliqué un taux de rétention foncière de 50%. Le potentiel de densification de chaque espace est estimé au cas par cas (configuration, accès, densité environnante, ...).

Sur les terrains en renouvellement urbain (cf. site de la Rue de l'Ancienne Poste à La Barre-en-Ouche), aucune rétention foncière n'a été appliquée, la commune souhaitant de ce site une des priorités pour la revitalisation du centre-bourg.

Au final, après application du coefficient de rétention foncière, le potentiel de densification et de mutation des enveloppes urbaines est estimé à 160 logements (sur un potentiel foncier théorique de 279 logements) répartis comme suit :

- 63 logements dans les pôles structurants
- 97 logements dans les villages

- **Identification des bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N**

Pour compléter le diagnostic foncier, des bâtiments ont été identifiés comme pouvant changer de destination au sein des zones Agricole et Naturelle. Le potentiel de ces bâtiments est à ajouter au potentiel recensé sur les différents types de terrains. 154 bâtiments ont été identifiés en zones A et N, dont 144 bâtiments pour lesquels la vocation « habitation » est permise. Un coefficient de rétention de l'ordre de 80% a été retenu pour ce potentiel, sachant que ces changements de destination seront préalablement soumis à l'avis de la CDPENAF et qu'ils pourraient évoluer vers d'autres vocations, et notamment l'hébergement touristique. Au final, une hypothèse de 30 logements par changement de destination a donc été retenue.

2.2 Synthèse du diagnostic foncier

Au final, le bilan du diagnostic foncier fait état d'un potentiel de densification et de mutation de 190 logements :

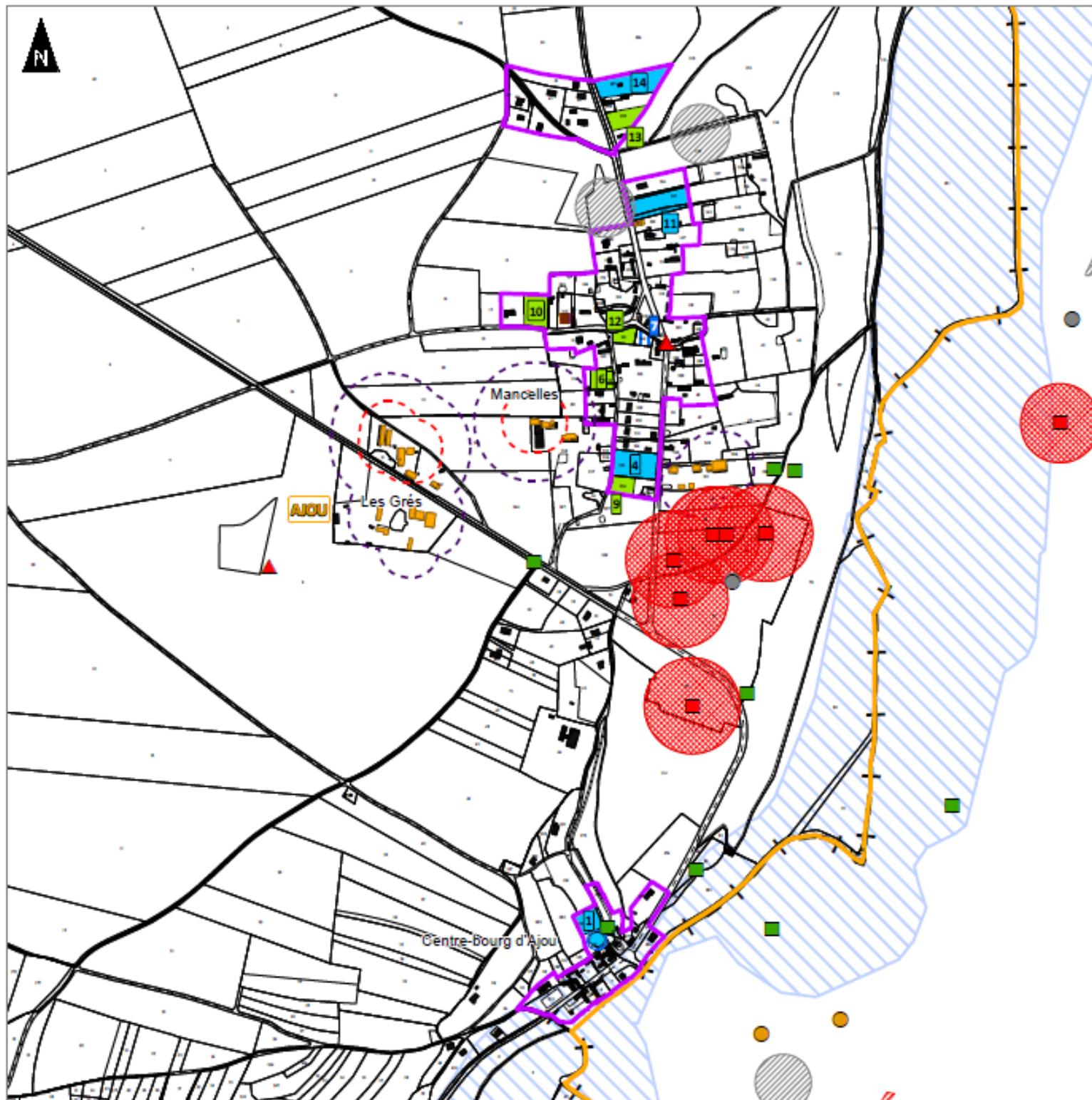
- 160 logements dans les pôles structurants par densification, comblement des dents creuses et renouvellement urbain
- 30 logements par changement de destination

Le diagnostic foncier est annexé au rapport de présentation. Il comprend une cartographie par enveloppe bâtie (cf. exemple page suivante) et un tableau du potentiel théorique par commune déléguée. Le tableau de synthèse du diagnostic foncier est présenté ci-après.

Plan Local d'Urbanisme

Diagnostic foncier
Commune : AJOU (1/2)

-  Partie Actuellement Urbanisée
-  Terrain mobilisable
-  Terrain densifiable
-  Site potentiel de renouvellement urbain
-  Terrain stratégique
-  Terrain non mobilisable
-  Construction manquante au cadastre
-  Atlas des Zones Inondables
- Diagnostic agricole :**
-  Bâtiments agricoles
-  Périmètre préconisé
-  Périmètre réglementaire
- Indices avérés :**
-  Carrière souterraine
-  Indice d'origine indéterminée
-  Indice d'origine karstique
-  Exploitation à ciel ouvert
-  Indice non lié à une cavité souterraine
-  Carrière souterraine sur hameau
- Indices non localisés précisément :**
-  Carrière souterraine
-  Exploitation à ciel ouvert
- Rayons de sécurité :**
-  Déterminé par la commune
-  R = 35 mètres



1:7 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé urbanisme, 2019
Source de fond de carte :
Sources de données : data.gov - auddicé urbanisme, 2019

Communes	Objectifs de production de logements (2019-2030)	Enveloppe maximale de consommation d'espaces (en ha)	Logements potentiels à l'intérieur des zones urbaines			Logements potentiels par changement de destination		Total logements potentiels	
			sans rétention foncière	Secteurs d'OAP	avec rétention foncière	sans rétention foncière	avec rétention foncière	sans rétention foncière	avec rétention foncière
Beaumesnil	145	5	19	0	9,5	3	1	22	10,5
La Barre-en-Ouche			26	40	53	5	1	71	54
Sous-total pôles structurants	145	5	45	40	63	8	2	93	65

Ajou	135	3	12	6	9	4	1	22	10
Bosc-Renoult-en-Ouche			5	5	5	34	7	44	12
Epinay			10	6	8	0	0	16	8
Gisay-la-Coudre			9	0	4,5	1	0	10	4,5
Gouttières			15	0	7,5	3	1	18	8,5
Granchain			7	8	7,5	15	3	30	10,5
Jonquerets-de-Livet			8	4	6	2	0	14	6
La Roussière			6	5	5,5	13	3	24	8,5
Landepéreuse			9	8	8,5	9	2	26	10,5
Saint-Aubin-des-Hayes			18	0	9	5	1	23	10
Saint-Aubin-le-Guichard			9	5	7	14	3	28	10
Sainte-Marguerite-en-Ouche			6	8	7	5	1	19	8
Saint-Pierre-du-Mesnil			12	3	7,5	5	1	20	8,5
Thevray			10	0	5	26	5	36	10
Sous-total villages	135	3	136	58	97	136	28	330	125

Total	280	8	181	98	160	144	30	423	190
--------------	------------	----------	------------	-----------	------------	------------	-----------	------------	------------

Tableau 2. Tableau de synthèse du diagnostic foncier

2.3 Les justifications du projet

2.3.1 Les scénarios de développement

La projection du développement du territoire de la commune nouvelle de Mesnil-en-Ouche est définie à l'horizon 2030. 3 scénarii ont été étudiés : le scénario au fil de l'eau (point mort), le scénario intégrant une relance mesurée de la croissance démographique et le scénario ambitieux.

Le point mort étant la mesure de la production de logements qui correspond à la stabilité démographique sur une période donnée.

Ci-après, la présentation des 3 scénarios démographiques et de production de logements qui ont permis aux élus de construire leur feuille de route pour l'élaboration du PLU :

Socio-démographie / habitat		
Scénario 1 : le fil de l'eau	Scénario 2 : la relance démographique	Scénario 3 : le développement ambitieux
Croissance démographique	Croissance démographique	Croissance démographique
Maintien du niveau de population actuel (4700 habitants environ)	+ 470 habitants d'ici 2030 (+0,68%/an)	+ 705 habitants d'ici 2030 (+1,00%/an)
Production de logements homogènes	Production de logements homogènes	Production de logements homogènes
+ 50 logements d'ici 2030 pour répondre au besoin lié au desserrement des ménages (35 logements), au renouvellement du parc de logements et à l'évolution des résidences secondaires (15 logements)	+ 280 logements d'ici 2030 (40 logements à réinvestir et 250 nouveaux logements)	+ 420 logements d'ici 2030 (40 logements à réinvestir et 380 nouveaux logements)

La présentation des évolutions du territoire par thématique est reprise dans l'évaluation environnementale.

Les élus ont décidé de retenir le second scénario, celui de la relance démographique.

■ Zoom sur le volet habitat

Pour atteindre l'objectif fixé à 5 170 habitants, soit une croissance démographique de l'ordre de 10% sur la période 2019-2030 (0,68%/an), le besoin en logements est estimé à environ **280 logements d'ici 2030**. Cette évolution est moins importante que celle observée entre 1999 et 2011 (1,2%/an à 1,8%/an) mais elle doit permettre d'inverser la tendance constatée sur la période 2011 – 2016, durant laquelle la commune a perdu une perte de population. La construction de ce scénario s'appuie sur plusieurs enjeux :

- **Prendre en compte le phénomène de desserrement des ménages** : ce phénomène sociétal, mis en exergue dans le diagnostic, est particulièrement perceptible à Mesnil-en-Ouche et devrait se confirmer dans les prochaines années, d'autant plus si la commune soutient la production de petits logements. Selon l'INSEE, un ménage à Mesnil-en-Ouche était composé de 2,34 individus en 2016. Dans l'hypothèse d'une baisse de la composition moyenne des ménages de l'ordre de 0,4 individus d'ici 2030, il serait nécessaire de produire environ 35 logements pour répondre au besoin en logements du niveau de population actuel (4700 habitants).

	Recensements population				Evolution de la population		
	1999	2006	2011	2016	A horizon 2030		
	Scénario				Fil de l'eau	Relance démographique	Développement ambitieux
Taux de croissance projeté --->					0%	+ 10,0%	+ 15,0%
Nombre d'habitants projeté --->					4700	5170	5405
Taux de croissance annuel constaté entre les périodes		1,20%	1,80%	-0,50%	0,00%	0,68%	1,00%
ETAT DES LIEUX ET PRISE EN COMPTE DU DESSERREMENT DES MENAGES							
A	Nombre d'habitants	4 047	4391	4811	4700	5170	5405
B	Résidences principales occupées	1623	1797	2012	2008		
C	Nombre de résidences secondaires	611	578	550	595		
D	Nombre de logements vacants	143	143	189	259		
E	Nombre total de logements = B+C+D	2377	2518	2751	2862		
F	Part des logements vacants en % = D/E	6,02%	5,68%	6,87%	9,05%		
G	Nombre moyen d'occupants par logement sur la commune = A / B	2,49	2,44	2,39	2,34	2,30	
H	Besoin en logements strictement lié au desserrement des ménages pour stabiliser le nombre d'habitants = (A / G) - B					35	

- **Reconquérir une partie du parc de logements vacants** : le taux de logements vacants est particulièrement important sur le territoire, plus de 9 % du parc de logements en 2016 selon l'INSEE (259 logements). Il a été mis en avant que les données de l'INSEE majorent ce taux. La Commune Nouvelle a réalisé un recensement des logements vacants, selon la liste des biens soumis à la taxe sur les logements vacants en 2018, soit un total de 154 logements. Néanmoins, l'équipe municipale souhaite fixer des objectifs ambitieux en termes de reconquête du parc de logements vacants, en cohérence avec les moyens dont la Commune Nouvelle dispose : OPAH, taxe sur les logements vacants, revitalisation des centres-bourgs de Beaumesnil et La Barre-en-Ouche,... La volonté de reconquête de ces logements est donc envisagée à hauteur de 40 logements sur la période du PLU (25 logements dans les polarités et 15 logements dans les villages). En comparaison, selon les données INSEE, le nombre de logements vacants est passé de 189 à 259 entre 2011 et 2016.

	Recensements population				Evolution de la population		
	1999	2006	2011	2016	A horizon 2030		
	Scénario				Fil de l'eau	Relance démographique	Développement ambitieux
Taux de croissance projeté --->					0%	+ 10,0%	+ 15,0%
Nombre d'habitants projeté --->					4700	5170	5405
Taux de croissance annuel constaté entre les périodes		1,20%	1,80%	-0,50%	0,00%	0,68%	1,00%
BESOIN EN LOGEMENTS LIE AU LOGEMENT VACANT							
L	Nombre de logements vacants avec une part objective du marché de 7% en 2030 = 7% x N				204	220	228
M	Nombre de logements vacants : * à récupérer et donc à déduire si le chiffre est négatif * à ajouter pour "détendre le marché" (donc à ajouter à l'objectif de production en logements si le chiffre est positif) = L - D				-55	-39	-31

- Anticiper l'évolution de la composition du nombre de résidences secondaires : après avoir connu une baisse du nombre de résidences secondaires sur son territoire dans les années 2000, la Commune Nouvelle a connu une tendance inverse sur la période 2011-2016 (595 résidences secondaires, + 45 depuis 2011). Si la Commune Nouvelle parvient à mettre en œuvre une stratégie de valorisation des atouts touristiques du territoire, comme elle l'envisage dans le cadre du PADD, le nombre de résidences pourrait de nouveau croître, et potentiellement par la transformation de résidences principales. Dans le cadre du scénario retenu, un besoin de 15 nouvelles résidences principales a été retenu pour contrebalancer l'augmentation probable des résidences secondaires aux dépens des résidences principales.

Finalement, le scénario retenu implique donc un besoin de 280 logements sur la période 2019 – 2030 répartis comme suit

- 230 logements pour accueillir 470 habitants (dont 190 logements neufs et 40 logements vacants à réinvestir) ;
- 50 logements pour maintenir le niveau de population actuelle
 - 35 logements pour faire face au phénomène de desserrement des ménages
 - 15 logements pour contrebalancer l'augmentation des résidences secondaires aux dépens des résidences principales

A la lecture des ambitions de développement portées par le PADD et du diagnostic foncier, il s'est avéré que le **potentiel de densification et de mutation des espaces urbanisés et l'objectif de reconquête de logements vacants sont en phase avec le besoin en logements envisagé pour les 14 villages** (130-135 logements d'ici 2030) :

- 125 logements en densification
- 15 logements par reconquête du parc vacant

Aucun besoin en extension urbaine n'est donc envisagé pour les 14 villages.

En revanche, dans la perspective d'un développement urbain plus ambitieux au sein des polarités du territoire (145-150 logements à La Barre-en-Ouche et Beamesnil), le diagnostic foncier (hypothèse de 65 logements) et l'objectif de reconquête du parc vacant (25 logements) confirme le besoin en extension urbaine pour atteindre l'objectif fixé pour produire environ 55-60 logements dans les polarités.

Le tableau ci-dessous permet de mettre en relation le besoin en logements, les possibilités au sein de l'enveloppe bâtie et le nombre de logements à prévoir en extension sur les communes déléguées de Beamesnil et La Barre-en-Ouche.

Communes	Objectifs de production de logements (2019-2030)	Enveloppe maximale de consommation d'espaces (en ha)	Logements potentiels à l'intérieur des zones urbaines			Logements potentiels par changement de destination		Objectif de reconquête de logements vacants	Secteurs d'ouverture à l'urbanisation	Total logements potentiels	
			sans rétention foncière	Secteurs d'OAP	avec rétention foncière	sans rétention foncière	avec rétention foncière			sans rétention foncière	avec rétention foncière
Beaumesnil	145	5	19	0	9,5	3	1	25	20	42	30,5
La Barre-en-Ouche			26	40	53	5	1		30	101	84
Sous-total pôles structurants	145	5	45	40	63	8	2	25	50	168	140

Ajou	135	3	12	6	9	4	1	15	0	22	10
Bosc-Renoult-en-Ouche			5	5	5	34	7		0	44	12
Epinay			10	6	8	0	0		0	16	8
Gisay-la-Coudre			9	0	4,5	1	0		0	10	4,5
Gouttières			15	0	7,5	3	1		0	18	8,5
Granchain			7	8	7,5	15	3		0	30	10,5
Jonquerets-de-Livet			8	4	6	2	0		0	14	6
La Roussière			6	5	5,5	13	3		0	24	8,5
Landepéreuse			9	8	8,5	9	2		0	26	10,5
Saint-Aubin-des-Hayes			18	0	9	5	1		0	23	10
Saint-Aubin-le-Guichard			9	5	7	14	3		0	28	10
Sainte-Marguerite-en-Ouche			6	8	7	5	1		0	19	8
Saint-Pierre-du-Mesnil			12	3	7,5	5	1		0	20	8,5
Thevray			10	0	5	26	5		0	36	10
Sous-total villages	135	3	136	58	97	136	28	15	0	345	140

Total	280	8	181	98	160	144	30	40	50	513	280
--------------	------------	----------	------------	-----------	------------	------------	-----------	-----------	-----------	------------	------------

Tableau 3. Synthèse de potentiel de logements selon le scénario du PLU (densification + extension)

CHAPITRE 3. LES JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La mise en œuvre du PADD a nécessité la réalisation d'Orientations d'Aménagement et de Programmation présentées par la suite. Les OAP, en application de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme, permettent d'encadrer l'aménagement d'un secteur défini avec la mise en place d'orientations particulières portant sur différents enjeux identifiés localement (enjeux urbains, écologiques, de mixité fonctionnelle, ...). Le contenu de ces OAP est adapté au niveau de chaque site, qui découle de leur taille, de leur localisation, du type de commune dans lequel il se trouve.

Globalement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs à dominante résidentielle ont été réalisées en cohérence avec les objectifs développés dans le projet communal et notamment :

- Orientation 1 : S'inscrire dans un développement urbain équilibré
 - Axe 1 : Promouvoir une gestion économe de l'espace, organisée à partir des centralités
 - Axe 2 : Proposer une offre de logements équilibrée, en lien avec les attentes des ménages
 - Axe 3 : Conforter l'offre en équipements publics et services publics
- Orientation 2 : Améliorer les conditions de circulations de mobilité selon une organisation plus efficace
 - Axe 2 : Améliorer les conditions de pratique des modes doux
 - Axe 3 : Optimiser et sécuriser le réseau routier actuel
- Orientation 4 : Offrir un cadre de vie de qualité dans un environnement préservé
 - Axe 1 : Ménager la qualité paysagère et patrimoniale du territoire
 - Axe 2 : Valoriser les grands ensembles naturels et améliorer leur fonctionnalité
 - Axe 3 : Valoriser les ressources du territoire
 - Axe 4 : Limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques

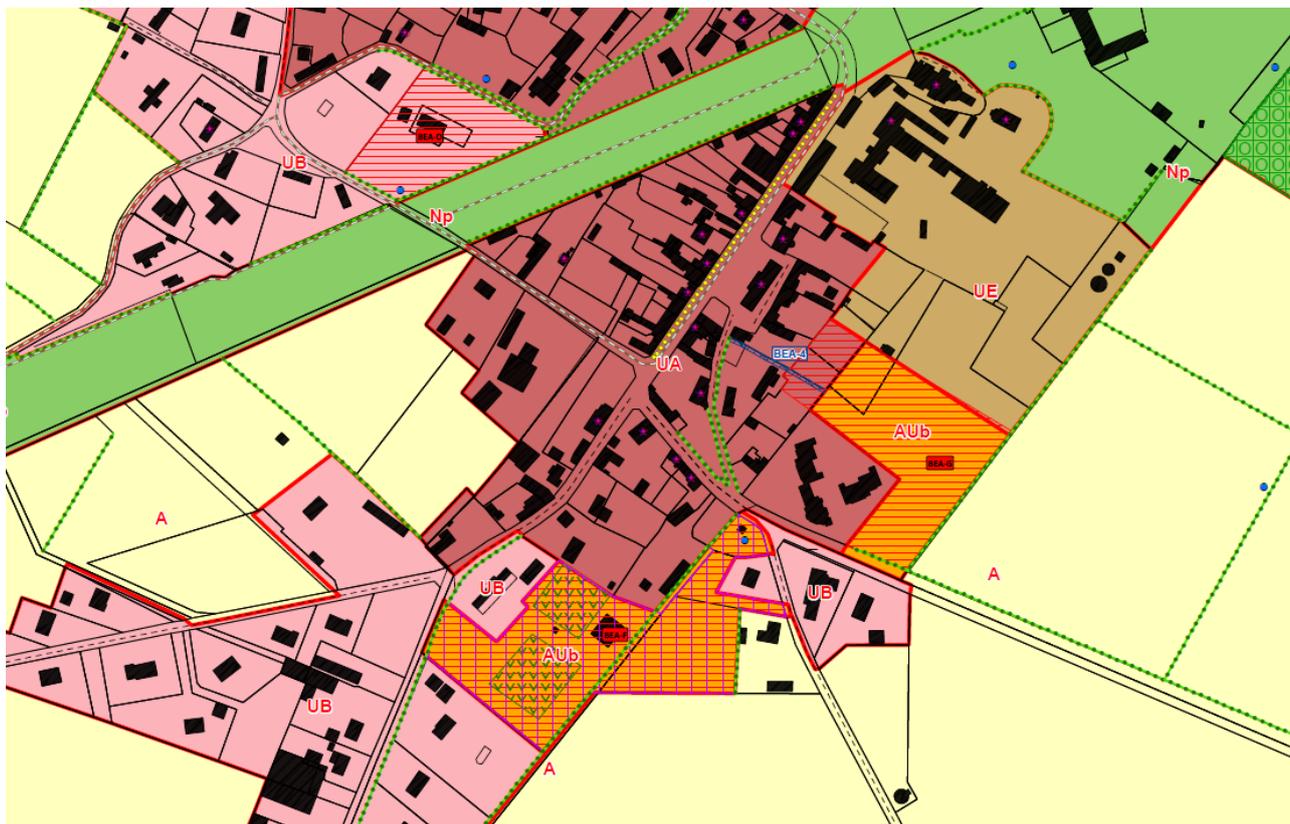
Les OAP suivantes sont présentées en deux parties : une partie introductive exposant le rôle des OAP dans l'organisation territoriale puis une partie explications et justifications au regard du PADD.

3.1 Les OAP des pôles structurants

Ces OAP, au nombre de cinq, concernent les secteurs situés dans les centres bourgs de Beaumesnil (3 sites) et de La Barre-en-Ouche (2 sites). Ces secteurs, qui représentent des enjeux urbains importants ont fait l'objet d'un travail approfondi au cours de l'élaboration du PLU, en lien avec l'étude de revitalisation de centre-bourg menée dans ces deux centres-bourgs. Il s'agit soit de secteurs de renouvellement urbain, comme le site LBO-C à La Barre-en-Ouche (îlot de de la Rue de l'Ancienne Poste) et/ou de zones d'extension urbaine (ex : site LBO-E en renouvellement urbain et en extension).

- Les OAP de Beaumesnil :

Le centre-bourg de Beaumesnil fait l'objet de 3 OAP, situées respectivement Rue Gustave Mée (BEA-D), Route de la Barre-en-Ouche/Route du Château d'eau (BEA-F) et Route de La Ferrière-sur-Risle (BEA-G).



Carte 2. Localisation des secteurs de projet dans le centre-bourg de Beamesnil

Le premier site cité présente une OAP afin de cadrer sa future évolution étant donné sa localisation, derrière les locaux de la commune nouvelle, centrale dans le centre-bourg de Beamesnil et dans le fonctionnement urbain. Il s'agit d'une requalification d'un espace déjà bâti.

Le deuxième secteur a pour vocation la création de nouveaux logements et la mise en place d'espaces publics qui s'accompagnent d'aménagements pour les déplacements doux. Enfin, le dernier secteur, Route de La Ferrière-sur-Risle, permet l'implantation de nouveaux logements et d'un espace de stationnement pour optimiser l'offre présente sur le bourg mais concentrée aujourd'hui sur la route principale engendrant des difficultés de circulation. Ces deux secteurs affichent des densités minimales à respecter lors des futures opérations d'aménagement, respectant les objectifs chiffrés fixés dans le PADD.

Les 3 OAP ont été réalisées dans une volonté de connecter les secteurs étudiés au cœur de bourg et de rétablir un dialogue urbain entre les différentes parties du centre-bourg, notamment entre le pôle santé, les habitations au Sud et le centre de Beamesnil.

Ces ambitions portées sur les secteurs de Beamesnil alimentent plusieurs axes du projet communal :

« Promouvoir une gestion économe de l'espace, organisée à partir des centralités »

- Les deux OAP ayant une programmation de nouveaux logements participent à l'objectif de concentrer l'effort de construction sur les pôles structurants ;
- La densité minimum identifiée dans le PADD sera à respecter sur les opérations de logements ;
- Une partie des secteurs se situe dans l'enveloppe urbaine n'induisant donc qu'une légère consommation d'espaces agricoles.

« Proposer une offre de logements équilibrée, en lien avec les attentes des ménages »

- Les secteurs participent à l'objectif global de production de logements sur le territoire de Mesnil-en-Ouche.

« Conforter l'offre en équipements publics et services publics »

- Les principes déclinés dans les OAP permettent l'identification de nouveaux espaces publics et de rencontres au sein du centre-bourg ;

- La demande de mise en place d'un espace de stationnement pour camping-cars ou encore la possibilité d'aménager un des secteurs pour la création d'équipements publics ont été étudiées dans l'objectif de compléter l'offre présente sur le centre-bourg.

« Améliorer les conditions de pratique des modes doux »

- La définition des différentes OAP a mis en avant l'aménagement de cheminements doux et liaisons piétonnes à l'intérieur des secteurs mais aussi vers l'extérieur et notamment vers le cœur de bourg et les espaces de vie ;

- Les principes d'aménagement ont été identifiés dans l'objectif de proposer des parcours sécurisés et dédiés à la mobilité douce.

« Optimiser et sécuriser le réseau routier actuel »

- Les OAP identifiées organisent également les conditions de stationnement et d'accès aux secteurs afin de limiter le danger de certains axes routiers.

« Ménager la qualité paysagère et patrimoniale du territoire »

- Les OAP mettent en place des prescriptions concernant l'insertion des nouvelles constructions et la qualité architecturale de ces dernières.

« Valoriser les grands ensembles naturels et améliorer leur fonctionnalité »

- Les principes de « haie à conserver » ou « haie à créer » participent à la valorisation de la trame bocagère, support de biodiversité et réelle identité locale ;

- La préservation des mares contribue à la fonctionnalité de la trame bleue du territoire communal.

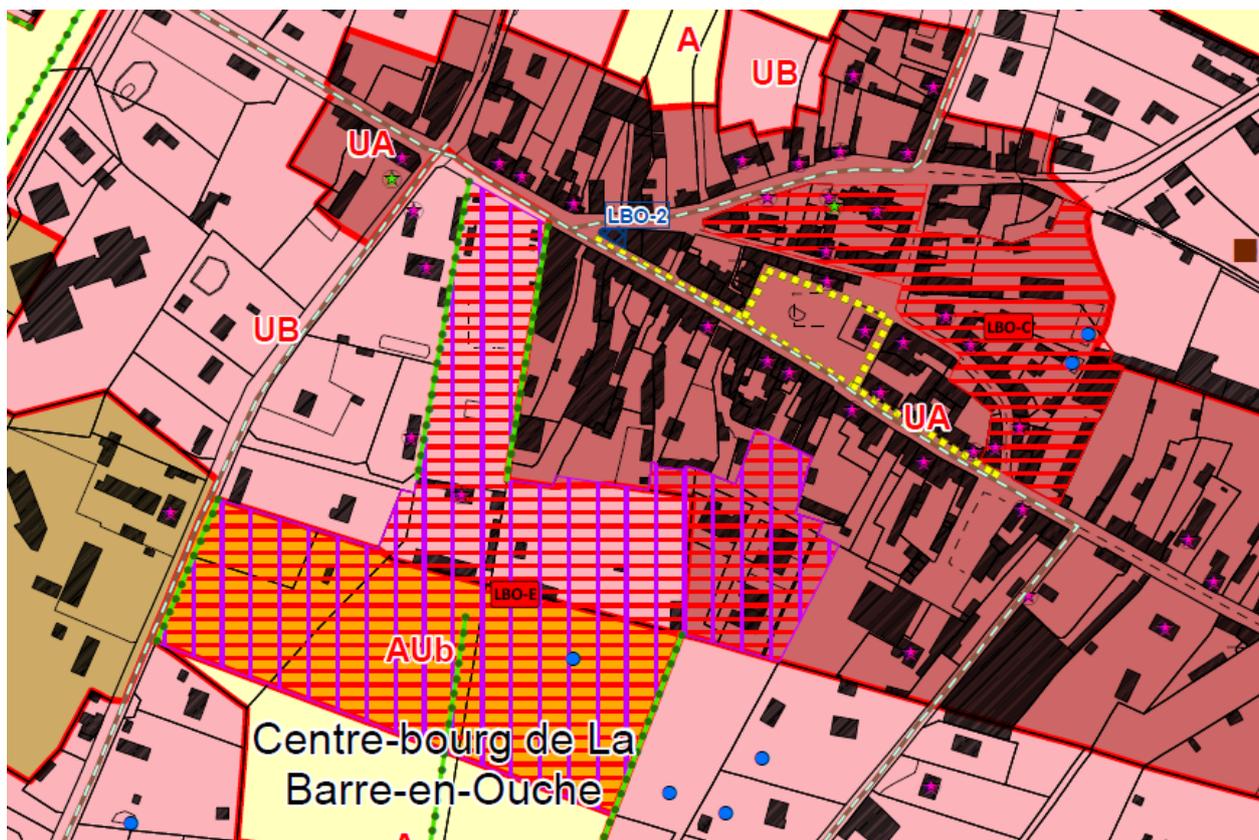
« Valoriser les ressources du territoire »

« Limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques »

- Les secteurs et leur OAP ont été identifiés et réalisés au regard des différents risques existants sur le territoire.

