



Réalisé par

G2C environnement

17 rue du Port

27400 LOUVIERS



COMMUNE DE MESNIERES-EN-BRAY
DEPARTEMENT DE LA SEINE MARITIME

PLAN LOCAL D'URBANISME

**PROJET D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

PIECE 2/6

Vu pour être annexé à la DCM du :

Conseil et assistance technique pour la gestion durable de l'environnement et du patrimoine
AIX EN PROVENCE - ARGENTAN - ARRAS - BORDEAUX - BRIVE - CASTELNAUDARY - CHARLEVILLE - MACON - NANCY - PARIS - ROUEN

Siège : Parc d' Activités Point Rencontre - 2 avenue Madeleine Bonnaud- 13770 VENELLES - France - Tél. : + 33 (0)4 42 54 00 68 - Fax : +33 (0) 42 4 54 06 78 e-mail : siege@g2c.fr

G2C ingénierie - SAS au capital de 781 298 € - SIREN 453 686 966 - Code NAF 742C - N° de TVA Intracommunautaire : FR 75 453 686 966

www.g2c.fr



SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| 1. PREAMBULE | 3 |
| 2. ORIENTATIONS GENERALES | 5 |
| 2.1. Consolider les pôles urbains actuels | 6 |
| 2.1.1. Permettre l'accueil de nouveaux habitants sur la commune | 6 |
| 2.1.2. Augmenter et diversifier l'offre de logements | 7 |
| 2.1.3. Anticiper les besoins en équipements | 8 |
| 2.1.4. Développer les activités économiques | 8 |
| 2.1.5. Développer l'économie par le tourisme | 9 |
| 2.1.6. Maintenir les activités agricoles | 10 |
| 2.2. Articuler les pôles entre eux | 12 |
| 2.2.1. Sécuriser la traversée du bourg | 12 |
| 2.2.2. Permettre des liaisons douces entre les différents pôles du village | 13 |
| 2.3. Intégrer le développement urbain dans un environnement valorisé | 15 |
| 2.3.1. Préserver et mettre en valeur les milieux naturels riches | 15 |
| 2.3.2. Préserver le patrimoine bâti | 16 |
| 2.3.3. Préserver les abords du cours d'eau | 17 |
| 2.3.4. Conserver et développer les chemins de randonnée | 17 |
| 2.3.5. Préserver les espaces agricoles productifs | 18 |
| 3. CARTE DE SYNTHESE DES ORIENTATIONS | 20 |



1. PREAMBULE



Le Projet d'Aménagement et de développement durable (P.A.D.D.) est un document obligatoire, institué par la loi "Solidarité et Renouvellement Urbains (dite loi S.R.U. du 13 décembre 2000) et complémentaire du règlement et du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

Son contenu a été modifié par la loi du 2 Juillet 2003 relative à l'urbanisme et l'habitat (Loi n°2003 -590; J.O. 03/07/03) dont l'article 12 précise que les P.L.U. "comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune".

Par ailleurs, les P.L.U. *"peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager"*.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a pour vocation de définir les orientations générales de la politique urbaine dans le respect des objectifs généraux fixés par les articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

Il expose l'expression politique de la volonté municipale d'aménagement et d'urbanisme pour les années à venir, s'efforçant d'apporter des réponses aux problèmes soulevés dans le diagnostic et l'analyse de l'état initial de l'environnement de la commune.

Ce document, destiné à l'ensemble des citoyens, doit permettre de comprendre le devenir des secteurs d'enjeux de leur ville.



2. ORIENTATIONS GENERALES



2.1. Consolider les pôles urbains actuels

L'urbanisation de la commune peut s'effectuer autour de plusieurs pôles principaux :

- le centre bourg et sa continuité « Mesnerettes » où la densification sera nécessaire en évitant la mobilisation des parcelles agricoles et l'étalement urbain,
- les hameaux au sud du bourg : La partie Nord du « Grand Hattehoule », « Autrecourt », « le Rambure » et « le Pontier Blanc » en liaison directe avec le bourg par le comblement des parcelles disponibles au sein de l'espace bâti existant,
- les hameaux plus éloignés situés aux extrémités de la commune le long de la RD 1 : La partie Sud du « Grand Hattehoule » et « Isembertheville », de manière modérée par la réhabilitation de bâtiments anciens, les changements d'affectation, en respectant l'architecture Brayonne.

