

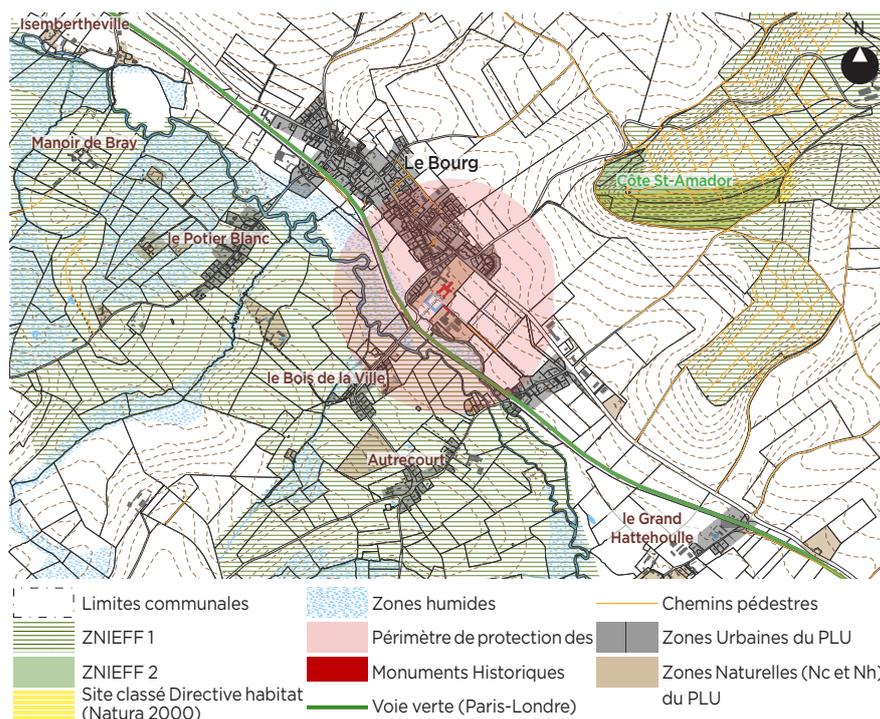
OBJECTIFS : Ce guide composé de plusieurs fiches pratiques a pour but d'explorer les différentes possibilités de densification en fonction du contexte (cœur de bourg, zones artisanales, lotissements, etc.) afin d'aider les porteurs de projet dans leurs démarches. L'objectif de cette fiche est de présenter les spécificités et les grandes lignes du contexte mesniérois et d'illustrer les différentes opportunités de densification de cette commune.



Contexte

La commune de Mesnières-en-Bray est un village rural situé à 6 km de Neufchâtel-en-Bray dans la vallée de la Béthune. Une grande partie de la commune présente des qualités naturelles et écologiques remarquables qui lui valent d'avoir de nombreuses ZNIEFF (Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) et un site classé Natura 2000, le coteau calcaire de la côte Saint-Amador.

La commune est composée d'un cœur de bourg qui a conservé une typologie rurale traditionnelle et de hameaux installés le long des cours d'eau rejoignant la Béthune. Elle se distingue également par la présence d'un patrimoine architectural important et d'un château classé de la Renaissance. Ses différentes qualités paysagères et architecturales en font une étape d'intérêt touristique le long de la voie verte Paris-Londres qui la traverse.



Enjeux de préservation

Au cœur de la boutonnière du Pays de Bray, Mesnières-en-Bray présente un paysage caractéristique de la vallée de la Béthune.

Prairies bocagères, cultures fourragères, vergers, hameaux, coteaux, boisements et zones humides sont autant d'espaces qui contribuent au caractère authentique de la commune ainsi qu'à la présence d'un environnement propice au développement de la biodiversité (ZNIEFF, Zone NATURA 2000).

L'activité agricole, bien présente sur la commune, représente 77 % de la surface communale. Ces espaces agricoles sont productifs et l'activité est reconnue de qualité (deux AOC).

L'ensemble de ces espaces qui sont à haute valeur environnementale ou agronomique doivent être préservés de l'urbanisation.





Identité, patrimoine et opportunités de densifications communales

En plus du domaine du château de Mesnières-en-Bray, la commune dispose d'un patrimoine dit ordinaire qui contribue à l'identité communale. Ce patrimoine peut être typiquement local, comme les maisons brayonnes, les lavoirs, les fours à pain, les puits à cage, les barrières brayonnes, les haies à jalons ; ou plus représentatif de la région comme les maisons de maître, les maisons bourgeoises, les corps de ferme utilisant des techniques anciennes (colombages, briques, torchis).

Or, certains de ces bâtiments traditionnels, qu'ils soient destinés à l'habitat ou à l'activité, sont aujourd'hui vacants. Au sein des hameaux, ce sont d'anciens corps de ferme ou des bâtiments annexes qui ne sont parfois plus utilisés. Une réhabilitation de ces bâtiments peut permettre de les adapter aux besoins actuels (logements, gîte, atelier, réserve, etc.).

On trouve également en cœur de bourg des terrains inoccupés, voire laissés à l'abandon : les dents creuses. Dans les tissus bâtis plus récents tels que le secteur pavillonnaire, on trouve des parcelles viabilisées encore inoccupées, car en pente, ou des parcelles déjà bâties, mais de grandes dimensions qui pourraient être optimisées.