- Les OAP de La Barre-en-Ouche :

Le Plan Local d'Urbanisme a établi 2 Orientations d'Aménagement et de Programmation dans le centre-bourg de La Barre-en-Ouche, Rue de l'Ancienne Poste (LBO-C) et sur une partie de la réserve foncière communale au Sud de la Grande Rue (LBO-E).



Carte 3. Localisation des secteurs de projet dans le centre-bourg de La Barre-en-Ouche

L'OAP du site de la Rue de l'Ancienne Poste encadre un secteur central dans l'organisation du centre-bourg, derrière la Place de la Mairie, à proximité des services publics et des commerces. L'évolution de ce site intervient dans la volonté de requalifier et revitaliser le cœur de bourg où l'aménagement futur doit être encadré à travers cette OAP mettant en avant les objectifs principaux de consolider les pôles structurants, d'agrandir le parc de logements en diversifiant l'offre et de développer l'offre d'équipements et services publics, en cohérence avec les orientations supra-communales, notamment celles du SCoT. Le second site, sur la partie Nord de la réserve foncière communale, répond globalement aux mêmes objectifs que le site précédent avec une programmation complète et mixte en termes d'offre de logements ou encore d'aménagement d'espaces publics. Cette deuxième OAP est également étudiée de façon à prendre en compte la volonté d'urbaniser la partie Sud de la réserve foncière, à une échelle temporelle plus grande que celle du PLU. L'objectif global à long terme est de conforter la vocation de pôle structurant du centre-bourg de La Barre-en-Ouche. Ces deux secteurs affichent des densités minimales à respecter lors des futures opérations d'aménagement, respectant les objectifs chiffrés fixés dans le PADD.

Les deux OAP incluent également un objectif de réorganisation des déplacements, routiers et doux, dans le centre-bourg de La Barre-en-Ouche en inscrivant des principes spécifiques. En effet, le centre-bourg connaît des difficultés de circulation liées à l'importance du trafic mais également au maillage routier existant qui converge vers ce cœur de bourg, à l'organisation du stationnement et au manque de cheminements pour les déplacements doux. La réflexion menée à travers ces OAP tend à répondre aux nombreux enjeux identifiés dans ce pôle structurant du territoire de la commune nouvelle.

Ces nouvelles vocations pour les deux terrains de La Barre-en-Ouche répondent aux axes du projet d'aménagement et de développement durables identifiés ci-dessous :

« Promouvoir une gestion économe de l'espace, organisée à partir des centralités »

- L'évolution des sites permettrait de participer à la production de logements dans les centralités où l'effort se doit d'être plus important que dans les autres villages, diversification du parc de logements ;
- Le choix des secteurs a permis de limiter l'extension urbaine sur les espaces agricoles et naturels puisque l'un des sites est entièrement en renouvellement urbain.

« Proposer une offre de logements équilibrée, en lien avec les attentes des ménages »

- Les OAP prévoient la production de nouveaux logements tout en diversifiant le parc de logements en identifiant des emprises dédiées à de l'habitat collectif, groupé ou encore individuel.

« Conforter l'offre en équipements publics et services publics »

- L'OAP Rue de l'Ancienne Poste prévoit sur le site l'aménagement d'un pôle santé, projet porté par la commune qui trouve une traduction dans le règlement du PLU ;
- L'aménagement d'un espace public autour de la mare de la réserve foncière permet de confirmer les espaces de convivialité dans le centre-bourg de La Barre-en-Ouche.

« Améliorer les conditions de pratique des modes doux »

- Les OAP inscrivent des prescriptions liées aux déplacements doux telles que la conservation de liaisons douces et la création de nouveaux cheminements, à travers les sites étudiés mais également vers le cœur de bourg afin de créer du lien dans l'ensemble du bourg.

« Optimiser et sécuriser le réseau routier actuel »

- La mise en place des OAP a pour objectif de réorganiser une partie de la circulation du centre-bourg par l'aménagement de nouveaux axes routiers et ainsi d'apaiser le trafic pouvant être dense sur certains horaires journaliers ;
- Le stationnement est également étudié sur ces secteurs de projet où des espaces de stationnements sont identifiés afin de libérer les axes et places structurants du centre-bourg et où le stationnement des tiers sera valorisé en étant organisé à l'intérieur des lots ;
- Les OAP prévoient également l'aménagement de voiries structurantes à travers les secteurs ;
- L'OAP identifiée sur la partie Nord de la réserve foncière détermine une « accroche fonctionnelle en vue d'un développement urbain à long terme » sur sa frange Sud dans l'idée d'afficher la volonté de la commune nouvelle de permettre l'aménagement, par la suite du PLU, de la seconde partie de cette réserve foncière, située en plein cœur de bourg de La Barre-en-Ouche.

« Ménager la qualité paysagère et patrimoniale du territoire »

- L'organisation urbaine de l'OAP Rue de l'Ancienne Poste tient compte de l'alignement de façades existant sur rue comme étant un marquant de l'ambiance urbaine du centre-bourg ;
- Le patrimoine ordinaire, à la fois bâti et naturel, présent au niveau des secteurs a fait l'objet d'une attention particulière afin de prévoir sa préservation et sa valorisation au sein des aménagements futurs.

« Valoriser les grands ensembles naturels et améliorer leur fonctionnalité »

- Les principes de « haie à conserver » ou « haie à créer » participent à la valorisation de la trame bocagère, support de biodiversité et réelle identité locale ;
- La préservation des mares contribue à la fonctionnalité de la trame bleue du territoire communal.

« Valoriser les ressources du territoire »

« Limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques »

- Les secteurs et leur OAP ont été identifiés et réalisés au regard des différents risques existants sur le territoire.

3.2 Les OAP des autres villages

Ces OAP, au nombre de 10, concernent les secteurs localisés dans les 14 autres villages qui constituent la commune nouvelle de Mesnil-en-Ouche. Elles ont été définies sur des sites ayant des enjeux urbains liés à leur localisation stratégique, leur taille ou encore leur vocation. A ce titre, l'ensemble des secteurs sont à vocation principale d'habitat.

Plusieurs centres bourgs et deux hameau structurant, Saint-Aubin-sur-Risle à Ajou et La Pasnière à Saint-le-Guichard, comptent une OAP dans leur enveloppe urbaine permettant ainsi d'encadrer et de préciser les conditions d'aménagement des secteurs de densification urbaine. Les sites portent pour objectif principal la production de nouveaux logements en confortant les centres bourgs et grands hameaux, par la valorisation de la densification du tissu urbain existant dans l'idée même de limiter l'extension urbaine sur les espaces agricoles et naturels.

L'objectif de ces OAP des autres villages est de prévoir une organisation des formes urbaines, des accès et la prise en compte des enjeux paysagers, afin de prévoir des opérations de qualité.

Les objectifs de ces secteurs répondent aux axes du projet d'aménagement et de développement durables identifiés ci-dessous :

« Promouvoir une gestion économe de l'espace, organisée à partir des centralités »

- L'encadrement des sites par une OAP permet de maîtriser son évolution future et ainsi organiser la densification urbaine à l'échelle des centres bourgs et des hameaux structurants.

« Proposer une offre de logements équilibrée, en lien avec les attentes des ménages »

- Les OAP portent une vocation d'habitat, c'est-à-dire une production de logements réfléchie permettant de répondre à l'objectif chiffré du projet communal.

« Améliorer les conditions de pratique des modes doux »

- Une réflexion a été portée sur chaque site sur l'intégration des déplacements doux à l'échelle même du site mais également en lien avec le reste de l'espace urbain pour créer une véritable continuité et, par la suite, développer le réseau de mobilités douces à travers l'ensemble du territoire.

« Optimiser et sécuriser le réseau routier actuel »

- Les OAP permettent d'encadrer également les accès des sites afin d'éviter de multiplier les nouveaux accès le long des axes stratégiques ou dangereux et d'aménager des accès communs, plus viables selon les situations ;

- Certaines OAP identifient également des principes de voiries principales pour imaginer un maillage routier pratique et cohérent du site et de son environnement.

« Ménager la qualité paysagère et patrimoniale du territoire »

- Le patrimoine ordinaire, à la fois bâti et naturel, présent au niveau des secteurs a fait l'objet d'une attention particulière afin de prévoir sa préservation et sa valorisation au sein des aménagements futurs.

« Valoriser les grands ensembles naturels et améliorer leur fonctionnalité »

- Les principes de « haie à conserver » ou « haie à créer » participent à la valorisation de la trame bocagère, support de biodiversité et réelle identité locale ;
- La préservation des mares contribue à la fonctionnalité de la trame bleue du territoire communal.

« Valoriser les ressources du territoire »

« Limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques »

- Les secteurs et leur OAP ont été identifiés et réalisés au regard des différents risques existants sur le territoire.

3.3 Bilan des zones à urbaniser

Certaines OAP ont été réalisées sur des terrains identifiés comme stratégiques dans le diagnostic foncier. Ces OAP ont permis de fixer les grandes orientations afin de valoriser au mieux le foncier disponible du territoire.

L'ensemble des zones à urbaniser représente **4 ha** répartis comme suit :

- 2,1 ha pour les deux secteurs de projet BEA-F et BEA-G du centre-bourg de Beaumesnil ;
- 1,9 ha pour le secteur de projet LBO-E du centre-bourg de La Barre-en-Ouche.

A cette consommation d'espaces s'ajoute le terrain stratégique identifié dans le centre-bourg de la commune déléguée d'Epinay. Ces emprises représentent 1,4 ha dédié à la production de logements et à l'aménagement d'un espace tampon paysager.

L'élaboration du PLU a permis un net recul de la consommation d'espaces, qui s'élevait à 59 ha sur les 10 dernières années.

CHAPITRE 4. LES JUSTIFICATIONS DES PIECES REGLEMENTAIRES

4.1 Les zones délimitées sur le plan de zonage du PLU

Le PLU couvre l'intégralité du territoire communal (article L153-1 du Code de l'Urbanisme) :

« *Le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité du territoire :*

1. *De l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale ;*
2. *De la commune, lorsqu'il est élaboré par une commune non membre d'un tel établissement public. Sont toutefois exceptées du périmètre les parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé ».*

Aussi, le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L. 101-3 (Article L151-8 du Code de l'Urbanisme).

Les dispositions du document graphique - et du règlement - sont la traduction spatiale et qualitative de l'application des orientations générales du PADD à la réalité physique des différents secteurs de projet de la commune nouvelle de Mesnil-en-Ouche.

Le règlement graphique découpe ainsi le territoire communal en zones aux vocations diverses.

L'article L151-9 dispose en effet : « *Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ».*

L'article R151-17 détermine ainsi 4 zones possibles sur le territoire communal :

- La zone urbaine (la zone « U ») ;
- La zone à urbaniser (la zone « AU ») ;
- La zone agricole (la zone « A ») ;
- La zone naturelle (la zone « N »).

4.1.1 La zone urbaine

Sont classés dans la zone « U », au titre de l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme, « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Afin de s'adapter à l'ensemble des enjeux, la zone urbaine comprend 5 secteurs. Certains sont à vocation mixte, tandis que d'autres sont spécialisés :

	UA : Secteur urbain central
	UB : Secteur urbain aggloméré
	UC : Secteur urbain de hameau
	UY : Secteur urbain économique
	UE : Secteur urbain d'équipements

La surface des différents secteurs est la suivante :

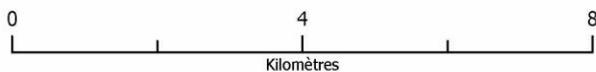
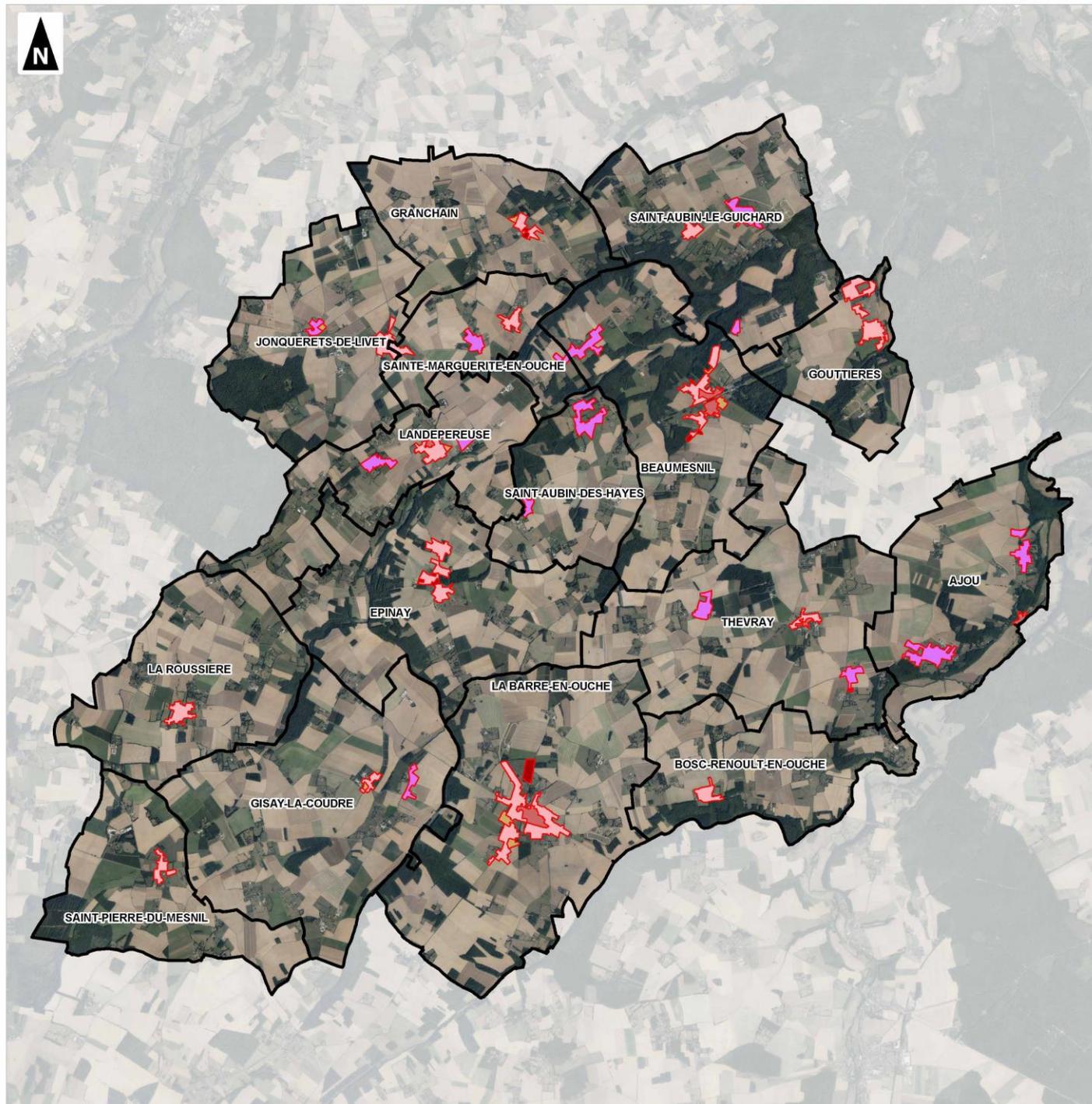
Secteurs	Surface (en ha)
Ua	26,5
Ub	239,7
Uc	145,3
Uy	11,2
Ue	13,5
Total	436,2

Tableau 4. La zone urbaine

La zone U représente dans son ensemble 436,2 hectares, soit environ 2,6 % du territoire communal.

Zones urbaines

-  Commune déléguée
- Zones urbaines :**
-  UA : Secteur urbain central
-  UB : Secteur urbain aggloméré
-  UC : Secteur urbain de hameau
-  UY : Secteur urbain économique
-  UE : Secteur urbain d'équipements



4.1.2 La zone à urbaniser

■ La zone à urbaniser

La zone à urbaniser dite « zone AU » concerne des espaces, conservant un caractère naturel, mais destinés à être ouverts à l'urbanisation, comme prescrit l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme. En ce qui concerne le droit des sols, le Code de l'urbanisme prévoit deux types de zones « AU » :

- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Cette zone est nommée 1AU.
- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation. Cette zone est nommée 2AU.

La zone à urbaniser comprend 1 secteur à vocation principale d'habitat, répartie en 3 sites, 2 dans le centre-bourg de Beaumesnil et un dans le centre-bourg de La Barre-en-Ouche.



AUb : Secteur à urbaniser aggloméré

La surface des différents secteurs est la suivante :

Secteurs	Surface (en ha)
AUb	4,0
Total	4,0

Tableau 5. La zone à urbaniser

La commune a fait le choix d'un projet particulièrement vertueux en termes de développement urbain et de consommation foncière, qui se traduit notamment par des zones d'ouverture à l'urbanisation représentant une surface globale de 4,0 hectares, soit 0,02 % du territoire communal.

Commune de Mesnil-en-Ouche

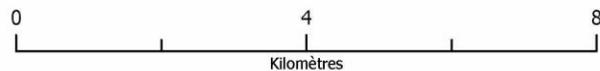
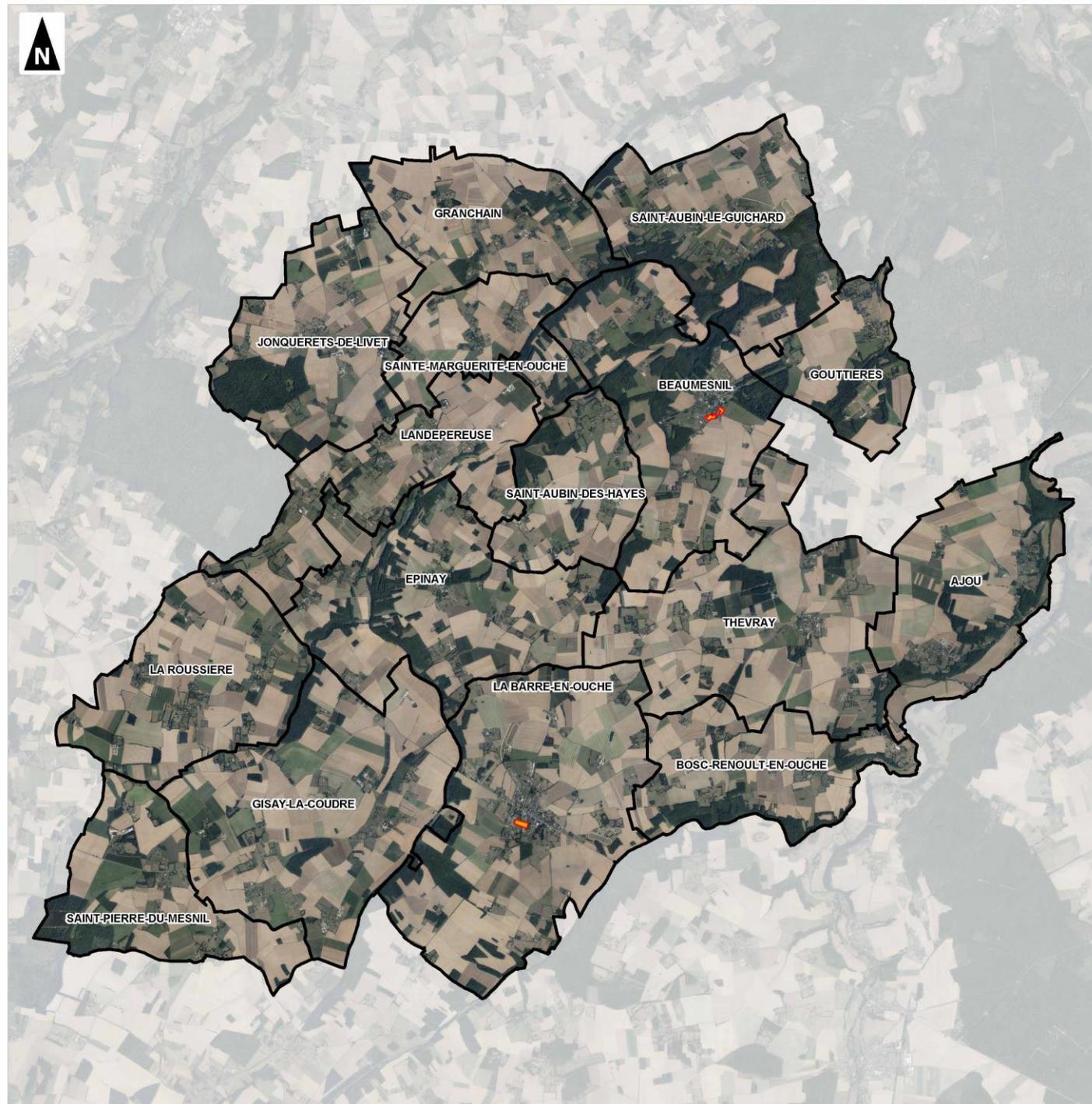
Plan Local d'Urbanisme

Zones à urbaniser

 Commune déléguée

Zones à urbaniser :

 AUb : Secteur à urbaniser aggloméré



4.1.3 La zone agricole

-  A : Zone agricole
-  As : Secteur agricole à vocation para-agricole
-  Ac : Secteur agricole pour l'aire de camping-cars
-  Ap : Secteur agricole patrimonial
-  Ay : Secteur agricole à vocation économique

Secteurs	Surface (en ha)
A	13374,0
As	5,3
Ac	0,3
Ap	76,9
Ay	9,2
Total	13 465,7

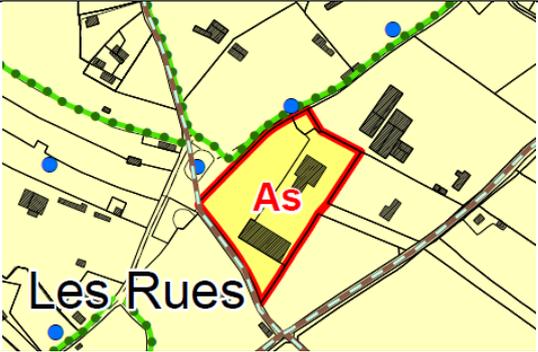
Tableau 6. La zone agricole

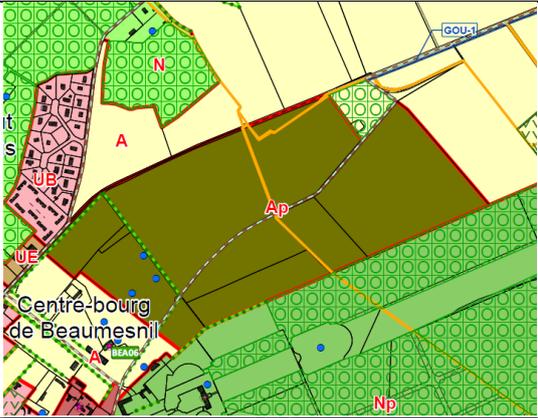
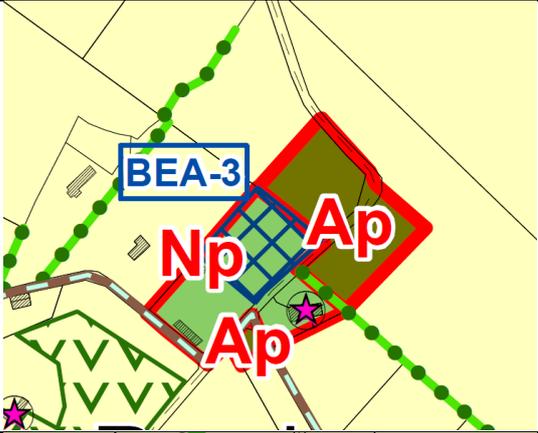
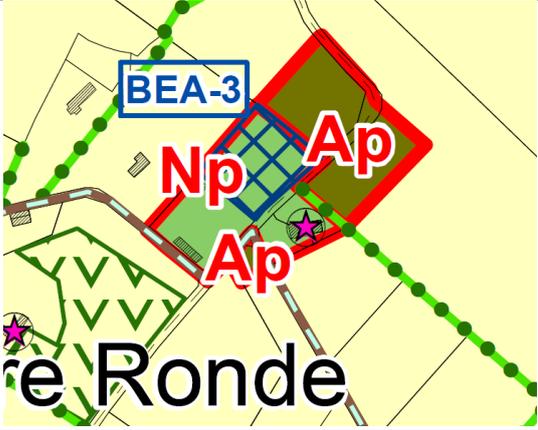
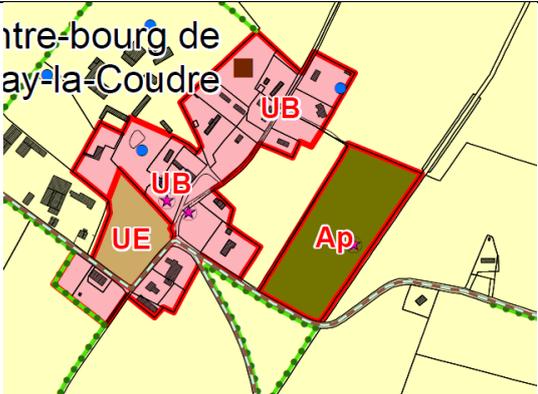
La zone A représente dans son ensemble 13 465,7 hectares, soit environ 81 % du territoire communal.

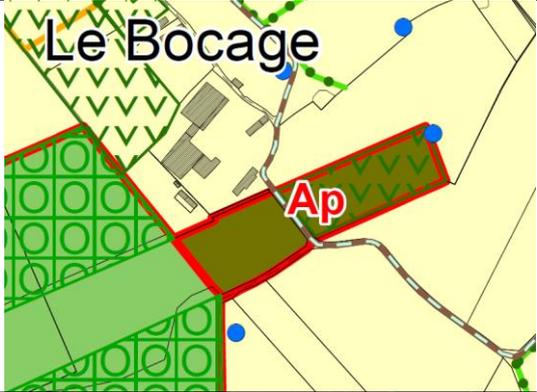
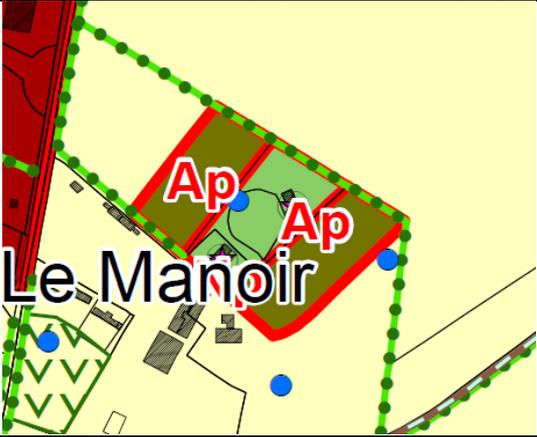
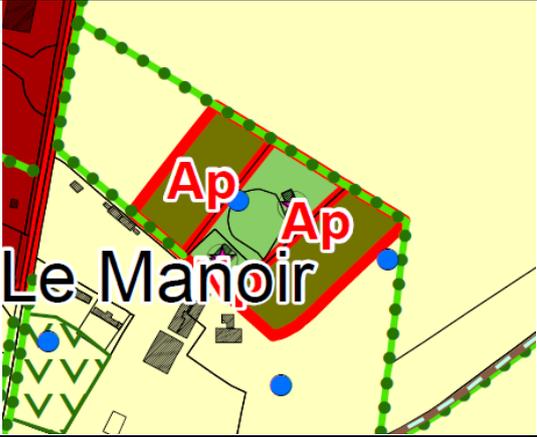
La zone agricole comporte de **4 types différents STECALs** :

- le secteur As, qui correspond aux emprises occupées par différents silos sur le territoire, dont celui situé sur la commune déléguée d'Epinay et qui porte l'ambition d'un projet de valorisation des productions agricoles locales porté par la structure intercommunale ;
- Le secteur Ac pour l'aire de camping-cars, situé à Gisay-la-Coudre ;
- Le secteur Ap, qui correspond aux éléments patrimoniaux compris dans un ensemble agricole et aux abords des éléments patrimoniaux de la commune ;
- Le secteur Ay, qui correspond à 8 sites d'activités économiques, artisanales ou de services, isolés en zone agricole.