L'objectif de cette urbanisation multipolarisée est de densifier la commune autour des équipements et des axes stratégiques : équipements du centre bourg, plaine de jeux..., mais aussi de mettre en relation les hameaux isolés avec le cœur de village.

Pour consolider ces pôles, la commune doit accueillir de nouveaux habitants, diversifier l'offre de logements, anticiper les besoins en équipements futurs, développer les activités économiques et préserver les activités agricoles.

Cette consolidation permet de rendre la commune plus attractive et ainsi d'attirer de nouvelles populations.

2.1.1. Permettre l'accueil de nouveaux habitants sur la commune

Actuellement, la commune de Mesnières-en-Bray connaît une très forte demande en matière de construction. La municipalité souhaite permettre l'installation de jeunes ménages, en priorité sur le bourg de la commune. L'objectif de développement doit rester mesuré en respectant une urbanisation cohérente et respectueuse de l'architecture locale.

La municipalité souhaite conserver un développement équilibré, à l'image de son développement vécu depuis les années 1980.

La construction de nouveaux logements devra être réalisée en cohérence avec la capacité d'équipements présents et à venir sur la commune : réseaux, voiries, écoles, lieux d'activité et de rencontre,...

La volonté communale

Depuis 1982, la commune de Mesnières-en-Bray a connu une reprise de la croissance après un déclin démographique. C'est depuis les deux dernières années que la demande en permis de construire se fait plus fortement sentir sur la commune.

La municipalité souhaite donc perpétuer cette croissance en favorisant l'accueil de nouveaux habitants.



2.1.2. Augmenter et diversifier l'offre de logements

Pour accueillir de nouveaux habitants sur la commune de Mesnières-en-Bray, il est nécessaire de construire de nouveaux logements. En effet, le nombre de logements vacants est trop restreint pour contenir l'évolution de la population.

La municipalité souhaite voir construire sur son territoire plusieurs types de logements :

- du locatif (privé et public) afin de faire venir de jeunes couples en proposant des loyers accessibles à tous. Cela permettra un rajeunissement de la population et favorisera l'arrivée de nouveaux enfants à l'école.
- de l'accession à la propriété.
- du locatif réservé aux personnes retraitées afin de permettre aux personnes âgées de rester sur la commune. A terme, la municipalité souhaiterait mettre en place une résidence pour personnes âgées.

Actuellement le parc de logements communaux est constitué de près de 6,1% de logements sociaux.



Logements sociaux

La volonté communale

La municipalité souhaite accueillir un nombre important de nouveaux habitants. Pour cela elle devra construire des logements neufs, son taux de logements vacants étant trop faible et le marché de l'immobilier tendu.

La commune souhaite diversifier son offre de logements neufs, notamment par de l'accession à la location pour toutes les tranches d'âge. Le PLU est l'occasion pour la commune de réserver les terrains nécessaires à leur construction.



2.1.3. Anticiper les besoins en équipements

Pour accueillir de nouveaux habitants, la municipalité devra renforcer son offre en équipements communaux pour satisfaire l'ensemble de la population :

- les personnes âgées concernées par les équipements de loisirs, les lieux d'accueil et de détente, les équipements médicaux, les services de proximité, les déplacements (transport en commune),
- les plus jeunes concernés par les écoles, les équipements sportifs...

Pour cela, la commune doit réserver des zones libres autour des équipements existants afin de préserver la quiétude du voisinage et de prévoir leur éventuel développement. Une zone tampon sera réservée notamment à la plaine de jeux.



Nouvelle salle de spectacles

De plus, un projet de déplacement et de rénovation de la station d'épuration est en cours. Le PLU sera l'occasion de pouvoir réserver les terrains nécessaires.

La volonté communale

Les élus souhaitent maintenir des zones tampons autour des principaux sites d'équipements communaux afin de créer des zones de transition entre ces équipements et les zones résidentielles, mais aussi dans le but de prévoir les extensions futures et le renforcement de ces pôles par de nouveaux équipements.

2.1.4. Développer les activités économiques

La commune de Mesnières-en-Bray possédait en 1999 133 emplois sur son territoire. Même si ces emplois ne suffisent pas pour l'ensemble de la population active, la commune possède une dynamique économique réelle.

