

DEPARTEMENT DE LA MANCHE

# Commune du Mesnil-Rouxelin



## Plan Local d'Urbanisme

### 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

**PLANIS**  
Aménagement • Environnement • Urbanisme

210 Rue Alexis de Tocqueville  
50 000 SAINT LO  
Tel 02 33 75 63 52  
Fax 02 33 75 62 47  
Email [contact@planis.fr](mailto:contact@planis.fr)

#### APPROBATION

REVISION DU P.O.S. et  
TRANSFORMATION EN P.L.U.

Vu pour être annexé à la délibération  
municipale en date du :

## SOMMAIRE

Préambule .....	2
Localisation de la zone .....	3
Secteur 1AU.....	4
Schéma de principes du secteur 1AU .....	7
Programmation .....	8

## Préambule

---

En vertu de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme doit comprendre des Orientations d'Aménagement et de Programmation. L'article L.123-1-4 précise que ces orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat (...) dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Pour la commune du Mesnil-Rouxelin, elles prendront la forme de **schémas d'aménagement de principe** des futures zones à urbaniser sur le secteur 1AU situé au Nord de l'église.

Les orientations d'aménagement sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité, c'est-à-dire que leurs prescriptions doivent être respectées « dans l'esprit ».

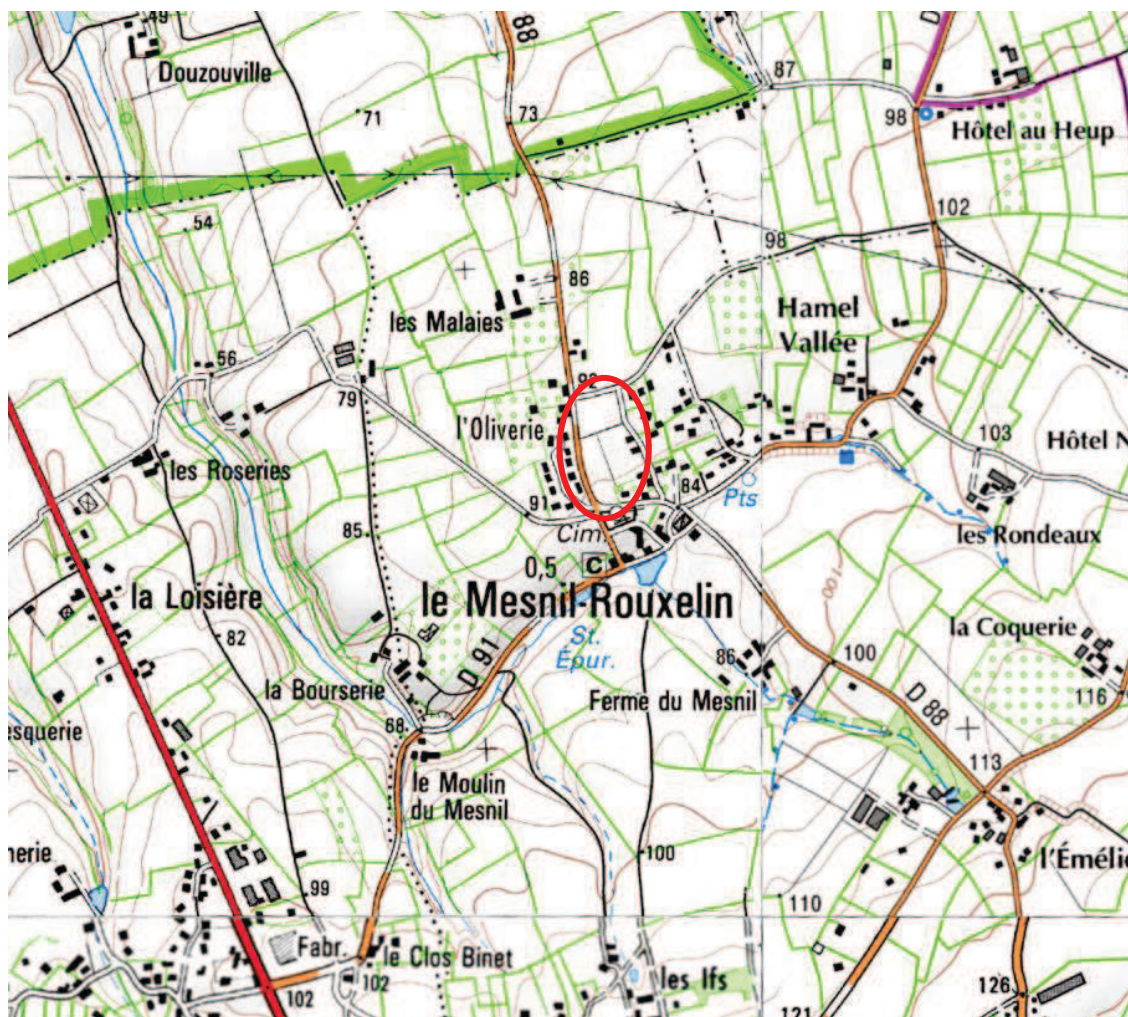
Le zonage et le règlement doivent être **élaborés en cohérence** avec ces Orientations d'Aménagement.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour ambition de préciser les modalités d'aménagement futur de la commune dans un souci de développement durable.