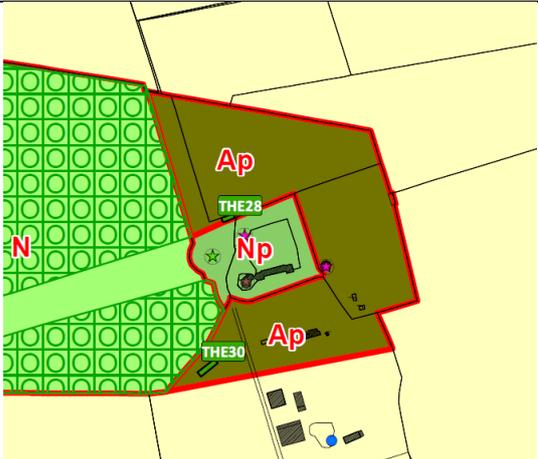
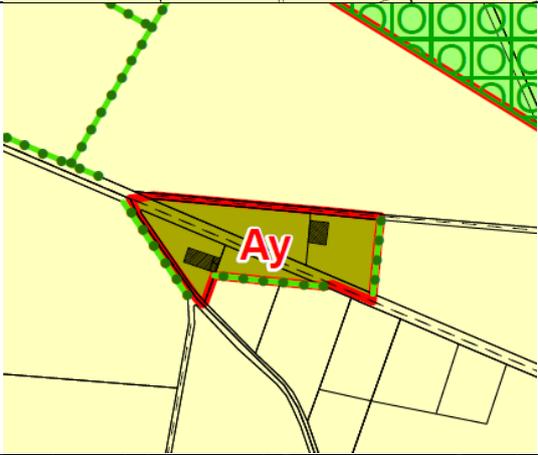
L'ensemble des STECALs sont présentés ci-après.

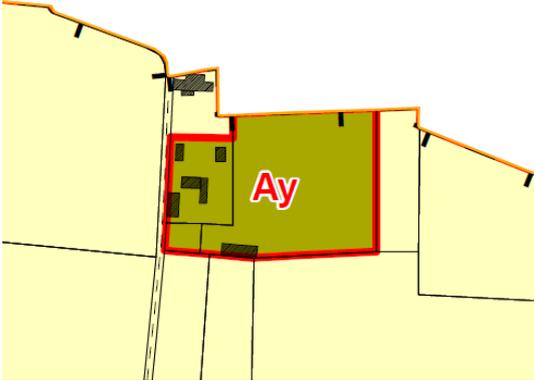
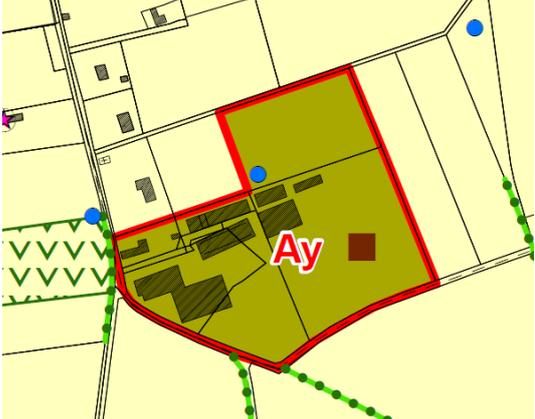
Secteur	Commune et raison du STECAL	Surface (en ha)	Extrait du zonage
	<p>Epinay - Projet sur les emprises du silo</p>	<p>2,9</p>	
<p>As</p>	<p>Gisay-la-Coudre - Permettre les activités liées au silo</p>	<p>1,3</p>	
	<p>Granchain - Permettre les activités liées au silo</p>	<p>1,1</p>	
<p>Ac</p>	<p>Gisay-la-Coudre - Permettre le développement et l'amélioration de l'aire de camping-cars</p>	<p>0,3</p>	

	<p>Beaumesnil Gouttières Saint-Aubin-le-Guichard - Abords du Château de Beaumesnil</p>	<p>32,0</p>	
<p>Ap</p>	<p>Beaumesnil - Abords de l'église St Cyr Ste Juliette de Pierre Ronde</p>	<p>0,5</p>	
	<p>Beaumesnil - Abords de l'église St Cyr Ste Juliette de Pierre Ronde</p>	<p>0,04</p>	
	<p>Gisay-la-Coudre - Site gallo-romain</p>	<p>2,1</p>	

<p>Gouttières - Abords du Château de Beaumesnil</p>	<p>1,4</p>	 <p>Le Bocage</p>
<p>La Barre-en-Ouche - Abords du Manoir du Bois Baril</p>	<p>19,6</p>	 <p>La Riboudière</p>
<p>La Barre-en-Ouche - Motte féodale (Ouest)</p>	<p>0,5</p>	 <p>Le Manoir</p>
<p>La Barre-en-Ouche - Motte féodale (Est)</p>	<p>0,6</p>	 <p>Le Manoir</p>

<p>La Barre-en-Ouche - Abords de la chapelle St Jacques</p>	<p>0,3</p>	
<p>Landepéreuse - Eglise St Pierre du Tilleul-en-Ouche</p>	<p>0,1</p>	
<p>Saint-Aubin-Pierre-du-Mesnil - Abords du Château du Blanc Buisson</p>	<p>12,7</p>	
<p>Saint-Aubin-Pierre-du-Mesnil - Chapelle St Clair</p>	<p>0,3</p>	

	<p>Thevray - Abords de la Tour de Thevray</p>	<p>6,7</p>	
	<p>Beaumesnil - Permettre le développement d'une activité économique</p>	<p>1,5</p>	
<p>Ay</p>	<p>Epinay - Permettre le développement de l'activité économique du site</p>	<p>0,7</p>	
	<p>Granchain - Permettre le développement de l'activité économique du site</p>	<p>0,4</p>	

<p>Granchain - Permettre le développement de l'activité économique du site</p>	<p>1,1</p>	
<p>Jonquerets-de-Livet - Permettre le développement de l'activité économique du site</p>	<p>3,3</p>	
<p>Jonquerets-de-Livet - Permettre le développement de l'activité économique du site</p>	<p>1,2</p>	
<p>La Roussière - Permettre le développement de l'activité économique du site</p>	<p>0,6</p>	

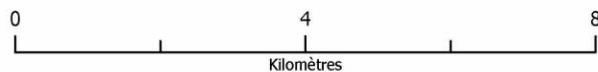
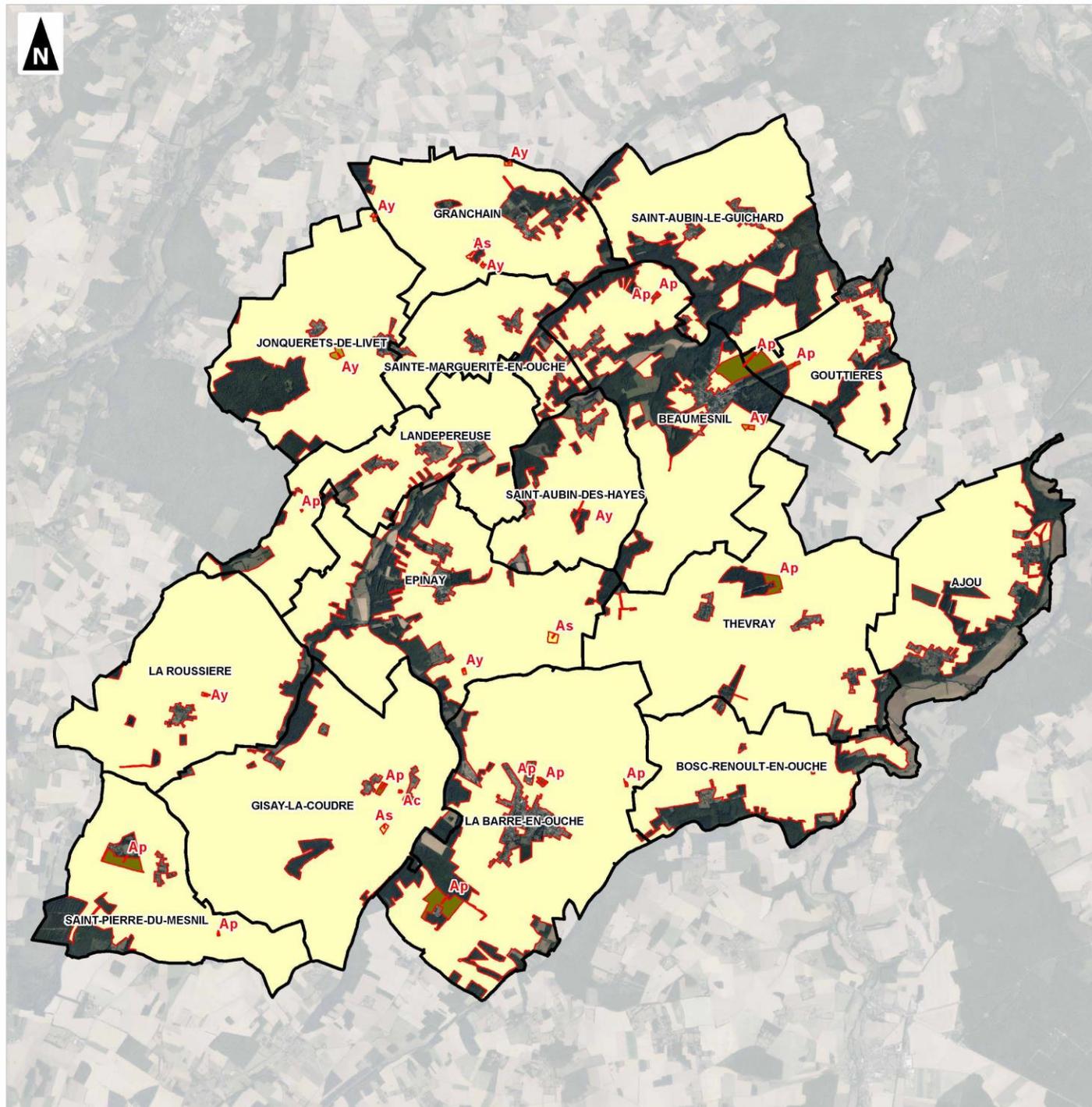
	<p>Saint-Aubin-des-Hayes - Permettre le développement d'une activité économique</p>	<p>0,2</p>	
--	---	------------	--

Zones agricoles

 Commune déléguée

Zones agricoles :

-  A : Zone agricole
-  As : Secteur agricole à vocation para-agricole
-  Ac : Secteur agricole pour l'aire de camping-cars
-  Ap : Secteur agricole patrimonial
-  Ay : Secteur agricole à vocation économique



4.1.4 La zone naturelle

La zone naturelle dite « zone N » couvre des espaces naturels ou forestiers, équipés ou non, qui, compte tenu soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, doivent être préservés, comme le prescrit l'article R151-24 du Code de l'Urbanisme.

La zone N regroupe ainsi les ensembles naturels du territoire. Ces espaces présentent des risques importants de dégradation et doivent donc être vigoureusement préservés d'une urbanisation insidieuse. Toutefois, certains aménagements ou certaines constructions peuvent être autorisés, qui permettent leur valorisation et leur ouverture au public, dans le respect de leur vocation naturelle ou forestière et dans un souci de développement durable. De plus, certains secteurs de bâti diffus sont compris dans un plus vaste ensemble naturel et sont par conséquent rattachés à la zone N. L'évolution des habitations existantes est strictement encadrée par le règlement écrit du PLU (annexes, extensions et changements de destination).

Le PLU de la commune nouvelle de Mesnil-en-Ouche comprend une zone naturelle (N) et 4 secteurs spécifiques :

	N : Zone naturelle
	Ngv : Secteur naturel pour l'aire d'accueil des gens du voyage
	NI : Secteur naturel à vocation de loisirs
	Nt : Secteur naturel à vocation touristique
	Np : Secteur naturel patrimonial
	Ny : Secteur naturel à vocation économique

La surface des différents secteurs est la suivante :

Secteurs	Surface (en ha)
N	2 570,5
Ngv	0,5
NI	0,2
Nt	3,6
Np	142,4
Ny	1,9
Total	2 719,1

Tableau 7. La zone naturelle

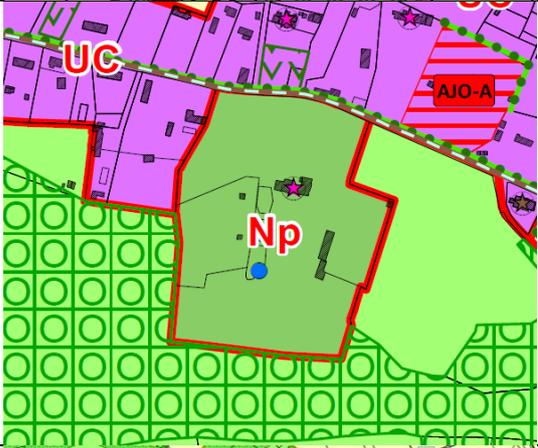
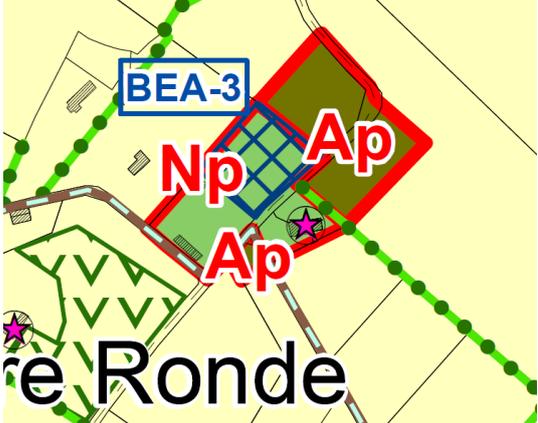
La zone N représente dans son ensemble 2 719,1 hectares, soit environ 16,4 % du territoire intercommunal.

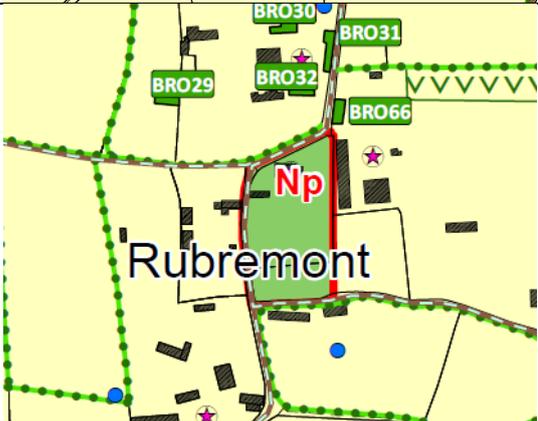
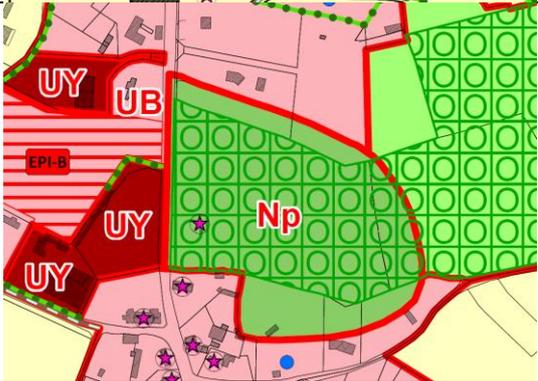
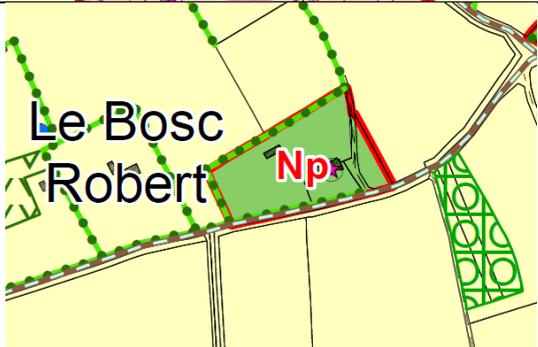
La zone naturelle comporte de **4 types différents STECALs** :

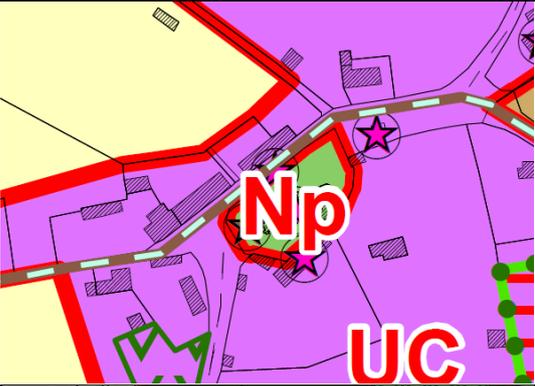
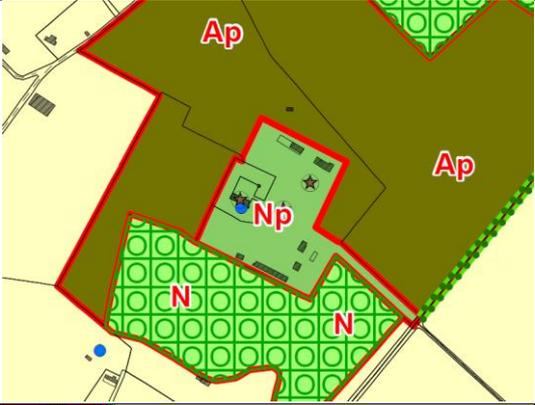
- le secteur Ngv, qui correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage intercommunal, localisé à La Barre-en-Ouche ;
- Le secteur NI, pour les espaces bâtis du terrain de motocross situé à La Barre-en-Ouche ;
- Le secteur Nt, qui correspond à 2 sites de valorisation touristique au sein de la zone naturelle ;
- Le secteur Np, qui correspond aux éléments patrimoniaux à préserver en raison de leur intérêt patrimonial, architectural ou historique ;
- Le secteur Ny, qui correspond à 2 sites d'activités économiques, artisanales ou de services, isolés en zone naturelle, à Ajou et Beaumesnil.

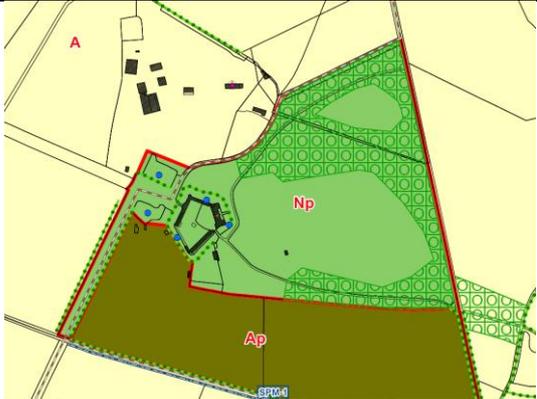
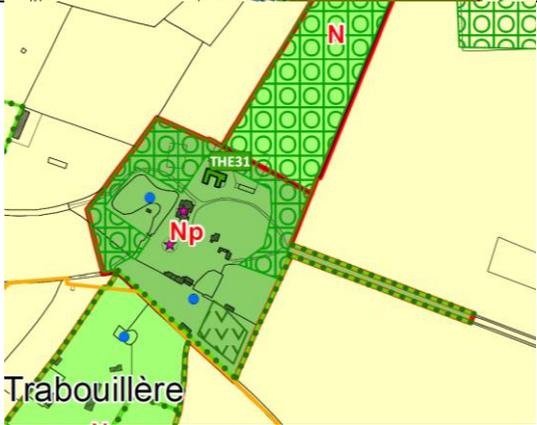
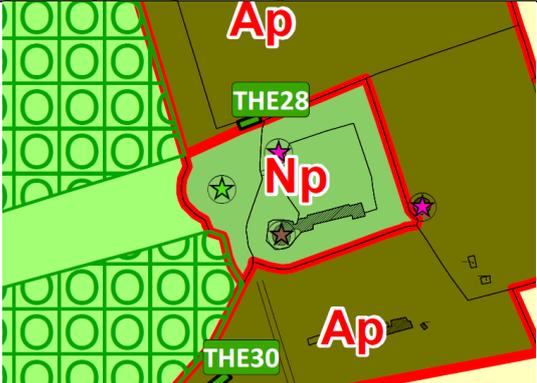
Les STECALs sont présentés ci-après.

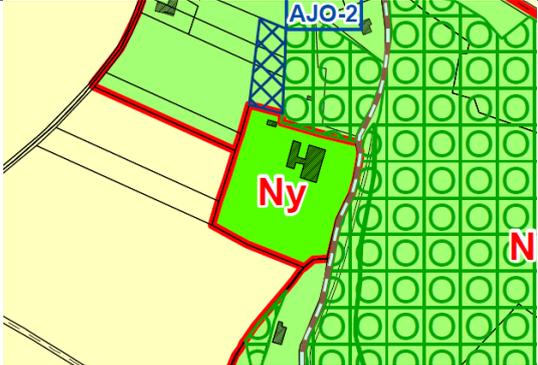
Secteur	Commune	Surface (en ha)	Extrait du zonage
Ngv	La Barre-en-Ouche - Permettre le développement de l'aire d'accueil des gens du voyage	0,5	
NI	La Barre-en-Ouche - Permettre le développement de bâtiments pour l'activité de motocross	0,2	
Nt	Gisay-la-Coudre - Permettre un projet touristique	1,2	

	<p>Thevray - Permettre un projet touristique sur l'ancienne base de loisirs</p>	<p>2,4</p>	
<p>NpJ</p>	<p>Ajou - Château de Saint- Aubin-sur-Risle</p>	<p>3,9</p>	
	<p>Beaumesnil Gouttières - Château de Beaumesnil</p>	<p>77,1</p>	
	<p>Beaumesnil - Eglise St Cyr Ste Juliette de Pierre Ronde</p>	<p>0,6</p>	

<p>Bosc-Renoult-en-Ouche - Motte féodale</p>	<p>1,4</p>	
<p>Bosc-Renoult-en-Ouche - Eglise St Ouen de Rubremont</p>	<p>0,6</p>	
<p>Epinay - Motte féodale</p>	<p>3,6</p>	
<p>Gisay-la-Coudre - Eglise Notre-Dame de Bosc-Robert-en-Ouche</p>	<p>1,1</p>	
<p>Gisay-la-Coudre - Eglise St Jean-Baptiste de Bosc-Roger-en-Ouche et motte féodale</p>	<p>2,8</p>	

<p>Granchain - Château de Granchain et église</p>	<p>23,7</p>	
<p>Jonquerets-de-Livet - Site classé de l'église, du cimetière, de l'if et du muret du 15^{ème} siècle</p>	<p>0,1</p>	
<p>La Barre-en-Ouche - Manoir du Bois Baril</p>	<p>3,1</p>	
<p>La Barre-en-Ouche - Motte féodale</p>	<p>0,6</p>	

<p>La Barre-en-Ouche - Chapelle St Jacques</p>	<p>0,1</p>	
<p>Saint-Pierre-du-Mesnil - Château du Blanc-Buisson</p>	<p>16,1</p>	
<p>Thevray - Château Bosc-André</p>	<p>6,2</p>	
<p>Thevray - Tour de Thevray</p>	<p>1,4</p>	

Ny	Ajou - Permettre le développement de l'activité économique du site	1,4	
	Beaumesnil - Permettre le développement de l'entreprise Matériaux & Pieuvres	0,5	

Zones naturelles

 Commune déléguée

Zones naturelles :

 N : Zone naturelle

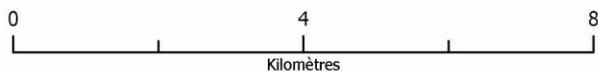
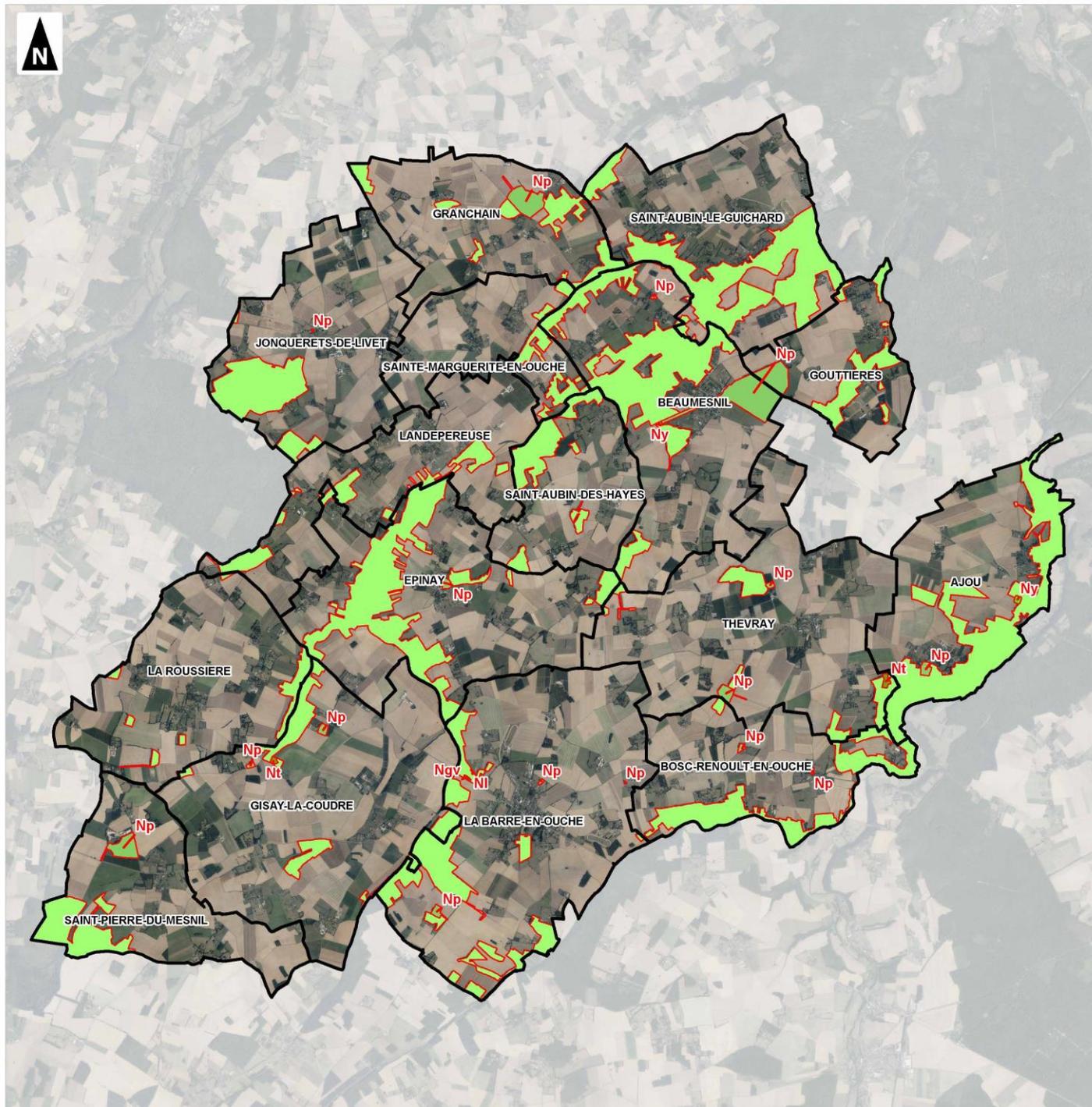
 Ngv : Secteur naturel pour l'aire d'accueil des gens du voyage

 NI : Secteur naturel à vocation de loisirs

 Nt : Secteur naturel à vocation touristique

 Np : Secteur naturel patrimonial

 Ny : Secteur naturel à vocation économique



4.1.5 Les éléments de superposition

Aux différentes zones identifiées précédemment s'ajoutent des éléments qui interviennent en superposition sur le règlement graphique. Il s'agit d'éléments **ponctuels** comme les mares et les bâtiments agricoles pouvant changer de destination, **linéaires** comme les alignements boisés ou **surfaciques** comme les emplacements réservés. Les éléments liés aux risques naturels, comme les cavités souterraines et leur périmètre de protection ou les risques inondation, sont reportés sur le seconde plan de zonage « Règlement graphique – Risques ».

■ Les risques et les nuisances

Un plan règlementaire spécifique a été réalisé sur l'identification des risques naturels sur le territoire communal.

> Les cavités souterraines :



Zone à risque d'effondrement liée à la présence de cavités souterraines

Un très grand nombre de cavités souterraines existent sur le territoire. En fonction du type de cavités, un périmètre lui est déterminé. La doctrine de l'État pour la prise en compte de ce risque dépend de la nature des indices repérés. Autour des indices de cavités souterraines dont la présence est avérée, des périmètres de risque d'effondrement sont instaurés, délimitant ainsi des espaces inconstructibles. Dans certains cas, lorsque les indices n'ont pu être localisés précisément, les parcelles napoléoniennes servent de référence à ce risque. C'est alors toute la parcelle qui fait l'objet d'une attention particulière et est inscrite en périmètre de risque d'effondrement.

Il est aussi possible que de nouveaux indices soient découverts après l'approbation du plan local d'urbanisme. L'article L 563-6 II du code de l'environnement fait obligation au maire de communiquer sans délai, au représentant de l'État dans le département et au président du Conseil départemental les éléments dont il dispose à ce sujet. Les actes d'urbanisme sont alors instruits sur la base de ces nouveaux éléments et il devra être opposé un refus en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme si la construction projetée est « de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ». Dans ce cas, le périmètre de risque n'a pas pu être reporté au plan local d'urbanisme. Le recensement intégré dans le plan local d'urbanisme fait état de la connaissance du risque au moment de l'approbation du PLU. Cette connaissance est donc susceptible d'évoluer alors que le document reste figé jusqu'à une prochaine mise à jour et est consultable sur la base de données des cavités souterraines présente sur le site Internet de l'État : <http://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-naturels-et-technologiques-Nuisances/Risques-naturels/Risques-naturels-majeurs/Marnieres-et-autres-cavites-souterraines>.