Pour redynamiser l'économie locale de la commune, il est nécessaire d'accueillir de nouvelles entreprises génératrices d'emplois.

La commune possède une zone d'activité de 4,2 hectares accueillant 6 entreprises. Cette zone propose de nombreux emplois.

La zone d'activité ne possède plus de terrains disponibles pour s'étendre. Il est donc nécessaire de prévoir de nouveaux terrains au nord et à l'ouest de la zone afin d'accueillir de nouvelles activités mais aussi de permettre aux activités existantes de se maintenir et de s'étendre.



Parc d'activité

La volonté communale

La municipalité souhaite développer la zone d'activité pour permettre aux activités présentes de se développer mais aussi d'accueillir de nouvelles entreprises. Cette extension de la zone doit s'effectuer de manière modérée pour ne pas trop empiéter sur la zone agricole.



2.1.5. Développer l'économie par le tourisme

La municipalité souhaite mettre l'accent sur le développement de l'activité touristique dans le village.

La commune possède déjà un fort potentiel touristique comme le château, son architecture remarquable, ses paysages brayons traversés par l'avenue verte. La municipalité souhaite que chacun puisse accéder à cette culture traditionnelle brayonne.

Pour cela, des actions pourront être réalisées en faveur du tourisme comme :

- favoriser la vente de produits régionaux à la ferme (pomme, cidre, viande...) en permettant l'implantation de petites structures (agrotourisme),
- permettre la découverte de la nature et des paysages (permettre des accès à la rivière),
- proposer des visites du château,
- mettre en place des informations touristiques à la mairie ou par affichage,
- créer des toilettes publiques, maintenir la cabine téléphonique...
- permettre l'ouverture de gîtes ruraux,
- établir un plan communal de la randonnée.

Les commerces du centre bourg sont des lieux d'accueil et d'approvisionnement pour les habitants mais aussi les touristes. La commune doit donc veiller au maintien des commerces actuels et permettre, si besoin, l'implantation de nouveaux.



Panneau explicatif à la plaine de jeu



Bar tabac

La volonté communale

La commune souhaite développer l'accueil touristique sur la commune : accueil, vente de produit régionaux, informations...



2.1.6. Maintenir les activités agricoles

L'activité agricole est bien présente sur la commune avec plusieurs sièges d'exploitation. Cependant, depuis quelques années, cette activité est en perte de vitesse.

Les espaces agricoles de la commune sont productifs et l'activité est reconnue de qualité par la présence de deux AOC.

Ces grands espaces à haute valeur agronomique doivent être préservés.

La municipalité souhaite favoriser une agriculture respectueuse de l'environnement et des espaces naturels sur son territoire : respect des chemins ruraux, lutte contre l'érosion et le ruissellement, préservation des mares, talus, haies...

Elle souhaite aussi favoriser la vente de produits traditionnels fermiers afin que les habitants puissent profiter des produits locaux (pomme, cidre, volaille, légumes...).



