

Commune de **SAINT OUEN DU MESNIL OGER**



Plan Local d'Urbanisme

② Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PLANIS
Aménagement • Environnement • Urbanisme

PARC CITIS

4, avenue Tsukuba

14 200 HEROUVILLE SAINT

CLAIR

Tel 02 31 53 74 54

Fax 02 31 53 77 59

APPROBATION

ELABORATION DU P.L.U.

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
en date du

Sommaire

Préambule	2
Axe 1 : Permettre l'accueil de nouveaux habitants.....	3
Recentrer majoritairement le développement urbain sur les secteurs les plus urbanisés de la commune afin de lutter contre le mitage du territoire	3
Axe 2 : Soutenir les activités économiques existantes.....	5
Permettre le maintien de l'activité artisanale	5
Préserver l'activité agricole	5
Axe 3 : Préserver les paysages et l'identité de la commune	6

PREAMBULE

Le projet d'Aménagement et de Développement Durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme, les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Le P.A.D.D. a trois rôles :

- il expose de façon synthétique et immédiatement compréhensible le projet d'aménagement retenu par la commune,
- il constitue un référent pour la gestion future du P.L.U. dans la mesure où les choix de procédures se feront sur la base de la remise en cause ou non de son économie générale,
- il constitue un lien de cohérence interne dans le dossier de P.L.U., les orientations d'aménagement et le règlement (écrit et graphique) sont élaborés en cohérence avec le P.A.D.D.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a pour ambition de répondre aux problèmes et enjeux posés dans le diagnostic.

Il exprime le projet communal pour les 10 à 15 ans à venir.

L'objectif de la commune, au travers de l'élaboration de son Plan local d'Urbanisme, est **d'impulser une dynamique de développement basée sur les atouts communaux** (cadre de vie, qualité du patrimoine) **tout en conservant son charme de petite commune rurale.**

Cet objectif se décline en 3 axes :

- ❖ Permettre l'accueil de nouveaux habitants
- ❖ Soutenir les activités économiques existantes
- ❖ Préserver les paysages et l'identité de la commune

AXE 1 : PERMETTRE L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS

RECENTRER MAJORITAIREMENT LE DEVELOPPEMENT URBAIN SUR LES SECTEURS LES PLUS URBANISES DE LA COMMUNE AFIN DE LUTTER CONTRE LE MITAGE DU TERRITOIRE

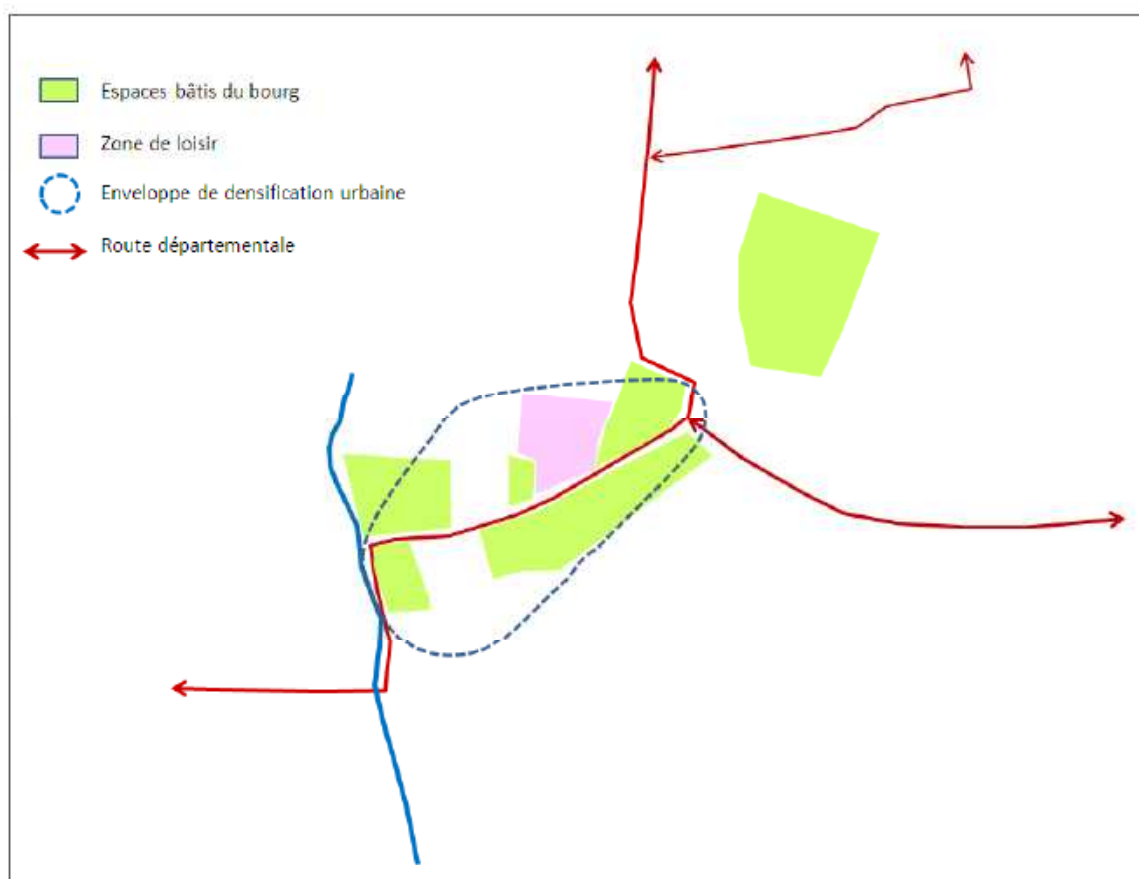
Le territoire communal présente la particularité d'être structuré autour de 3 pôles urbains de densités variables (anciennes paroisses). Dans le projet de la commune, il convient de prendre en compte cette structuration urbaine.