> Le risque d'inondations



Zone soumise à un risque d'inondation



Zone soumise à un risque inondation par ruissellement

Plusieurs sources ont été mobilisées pour identifier les secteurs soumis aux inondations par ruissellement et coulée de boue : études hydrauliques réalisées à l'échelle des 3 principaux bassins versants

(Charentonne, Risle et Val Saint-Martin), réseau de fossés / collecteurs fourni par l'Intercom Bernay Terres de Normandie et dysfonctionnements portés à la connaissance de la commune lors des inondations de juin 2018.

Les espaces soumis aux risques d'inondation par ruissellement sont représentés tout comme les axes de ruissellement où s'applique de part et d'autre un périmètre réglementaire d'inconstructibilité.

Pour l'instruction des autorisations d'urbanisme, la problématique ruissellement est prise en compte lorsque celle-ci est signalée par le service instructeur ou la mairie. Les structures compétentes pour la gestion des ruissellements seront consultées lors de l'instruction pour avoir une information la plus complète possible.

Le plan des risques reprend les données des services de l'Etat concernant les zones liées au risque de débordement de cours d'eau.

Si un projet se situe dans une zone inondée identifiée par l'Atlas des Zonages Inondées (AZI), il recevra un avis favorable si, et seulement si, il est situé dans une dent creuse d'un secteur urbanisé et s'il n'existe pas d'éléments permettant de démontrer qu'il peut y avoir plus d'1 m d'eau sur le terrain. L'avis favorable sera alors assorti de prescriptions destinées à limiter la vulnérabilité du projet et à limiter l'aggravation des risques.

De plus les exhaussements du sol sont obligatoires pour toute nouvelle construction où le rehaussement est calculé en fonction de la hauteur d'eau et du niveau naturel du terrain, suivant la situation et les informations disponibles.

■ Les éléments remarquables du patrimoine naturel et bâti

> Le patrimoine naturel :

Patrimoine naturel :

-  Mare à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Arbre isolé à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Haie et alignement boisé à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Verger à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments d'intérêt patrimonial ont été recensés en vue de leur identification au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, les éléments naturels comme les alignements boisés, les mares, les vergers sont identifiés sur le plan de zonage et des prescriptions sont déclinées dans le règlement écrit pour garantir leur maintien à l'échelle temporelle du PLU. Ces éléments sont répartis comme suit :

- 1012 mares identifiées,
- 51 arbres isolés identifiés,
- 404,4 kilomètres de haies et alignements boisés à protéger,
- 143,3 hectares de vergers.

Le chapitre 2 du règlement écrit prévoit notamment que le comblement des mares soit interdit. Pour les alignements boisés et les vergers, tout abattage implique une nouvelle plantation en essence locale à proximité de l'arbre abattu.

> Les Zones Humides

Zones humides :



Zone humide (Source : DREAL Normandie)

Les zones humides pré localisées par la DREAL ont été identifiées sur le plan de zonage du PLU. Aucune construction ou installation n'est autorisée sur ces dernières sauf si de nouveaux éléments portés à la connaissance de la commune postérieurement à l'approbation du PLU, à l'appui de prospections répondant aux exigences de l'arrêté du Conseil d'Etat du 22 février 2017 et de la note technique du 26 juin 2017 relative à la caractérisation des zones humides, permettent d'identifier de manière plus fine des zones humides ou établissent l'absence de zone humide sur le périmètre d'implantation du projet. **1,7 ha ont donc été identifiés.**

> Les Espaces Boisés Classés

Espaces Boisés Classés :



Espace Boisé Classé au titre de l'article L113-1 et 113-2 du Code de l'Urbanisme

Concernant les espaces boisés de la commune, ils sont repris en Espaces Boisés Classés (EBC) au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Un tramage particulier a été appliqué sur le plan de zonage du PLU.

> Le patrimoine bâti :

Patrimoine bâti :



Patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

386 éléments bâtis ponctuels ont été identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Les caractéristiques remarquables des édifices répertoriés doivent être préservées. Des prescriptions de préservation et de valorisation de ces éléments bâtis sont déclinées au Chapitre 2 du règlement écrit.

> Les bâtiments pouvant changer de destination :

Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination :



Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme

177 bâtiments en zone Agricole et Naturelle ont été identifiés sur le plan de zonage comme pouvant changer de destination. Ces bâtiments ont été sélectionnés selon des critères définis par les élus (*Cf. Recensement des bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N annexé au PLU*).

Tout changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et forestiers (CDPENAF).

■ Les emplacements réservés

Emplacements réservés :



Emplacement réservé au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme

45 emplacements réservés (ER) ont été identifiés sur le territoire pour le compte de la commune nouvelle de Mesnil-en-Ouche. Ces emplacements réservés constituent des outils pour mener à bien le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

(Cf. Recensement des emplacements réservés annexé au règlement écrit du PLU)

■ Les infrastructures de déplacements doux à créer ou à préserver

Chemins :



Chemin à protéger au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme

Les grandes infrastructures de déplacements doux existantes ou à créer ont été identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de distinguer les infrastructures existantes et les axes sur lesquels une réflexion pourrait être engagée dans les prochaines années, afin notamment de sécuriser les déplacements doux. Plus de 203 kilomètres de chemin ont été marqués sur le plan de zonage du PLU.

■ Les cases et linéaires commerciaux

Commercial :



Case commerciale identifiée au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme



Linéaire commercial identifié au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme

Les linéaires commerciaux principaux ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, soit **540 mètres de linéaire commercial** protégés sur le territoire de la commune nouvelle, plus précisément sur les communes déléguées de Beaufemesnil et La Barre-en-Ouche ; et 2 cases commerciales sur les communes déléguées d'Ajou et de Landepéreuse. Il s'agit notamment de **maintenir durant une période de 3 ans les cases commerciales** sur ces communes déléguées et d'éviter l'installation de logements à ces endroits.

■ Les servitudes de mixité sociale

Secteurs de mixité sociale :



Secteur de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme

Des servitudes de mixité sociale liées à la typologie ou la taille de logements ont été identifiées sur certaines zones de projet au titre de l'article L151-14 et L151-15 du Code de l'Urbanisme. Ces servitudes obligent une diversité du bâti sur des secteurs ciblés. La diversification du bâti fait partie des objectifs et des orientations du PADD.

Communes déléguées	Site	Seuils de catégorie de logements à produire
Beaufemesnil	BEA-F	3 logements locatifs
La Barre-en-Ouche	LBO -E	10 logements locatifs et 10 logements en accession à la propriété

4.2 Les principes généraux du règlement écrit

4.2.1 Le contenu des articles du règlement

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 a réorganisé le contenu du règlement du PLU, dans le but de faciliter son écriture et son utilisation.

Désormais, le règlement de chaque zone de compose de 3 sections thématiques, elles-mêmes subdivisées en paragraphes. Leur contenu est le suivant :

■ Section 1 : Destination des constructions, usages et natures d'activités

Cette section traite de 3 thématiques :

1. Destinations et sous-destinations,

Ce paragraphe indique lesquelles des 5 destinations (Exploitation agricole et forestière, Habitation, Commerce et activités de service, Equipements d'intérêt collectif et services publics, Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire), et des 20 sous-destinations sont interdites ou autorisées, sous quelles conditions.

2. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions,

3. Mixité sociale et fonctionnelle.

■ Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementale et paysagère

Cette section traite de 4 thématiques :

1. Volumétrie et implantation des constructions,

Ce paragraphe traite notamment des hauteurs, du recul par rapport aux voies et emprises publiques, du recul par rapport aux limites séparatives, de l'emprise au sol et des constructions sur une même propriété.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères,

Sont notamment abordés l'aspect des façades, la forme et l'aspect des toitures ou encore les ouvertures. Certaines dispositions s'appliquent à toutes les constructions, tandis que d'autres s'appliquent à certaines constructions uniquement.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions,

Ce paragraphe réglemente notamment les clôtures et les plantations, aussi bien sous l'angle paysager que sous l'angle environnemental.

4. Stationnement.

Ce paragraphe réglemente la quantité de places de stationnement exigée et les modalités d'application de la règle.

■ Section 3 : Equipements et réseaux

Cette section traite de 2 thématiques :

1. Desserte par les voies publiques ou privés,

Sont réglementés dans ce paragraphe les accès et les voiries.

2. Desserte par les réseaux.

Les réseaux réglementés sont : l'eau potable, les eaux usées domestiques, les eaux résiduaires des activités, les eaux pluviales et les autres réseaux.

4.2.2 Destinations et sous-destinations

Le Code de l'urbanisme définit 5 destinations et 20 sous destinations. Chaque zone ou secteur du PLU autorise les destinations et les sous destinations, dans un tableau de synthèse qui facilite la lecture du règlement écrit.

4.2.3 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

La rédaction des interdictions et limitations de certains usages a repris les prescriptions édictées par le Code de l'Urbanisme. Pour rédiger ces prescriptions, il existe deux façons de procéder :

1. Lister tout ce qui n'est pas autorisé dans l'article 1. Il s'agit alors de ne pas omettre une utilisation du sol non souhaitée ;
2. Indiquer que toutes les utilisations et occupations du sol sont interdites sauf celles mentionnées dans l'article 2.

Les deux façons de procéder ont été mises à profit selon le type de zone :

Dans les zones agricoles (A) et naturelles (N), il est prévu d'interdire tout ce qui n'est pas autorisé dans les dispositions communes ou les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions, afin de limiter précisément les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol ;

Cette façon de procéder permet de réglementer strictement les possibilités d'évolution des zones agricole et naturelle, au sein desquelles seuls quelques types d'occupation sont autorisés, conformément au Code de l'Urbanisme. Au contraire, cela permet d'apporter plus de souplesse dans les zones urbaines, qui sont susceptibles d'évoluer et d'accueillir de nouvelles constructions.

De plus, au sein des zones Agricole et Naturelle, l'évolution des habitations existantes est strictement encadrée afin de ne pas conforter le mitage du territoire, déjà très développé à Mesnil-en-Ouche. Ainsi, si les extensions et les annexes des logements existants sont autorisées, elles doivent respecter des conditions d'emprise au sol, de hauteur, d'intégration paysagère et de distance à l'habitation (pour les annexes). Aussi, leur nombre est limité à 3 par logement à compter de la date d'approbation du PLU. Ces prescriptions ont été retenues conformément aux attentes de la CDPENAF.

4.2.4 Mixité fonctionnelle et sociale

Une mixité fonctionnelle et sociale est appliquée sur les certaines zones de projet pouvant accueillir certaines typologies de logements (location, accession, petits logements, ...) à Beaumesnil et La Barre-en-Ouche.

4.2.5 Volumétrie et implantation des constructions

Pour plus de lisibilité, cet article a été organisé en plusieurs rubriques :

- **Emprise au sol ;**
- **Hauteur des constructions ;**
- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;**
- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;**
- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres.**

■ Emprise au sol

L'emprise au sol est déterminée dans tous les secteurs urbains, selon les formes urbaines existantes et les objectifs de densité recherchés :

Ua	Ub/AUb	Uc	Uy	Ue
-	30 %	20 %	60 %	-

Les centres bourgs des communes déléguées d'Ajou, Beaumesnil, La Barre-en-Ouche, Landepéreuse et Thevray, ne possédant que très peu d'espaces libres, aucune limite d'emprise au sol n'a été réglementée pour favoriser la densification de ces centres et adapter le règlement aux caractéristiques des espaces bâtis.

L'emprise au sol autorisée est de moins en moins importante lorsque l'on s'éloigne des centres bourgs. L'idée est de renforcer la centralité des bourgs de 15 des communes déléguées, seul le centre-bourg de la commune déléguée de Saint-Aubin-des-Hayes présente une emprise au sol plus faible de par son tissu urbain lâche. De plus, certains hameaux ont une emprise au sol similaire aux centres bourgs du fait de leur organisation spatiale structurée et de leur proximité avec des polarités.

L'emprise au sol est très peu réglementée dans les zones naturelles et agricoles car cet outil n'est pas vraiment adapté aux occupations du sol admises dans le règlement écrit :

A	As	Ac	Ap	Ay	N	Ngv	Nl	Nt	Np	Ny
-	20 %	10 %	10 %	30 %	-	10 %	10 %	10 %	10 %	30 %

En zones A et N, l'emprise au sol n'est pas réglementée. Toutefois, le règlement écrit limite la surface des annexes et des extensions des constructions à vocation d'habitation :

- Extensions : 20% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, lorsque celle-ci dépasse 250 m², ou 50 m² lorsque celle-ci est inférieure à 250 m² ;
- Annexes : 50 m² à compter de l'approbation du PLU pour les nouvelles annexes (à l'exception des piscines non couvertes).

■ Hauteur des constructions

Le Plan Local d'Urbanisme réglemente la hauteur des constructions, selon le type et selon la zone. Il est à noter que la méthode de calcul pour la hauteur des constructions est rappelée dans les dispositions générales et précisée dans le règlement de chaque secteur (à l'acrotère, à l'égout ou au faîtage).

Le choix des hauteurs maximales autorisées a été défini en fonction des hauteurs des constructions existantes et des formes urbaines souhaitées dans les différents secteurs du territoire.

Secteur	Volume	Hauteur maximale
Ua	R+2+C	<ul style="list-style-type: none"> A 2,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les annexes non jointives ; A la hauteur de la construction principale à laquelle elles sont accolées pour les extensions et les annexes jointives.
Ub/AUb	R+1+C	
Uc	R+C	
Uy	-	<ul style="list-style-type: none"> A 12 mètres au faîtage.
Ue		

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les équipements publics, compte-tenu des besoins spécifiques qui peuvent être liés à ces vocations.

La hauteur maximale des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les ouvrages architecturaux et techniques indispensables de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...) et les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) n'est pas réglementée.

Secteur	Volume	Hauteur maximale
A / N		<p>Pour les constructions relevant de la sous-destination « exploitation agricole » :</p> <ul style="list-style-type: none"> La hauteur des constructions est mesurée du point le plus bas du terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage ; La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage. <p>La hauteur maximale des constructions relevant de la sous-destination « exploitation agricole » peut être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels (cheminées, autres superstructures, etc.), sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.</p> <p>Pour les constructions relevant de la destination « habitation » :</p> <ul style="list-style-type: none"> La hauteur des constructions est mesurée du point le plus bas du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère ; La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 3,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, soit un volume de type R+C (rez-de-chaussée + comble).
Ay / Ny	-	<ul style="list-style-type: none"> A 12 mètres au faîtage.
Ap/Np		<ul style="list-style-type: none"> A 2,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les annexes non jointives ; A la hauteur de la construction principale à laquelle elles sont accolées pour les extensions et les annexes jointives.
As	-	<p>Pour les constructions relevant de la sous-destination « exploitation agricole » :</p> <ul style="list-style-type: none"> La hauteur des constructions est mesurée du point le plus bas du terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage ; La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage. <p>La hauteur maximale des constructions relevant de la sous-destination « exploitation agricole » peut être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels (cheminées, autres superstructures, etc.), sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.</p>

Ac	R+C	<ul style="list-style-type: none"> • A 2,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les annexes non jointives ; • A la hauteur de la construction principale à laquelle elles sont accolées pour les extensions et les annexes jointives.
----	-----	---

Ngv	R+C	<ul style="list-style-type: none"> • A 2,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les annexes non jointives ; • A la hauteur de la construction principale à laquelle elles sont accolées pour les extensions et les annexes jointives.
NI	R+C	<ul style="list-style-type: none"> • A 2,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les annexes non jointives ; • A la hauteur de la construction principale à laquelle elles sont accolées pour les extensions et les annexes jointives.
Nt	R+C	<ul style="list-style-type: none"> • A 2,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les annexes non jointives ; • A la hauteur de la construction principale à laquelle elles sont accolées pour les extensions et les annexes jointives.

La hauteur des annexes et des extensions est réglementée dans tous les secteurs. La hauteur des annexes jointives et les extensions ne pourra pas être supérieure à la hauteur de la construction principale à laquelle elles sont accolées.

■ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions relatives aux implantations par rapport aux voies et emprises publiques varient selon les secteurs et les principes de densité recherchés :

Zone	Implantation
Ua	<ul style="list-style-type: none"> • A l'alignement des voies existantes ou à créer ou présenter une accroche bâtie à l'alignement de la voie existante ou à créer. Des décrochés ou des reculs partiels de façade en implantation ou en surélévation, pourront être autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti. L'alignement peut être constitué par un pignon.
Ub/AUb	<ul style="list-style-type: none"> • Soit à l'alignement des voies existantes ou à créer ; • Soit avec un recul minimum de 5 mètres
Uc	<ul style="list-style-type: none"> • Un recul minimum de 5 mètres
Uy	<ul style="list-style-type: none"> • Un recul minimum de 10 mètres
Ue	<ul style="list-style-type: none"> • Un recul minimum de 5 mètres

En retrait des cœurs de bourgs, où l'objectif est de confirmer la centralité et les fronts bâtis qui le caractérisent, la majorité des nouvelles constructions devront donc respecter un recul par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans les zones agricoles et naturelles le recul minimum est porté à 10 mètres sauf pour les secteurs spécifiques pouvant accueillir des équipements, des structures de loisirs et touristiques.

Ces dispositions visent à encadrer l'implantation en limite d'emprise publique, qui peut être problématique pour les circulations piétonnes et pour la sécurité des accès routiers.

Les prescriptions présentées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux équipements publics, aux reconstructions à l'identique, et à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

■ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les mêmes principes de reculs proportionnels à la densité bâtie sont déclinés pour les reculs par rapport aux limites séparatives. En effet, les reculs imposés par rapport aux limites séparatives sont de :

Zone	Implantation
Ua	<ul style="list-style-type: none">• Soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;• Soit avec recul minimum de 3 mètres
Ub/AUb	
Uc	
Uy	
Ue	

Les principes de reculs sont moins restrictifs dans les centres bourgs, où il est également possible de s'implanter en limites séparatives. Ce choix s'explique par la volonté communale de maîtriser la densification des secteurs moins denses ou ayant une vocation spécifique.

Dans la zone urbaine, en limite avec les zones agricole et naturelle strictes, les nouvelles constructions principales doivent respecter un recul minimum de 10 m par rapport aux limites séparatives. Cela permet notamment de limiter les conflits d'usage entre l'espace bâti, l'espace agricole et l'espace naturel et de créer des transitions entre ces différentes occupations du sol. Pour les secteurs spécifiques, les nouvelles constructions principales doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives.

De manière générale, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des équipements publics peuvent s'implanter sans restriction par rapport aux limites séparatives.

■ **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

Cet article n'a pas été réglementé dans le PLU de la commune de Mesnil-en-Ouche. Ce choix contribue à inciter à la densification maîtrisée des espaces urbains par la possibilité de jointure entre les constructions.

4.2.6 **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères**

■ **Aspects extérieurs**

En préambule à cette partie relative à l'aspect des constructions, un certain nombre d'articles, ayant une portée générale, est mentionné. L'article rappelle des dispositions **imposant les principes d'harmonie et d'intégration paysagère** des nouvelles constructions ainsi que de leurs éléments techniques (climatisation, chauffages, etc.).

Pour plus de lisibilité, cet article a été organisé en plusieurs rubriques :

- Façades ;
- Toitures ;

- Clôtures.

> Les façades :

Il est demandé que les façades présentent un traitement architectural harmonieux, qui s'intègre correctement dans l'environnement immédiat de la construction. Les teintes beiges, sable, ocre, terre, brun et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du Pays d'Ouche sont à privilégier.

Dans un souci d'harmonie entre les constructions principales, les extensions et les annexes, il est demandé que les couleurs des extensions et des annexes soient en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale de la parcelle. Le blanc pur, les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites. De plus, les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

> Les toitures :

Le règlement écrit autorise uniquement les toitures terrasses et les toitures monopentes :

- pour les constructions présentant un ou plusieurs décrochés de façade et/ou de toiture ;
- dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;
- pour les extensions et les annexes ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

Globalement les couleurs vives et criardes, les aspects brillants et ondulés et les teintes de tuiles étrangères à la région ont été interdites pour les toitures des constructions, par souci d'intégration dans le paysage communal. Les tons ardoise et tuile foncée sont exigés. Le chaume est également autorisé.

> Les clôtures :

La réglementation des clôtures doit permettre de répondre à plusieurs enjeux du territoire : valorisation du cadre de vie et des espaces urbains, limiter le risque d'inondation, permettre le déplacement de la faune, ...

C'est pourquoi, il apparaît important de réglementer l'aspect des clôtures ainsi que leur hauteur, le but étant d'éviter les effets « murs » et « couloirs » sur la rue. Dans l'ensemble, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre. En limite d'emprise publique, les clôtures pleines sont autorisées jusqu'à 1,20 mètre et la partie supérieure doit être ajourée.

Pour les activités économiques, touristiques, etc. ; la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre.

Les panneaux PVC ou aluminium, les palissades béton ou blocs bétons sans traitement qualitatif sont interdits.

D'autre part, il s'agit de se prémunir contre le risque ruissellement. Ainsi, les clôtures doivent être installées de manière à tenir compte de l'écoulement normal des eaux de ruissellement et ne doivent constituer un obstacle. Les clôtures pleines sont autorisées jusqu'à 1 mètre en zone urbaine sous certaines conditions (ne pas être visibles depuis l'espace public, permettre le passage de la faune, ...).

En limite avec les zones agricole et naturelle, les clôtures pleines sont interdites afin de ne pas faire obstacle aux déplacements des espèces, en particulier de la petite faune.

Elles peuvent être doublées d'une haie, constituée d'essences locales. Une liste des essences locales est en annexe du règlement écrit.

■ Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans **toutes zones**, cet article incite les pétitionnaires à produire des constructions à haute performance énergétique dans **un souci de développement durable et d'efficacité énergétique**. Des propositions de solutions techniques ou de réflexions sont également explicitées dans cet article.

L'article autorise également les panneaux solaires sur les toitures des constructions, à condition d'être intégrés dans les pentes de toit, en respectant une intégration soignée : sans surépaisseur, aligné ou dans le rythme de la façade.

4.2.7 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dans le PLU, l'article impose la mise en espaces verts des surfaces non utilisées par la voirie, le stationnement et les constructions. Dans les **zones urbaines, agricoles et naturelles**, une proportion d'espaces verts est imposée par unité foncière sur certains secteurs, afin de conserver le caractère rural de la commune, de gérer les eaux pluviales et de participer au maintien de la biodiversité sur le territoire. D'autre part, les espaces verts ont également vocation à améliorer la qualité paysagère de la commune et notamment à lutter contre les ruissellements.

Ua	Ub/AUb	Uc	Uy	Ue
-	40 %	50 %	30 %	-

A	As	Ac	Ap	Ay	N	Ngv	Nl	Nt	Np	Ny
50 %	30 %	50 %	50 %	30 %	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %

Les plantations réalisées doivent être inscrites sur la liste des **essences locales** afin de maintenir **une biodiversité locale** adaptée aux sols, aux paysages ainsi qu'au climat de la région.

Il faut noter que ces règles sont complétées par des mesures de protection du patrimoine naturel, classé au titre des articles L.151-23, L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, précisées dans **le titre V du règlement**. Ainsi, les éléments identifiés au plan de zonage ne peuvent pas être supprimés (sauf cas particuliers).

4.2.8 Stationnement

Le stationnement est un véritable problème de société dans de nombreuses communes, du fait de la multimotorisation des ménages. L'article fait l'objet de prescriptions générales conditionnant et organisant la réalisation de places de stationnement sur le territoire communal. Il détermine un nombre de places à créer par type de construction et par secteur.

Concernant les **constructions à vocation d'habitation**, 2 places minimum de stationnement automobile sont imposées par logement dans les secteurs urbains à l'exception des secteurs Ua et AU. Ce choix s'explique par la forte dépendance à l'automobile des ménages du territoire, mise en exergue lors du diagnostic. Le stationnement des vélos est également réglementé pour les logements. Dans le secteur Ua, très dense des centres bourgs d'Ajou, Beaumesnil, La Barre-en-Ouche, Landepéreuse et Thevray, et dans les secteurs d'ouverture à l'urbanisation, 1 seule place de stationnement est imposée tandis que dans les secteurs plus lâches (Ub et Uc), 2 places de stationnement sont requises. Dans les zones A et N, 2 places sont aussi demandées.

De plus, les aires de stationnement collectives extérieures doivent être traitées en matériaux perméables et accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées. Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent aussi être prévus de manière pratique, afin que leur usage soit encouragé.

4.2.9 Desserte par les voies publiques ou privées

De façon générale, les articles sont rédigés de manière identique pour les différentes zones. L'objectif premier est la sécurité des usagers de la route, qu'ils soient piétons, cyclistes ou automobilistes. Des dispositions telles que le conditionnement de la constructibilité des terrains au respect de la sécurité des usagers en est un exemple.

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

4.2.10 Desserte par les réseaux publics

Cet article concerne toutes les zones du PLU, selon les réglementations en vigueur. Des règles relatives à l'alimentation en eau potable, à l'assainissement des eaux usées et à la gestion des eaux pluviales sont fixées pour garantir une gestion intégrée de la ressource en eau.

Le raccordement à l'eau potable et à l'assainissement collectif, s'il existe, est obligatoire pour toutes les constructions nécessitant ce besoin.

Concernant **l'assainissement des eaux pluviales**, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...). La perméabilité des sols sera recherchée.

Le règlement écrit des **secteurs urbains** impose que toute nouvelle construction intègre dans ses réseaux enterrés, entre le domaine public et la construction, un dispositif technique adapté pour permettre le raccordement au très haut débit.

Commune nouvelle de

MESNIL-EN-OUCHE

Plan Local d'Urbanisme



Diagnostic foncier

Vu pour être annexé à la délibération du 30/03/2021
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Mesnil-en-Ouche,
Le Maire,



ARRÊTÉ LE : 03/12/2019
APPROUVÉ LE : 30/03/2021

Dossier 17092711

30/03/2021

réalisé par



Auddicé Urbanisme
186 Bd François 1^{er}
76600 Le Havre
02 35 46 55 08

Quelques rappels sur la notion de foncier

Le foncier...

- ✓ ... est un support, une ressource ;
- ✓ ... peut faire l'objet d'usages concurrents : habitat, économie, équipements, infrastructures, agriculture, milieux naturels ;

→ Sans régulation, certains usages peuvent prendre le pas sur certains autres.

Le PLU

- ... est un des principaux outils de maîtrise du foncier : il réglemente l'usage des sols ;
- ... doit réguler l'usage du foncier à l'échelle communale ;

→ Prendre en compte des enjeux et contraintes diverses : développement urbain, besoins de l'agriculture, préservation de l'environnement, prise en compte des risques...

Les articles L151-4 et L151-5 du code de l'urbanisme imposent au PLU :

- ✓ d'analyser la capacité de **densification et de mutation** des espaces bâtis,
- ✓ **d'exposer les mesures** qui favorisent la densification, et qui limitent la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- ✓ de fixer des **objectifs chiffrés de la consommation foncière**.

Une mobilisation du foncier à justifier

Objectif de production = X logements à positionner sur du foncier

Renouvellement urbain = développement sans consommation foncière

Y compris reprise sur le parc vacant



Comblement des dents creuses = consommation foncière sans extension urbaine



Impossibilité d'atteindre les objectifs de constructions en renouvellement et comblement des dents creuses = extension urbaine justifiable



Autres extensions non justifiables

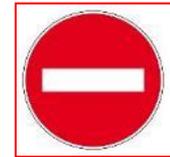
Objectif restant
= X - Y



Objectif restant
= X - Y - Z



Uniquement si
objectif restant
(X - Y - Z)
supérieur à 0



L'analyse des terrains situés dans les enveloppes urbaines

Tous les terrains non construits / sous-utilisés ne constituent pas un potentiel de construction :

- ✓ unité foncière déjà bâtie (jardins, espaces verts,...)
- ✓ vocation économique, ou d'équipement public
- ✓ terrains essentiels au fonctionnement d'une exploitation agricole
- ✓ enjeux paysagers ou écologiques (vergers, alignements boisés, mares,...)
- ✓ contraintes diverses : périmètres de réciprocité agricole, servitudes d'utilité publique, présence d'un risque ou d'une nuisance, etc...

A l'inverse, certains terrains déjà bâtis pourraient être reconvertis.



L'analyse des terrains situés dans les enveloppes urbaines

Catégorisation des terrains analysés à l'intérieur des enveloppes urbaines :

- ✓ **Terrain mobilisable**
- ✓ **Terrain densifiable**
- ✓ **Site potentiel de renouvellement urbain**
- ✓ **Terrain stratégique**
- ✓ **Terrain non mobilisable**

**Des coefficients de rétention foncière seront déclinés selon les terrains analysés
(rétention foncière, complexité de réalisation...)**

Pour un potentiel de X logements identifiés, X logements seront effectivement produits d'ici 10 ans, sur la période d'application du PLU

L'analyse des terrains situés dans les enveloppes urbaines

Les terrains mobilisables

- ✓ Terrains non bâtis dans les enveloppes urbaines (sans construction principale)
- ✓ Surface globale généralement inférieure à 5000 m²
- ✓ Potentiel de densification estimé au cas par cas (configuration, accès, densité environnante...)

Exemple :



Terrain n°20 : 1880 m², 33 m de front à rue, soit 3 logements potentiels

Terrain n°24 : 680 m², 13 m de front à rue, soit 1 logement potentiel



Des contraintes techniques (exemple : gestion des eaux pluviales), pourront également influencer sur le potentiel retenu

L'analyse des terrains situés dans les enveloppes urbaines

Les terrains densifiables

- ✓ Unité foncière déjà bâtie dans les enveloppes urbaines
- ✓ Potentiel de densification estimé au cas par cas (configuration, accès, densité environnante...)