Paysage ouvert agricole

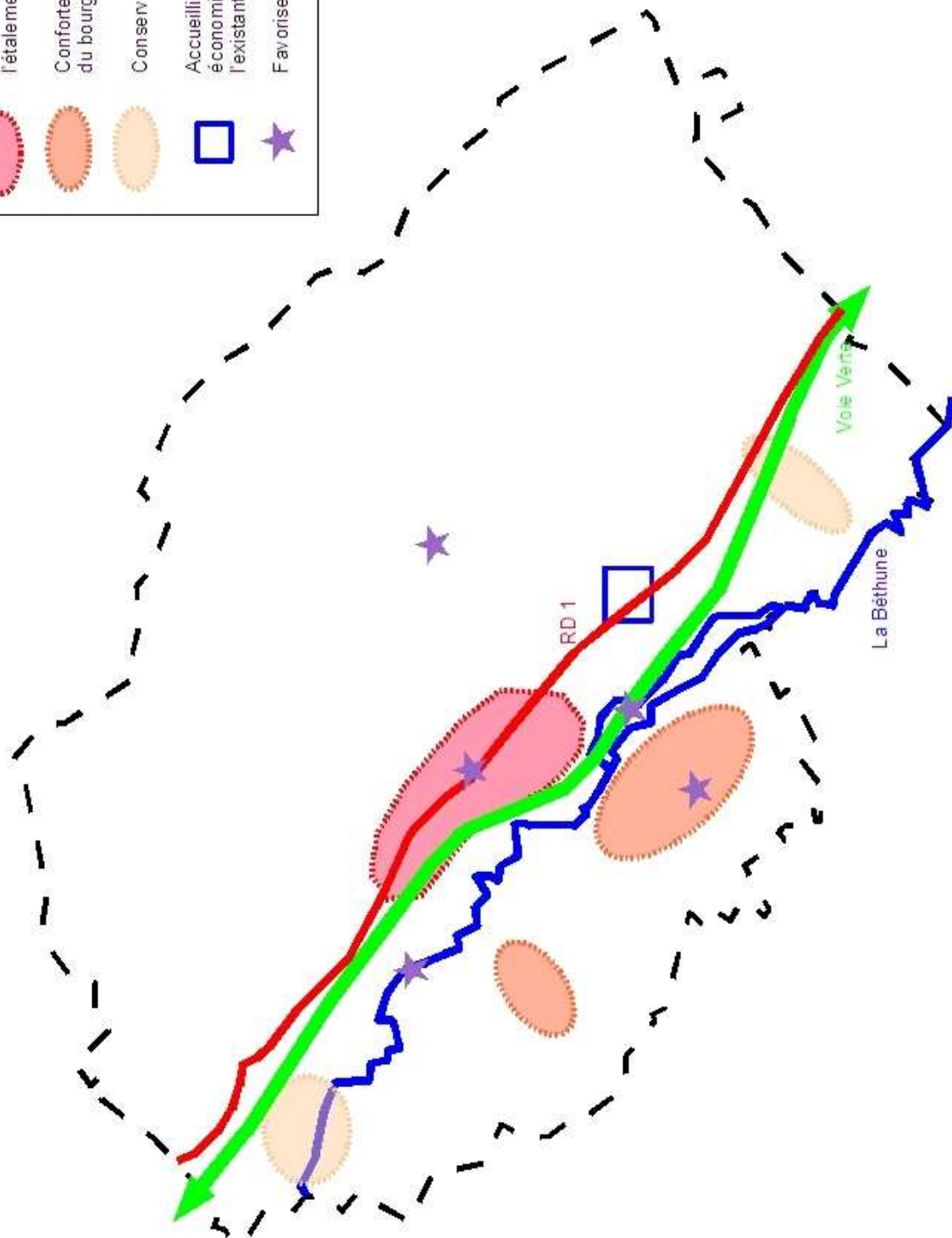
La volonté communale

La commune souhaite limiter le développement de l'urbanisation dans les zones agricoles, maintenir une activité agricole traditionnelle et développer la vente de produits régionaux directement du producteur au consommateur.



Consolider les pôles urbains actuels

| | |
|--|---|
| | Densifier le bourg et limiter l'étalement urbain |
| | Conforter les hameaux proches du bourg |
| | Conserver les hameaux |
| | Accueillir de nouvelles activités économiques et renforcer l'existant |
| | Favoriser le tourisme |





2.2. Articuler les pôles entre eux

L'urbanisation sous forme de pôles majeurs doit s'effectuer grâce au renforcement des axes de communication existants (routes principales et secondaires, voie verte).

2.2.1. Sécuriser la traversée du bourg

Les circulations douces dans le centre du village sont dangereuses compte tenu du fait que le bourg est traversé par un axe principal unique où la circulation est dense notamment avec la circulation des engins agricoles.

Un projet à long terme de contournement du bourg par le nord pour les engins agricoles permettrait de sécuriser au maximum à partir de chemins ruraux existants ou à créer. Cet axe permettrait de réaliser une limite à l'extension de l'urbanisation.

De plus, la municipalité souhaite que les axes de circulation puissent être un lieu de déplacement pour tous. Pour cela, la sécurité doit être maximale. La commune souhaite développer les déplacements doux et les sécuriser : trottoirs, espaces de dépassement ou de croisement, entrées charretières, construction des maisons en retrait de l'espace public permettant la réalisation de trottoirs.... La volonté est de pouvoir partager la route entre l'ensemble des utilisateurs et de mettre en place des projets de mise en sécurité des déplacements.



Passage d'engins agricoles sur une petite voie

La volonté communale

La commune souhaite limiter les circulations des engins agricoles dans le bourg en leur permettant de circuler sur les chemins communaux au nord du bourg.