Le bourg

La municipalité souhaite concentrer la majeure partie de son développement urbain en continuité du bourg, dans un souci de gestion économe des ressources et de l'espace.

Deux phases de développement sont projetées, un développement à court terme et un développement à plus long terme (nécessitant une modification du PLU approuvé).

L'objectif pour chacun des secteurs est de redonner une certaine densité au tissu urbain tout en prenant en compte les éléments paysagers et environnementaux dominant du secteur



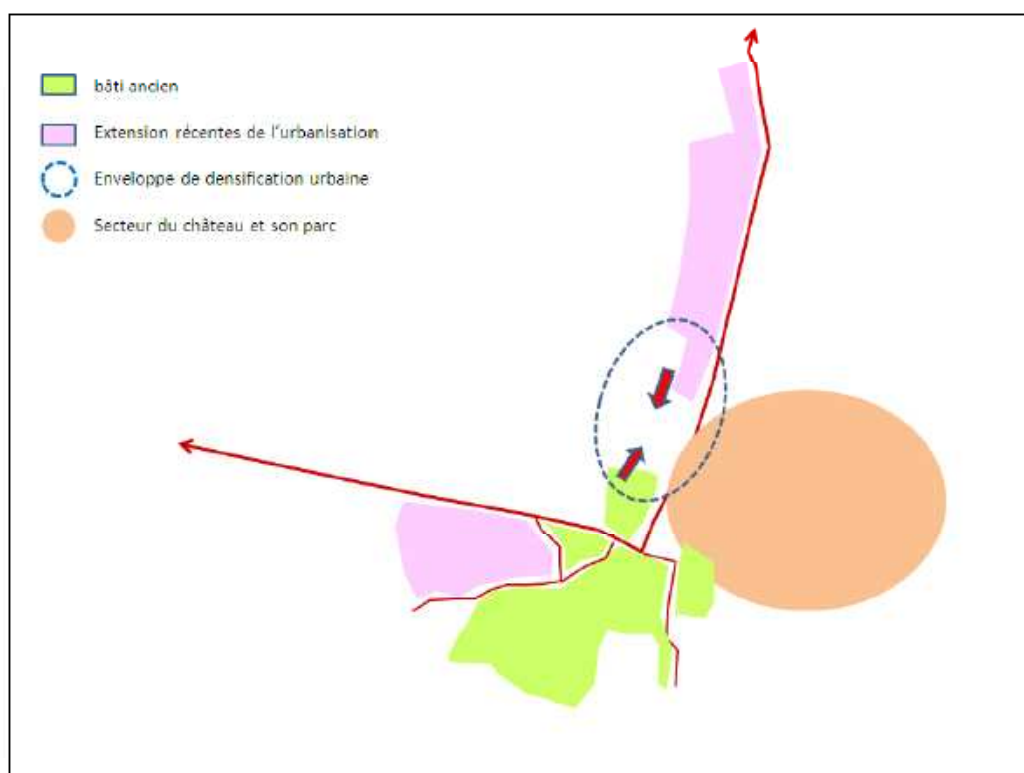
Héritot

Héritot constitue le deuxième pôle urbain structuré de la commune de Saint Ouen du Mesnil Oger.