Exemple :



L'analyse des terrains situés dans les enveloppes urbaines

Les sites de renouvellement urbain

- ✓ Unité foncière déjà bâtie dans les enveloppes urbaines mais délaissée ou sous-utilisée (riche urbaine)
- ✓ Leur mobilisation nécessite la destruction du bâti existant ou d'importantes modifications
- ✓ Complexité de réalisation pouvant justifier des prescriptions d'aménagement spécifiques
- ✓ Potentiel de densification selon les dispositions du SCoT

Exemple :

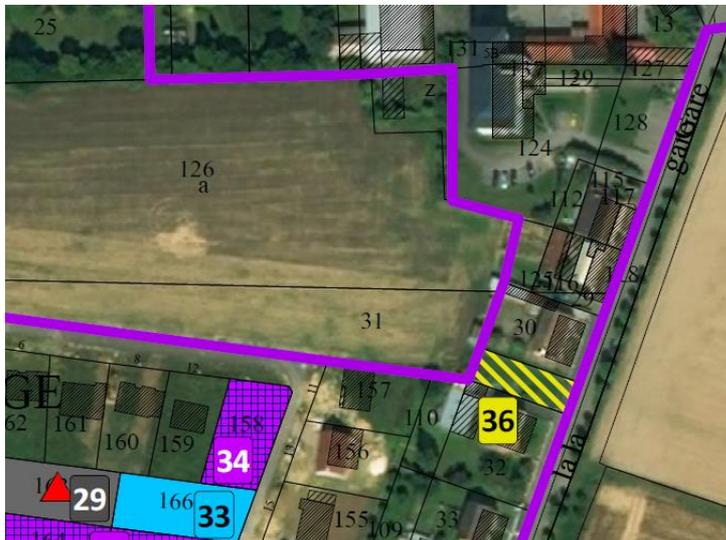


L'analyse des terrains situés dans les enveloppes urbaines

Les terrains stratégiques

- ✓ Emprises dont l'urbanisation pourrait avoir des conséquences importantes sur le tissu urbain et / ou son développement futur
- ✓ Intègrent les terrains non bâtis de + de 5000 m² au sein des enveloppes urbaines
- ✓ Complexité de réalisation pouvant justifier des prescriptions d'aménagement spécifiques
- ✓ Potentiel de densification selon les dispositions du SCoT

Exemple :



Terrain n°36 : pourrait constituer un accès vers un espace actuellement non bâti.





Ajou

Bourg

Mancelles

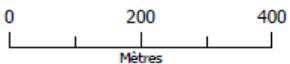
Saint-Aubin-sur-Risle

PLU de Mesnil-en-Ouche

Diagnostic foncier - Ajou

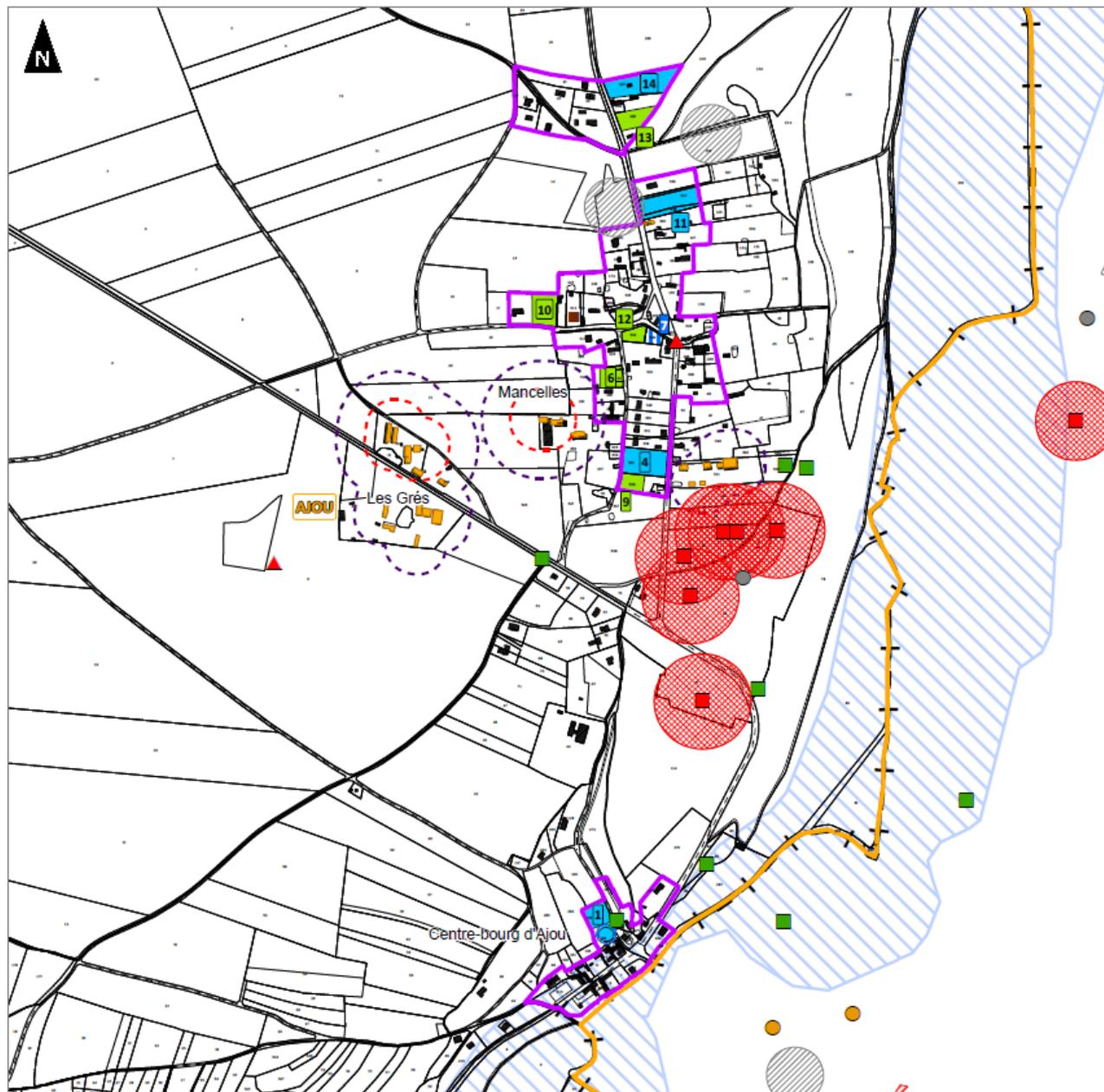
n°	Commune déléguée	Type potentiel	Nb logts	Surface (en m ²)
1	Ajou	Terrain mobilisable	1	1642
2	Ajou	Terrain densifiable	1	2398
3	Ajou	Terrain non mobilisable	0	2125
4	Ajou	Terrain mobilisable	2	3570
5	Ajou	Terrain mobilisable	1	2537
6	Ajou	Terrain densifiable	1	1539
7	Ajou	Terrain non mobilisable	0	714
8	Ajou	Terrain stratégique	0	7885
9	Ajou	Terrain densifiable	1	1310
10	Ajou	Terrain densifiable	1	2503
11	Ajou	Terrain mobilisable	1	4154
12	Ajou	Terrain densifiable	1	1032
13	Ajou	Terrain densifiable	1	1898
14	Ajou	Terrain mobilisable	1	4538
			12	37845

-  Partie Actuellement Urbanisée
-  Terrain mobilisable
-  Terrain densifiable
-  Site potentiel de renouvellement urbain
-  Terrain stratégique
-  Terrain non mobilisable
-  Construction manquante au cadastre
-  Atlas des Zones Inondables
- Diagnostic agricole :**
-  Bâtiments agricoles
-  Périmètre préconisé
-  Périmètre réglementaire
- Indices avérés :**
-  Carrière souterraine
-  Indice d'origine indéterminée
-  Indice d'origine karstique
-  Exploitation à ciel ouvert
-  Indice non lié à une cavité souterraine
-  Carrière souterraine sur hameau
- Indices non localisés précisément :**
-  Carrière souterraine
-  Exploitation à ciel ouvert
- Rayons de sécurité :**
-  Déterminé par la commune
-  R = 35 mètres

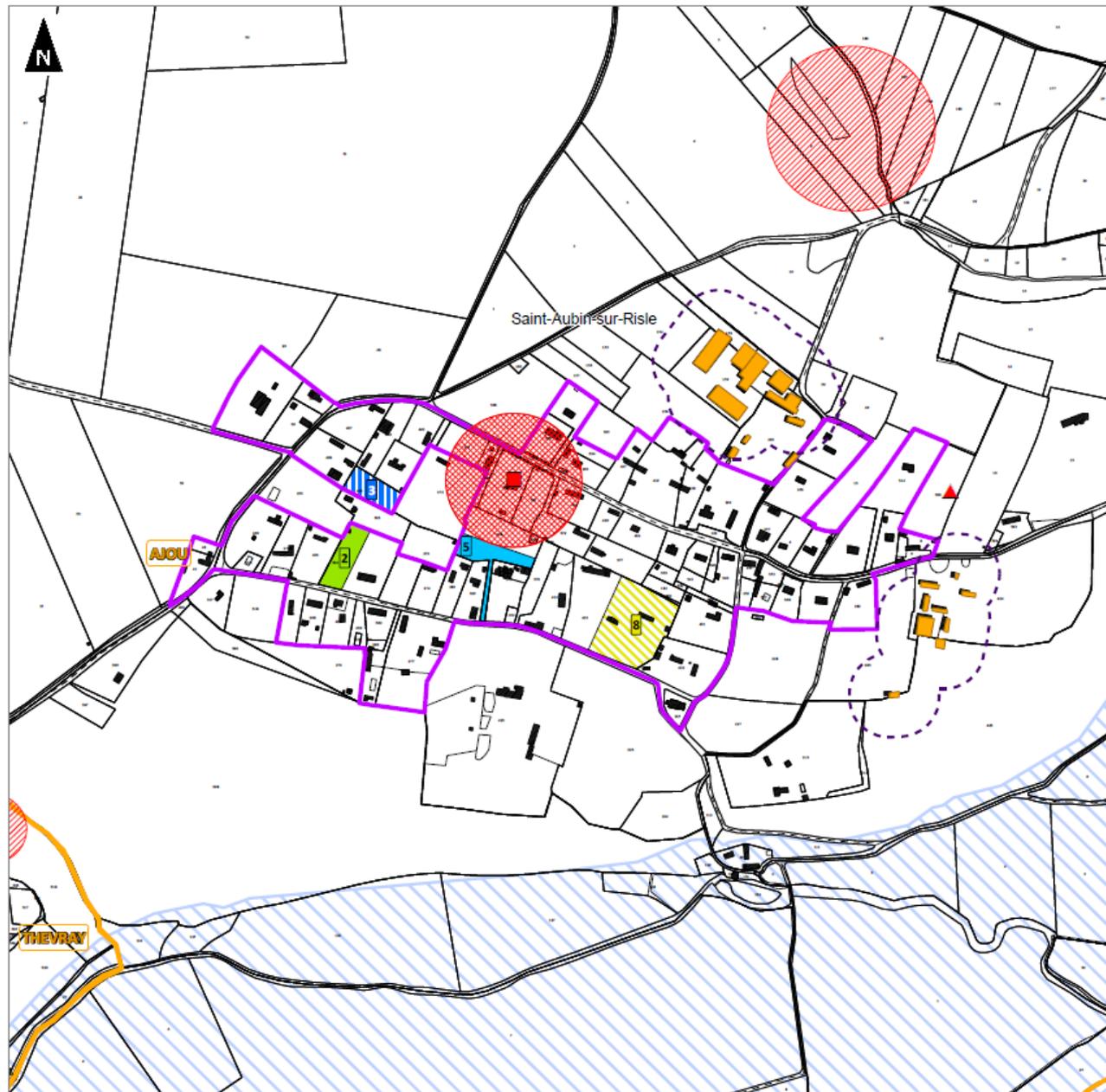


1:7 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)



-  Partie Actuellement Urbanisée
-  Terrain mobilisable
-  Terrain densifiable
-  Site potentiel de renouvellement urbain
-  Terrain stratégique
-  Terrain non mobilisable
-  Construction manquante au cadastre
-  Atlas des Zones Inondables
- Diagnostic agricole :**
-  Bâtiments agricoles
-  Périmètre préconisé
-  Périmètre réglementaire
- Indices avérés :**
-  Carrière souterraine
-  Carrière souterraine sur hameau
- Indices non localisés précisément :**
-  Carrière souterraine
- Rayons de sécurité :**
-  Déterminé par la commune



0 200 400
Mètres

1:5 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Beaumesnil

Bourg

Les Monts

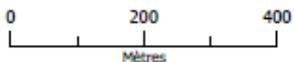


PLU de Mesnil-en-Ouche

Diagnostic foncier - Beaumesnil

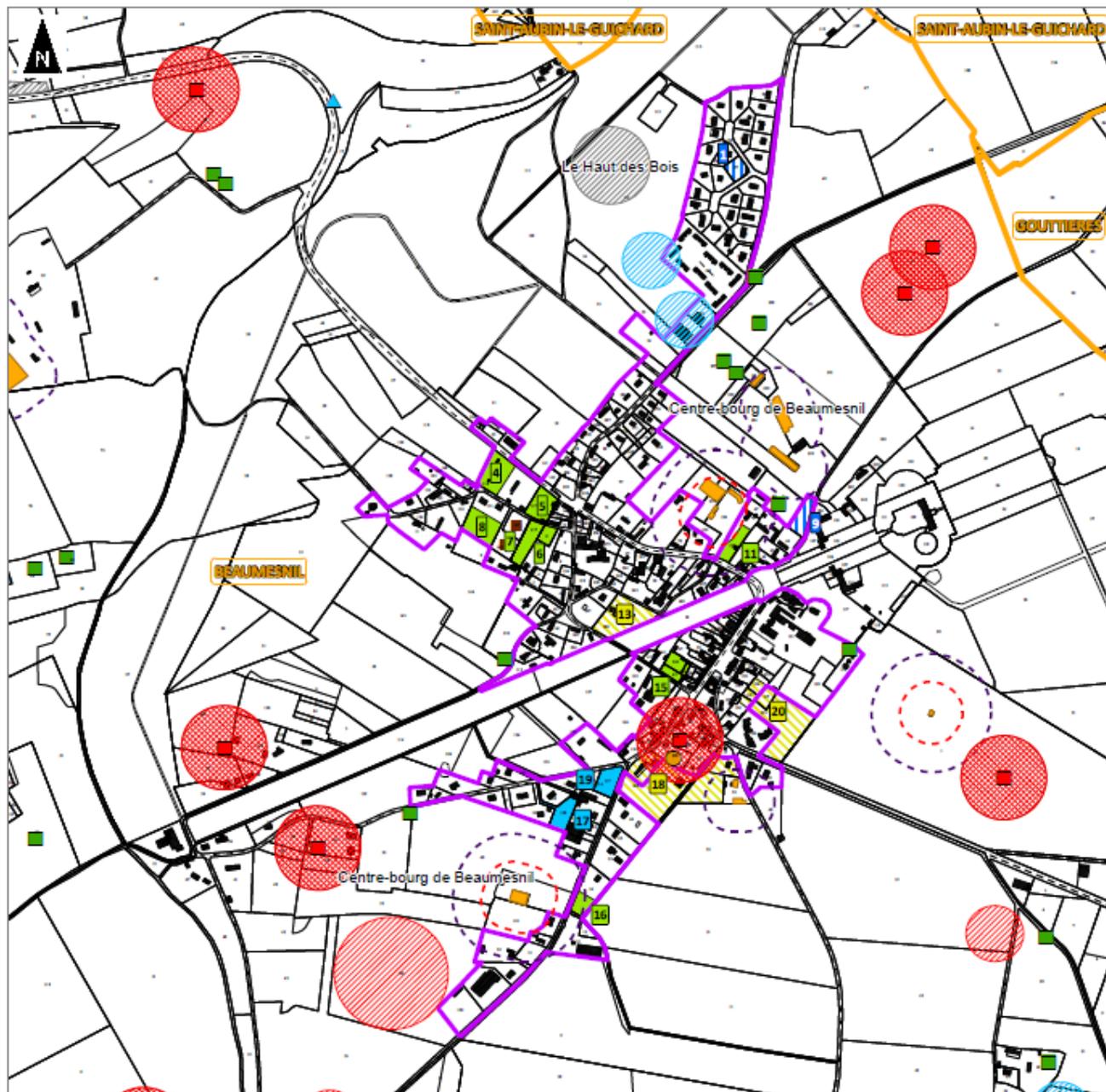
n°	Commune déléguée	Type potentiel	Nb logts	Surface (en m²)
1	Beaumesnil	Terrain non mobilisable	0	1123
2	Beaumesnil	Terrain densifiable	1	1198
3	Beaumesnil	Terrain mobilisable	2	3019
4	Beaumesnil	Terrain densifiable	2	2918
5	Beaumesnil	Terrain densifiable	2	2180
6	Beaumesnil	Terrain densifiable	1	772
7	Beaumesnil	Terrain densifiable	2	2028
8	Beaumesnil	Terrain densifiable	2	2817
9	Beaumesnil	Terrain non mobilisable	0	1552
10	Beaumesnil	Terrain mobilisable	1	2013
11	Beaumesnil	Terrain densifiable	1	1498
12	Beaumesnil	Terrain mobilisable	1	2304
13	Beaumesnil	Terrain stratégique	0	4737
14	Beaumesnil	Terrain non mobilisable	0	6055
15	Beaumesnil	Terrain densifiable	1	1783
16	Beaumesnil	Terrain densifiable	1	1087
17	Beaumesnil	Terrain mobilisable	1	2047
18	Beaumesnil	Terrain stratégique	0	14517
19	Beaumesnil	Terrain mobilisable	1	1776
20	Beaumesnil	Terrain stratégique	0	8764
			19	64188

-  Partie Actuellement Urbanisée
-  Terrain mobilisable
-  Terrain densifiable
-  Site potentiel de renouvellement urbain
-  Terrain stratégique
-  Terrain non mobilisable
-  Construction manquante au cadastre
-  Atlas des Zones Inondables
- Diagnostic agricole :**
-  Bâtiments agricoles
-  Périmètre préconisé
-  Périmètre réglementaire
- Indices avérés :**
-  Carrière souterraine
-  Indice d'origine indéterminée
-  Indice non lié à une cavité souterraine
-  Indice d'origine karstique sur hameau
- Indices non localisés précisément :**
-  Carrière souterraine
-  Indice d'origine karstique
-  Exploitation à ciel ouvert
- Rayons de sécurité :**
-  Déterminé par la commune



1:7 000

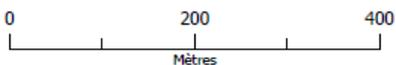
(Pour une impression sur format A0 sans réduction de taille)



Diagnostic foncier

Commune : BEAUMESNIL (2/2)

-  Partie Actuellement Urbanisée
-  Terrain mobilisable
-  Terrain densifiable
-  Site potentiel de renouvellement urbain
-  Terrain stratégique
-  Terrain non mobilisable
-  Construction manquante au cadastre
-  Atlas des Zones Inondables
- Diagnostic agricole :**
-  Bâtiments agricoles
-  Périmètre préconisé
-  Périmètre réglementaire
- Indices avérés :**
-  Carrière souterraine
-  Indice d'origine indéterminée
-  Indice d'origine karstique
-  Indice non lié à une cavité souterraine
-  Carrière souterraine supprimée
- Indices non localisés précisément :**
-  Carrière souterraine
-  Indice d'origine karstique
-  Exploitation à ciel ouvert
- Rayons de sécurité :**
-  Déterminé par la commune
-  R = 35 mètres

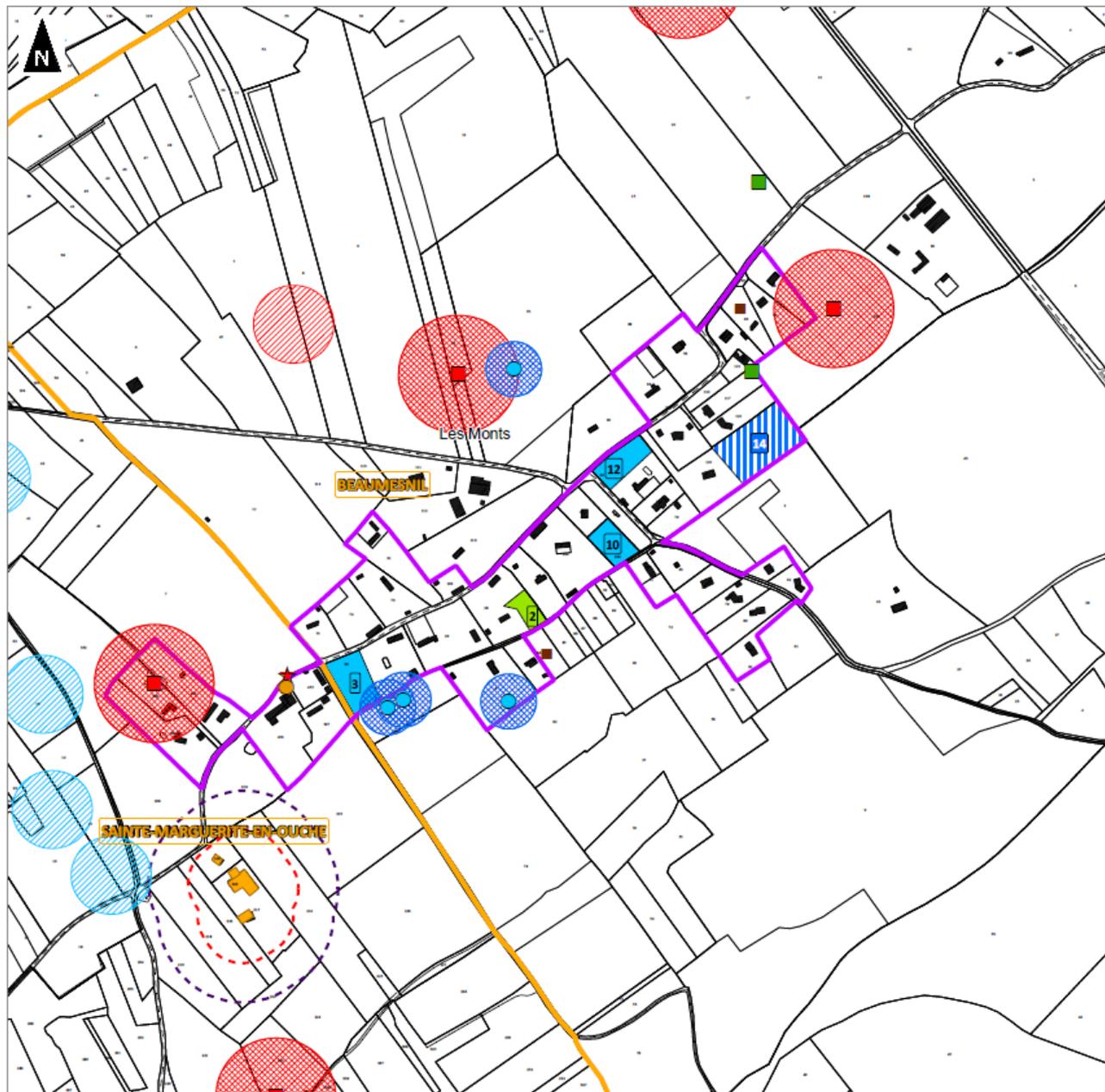


1:5 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)



Réalisation : auddicé urbanisme, 2019
Source de fond de carte :
Sources de données : data.gouv - auddicé urbanisme, 2019





Bosc-Renoult-en-Ouche

Bourg

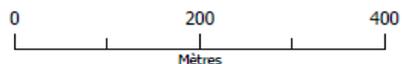
Diagnostic foncier – Bosc-Renoult-en-Ouche

n°	Commune déléguée	Type potentiel	Nb logts	Surface (en m ²)
1	Bosc-Renoult-en-Ouche	Terrain non mobilisable	0	1385
2	Bosc-Renoult-en-Ouche	Terrain stratégique	0	1344
3	Bosc-Renoult-en-Ouche	Terrain densifiable	1	2032
4	Bosc-Renoult-en-Ouche	Terrain stratégique	0	10428
5	Bosc-Renoult-en-Ouche	Terrain non mobilisable	0	2226
6	Bosc-Renoult-en-Ouche	Terrain mobilisable	2	2838
7	Bosc-Renoult-en-Ouche	Terrain densifiable	2	3557
			5	23810

Diagnostic foncier

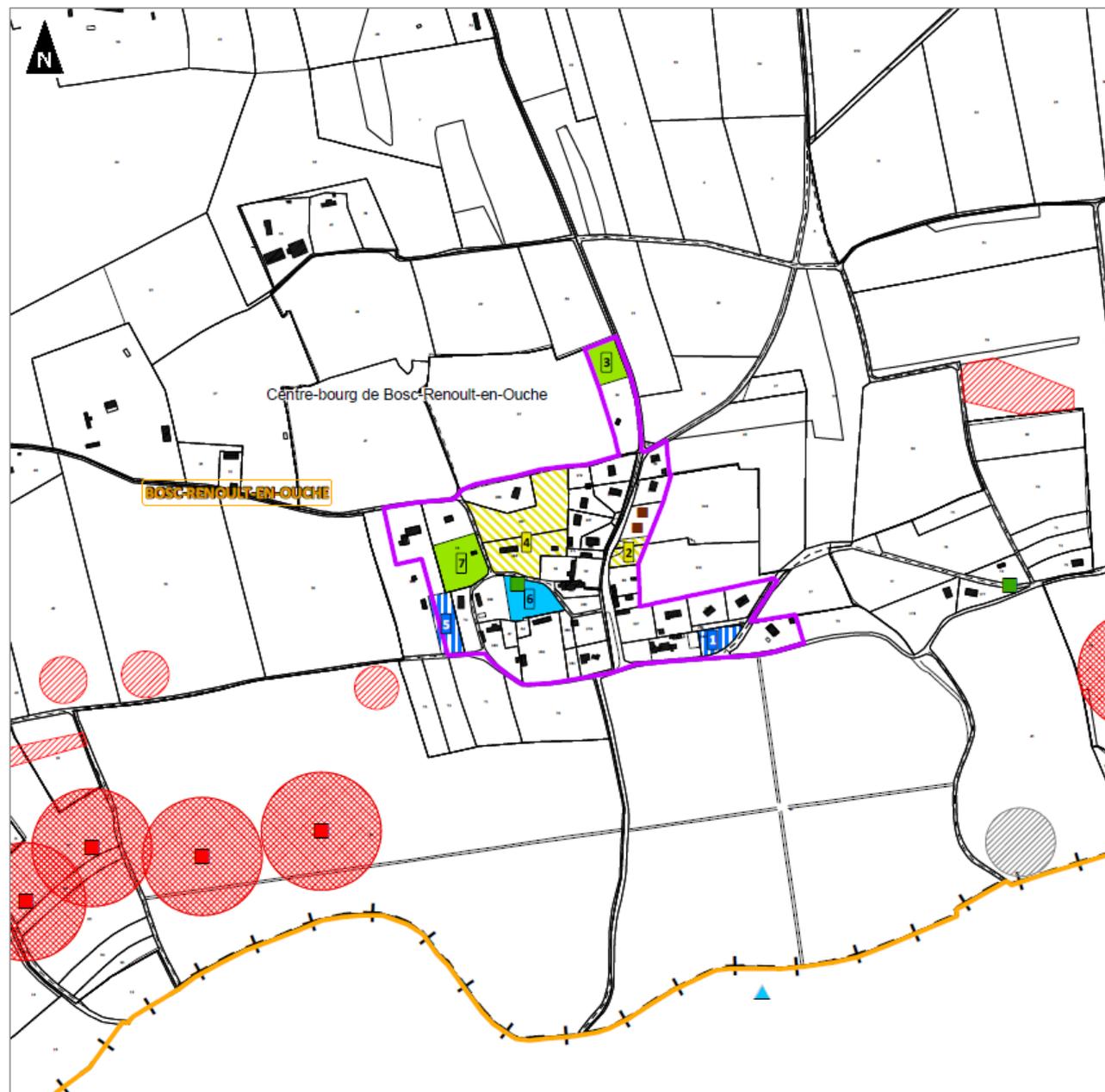
Commune : BOSC-RENOULT-EN-OUCHÉ

-  Partie Actuellement Urbanisée
-  Terrain mobilisable
-  Terrain densifiable
-  Site potentiel de renouvellement urbain
-  Terrain stratégique
-  Terrain non mobilisable
-  Construction manquante au cadastre
-  Atlas des Zones Inondables
- Diagnostic agricole :**
-  Bâtiments agricoles
-  Périmètre préconisé
-  Périmètre réglementaire
- Indices avérés :**
-  Carrière souterraine
-  Indice d'origine indéterminée
-  Indice d'origine karstique sur hameau
- Indices non localisés précisément :**
-  Carrière souterraine
-  Exploitation à ciel ouvert
- Rayons de sécurité :**
-  Déterminé par la commune



1:5 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)





Epinay

Bourg

PLU de Mesnil-en-Ouche

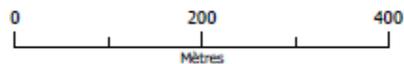
Diagnostic foncier – Epinay

n°	Commune déléguée	Type potentiel	Nb logts	Surface (en m²)
1	Epinay	Terrain densifiable	2	3611
2	Epinay	Terrain densifiable	2	5452
3	Epinay	Terrain mobilisable	1	2024
4	Epinay	Terrain mobilisable	2	4058
5	Epinay	Terrain stratégique	0	14370
6	Epinay	Terrain non mobilisable	0	2582
7	Epinay	Terrain mobilisable	2	8087
8	Epinay	Terrain densifiable	1	2717
			10	42901