## Localisation de la zone

---

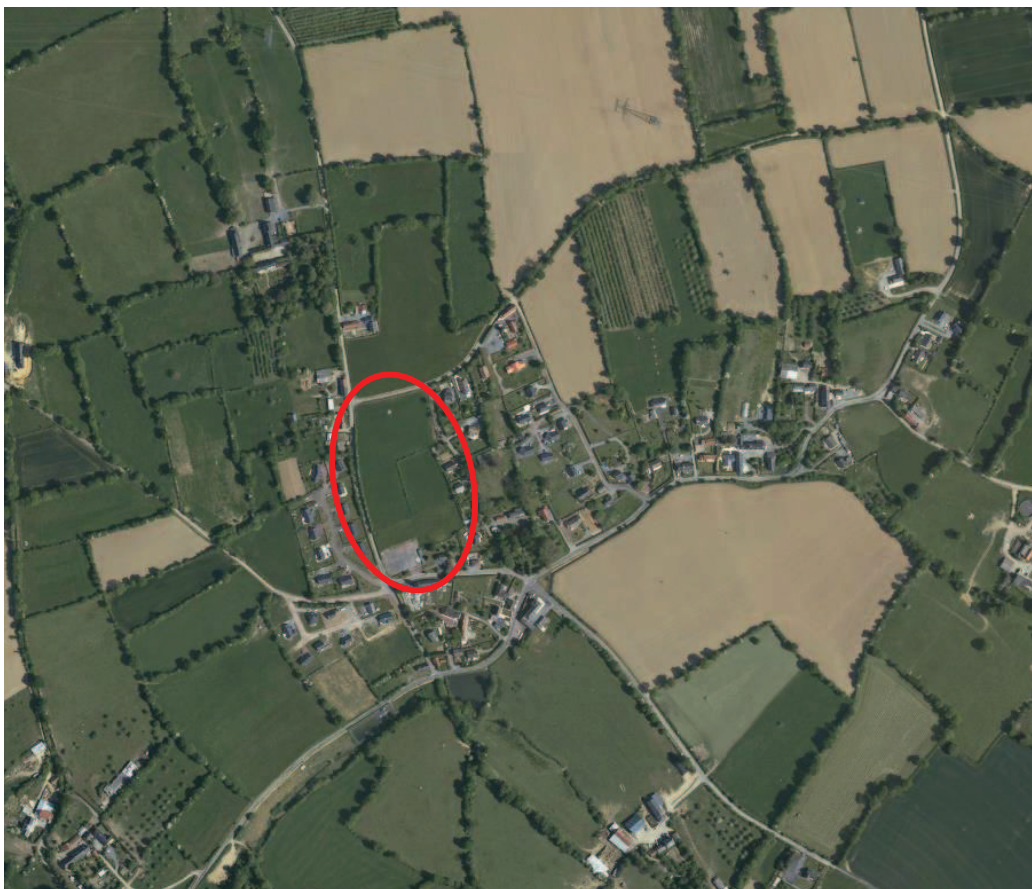
Le zonage du P.L.U. du Mesnil-Rouxelin a délimité un secteur à urbaniser à vocation résidentielle au sein du bourg, qui a été zoné en 1AU. Des orientations d'aménagement ont été définies pour cette zone, dans la perspective de mettre en valeur cette espace.





## Secteur 1AU

---



La zone 1AU se situe dans le bourg du Mesnil-Rouxelin, au Nord de l'église, dans un secteur déjà urbanisé sur ses côtés Ouest, Sud et Est. L'accès se fait par la RD88 qui borde le secteur en partie Ouest. La superficie de ce secteur est de 2,1 ha. Ce terrain appartient à la collectivité.