2.2.2. Permettre des liaisons douces entre les différents pôles du village

La commune est constituée de plusieurs pôles distincts (le bourg, le château, la voie verte, le cours d'eau, les hameaux, la plaine de jeux, la côte Saint Amador...). Il est nécessaire de favoriser les déplacements entre ces différents pôles pour créer une cohérence globale sur l'ensemble de la commune. Ces déplacements peuvent s'appuyer sur les éléments existants comme l'avenue verte.

En vue d'une future urbanisation dans le bourg et les hameaux principaux, la municipalité souhaite développer les circulations douces :

- maintenir et étendre la sente des écoliers afin de relier chaque nouvelle zone construite du bourg au cœur du village,
- mettre en avant la voie verte comme axe de déplacement doux principal,
- créer de nouveaux axes piétons transversaux permettant de relier le bourg à la voie verte et les hameaux à la voie verte. Relier la plaine de jeux au bourg par des sentiers piéton est une volonté forte de la municipalité,
- permettre les accès au cours d'eau. Pour cela, des emplacements réservés devront être mis en place dans le cadre du PLU.



La Voie Verte

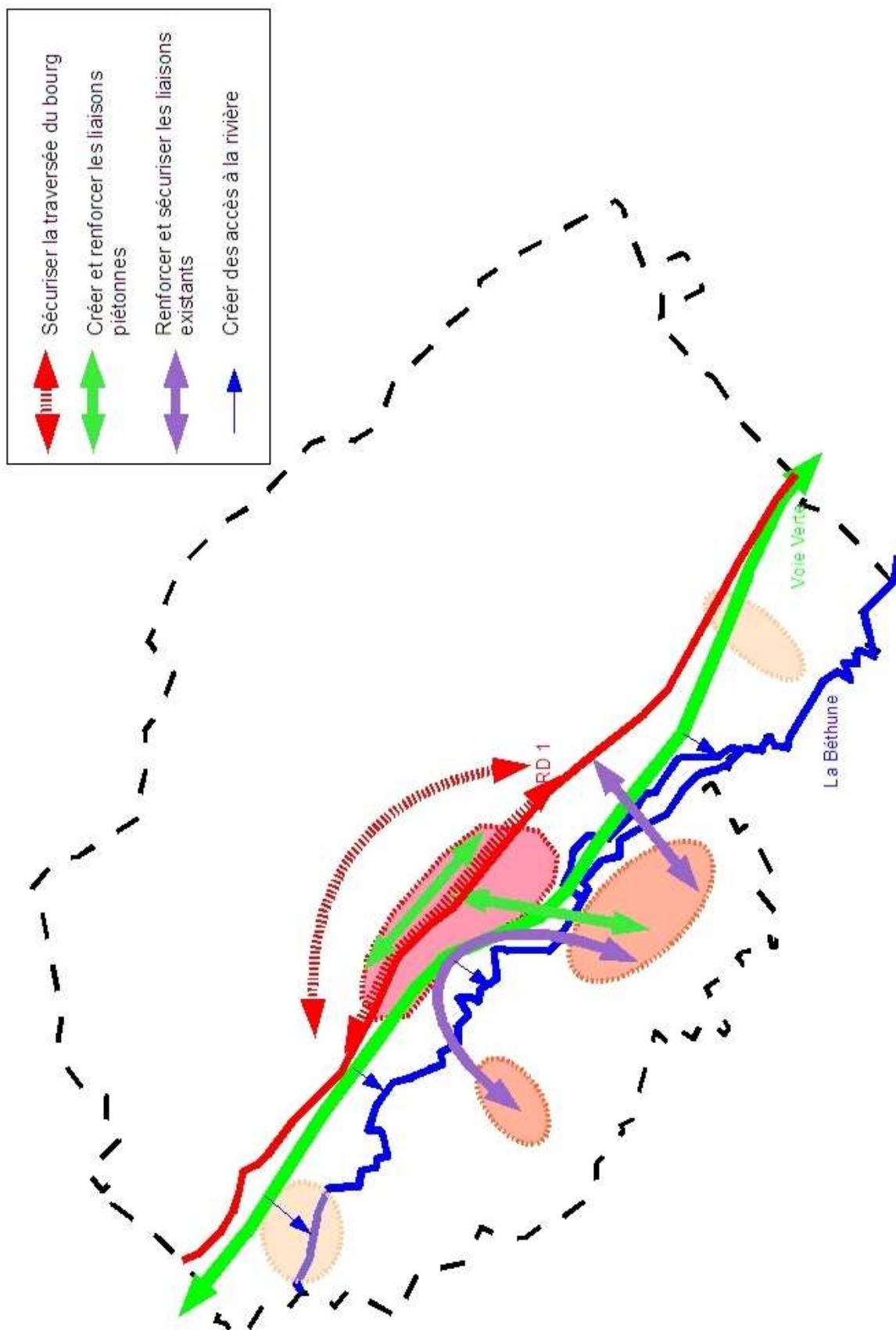
La municipalité ne souhaite pas élargir les voies secondaires menant aux différents hameaux entourant le bourg. En effet, élargir ces voies serait un risque de voir circuler des véhicules à plus vive allure. Elle souhaite privilégier les aires de croisement sur ces routes secondaires.