Diagnostic foncier

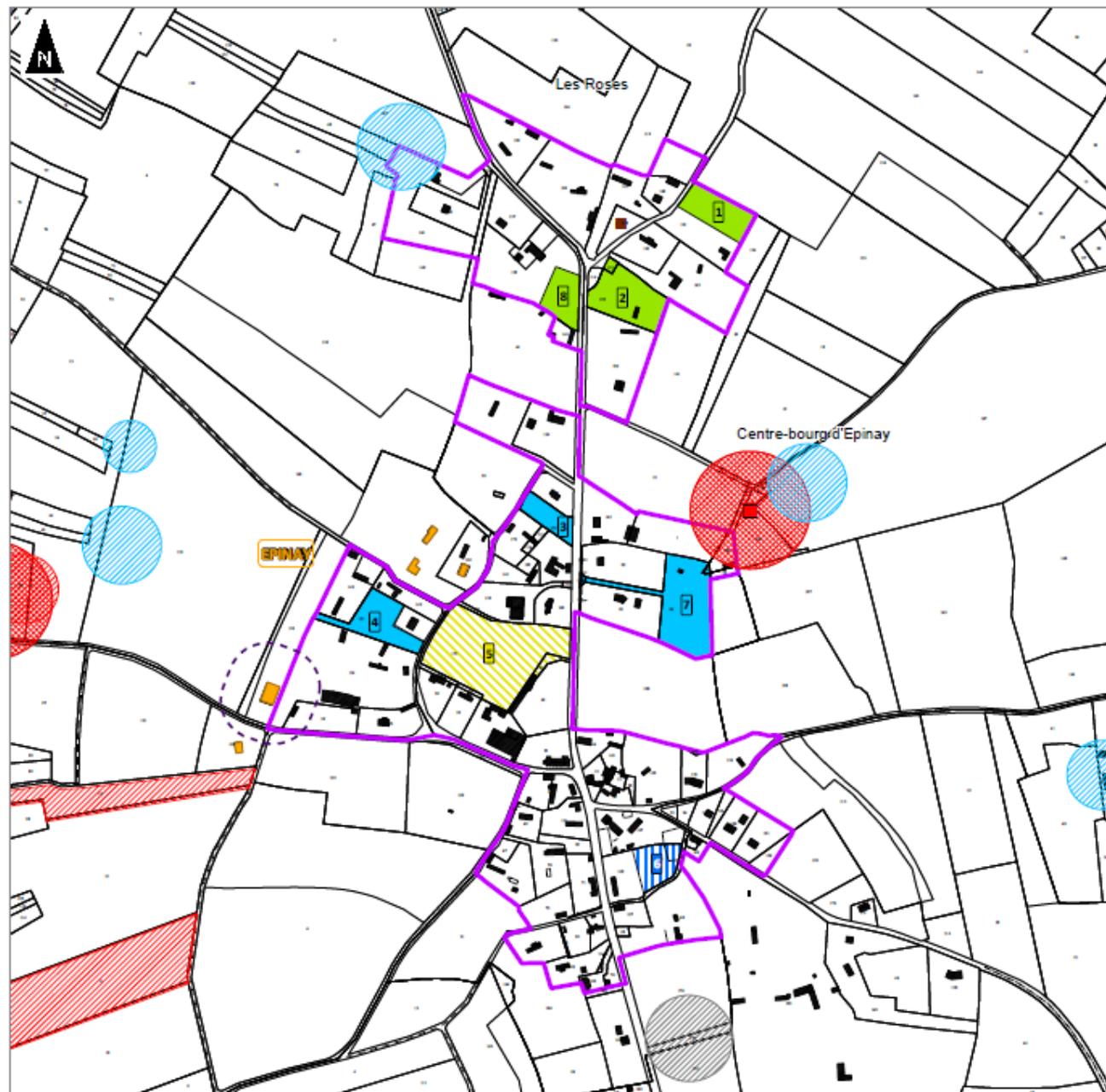
Commune : EPINAY

-  Partie Actuellement Urbanisée
-  Terrain mobilisable
-  Terrain densifiable
-  Site potentiel de renouvellement urbain
-  Terrain stratégique
-  Terrain non mobilisable
-  Construction manquante au cadastre
-  Atlas des Zones Inondables
- Diagnostic agricole :**
-  Bâtiments agricoles
-  Périmètre préconisé
-  Périmètre réglementaire
- Indices avérés :**
-  Carrière souterraine
- Indices non localisés précisément :**
-  Carrière souterraine
-  Indice d'origine karstique
-  Exploitation à ciel ouvert
- Rayons de sécurité :**
-  Déterminé par la commune



1:5 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)





Gisay-la-Coudre

Bourg

La Vilette

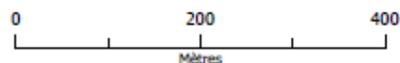
Diagnostic foncier – Gisay-la-Coudre

N°	Commune déléguée	Type de potentiel	Nb de logts	Surface (en m ²)
1	Gisay-la Coudre	Terrain non mobilisable	0	2161
2	Gisay-la Coudre	Terrain mobilisable	1	1561
3	Gisay-la Coudre	Terrain mobilisable	1	1480
4	Gisay-la Coudre	Terrain densifiable	1	1202
5	Gisay-la Coudre	Terrain mobilisable	2	4142
6	Gisay-la Coudre	Terrain mobilisable	1	1934
7	Gisay-la Coudre	Terrain mobilisable	2	4945
8	Gisay-la Coudre	Terrain mobilisable	1	1834
9	Gisay-la Coudre	Terrain stratégique	0	8703
			9	27962

Diagnostic foncier

Commune : GISAY-LA-COUDRE

-  Partie Actuellement Urbanisée
-  Terrain mobilisable
-  Terrain densifiable
-  Site potentiel de renouvellement urbain
-  Terrain stratégique
-  Terrain non mobilisable
-  Construction manquante au cadastre
-  Atlas des Zones Inondables
- Diagnostic agricole :**
-  Bâtiments agricoles
-  Périmètre préconisé
-  Périmètre réglementaire
- Indices avérés :**
-  Carrière souterraine
-  Indice d'origine karstique
- Indices non localisés précisément :**
-  Carrière souterraine
-  Indice d'origine karstique supprimé
- Rayons de sécurité :**
-  Déterminé par la commune
-  R = 35 mètres



1:5 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)



Gouttières

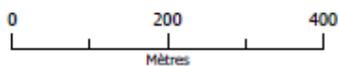
Bourg

Le Hamel

Diagnostic foncier – Gouttières

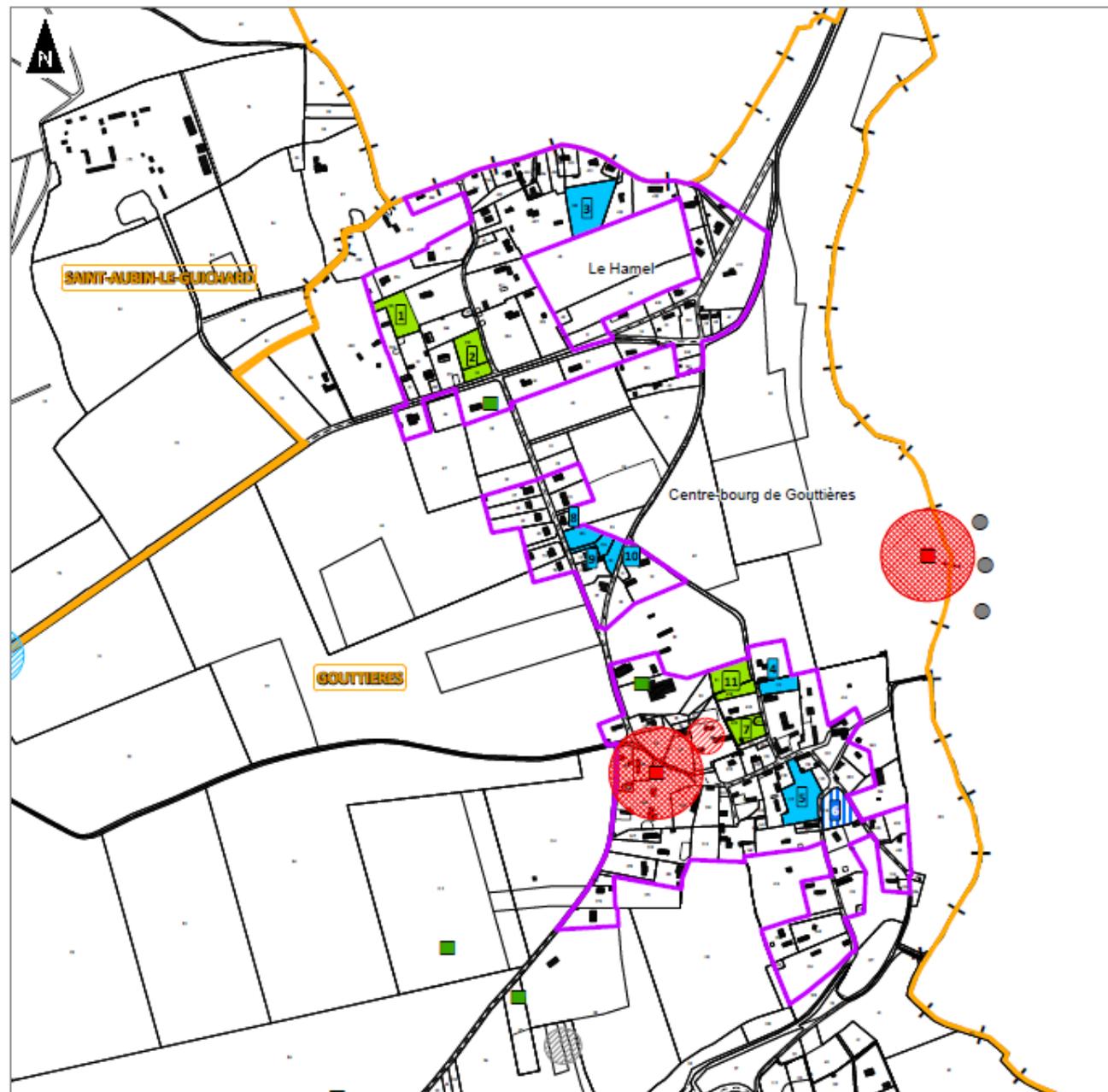
n°	Commune déléguée	Type potentiel	Nb logts	Surface (en m²)
1	Gouttières	Terrain densifiable	1	2631
2	Gouttières	Terrain densifiable	2	2946
3	Gouttières	Terrain mobilisable	3	4549
4	Gouttières	Terrain mobilisable	1	1293
5	Gouttières	Terrain mobilisable	2	4002
6	Gouttières	Terrain non mobilisable	0	2424
7	Gouttières	Terrain densifiable	1	1974
8	Gouttières	Terrain mobilisable	1	1434
9	Gouttières	Terrain mobilisable	1	841
10	Gouttières	Terrain mobilisable	1	918
11	Gouttières	Terrain densifiable	2	3147
			15	26159

-  Partie Actuellement Urbanisée
-  Terrain mobilisable
-  Terrain densifiable
-  Site potentiel de renouvellement urbain
-  Terrain stratégique
-  Terrain non mobilisable
- Construction manquante au cadastre
-  Atlas des Zones Inondables
- Diagnostic agricole :**
 -  Bâtiments agricoles
 -  Périmètre préconisé
 -  Périmètre réglementaire
- Indices avérés :**
 - Carrière souterraine
 - Indice d'origine indéterminée
 - Exploitation à ciel ouvert
- Indices non localisés précisément :**
 -  Carrière souterraine
 -  Indice d'origine karstique
 -  Exploitation à ciel ouvert
- Rayons de sécurité :**
 -  Déterminé par la commune



1:6 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)





Granchain

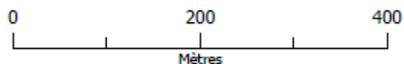
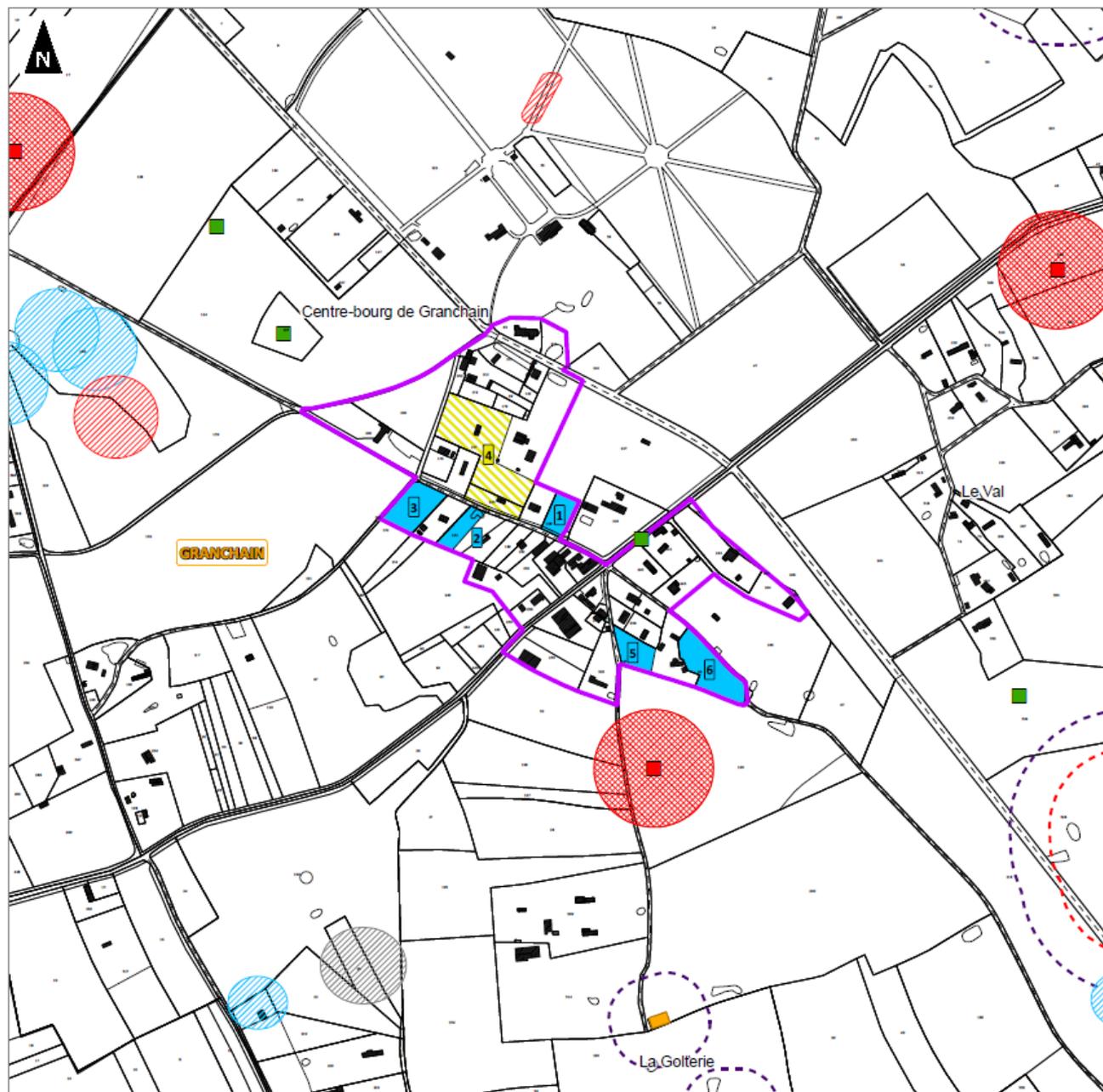
Bourg

La Fresnaie

Diagnostic foncier – Granchain

n°	Commune déléguée	Type potentiel	Nb logts	Surface (en m ²)
1	Granchain	Terrain mobilisable	1	1563
2	Granchain	Terrain mobilisable	1	1334
3	Granchain	Terrain mobilisable	2	2830
4	Granchain	Terrain stratégique	0	9464
5	Granchain	Terrain mobilisable	1	1811
6	Granchain	Terrain mobilisable	2	3795
			7	20797

-  Partie Actuellement Urbanisée
-  Terrain mobilisable
-  Terrain densifiable
-  Site potentiel de renouvellement urbain
-  Terrain stratégique
-  Terrain non mobilisable
-  Construction manquante au cadastre
-  Atlas des Zones Inondables
- Diagnostic agricole :**
 -  Bâtiments agricoles
 -  Périmètre préconisé
 -  Périmètre réglementaire
- Indices avérés :**
 -  Carrière souterraine
 -  Indice d'origine indéterminée
- Indices non localisés précisément :**
 -  Carrière souterraine
 -  Indice d'origine karstique
 -  Exploitation à ciel ouvert
- Rayons de sécurité :**
 -  Déterminé par la commune



1:5 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)



Jonquerets-de-Livets

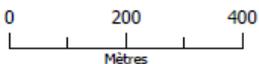
Bourg

Livet en Ouche

Diagnostic foncier – Jonquerets-de-Livets

n°	Commune déléguée	Type potentiel	Nb logts	Surface (en m ²)
1	Jonquerets-de-Livet	Terrain mobilisable	2	3249
2	Jonquerets-de-Livet	Terrain non mobilisable	0	2019
3	Jonquerets-de-Livet	Terrain densifiable	3	4996
4	Jonquerets-de-Livet	Terrain densifiable	2	2935
5	Jonquerets-de-Livet	Terrain stratégique	0	3939
6	Jonquerets-de-Livet	Terrain mobilisable	1	1523
			8	18661

-  Partie Actuellement Urbanisée
-  Terrain mobilisable
-  Terrain densifiable
-  Site potentiel de renouvellement urbain
-  Terrain stratégique
-  Terrain non mobilisable
-  Construction manquante au cadastre
-  Atlas des Zones Inondables
- Diagnostic agricole :**
-  Bâtiments agricoles
-  Périmètre préconisé
-  Périmètre réglementaire
- Indices avérés :**
-  Carrière souterraine
-  Indice d'origine indéterminée
-  Indice d'origine karstique
- Indices non localisés précisément :**
-  Carrière souterraine
-  Indice d'origine karstique
-  Exploitation à ciel ouvert
- Rayons de sécurité :**
-  Déterminé par la commune
-  R = 35 mètres

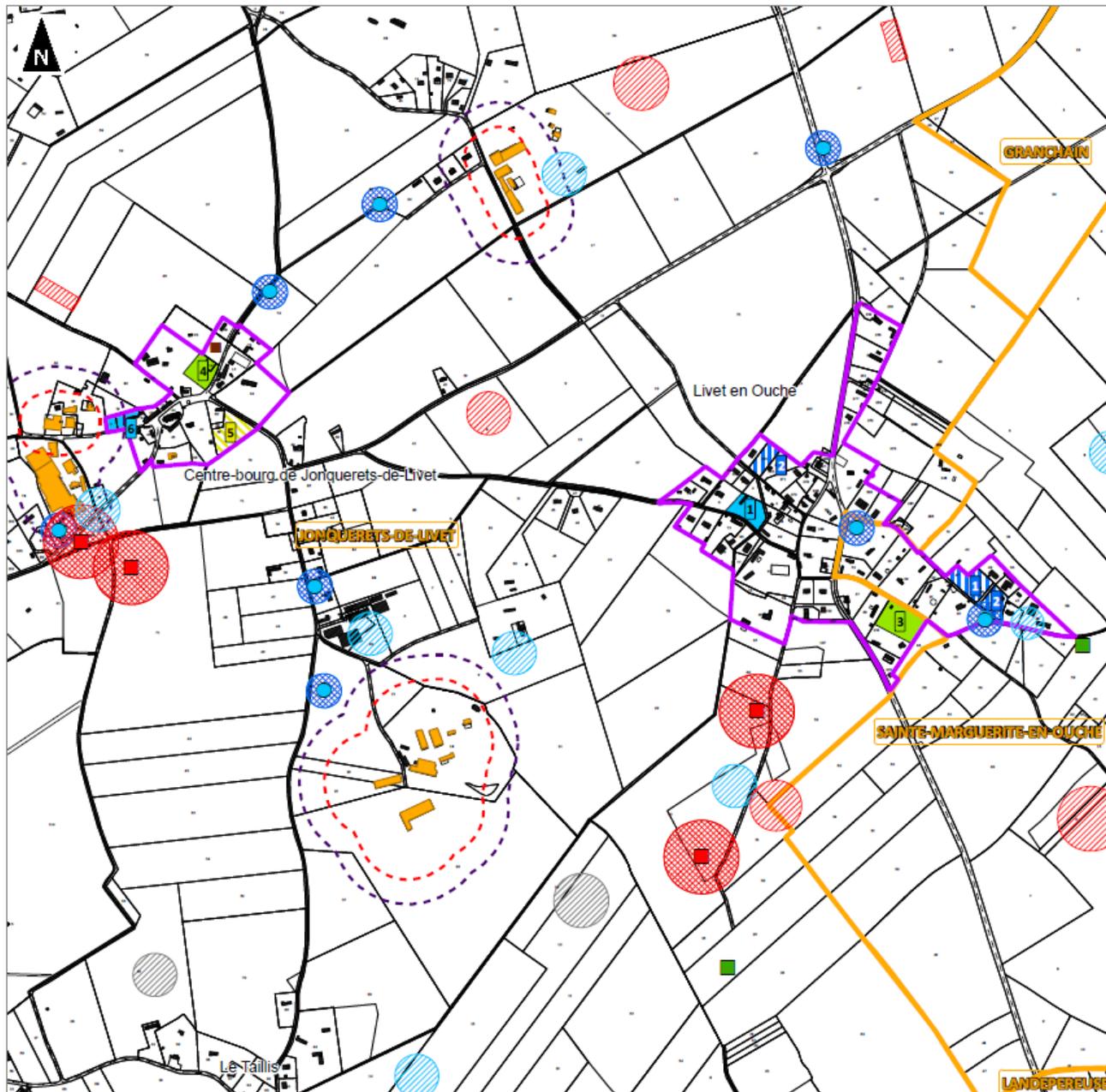


1:8 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)



Réalisation : auddicé urbanisme, 2019
Source de fond de carte :
Sources de données : data.gouv - auddicé urbanisme, 2019



La Barre-en-Ouche

Bourg



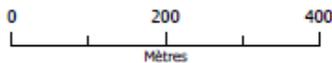
Diagnostic foncier – La-Barre-en-Ouche (1/2)

N°	Commune déléguée	Type de potentiel	Nb de logts	Surface (en m ²)
1	La Barre-en-Ouche	Terrain mobilisable	1	2177
2	La Barre-en-Ouche	Terrain mobilisable	1	2321
3	La Barre-en-Ouche	Terrain densifiable	2	1676
4	La Barre-en-Ouche	Terrain mobilisable	2	2455
5	La Barre-en-Ouche	Terrain stratégique	0	1304
6	La Barre-en-Ouche	Terrain densifiable	1	1834
7	La Barre-en-Ouche	Terrain mobilisable	1	3404
8	La Barre-en-Ouche	Terrain non mobilisable	0	5720
9	La Barre-en-Ouche	Terrain stratégique	0	2643
10	La Barre-en-Ouche	Terrain densifiable	1	2051
11	La Barre-en-Ouche	Terrain densifiable	2	3275
12	La Barre-en-Ouche	Terrain mobilisable	2	2755
13	La Barre-en-Ouche	Site potentiel de renouvellement urbain	0	1266
14	La Barre-en-Ouche	Terrain mobilisable	1	2624
15	La Barre-en-Ouche	Terrain densifiable	1	1766
16	La Barre-en-Ouche	Site potentiel de renouvellement urbain	0	1698
17	La Barre-en-Ouche	Terrain non mobilisable	0	1845

Diagnostic foncier – La-Barre-en-Ouche (2/2)

N°	Commune déléguée	Type de potentiel	Nb de logts	Surface (en m ²)
17	La Barre-en-Ouche	Terrain non mobilisable	0	1845
18	La Barre-en-Ouche	Terrain densifiable	1	1754
19	La Barre-en-Ouche	Terrain mobilisable	1	1178
20	La Barre-en-Ouche	Site potentiel de renouvellement urbain	0	8027
21	La Barre-en-Ouche	Terrain densifiable	1	1916
22	La Barre-en-Ouche	Terrain stratégique	0	7394
23	La Barre-en-Ouche	Terrain densifiable	1	2792
24	La Barre-en-Ouche	Terrain stratégique	0	30305
25	La Barre-en-Ouche	Terrain densifiable	1	3309
26	La Barre-en-Ouche	Terrain densifiable	1	2830
27	La Barre-en-Ouche	Terrain densifiable	1	3602
28	La Barre-en-Ouche	Terrain non mobilisable	0	18767
29	La Barre-en-Ouche	Terrain densifiable	1	3540
30	La Barre-en-Ouche	Terrain mobilisable	1	826
31	La Barre-en-Ouche	Terrain mobilisable	1	1183
32	La Barre-en-Ouche	Terrain mobilisable	1	962
33	La Barre-en-Ouche	Terrain non mobilisable	0	750
			26	129949

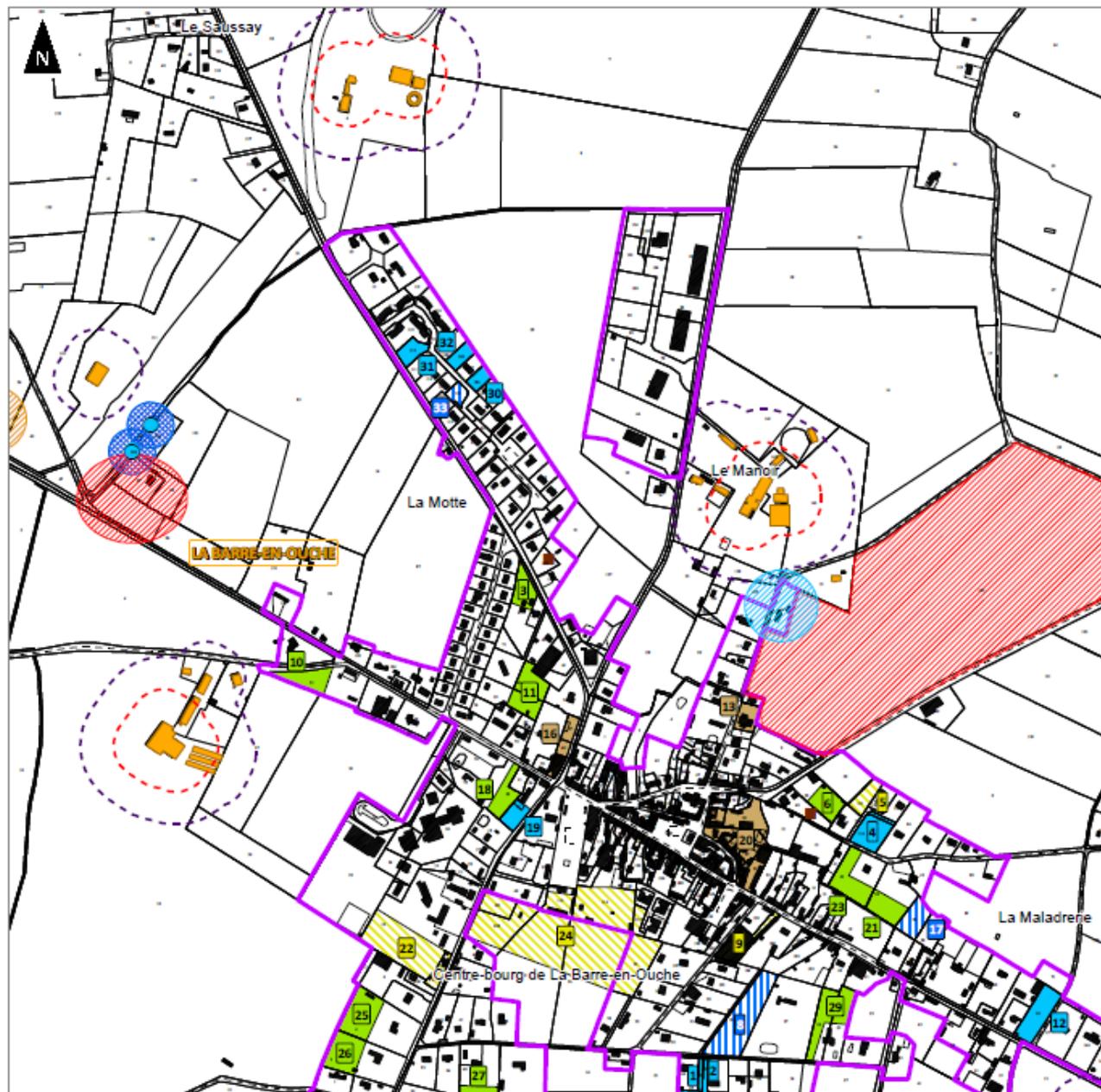
-  Partie Actuellement Urbanisée
-  Terrain mobilisable
-  Terrain densifiable
-  Site potentiel de renouvellement urbain
-  Terrain stratégique
-  Terrain non mobilisable
-  Construction manquante au cadastre
-  Atlas des Zones Inondables
- Diagnostic agricole :**
-  Bâtiments agricoles
-  Périmètre préconisé
-  Périmètre réglementaire
- Indices avérés :**
-  Indice d'origine karstique
- Indices non localisés précisément :**
-  Carrière souterraine
-  Indice d'origine karstique
-  Indice non lié à une cavité souterraine
- Rayons de sécurité :**
-  R = 35 mètres



1:6 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

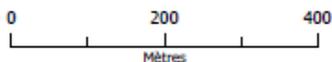
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019
Source de fond de carte :
Sources de données : data.gouv - auddicé urbanisme, 2019