### Situation et contexte

Entourée de zones pavillonnaires et jouxtant l'église et son cimetière, le secteur s'étend sur 2,1ha sur une prairie et sur une vaste aire de stationnement (traitée en bicouche).

Le terrain présente une pente faible à moyenne inclinée vers le Sud.

Les haies cernant le site ne sont pas significatives: il s'agit de petites haies chétives sur talus constituées essentiellement de noisetiers.

Un mur ancien limite le Sud de la zone. D'autres murs (église, cimetière et propriété) témoignent d'une identité ancienne du secteur.

La zone est cernée par 4 voies de circulation de faible emprise:

- à l'Ouest: la RD91,
- au Nord: le chemin du Pape,
- à l'Est: la rue du Boscq,
- au Sud: la rue de l'Oliverie qui longe l'église et le cimetière.

### **Accès et voirie projetés**

Deux accès à double sens sont envisagés: l'un depuis le Chemin du Pape; l'autre depuis la rue de L'Oliverie (au Sud du site).

Les deux voies issues de ces accès ne communiqueront que par une liaison piétonne. C'est-à-dire qu'il y aura deux petits quartiers indépendants au regard des circulations motorisées: un quartier « Nord » et un quartier « Sud ».

QUARTIER SUD : L'accès via la rue de l'Oliverie se fera, tant que possible, entre les murs anciens présents en limite du site.

### **Paysage projeté**

Afin d'isoler les habitations des vents, des haies bocagères sur talus seront plantées ou régénérées au Nord (au Nord du chemin du Pape), à l'Ouest et au cœur du quartier (perpendiculairement à la pente pour cette dernière).

QUARTIER SUD :

Les murs cernant l'entrée du quartier seront préservés.

Un secteur d'habitat spécifique (nommé 2 sur le schéma) offrira une implantation bâtie et une densité telles qu'il fera accroche avec le hameau ancien de l'église tout en l'étoffant.

Ce secteur s'organisera en cour autour d'un espace de rencontre qui offrira également du stationnement d'appoint.

QUARTIER NORD :

Un secteur d'habitat spécifique (nommé 1 sur le schéma) s'implantera en front du chemin du Pape dans la continuité de l'habitat ancien organisé le long de la RD91.