La volonté communale

La commune souhaite mettre en cohérence les différents pôles du village en facilitant les déplacements doux sur les axes existants ou en créant de nouvelles traversées.



Articuler les différents pôles entre eux





2.3. Intégrer le développement urbain dans un environnement valorisé

Le développement de l'urbanisation doit s'effectuer en respect du patrimoine communal et des paysages. Pour cela le bâti doit se développer le long de limites naturelles et paysagères de la commune. Les différentes limites sont :

- au nord : les grands espaces agricoles, le relief, la possibilité d'un contournement des engins agricoles ;
- aux entrées de ville : les alignements d'arbres, « le pavillon » du château ;
- au sud : la Béthune et son versant sud (« Autrecourt », « le Rambure », « le Pontier Blond »).

Les hameaux d'Isembertheville et du Grand Hattehouille sont excentrés de ces limites naturelles et paysagères. Leur développement devra être modéré et respectueux des formes architecturales brayonnes.

2.3.1. Préserver et mettre en valeur les milieux naturels riches

La commune possède de nombreux éléments du patrimoine naturel qu'il est nécessaire de préserver de l'urbanisation et qu'il serait souhaitable de mettre en valeur afin de pérenniser cette diversité.

Au niveau biodiversité, la commune possède :

- la côte Saint Amador, classée ZNIEFF et Natura 2000 : de nombreuses espèces animales et végétales rares y vivent et doivent être protégées,
- la Béthune, classée Natura 2000.

Les éléments remarquables du paysage de la commune sont :

- les haies bocagères typiques du pays de Bray : la municipalité met un accent sur la restauration du maillage bocager originel,
- les arbres remarquables,
- les alignements d'arbres, les talus et les arbres têtards,
- les espaces boisés,
- les mares et les zones humides,
- les vergers,
- les jardins ouvriers.



Vue sur la côte Saint Amador

La volonté communale

La municipalité souhaite éviter toute urbanisation qui pourrait dégrader ou faire perdre l'attrait de son patrimoine naturel. Elle entend afficher clairement son caractère brayon.

La volonté communale est également de mettre en valeur le patrimoine naturel identifié (Natura 2000, ZNIEFF) ou non.



2.3.2. Préserver le patrimoine bâti

Le bâti sur la commune est très diversifié : maisons de maître, maisons brayonnes, corps de ferme, château inscrit, habitations plus récentes...

La municipalité souhaite conserver ce caractère traditionnel dans les hameaux les plus éloignés du bourg : le Grand Hattehoulle et Isembertheville. Les nouvelles constructions devront respecter les recommandations architecturales du Pays de Bray sur les constructions anciennes.

Dans le bourg et notamment ce qu'on pourrait appeler « le vieux Mesnières », l'architecture ancienne sera privilégiée afin de conserver le bâti traditionnel.

Les bâtiments repérés pour leur architecture remarquable seront alors soumis au permis de démolir.

Dans les zones d'extension de l'urbanisation, des recommandations architecturales seront proposées afin de maintenir cette hétérogénéité du bâti. L'intégration paysagère des constructions pour conserver le caractère rural de la commune sera aussi préconisée.

Il existe aussi sur la commune un petit patrimoine local qu'il est nécessaire de maintenir pour préserver la diversité architecturale de la commune : lavoirs, fours à pain, puits, barrières typiquement brayonnes...