En effet, ce secteur concentre près de 40% de la population et se caractérise aujourd'hui par un habitat relativement groupé. Une extension récente, sous forme de lotissement, s'est faite à l'ouest de celui-ci confortant son poids urbain.

La commune souhaite densifier ce secteur. Pour cela, le développement de l'urbanisation projeté sur ce secteur tend à conforter l'urbanisation existante par un comblement des espaces interstitiels existants sur ce hameau.

Les capacités de desserte en eau potable sont suffisantes pour satisfaire les besoins des nouveaux habitants.



Les contraintes environnementales (ZNIEFF, boisement, cours d'eau, ...) ainsi que les contraintes observées sur la faiblesse des réseaux (alimentation en eau potable et électricité sur une large partie du territoire) ont conduit les élus à localiser les secteurs d'extension à proximité des pôles urbanisés existants et structurés. De même que l'aptitude des sols à l'assainissement étant mauvaise, voire médiocre sur la majorité du territoire communal, il convient de définir précisément quel sera le développement de l'urbanisation.

Ce développement se fera dans un souci de diversifier l'offre de logement en favorisant la mixité de l'habitat.

Des schémas d'aménagement pourront préciser les modalités d'urbanisation des nouveaux secteurs urbains.

AXE 2 : SOUTENIR LES ACTIVITES ECONOMIQUES EXISTANTES

PERMETTRE LE MAINTIEN DE L'ACTIVITE ARTISANALE ET TOURISTIQUE

L'activité commerciale est inexistante sur la commune de Saint Ouen du Mesnil Oger. En outre, quelques artisans (secteur du bâtiment) sont installés sur le territoire communal.

La commune souhaite permettre un développement éventuel des entreprises artisanales existantes.

Pour ce faire, il convient de :

- permettre l'installation d'activité complémentaire,
- donner des possibilités d'extension aux activités en place,

En outre, l'ensemble des projets devra être compatible avec l'habitat.

La commune compte également la présence d'un site de tourisme et de loisirs qu'il conviendra de valoriser (Champ Delaunay).

PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE

L'activité agricole sur la commune de Saint Ouen du Mesnil Oger est réduite, il subsiste 3 sièges d'exploitations agricoles.

De ce fait, le développement de l'urbanisation ne doit pas venir perturber l'activité agricole encore présente.

Le Plan Local d'Urbanisme doit veiller au maintien de l'équilibre entre la protection des espaces agricoles et le développement de l'urbanisation.

Pour cela, il convient de :

- privilégier le développement de l'urbanisation en continuité du bourg et veiller à l'absence d'extension significative des hameaux (éloignement d'un ou deux hameaux éloignés des sièges ou bâtiments d'élevage).
- faciliter l'émergence de projets d'aménagement dans le prolongement de l'activité agricole (gîte, vente directe, ...)

AXE 3 : PRESERVER LES PAYSAGES ET L'IDENTITE DE LA COMMUNE

La qualité du cadre de vie de Saint Ouen du Mesnil Oger est liée à la présence d'éléments naturels tels que boisements, de nombreux cours d'eaux en limites communales, des paysages de bocage. Préserver cette qualité de vie est un enjeu pour la commune car c'est une de ses principales caractéristiques.

Plusieurs actions seront mises en place pour y parvenir :

- **classement des boisements remarquables** la commune compte quelques petits bois qui font événement dans le paysage,
- **protection des haies structurantes du paysage** dans un souci de favoriser l'intégration des constructions nouvelles (autour du bourg) et de maintenir les caractéristiques du paysage de bocage.
- **préserver les éléments bâtis remarquables** de la commune : l'église d'Heritot et le château d'Heritot ;
- **prendre en compte la ressource en eau** : préserver la qualité de l'eau. C'est un élément important à prendre en compte dans la définition des aménagements.

En outre, le territoire présente quelques atouts comme la présence de sentiers arborés qui méritent une attention particulière.

La commune souhaite développer les activités touristiques en lien avec le tourisme vert et la randonnée. Un réseau de sentiers de randonnées sera mis en place sur le territoire communal.