Diagnostic foncier

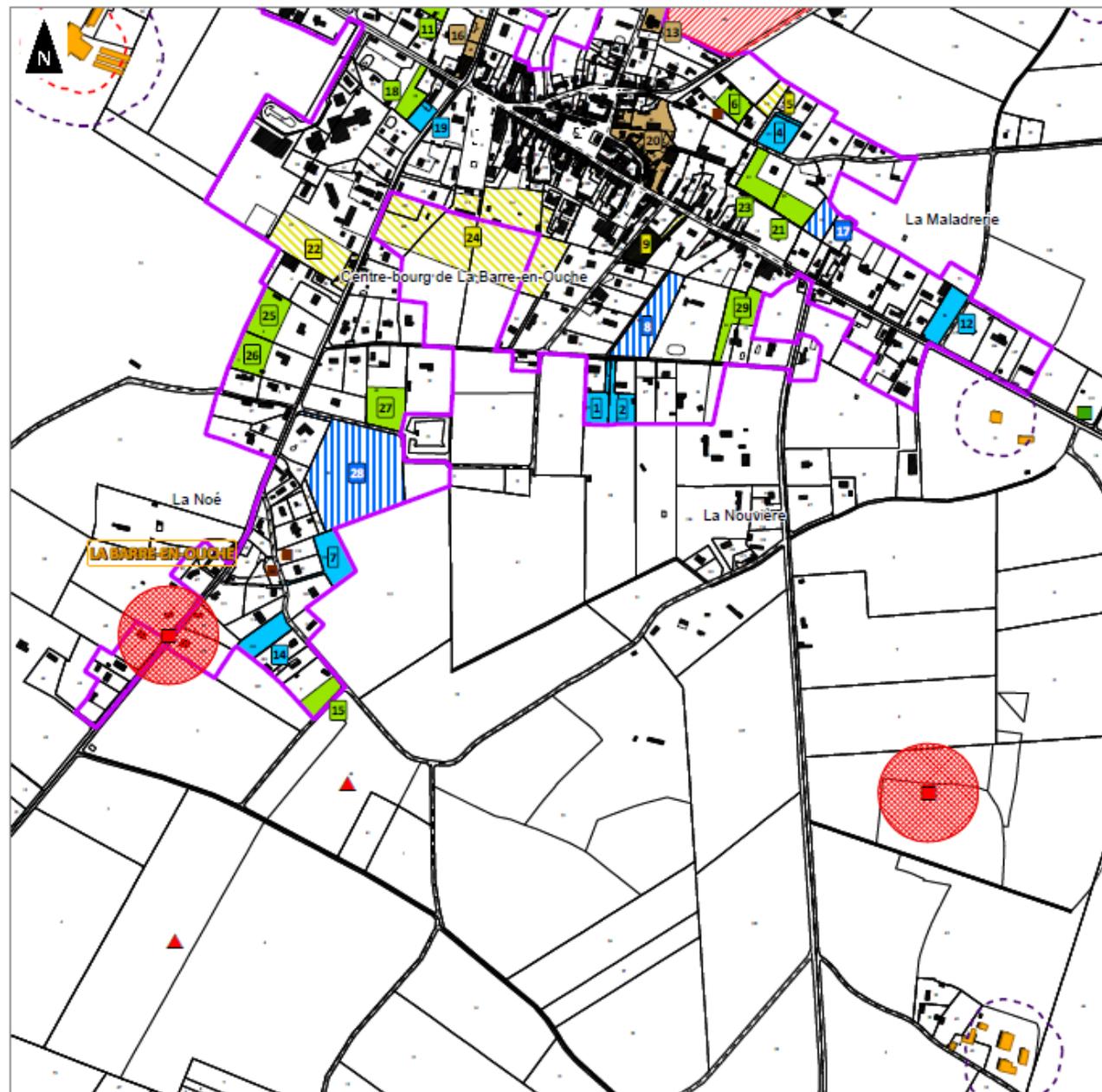
Commune : LA BARRE-EN-OUCHE (2/2)

-  Partie Actuellement Urbanisée
-  Terrain mobilisable
-  Terrain densifiable
-  Site potentiel de renouvellement urbain
-  Terrain stratégique
-  Terrain non mobilisable
-  Construction manquante au cadastre
-  Atlas des Zones Inondables
- Diagnostic agricole :**
-  Bâtiments agricoles
-  Périmètre préconisé
-  Périmètre réglementaire
- Indices avérés :**
-  Carrière souterraine
-  Indice d'origine indéterminée
-  Carrière souterraine sur hameau
- Indices non localisés précisément :**
-  Carrière souterraine
- Rayons de sécurité :**
-  Déterminé par la commune



1:6 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)





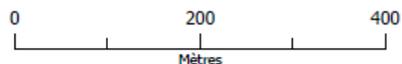
La Roussière

Bourg

Diagnostic foncier – La Roussière

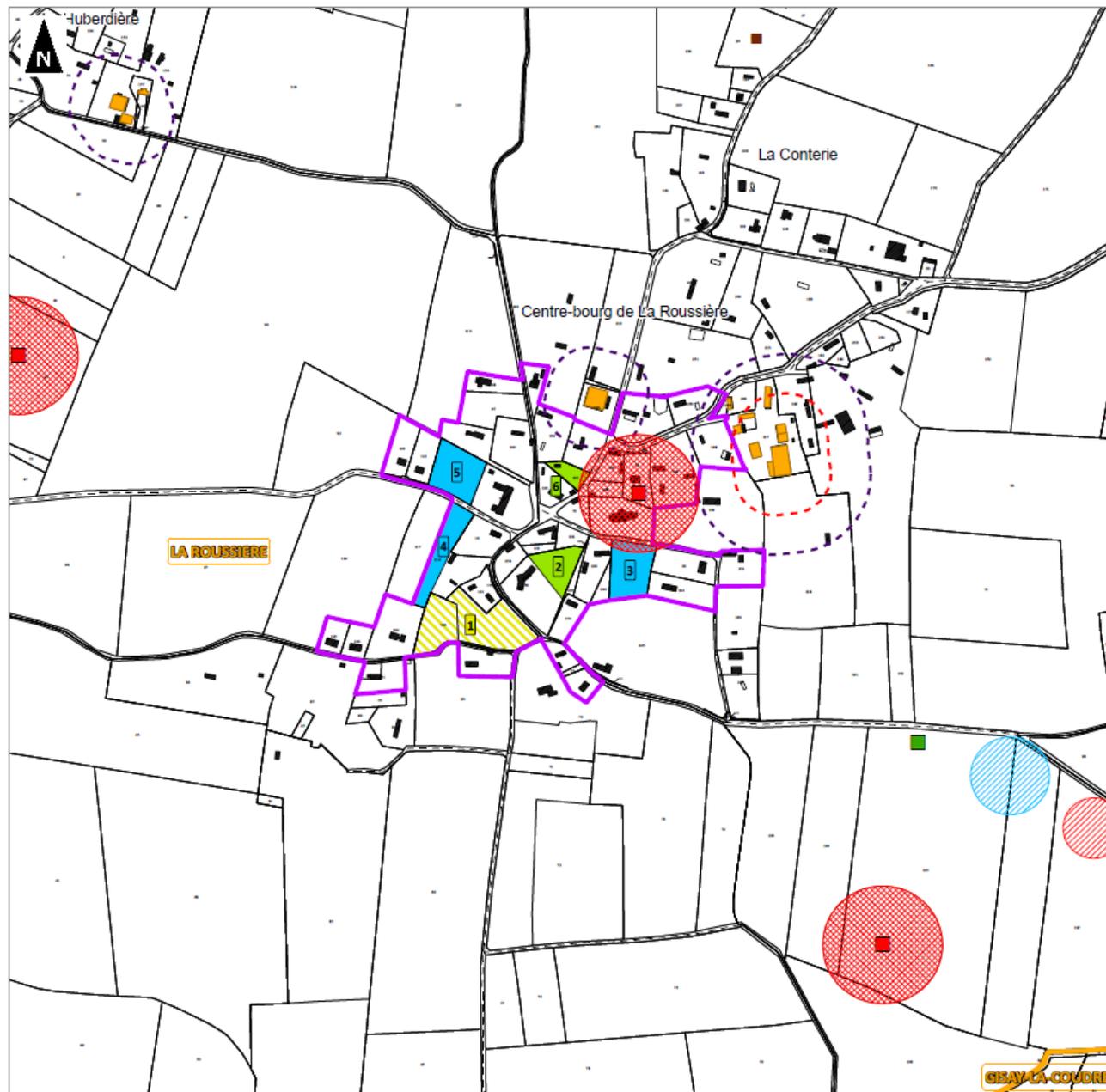
n°	Commune déléguée	Type potentiel	Nb logts	Surface (en m²)
1	La Roussière	Terrain stratégique	0	7945
2	La Roussière	Terrain densifiable	1	979
3	La Roussière	Terrain mobilisable	2	3605
4	La Roussière	Terrain mobilisable	1	3042
5	La Roussière	Terrain mobilisable	2	3631
			6	19202

-  Partie Actuellement Urbanisée
-  Terrain mobilisable
-  Terrain densifiable
-  Site potentiel de renouvellement urbain
-  Terrain stratégique
-  Terrain non mobilisable
-  Construction manquante au cadastre
-  Atlas des Zones Inondables
- Diagnostic agricole :**
-  Bâtiments agricoles
-  Périmètre préconisé
-  Périmètre réglementaire
- Indices avérés :**
-  Carrière souterraine
-  Indice d'origine indéterminée
- Indices non localisés précisément :**
-  Carrière souterraine
-  Indice d'origine karstique
- Rayons de sécurité :**
-  Déterminé par la commune



1:5 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)





Landéperouse

Bourg

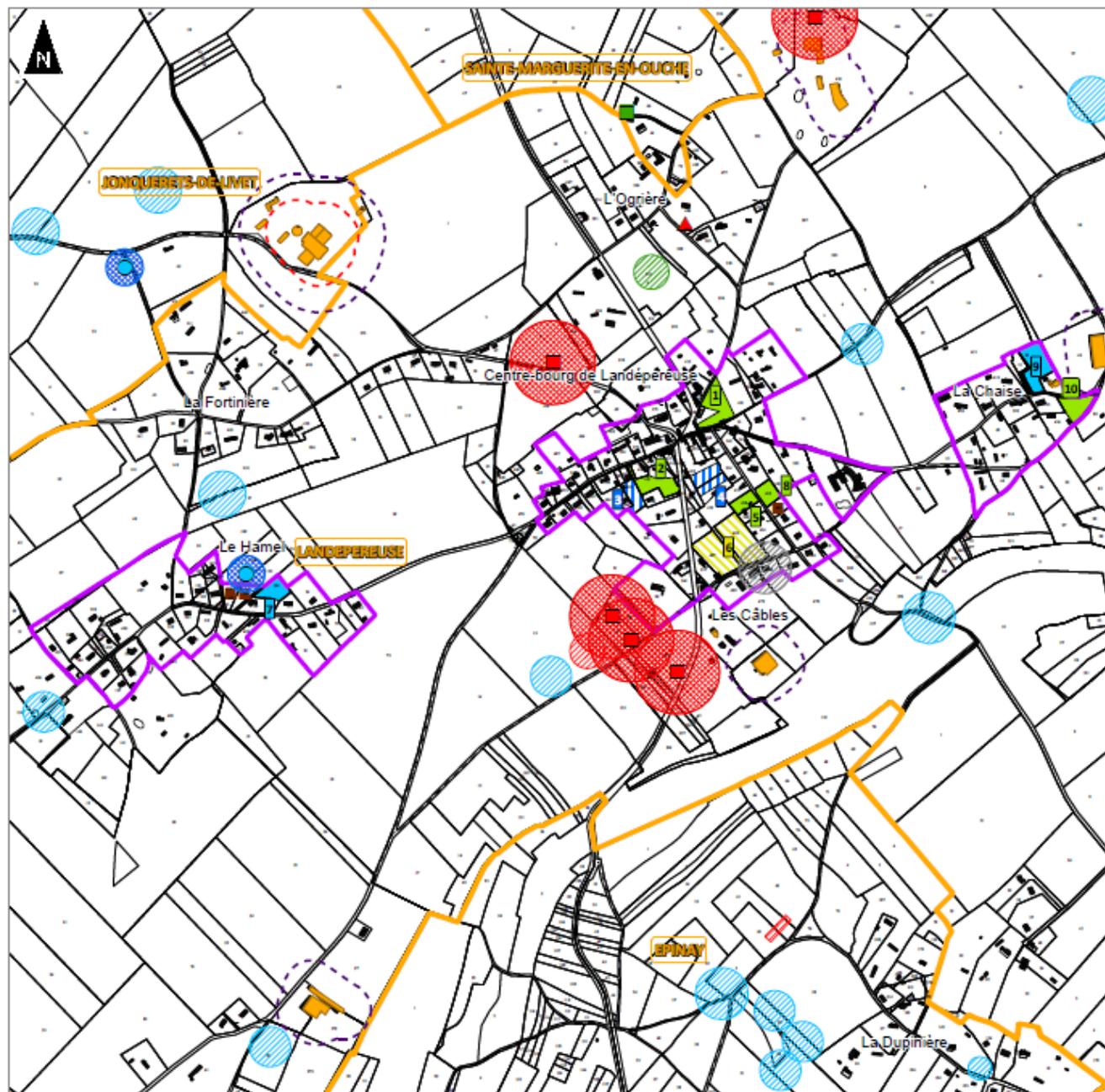
La Chaise

Le Hamel

Diagnostic foncier – Landépereuse

n°	Commune déléguée	Type potentiel	Nb logts	Surface (en m ²)
1	Landépereuse	Terrain densifiable	2	3211
2	Landépereuse	Terrain densifiable	2	2458
3	Landépereuse	Terrain non mobilisable	0	1582
4	Landépereuse	Terrain non mobilisable	0	2401
5	Landépereuse	Terrain densifiable	1	1346
6	Landépereuse	Terrain stratégique	0	9598
7	Landépereuse	Terrain mobilisable	1	1794
8	Landépereuse	Terrain densifiable	1	1444
9	Landépereuse	Terrain mobilisable	1	3978
10	Landépereuse	Terrain densifiable	1	2020
			9	29832

-  Partie Actuellement Urbanisée
-  Terrain mobilisable
-  Terrain densifiable
-  Site potentiel de renouvellement urbain
-  Terrain stratégique
-  Terrain non mobilisable
-  Construction manquante au cadastre
-  Atlas des Zones Inondables
- Diagnostic agricole :**
 -  Bâtiments agricoles
 -  Périmètre préconisé
 -  Périmètre réglementaire
- Indices avérés :**
 -  Carrière souterraine
 -  Indice d'origine indéterminée
 -  Indice d'origine karstique
 -  Carrière souterraine sur hameau
- Indices non localisés précisément :**
 -  Carrière souterraine
 -  Indice d'origine indéterminée
 -  Indice d'origine karstique
 -  Exploitation à ciel ouvert
- Rayons de sécurité :**
 -  Déterminé par la commune
 -  R = 35 mètres



1:7 500

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé urbanisme, 2019

Source de fond de carte :

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



Saint-Aubin-des-Hayes

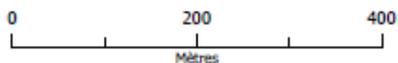
Bourg

Le Belou

Diagnostic foncier – Saint-Aubin-des-Hayes

N°	Commune déléguée	Type de potentiel	Nb de logts	Surface (en m ²)
1	Saint-Aubin-des-Hayes	Terrain mobilisable	1	2911
2	Saint-Aubin-des-Hayes	Terrain densifiable	2	5283
3	Saint-Aubin-des-Hayes	Terrain mobilisable	1	2395
4	Saint-Aubin-des-Hayes	Terrain mobilisable	3	6812
5	Saint-Aubin-des-Hayes	Terrain densifiable	1	2110
6	Saint-Aubin-des-Hayes	Terrain mobilisable	2	5474
7	Saint-Aubin-des-Hayes	Terrain mobilisable	1	2189
8	Saint-Aubin-des-Hayes	Terrain densifiable	1	2224
9	Saint-Aubin-des-Hayes	Terrain densifiable	2	4615
10	Saint-Aubin-des-Hayes	Terrain densifiable	1	3018
11	Saint-Aubin-des-Hayes	Terrain densifiable	1	3614
12	Saint-Aubin-des-Hayes	Terrain mobilisable	1	1318
13	Saint-Aubin-des-Hayes	Terrain mobilisable	1	3360
			18	45323

-  Partie Actuellement Urbanisée
-  Terrain mobilisable
-  Terrain densifiable
-  Site potentiel de renouvellement urbain
-  Terrain stratégique
-  Terrain non mobilisable
-  Construction manquante au cadastre
-  Atlas des Zones Inondables
- Diagnostic agricole :**
-  Bâtiments agricoles
-  Périmètre préconisé
-  Périmètre réglementaire
- Indices avérés :**
-  Carrière souterraine
-  Indice d'origine indéterminée
- Indices non localisés précisément :**
-  Carrière souterraine
-  Indice d'origine indéterminée
-  Indice d'origine karstique
- Rayons de sécurité :**
-  Déterminé par la commune

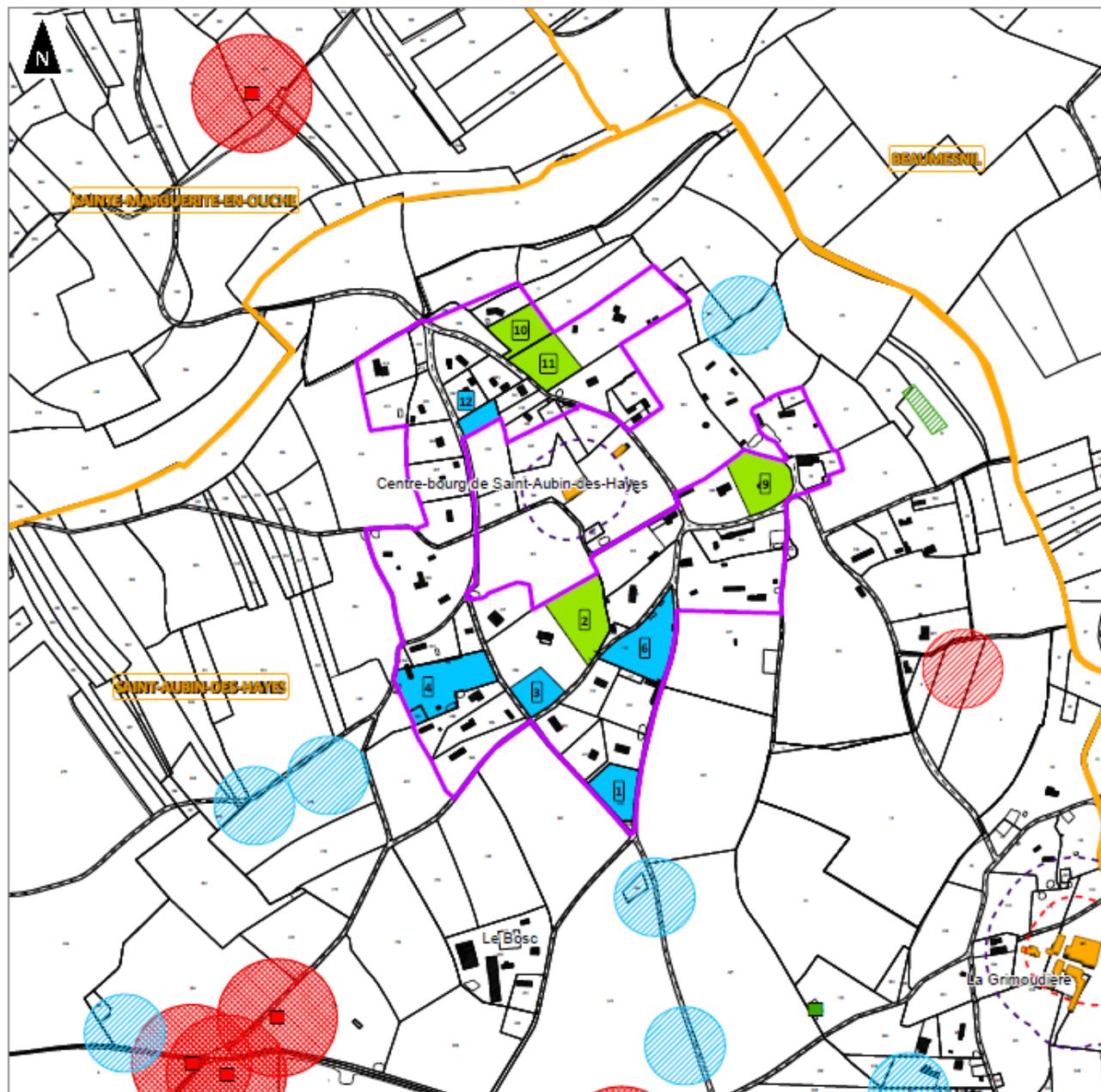


1:5 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

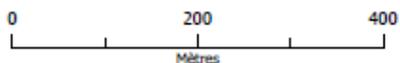


Réalisation : auddicé urbanisme, 2019
Source de fond de carte :
Sources de données : data.gouv - auddicé urbanisme, 2019



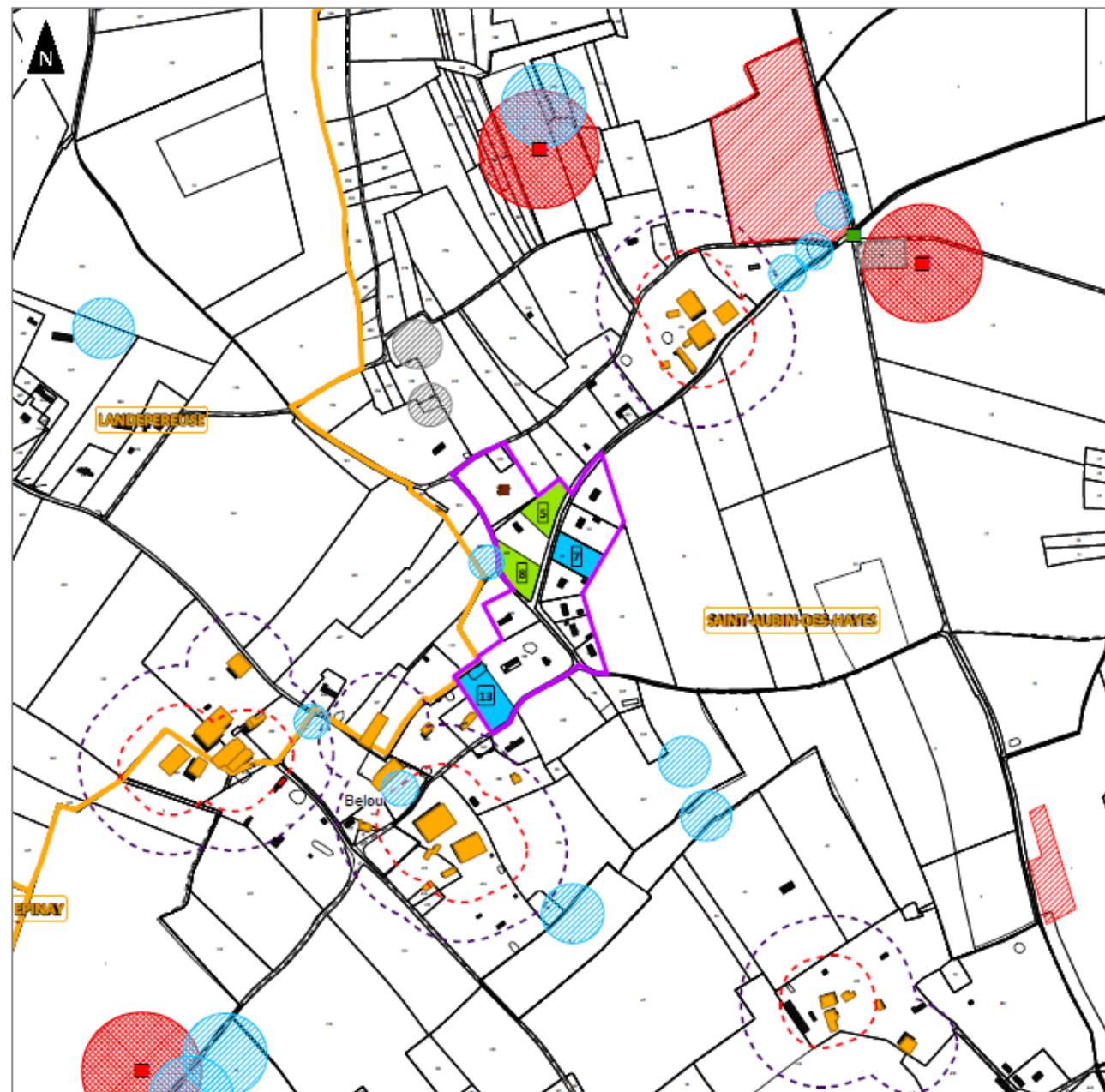
Diagnostic foncier

-  Partie Actuellement Urbanisée
-  Terrain mobilisable
-  Terrain densifiable
-  Site potentiel de renouvellement urbain
-  Terrain stratégique
-  Terrain non mobilisable
-  Construction manquante au cadastre
-  Atlas des Zones Inondables
- Diagnostic agricole :**
-  Bâtiments agricoles
-  Périmètre préconisé
-  Périmètre réglementaire
- Indices avérés :**
-  Carrière souterraine
-  Indice d'origine indéterminée
- Indices non localisés précisément :**
-  Carrière souterraine
-  Indice d'origine karstique
-  Exploitation à ciel ouvert
- Rayons de sécurité :**
-  Déterminé par la commune



1:5 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)





Saint-Aubin-le-Guichard

Bourg

La Pasnière

Le Fief

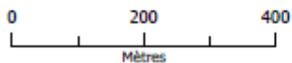
Diagnostic foncier – Saint-Aubin-le-Guichard

N°	Commune déléguée	Type de potentiel	Nb de logts	Surface (en m ²)
1	Saint-Aubin-le-Guichard	Terrain stratégique	0	1927
2	Saint-Aubin-le-Guichard	Terrain stratégique	0	1427
3	Saint-Aubin-le-Guichard	Site potentiel de renouvellement urbain	0	6907
4	Saint-Aubin-le-Guichard	Terrain densifiable	1	2434
5	Saint-Aubin-le-Guichard	Terrain densifiable	2	2173
6	Saint-Aubin-le-Guichard	Terrain non mobilisable	0	5404
7	Saint-Aubin-le-Guichard	Terrain densifiable	1	1846
8	Saint-Aubin-le-Guichard	Terrain non mobilisable	0	3623
9	Saint-Aubin-le-Guichard	Terrain densifiable	1	1975
10	Saint-Aubin-le-Guichard	Terrain densifiable	2	2024
11	Saint-Aubin-le-Guichard	Terrain mobilisable	1	3529
12	Saint-Aubin-le-Guichard	Terrain mobilisable	1	2584
			9	35853

Diagnostic foncier

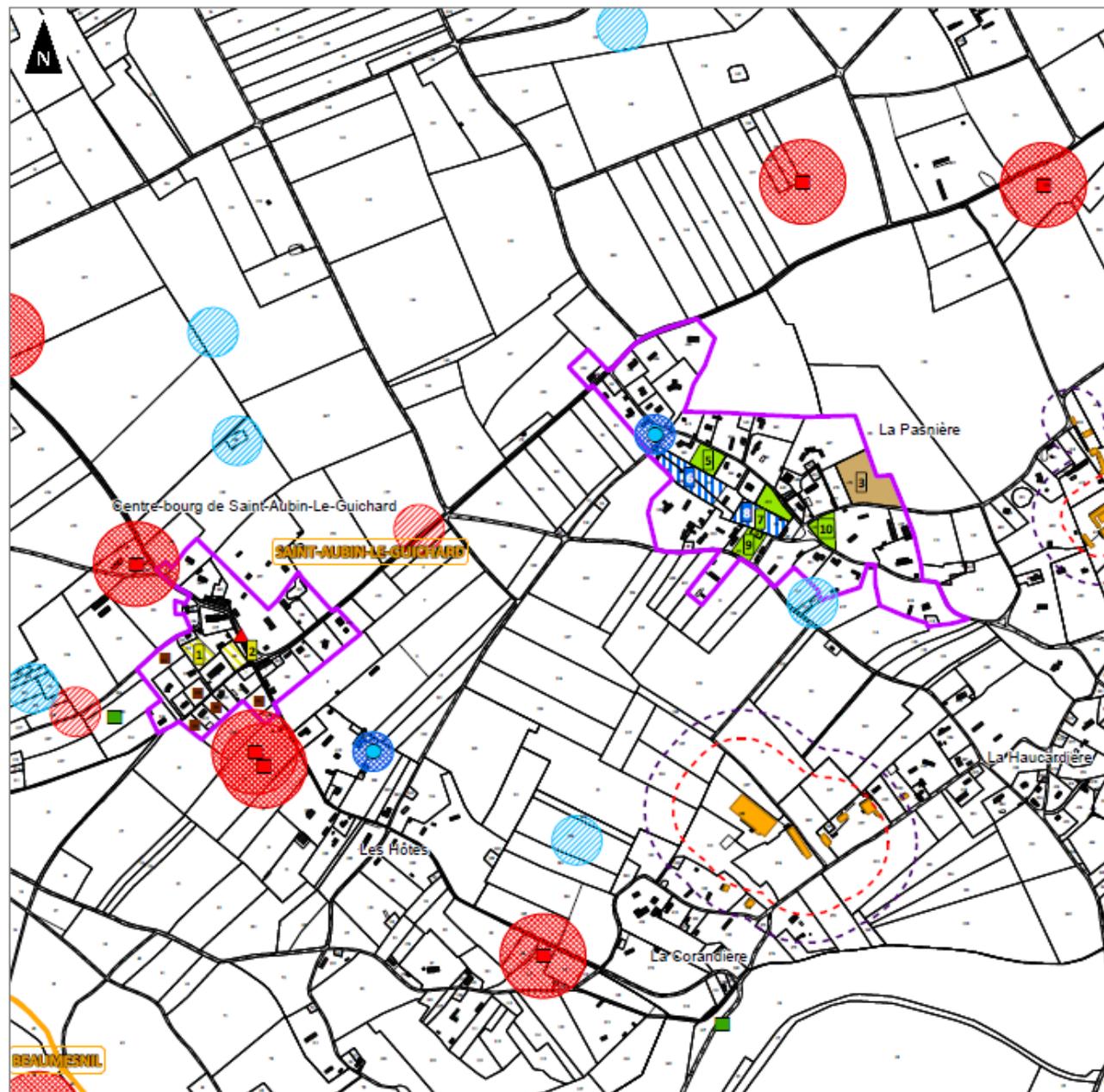
Commune : SAINT-AUBIN-LE-GUICHARD (1/2)