Construction ancienne en briques



Lavoir



Constructions anciennes typiques

La volonté communale

La commune possède de nombreux éléments du patrimoine caractéristiques de l'histoire de la commune. La municipalité souhaite conserver et mettre en valeur ces différents bâtiments.



2.3.3. Préserver les abords du cours d'eau

La Béthune crée un axe majeur sur la commune. C'est un milieu naturel de qualité composé du cours d'eau principal et de ses affluents, de la ripisylve et des zones humides de part et d'autre pouvant accueillir des espèces animales et végétales remarquables.

La Béthune traversant la commune crée un risque de débordement et d'inondation important de part et d'autre de son lit.

Ces milieux naturels doivent être préservés de l'urbanisation. Pour cela, une zone tampon doit être créée entre les zones urbanisées et les zones naturelles tout le long du cours d'eau.



La Béthune

La volonté communale

Le cours d'eau est un élément majeur de la commune. La municipalité souhaite préserver une zone tampon le long du cours d'eau afin d'empêcher le développement de l'urbanisation à proximité.

2.3.4. Conserver et développer les chemins de randonnée

La commune possède de nombreux sentiers pédestres sur l'ensemble de son territoire, notamment le GR de Pays n°15 au nord ouest du bourg, mais aussi des sentiers de découverte sur la côte Saint Amador.

Ces sentiers sont des supports touristiques pour découvrir le territoire et le patrimoine naturel de la commune. Ils doivent être maintenus pour perpétuer l'activité touristique de promenade, développer l'économie touristique de la commune et faciliter les déplacements doux dans la commune.



La plaine de jeux

Un plan communal des sentiers de randonnée est en cours de réalisation sur la commune de Mesnières-en-Bray.

La volonté communale

La municipalité souhaite conserver et protéger les sentiers pédestres de l'urbanisation et de l'extension des terres agricoles faisant souvent disparaître les sentiers communaux entre les parcelles agricoles. Les sentiers de randonnées doivent pouvoir servir de support à des activités touristiques, de loisirs et de découverte du territoire.



2.3.5. Préserver les espaces agricoles productifs

La commune possède des terres agricoles productives qu'il est nécessaire de préserver. Pour cela, il est important d'éviter le développement spontané de constructions sur ces terrains pour limiter le phénomène de mitage de l'espace agricole en dehors du bourg et des hameaux notamment par la densification des centres déjà urbanisés. Ainsi les terrains conserveront une surface suffisante à leur exploitation.