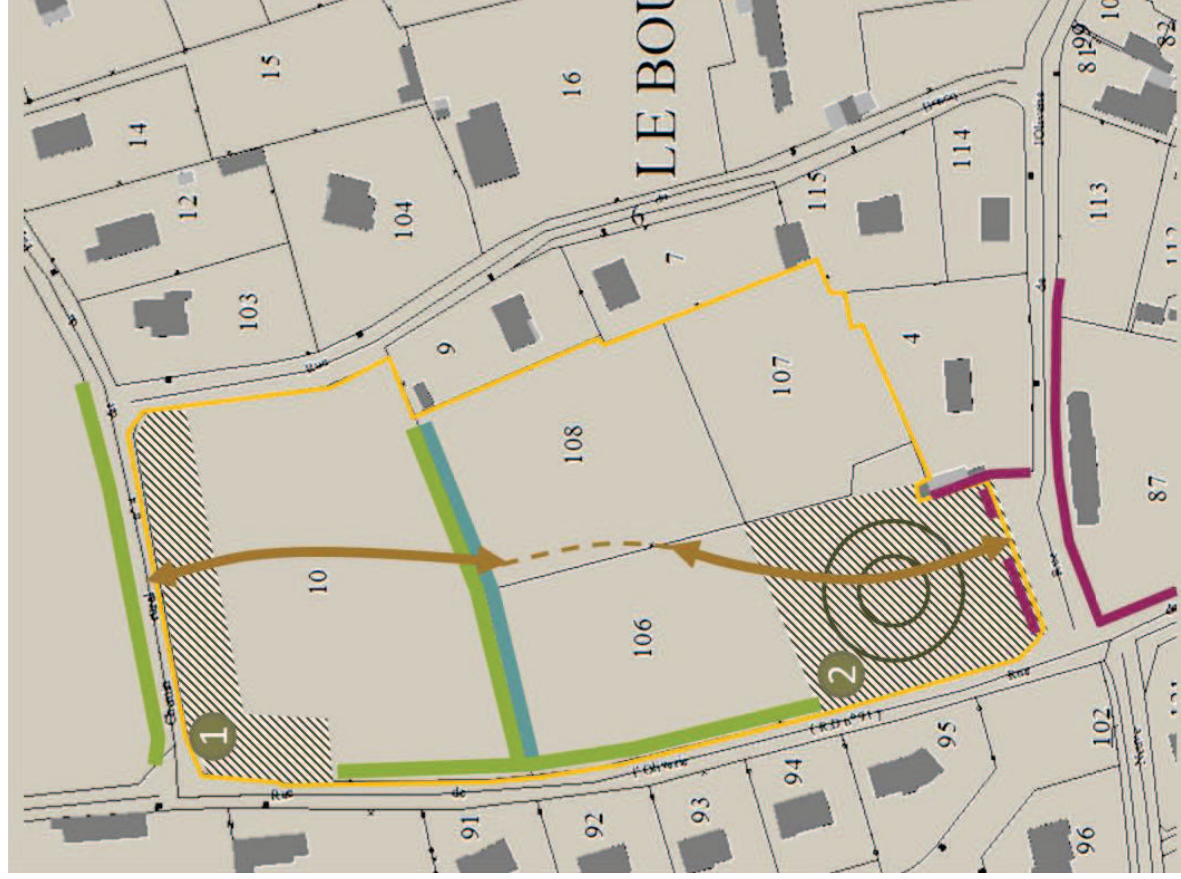
### **Programmation urbaine projetée**

Densité minimale: 14 logements par hectare, sauf dans l'espace de rencontre.

**Réseaux projetés**

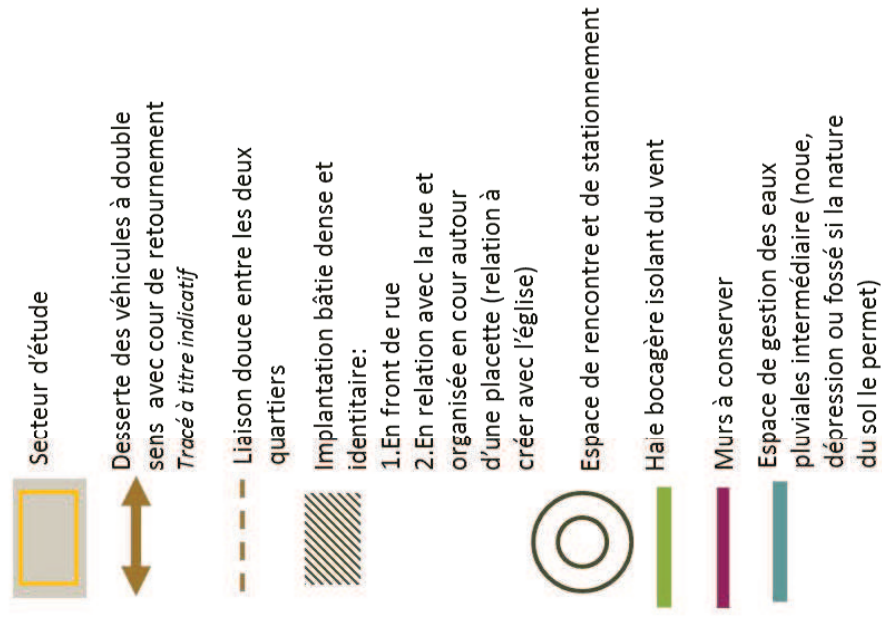
- Assainissement : toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- Eau potable : le raccordement se fera sur l'une des canalisations passant en bordure du secteur.
- Eaux pluviales : la gestion des eaux pluviales des eaux de toiture se fera à la parcelle avec connexion du trop-plein sur le réseau collectif. Des systèmes de gestion douce des eaux pluviales (noues, fossés, dépression...) seront aménagés dans la zone afin de tamponner les eaux de l'espace public du secteur.
- Sécurité incendie : une borne incendie sera mise en place.

## Schéma de principes du secteur 1AU



**Principe global :**

**Deux quartiers indépendants au regard des circulations motorisées**





## Programmation

La zone 1AU a une superficie de 2,1 ha qui prévoit :

- Un espace d'environ 1,8 ha réservé à de l'habitation, avec une densité de 14 à 16 logements par hectare
- Un espace d'environ 0,3 ha, réservé à un espace de rencontre et de stationnement, permettant d'accueillir de l'habitat mais avec une densité moindre que l'espace précédent.

Cette zone permettrait d'accueillir environ 28 logements.