-  Partie Actuellement Urbanisée
-  Terrain mobilisable
-  Terrain densifiable
-  Site potentiel de renouvellement urbain
-  Terrain stratégique
-  Terrain non mobilisable
-  Construction manquante au cadastre
-  Atlas des Zones Inondables
- Diagnostic agricole :**
-  Bâtiments agricoles
-  Périmètre préconisé
-  Périmètre réglementaire
- Indices avérés :**
-  Carrière souterraine
-  Indice d'origine indéterminée
-  Indice d'origine karstique
-  Carrière souterraine sur hameau
- Indices non localisés précisément :**
-  Carrière souterraine
-  Indice d'origine karstique
- Rayons de sécurité :**
-  Déterminé par la commune
-  R = 35 mètres

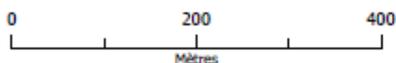


1:7 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

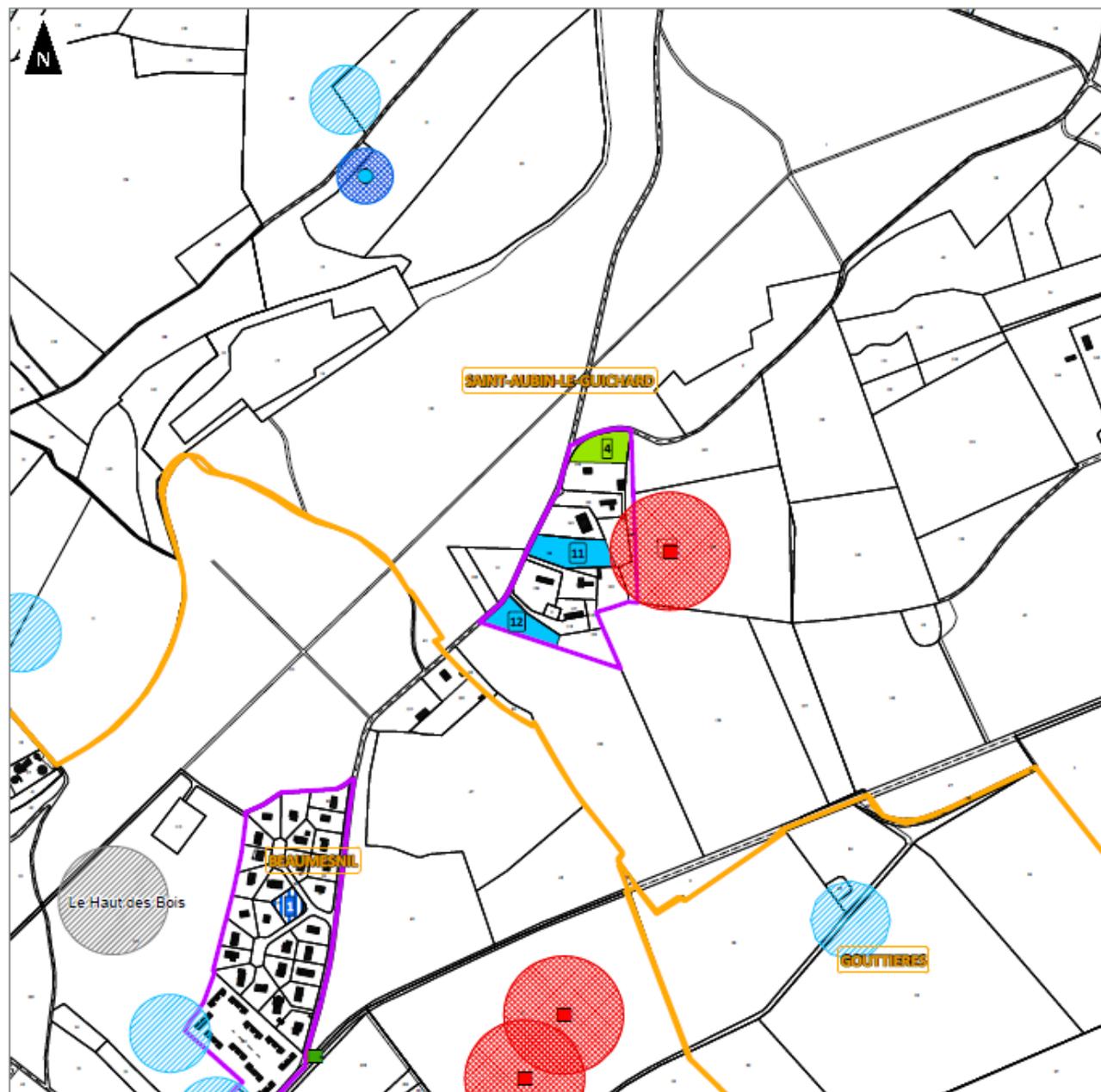


-  Partie Actuellement Urbanisée
-  Terrain mobilisable
-  Terrain densifiable
-  Site potentiel de renouvellement urbain
-  Terrain stratégique
-  Terrain non mobilisable
-  Construction manquante au cadastre
-  Atlas des Zones Inondables
- Diagnostic agricole :**
-  Bâtiments agricoles
-  Périmètre préconisé
-  Périmètre réglementaire
- Indices avérés :**
-  Carrière souterraine
-  Indice d'origine indéterminée
-  Indice d'origine karstique
- Indices non localisés précisément :**
-  Indice d'origine karstique
-  Exploitation à ciel ouvert
- Rayons de sécurité :**
-  Déterminé par la commune
-  R = 35 mètres



1:5 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)



Saint-Pierre-du-Mesnil

Bourg



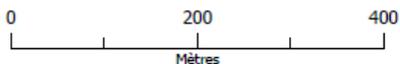
Diagnostic foncier – Saint-Pierre-du-Mesnil

n°	Commune déléguée	Type potentiel	Nb logts	Surface (en m ²)
1	Saint-Pierre-du-Mesnil	Terrain densifiable	2	4634
2	Saint-Pierre-du-Mesnil	Terrain mobilisable	1	2471
3	Saint-Pierre-du-Mesnil	Terrain stratégique	0	7273
4	Saint-Pierre-du-Mesnil	Terrain mobilisable	2	2128
5	Saint-Pierre-du-Mesnil	Terrain mobilisable	1	1216
6	Saint-Pierre-du-Mesnil	Terrain densifiable	2	2573
7	Saint-Pierre-du-Mesnil	Terrain densifiable	2	2209
8	Saint-Pierre-du-Mesnil	Terrain densifiable	1	1121
9	Saint-Pierre-du-Mesnil	Terrain densifiable	1	2631
			12	26256

Diagnostic foncier

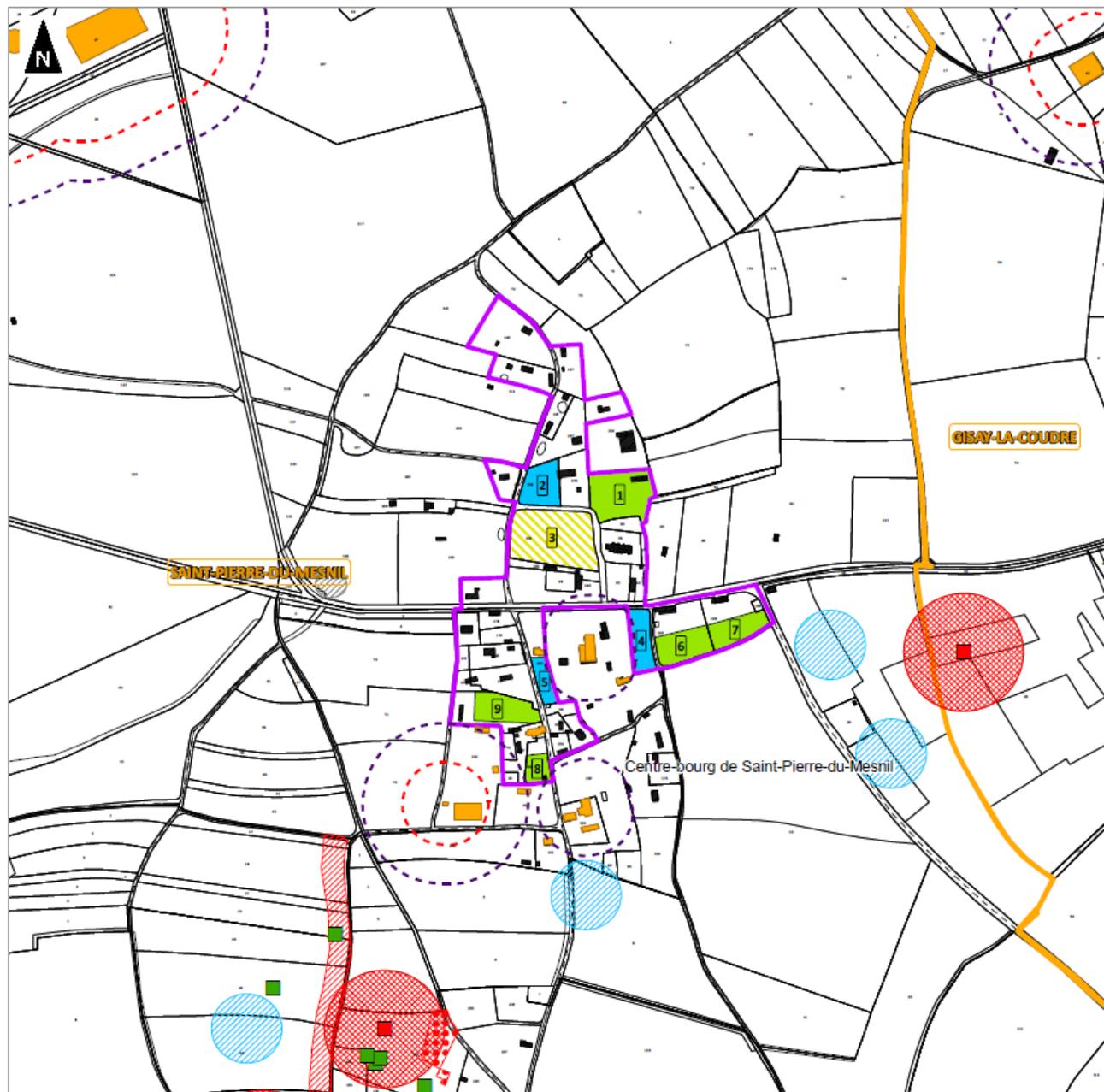
Commune : SAINT-PIERRE-DU-MESNIL

-  Partie Actuellement Urbanisée
-  Terrain mobilisable
-  Terrain densifiable
-  Site potentiel de renouvellement urbain
-  Terrain stratégique
-  Terrain non mobilisable
-  Construction manquante au cadastre
-  Atlas des Zones Inondables
- Diagnostic agricole :**
-  Bâtiments agricoles
-  Périmètre préconisé
-  Périmètre réglementaire
- Indices avérés :**
-  Carrière souterraine
-  Indice d'origine indéterminée
- Indices non localisés précisément :**
-  Carrière souterraine
-  Indice d'origine karstique
-  Exploitation à ciel ouvert
-  Carrière souterraine supprimée
- Rayons de sécurité :**
-  Déterminé par la commune



1:5 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)





Sainte-Marguerite-en- Ouche

Bourg

Les Monts

Livet en Ouche

La Bissonnière

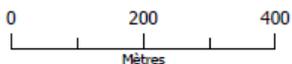
Diagnostic foncier – Sainte-Marguerite-en-Ouche

n°	Commune déléguée	Type potentiel	Nb logts	Surface (en m ²)
1	Sainte-Marguerite-en-Ouche	Terrain non mobilisable	0	3688
2	Sainte-Marguerite-en-Ouche	Terrain non mobilisable	0	2265
3	Sainte-Marguerite-en-Ouche	Terrain mobilisable	2	4389
4	Sainte-Marguerite-en-Ouche	Terrain mobilisable	1	1516
5	Sainte-Marguerite-en-Ouche	Terrain densifiable	2	2772
6	Sainte-Marguerite-en-Ouche	Terrain mobilisable	1	2954
7	Sainte-Marguerite-en-Ouche	Terrain stratégique	0	13780
			6	31364

Diagnostic foncier

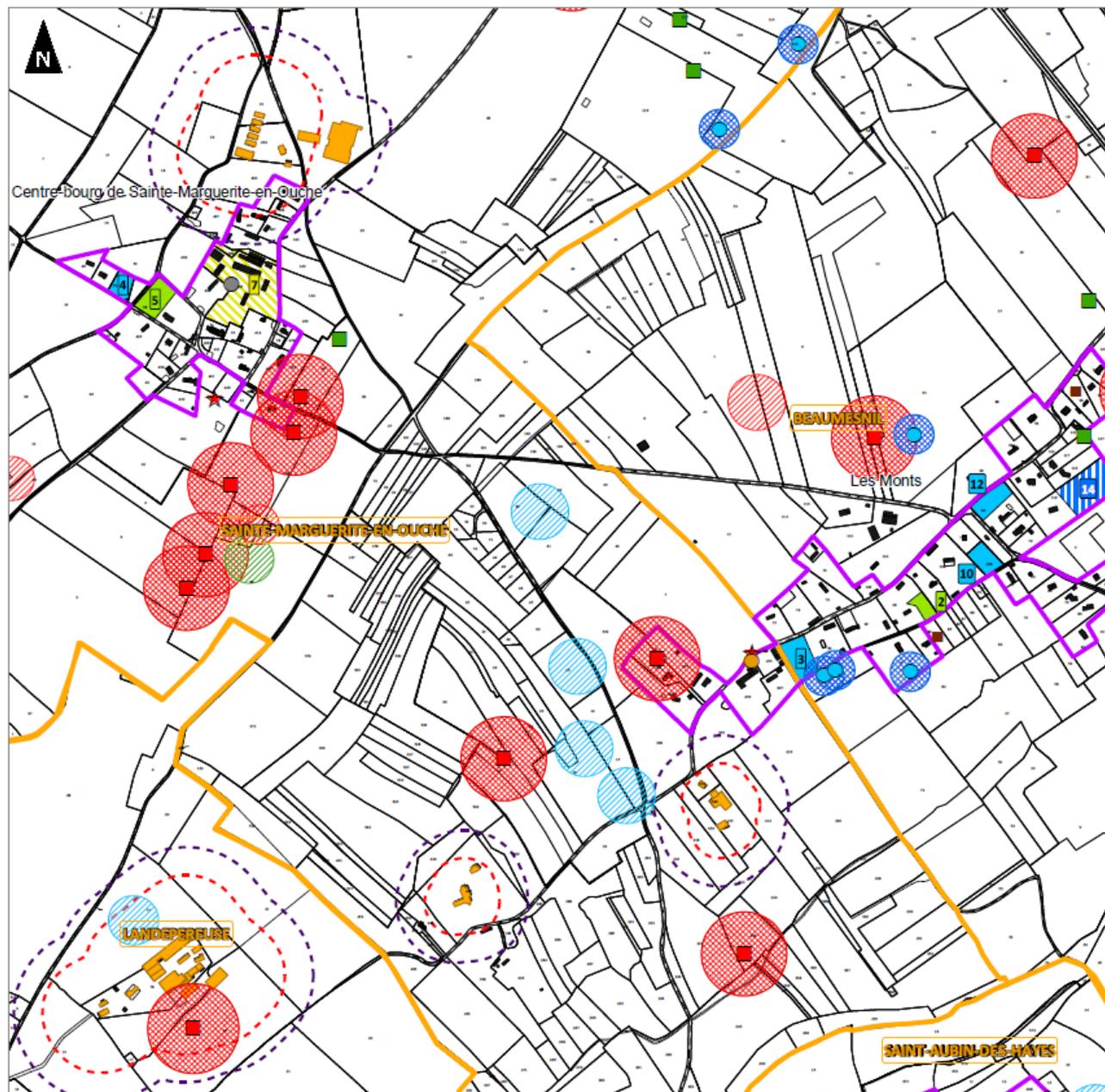
Commune : **SAINTE-MARGUERITE-EN-OUCHE (1/2)**

-  Partie Actuellement Urbanisée
-  Terrain mobilisable
-  Terrain densifiable
-  Site potentiel de renouvellement urbain
-  Terrain stratégique
-  Terrain non mobilisable
-  Construction manquante au cadastre
-  Atlas des Zones Inondables
- Diagnostic agricole :**
-  Bâtiments agricoles
-  Périmètre préconisé
-  Périmètre réglementaire
- Indices avérés :**
-  Carrière souterraine
-  Indice d'origine indéterminée
-  Indice d'origine karstique
-  Exploitation à ciel ouvert
-  Indice non lié à une cavité souterraine
-  Carrière souterraine supprimée
- Indices non localisés précisément :**
-  Carrière souterraine
-  Indice d'origine indéterminée
-  Indice d'origine karstique
- Rayons de sécurité :**
-  Déterminé par la commune
-  R = 35 mètres



1:7 000

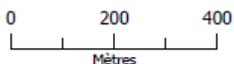
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)



Diagnostic foncier

Commune : **SAINTE-MARGUERITE-EN-OUCHE (2/2)**

-  Partie Actuellement Urbanisée
-  Terrain mobilisable
-  Terrain densifiable
-  Site potentiel de renouvellement urbain
-  Terrain stratégique
-  Terrain non mobilisable
-  Construction manquante au cadastre
-  Atlas des Zones Inondables
- Diagnostic agricole :**
-  Bâtiments agricoles
-  Périmètre préconisé
-  Périmètre réglementaire
- Indices avérés :**
-  Carrière souterraine
-  Indice d'origine indéterminée
-  Indice d'origine karstique
-  Exploitation à ciel ouvert
-  Carrière souterraine supprimée
-  Carrière souterraine sur hameau
- Indices non localisés précisément :**
-  Carrière souterraine
-  Indice d'origine indéterminée
-  Indice d'origine karstique
- Rayons de sécurité :**
-  Déterminé par la commune
-  R = 35 mètres

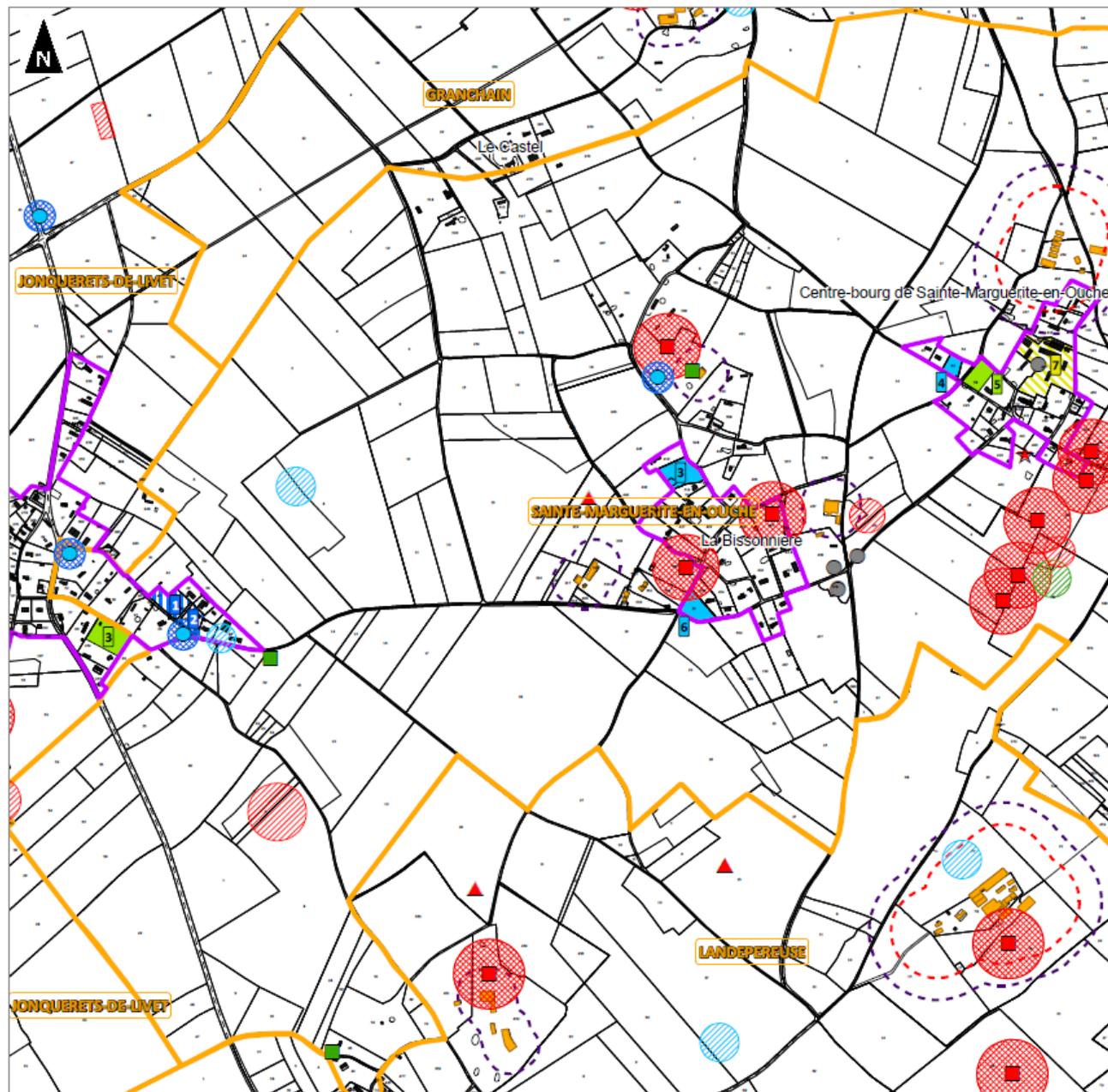


1:9 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)



Réalisation : auddicé urbanisme, 2019
Source de fond de carte :
Sources de données : data.gouv - auddicé urbanisme, 2019





Thevray

Bourg

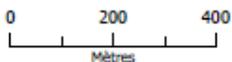
La Parinière

La Bonnelière

Diagnostic foncier – Thevray

N°	Commune déléguée	Type de potentiel	Nb de logts	Surface (en m ²)
1	Thevray	Terrain mobilisable	1	1596
2	Thevray	Terrain mobilisable	1	1923
3	Thevray	Terrain mobilisable	1	1084
4	Thevray	Terrain mobilisable	1	1502
5	Thevray	Terrain mobilisable	1	1450
6	Thevray	Terrain densifiable	2	4265
7	Thevray	Terrain densifiable	1	2023
8	Thevray	Terrain densifiable	1	2202
9	Thevray	Terrain non mobilisable	0	4253
10	Thevray	Terrain densifiable	1	3477
			10	23775

-  Partie Actuellement Urbanisée
-  Terrain mobilisable
-  Terrain densifiable
-  Site potentiel de renouvellement urbain
-  Terrain stratégique
-  Terrain non mobilisable
-  Construction manquante au cadastre
-  Atlas des Zones Inondables
- Diagnostic agricole :**
-  Bâtiments agricoles
-  Périmètre préconisé
-  Périmètre réglementaire
- Indices avérés :**
-  Carrière souterraine
-  Indice d'origine indéterminée
- Rayons de sécurité :**
-  Déterminé par la commune



1:9 000

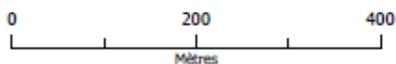
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)



Plan Local d'Urbanisme

Diagnostic foncier
Commune : THEVRAY (2/2)

-  Partie Actuellement Urbanisée
-  Terrain mobilisable
-  Terrain densifiable
-  Site potentiel de renouvellement urbain
-  Terrain stratégique
-  Terrain non mobilisable
-  Construction manquante au cadastre
-  Atlas des Zones Inondables
- Diagnostic agricole :**
-  Bâtiments agricoles
-  Périmètre préconisé
-  Périmètre réglementaire
- Indices avérés :**
-  Indice d'origine indéterminée
-  Carrière souterraine sur hameau
- Indices non localisés précisément :**
-  Carrière souterraine

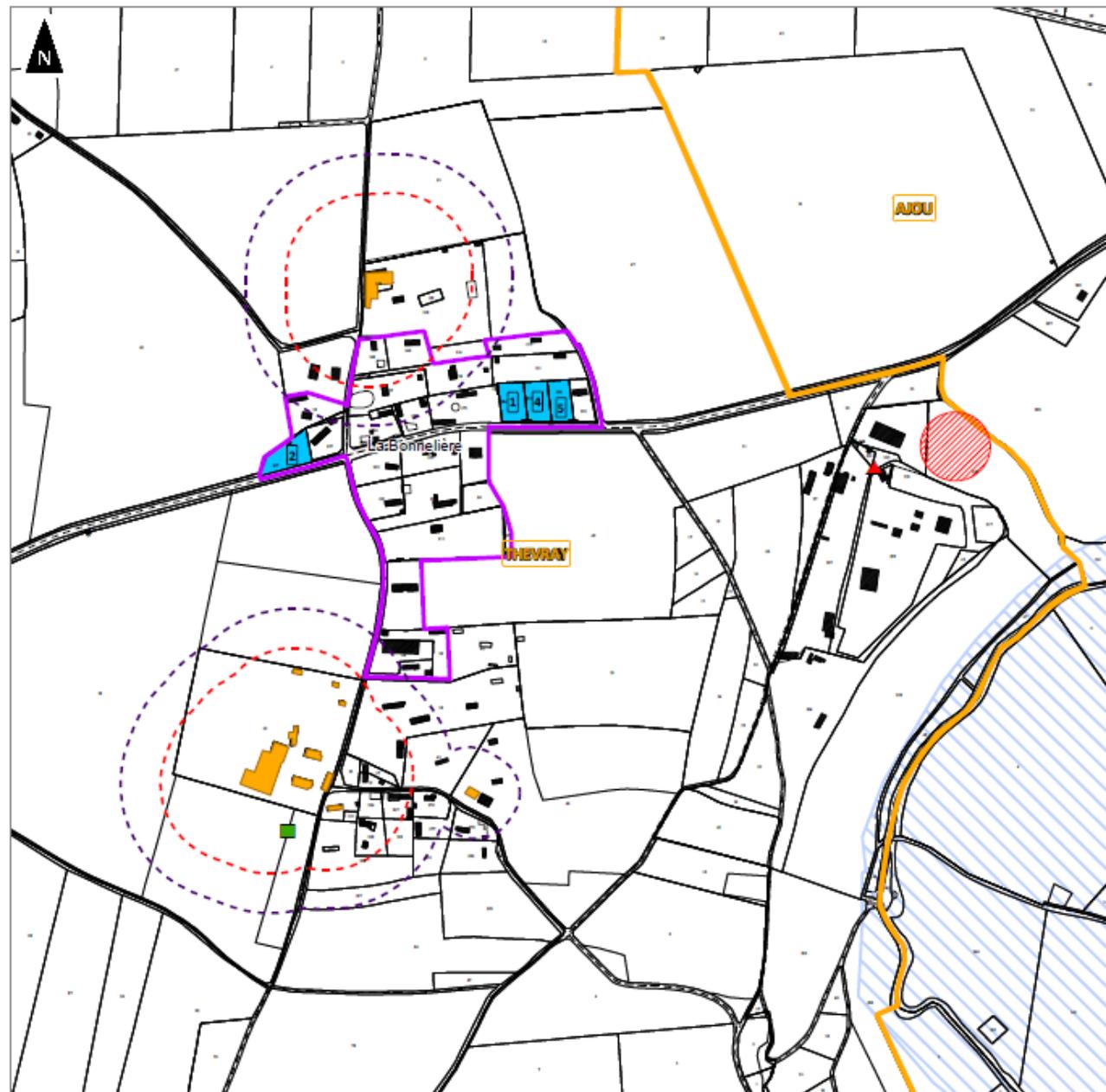


1:5 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)



Réalisation : audec urbanisme, 2019
Source de fond de carte :
Sources de données : data.gouv - audec urbanisme, 2019



PLU de Mesnil-en-Ouche

Tableau de synthèse

Communes	Objectifs de production de logements (2019-2030)	Enveloppe maximale de consommation d'espaces (en ha)	Logements potentiels à l'intérieur des zones urbaines			Logements potentiels par changement de destination		Total logements potentiels	
			sans rétention foncière	Secteurs d'OAP	avec rétention foncière	sans rétention foncière	avec rétention foncière	sans rétention foncière	avec rétention foncière
Beaumesnil	145	5	19	0	9,5	3	1	22	10,5
La Barre-en-Ouche			26	40	53	5	1	71	54
Sous-total pôles structurants	145	5	45	40	63	8	2	93	65

Ajou	135	3	12	6	9	4	1	22	10
Bosc-Renoult-en-Ouche			5	5	5	34	7	44	12
Epinay			10	6	8	0	0	16	8
Gisay-la-Coudre			9	0	4,5	1	0	10	4,5
Gouttières			15	0	7,5	3	1	18	8,5
Granchain			7	8	7,5	15	3	30	10,5
Jonquerets-de-Livet			8	4	6	2	0	14	6
La Roussière			6	5	5,5	13	3	24	8,5
Landepéreuse			9	8	8,5	9	2	26	10,5
Saint-Aubin-des-Hayes			18	0	9	5	1	23	10
Saint-Aubin-le-Guichard			9	5	7	14	3	28	10
Sainte-Marguerite-en-Ouche			6	8	7	5	1	19	8
Saint-Pierre-du-Mesnil			12	3	7,5	5	1	20	8,5
Thevray			10	0	5	26	5	36	10
Sous-total villages	135	3	136	58	97	136	28	330	125

Total	280	8	181	98	160	144	30	423	190
--------------	------------	----------	------------	-----------	------------	------------	-----------	------------	------------