Construction nouvelle sur une terre agricole

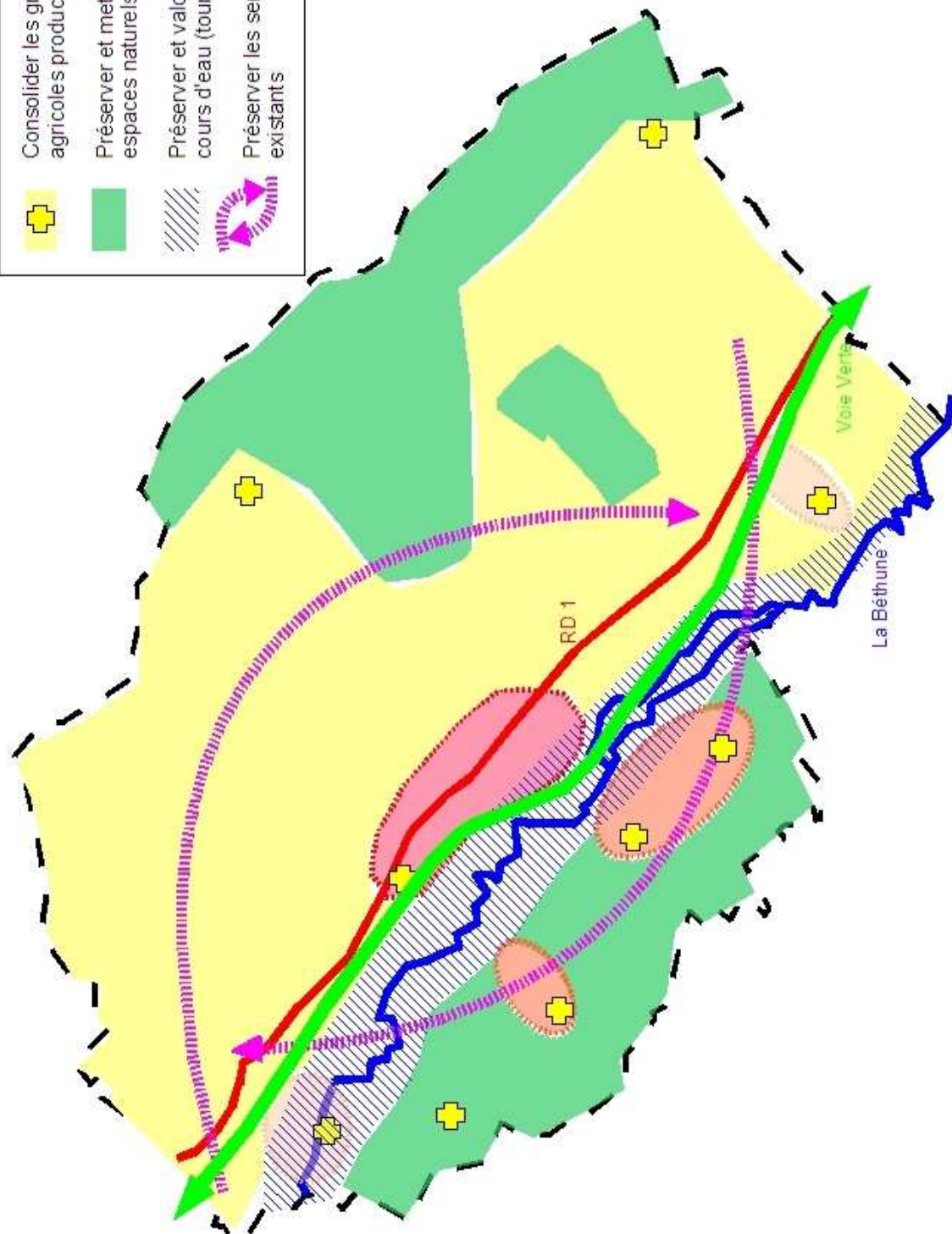
La volonté communale

La commune souhaite préserver les grandes surfaces agricoles nécessaires à la production. Les constructions sporadiques seront donc proscrites.



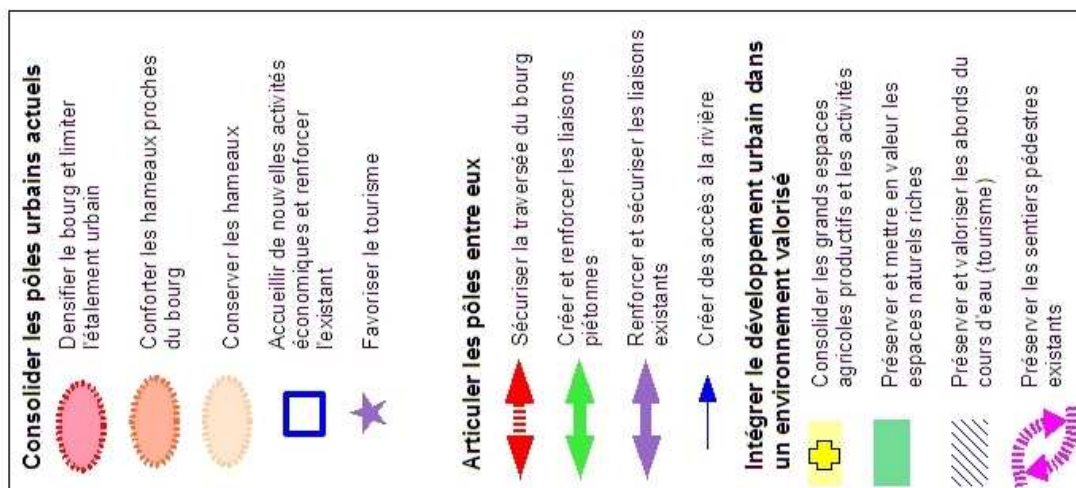
Préserver les éléments naturels identitaires de la commune

| | |
|--|---|
| | Consolider les grands espaces agricoles productifs et les activités |
| | Préserver et mettre en valeur les espaces naturels riches |
| | Préserver et valoriser les abords du cours d'eau (tourisme) |
| | Préserver les sentiers pédestres existants |





3. CARTE DE SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS



Carte de synthèse du PADD