Ces situations sont de réelles opportunités pour développer l'offre de logement à Mesnières-en-Bray tout en respectant l'identité communale et en préservant les zones agricoles et naturelles.



Aspect réglementaire

Mesnières-en-Bray dispose à l'heure actuelle d'un PLU. Le SCoT du Pays de Bray est en cours de validation et vise à la réduction des consommations foncières agricoles. Cependant, il existe encore sur la commune des possibilités pour créer de nouveaux logements à travers les situations décrites précédemment.

Les fiches typologiques du guide pour la densification en zone rurale explorent le potentiel de ces situations représentatives de notre territoire :

- Réhabilitation de maisons bourgeoises ou de maisons de maître,
- Réhabilitation de corps de ferme,
- Réhabilitation d'anciens bâtiments d'activités (industrielles, artisanales ou agricoles) pour accueillir de nouveaux logements,
- Construction de dents creuses,
- Construction sur terrain en pente,
- Densification des quartiers pavillonnaires.

Ces fiches interviennent en première intention pour aider les porteurs de projet (maître d'ouvrage) dans leurs démarches, mais ne remplacent pas l'assistance d'une maîtrise d'œuvre.

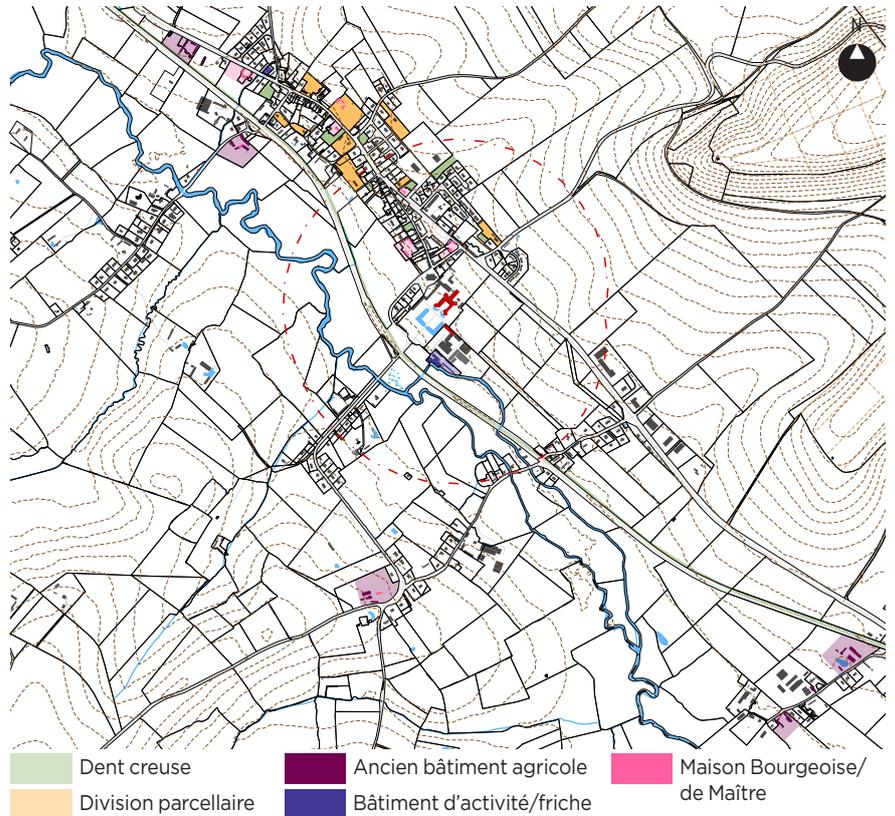
Il sera de la responsabilité du porteur de projet de s'assurer de la compatibilité de son projet avec les différentes réglementations en vigueur, dont le Plan Local d'Urbanisme de Mesnières-en-Bray.

Aides

Selon le type de travaux engagés et en fonction de vos ressources, des dispositifs et des aides financières peuvent exister.

N'hésitez pas à vous renseigner auprès des institutions ou organismes référents : Mairie, Communauté de Communes, Département, Région, ANAH, ADEME, ANIL, CARSAT, CAF, FAIRE, Fondation du Patrimoine, INHARI... (Liste non exhaustive).

Le CAUE 76 vous propose également des rendez-vous gratuits dans les locaux de la communauté de communes pour vous conseiller dans votre projet.



Plans présentant des opportunités de densification à Mesnières-en-Bray, 2023



MESNIÈRES-EN-BRAY,
 Préserver, développer et renforcer
 l'identité rurale du bourg
 brochure du CAUE 76, 2013,
 32 pages.

➔ CRÉDITS PHOTOS

CAUE 76

➔ CONTACT CAUE 76

27, rue François Mitterrand
 76140 Petit-Quevilly
 Tél: 02 35 72 94 50
 caue@caue76.org

➔ POUR ALLER PLUS LOIN

Consultez les brochures d'information
www.caue76.fr rubrique Documenta-
 tion.

➔ CONSEILS ET AIDES

Prenez rendez-vous avec un architecte
 conseiller du CAUE 76 www.caue76.fr