

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Commune de **MANDEVILLE**



## 2 - PADD

**Arrêté le**

**Approuvé le**

**Cachet de la mairie**

Signature



# SOMMAIRE

## PRÉAMBULE

---

- 1- PRÉAMBULE P. 6
  
- 2- LES ENJEUX ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION  
POUR LA COMMUNE P. 8

## ORIENTATIONS

---

- 1- ACCUEILLIR UNE NOUVELLE POPULATION EN  
ASSURANT UN DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL  
ÉQUILIBRÉ P. 12
  
- 2- PRÉSERVER ET RENFORCER UN CADRE DE VIE  
RURAL ET UN ENVIRONNEMENT DE QUALITÉ P. 18
  
- 3- OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA  
CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET  
AGRICILES P. 22





# PRÉAMBULE

# 1 - PRÉAMBULE

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> avril 2001, fixe le cadre d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de MANDEVILLE. Elle impose le Projet d'Aménagement et de Développement Durable comme composante majeure du document d'urbanisme. Par ailleurs, la loi du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat et son décret d'application du 9 juin 2004 a permis de préciser son contenu (Art.123-3) :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) présente les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme pour les années à venir sur l'ensemble du territoire communal.

Le PADD occupe une place capitale dans la démarche d'élaboration du PLU et doit s'inscrire dans le respect des objectifs et principes énoncés notamment dans l'Art L.110 et l'Art L.121.1 du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE L. 110 DU CODE DE L'URBANISME :**

*« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »*

Une disposition nationale (L. 121-1 du code de l'urbanisme) impose aux collectivités qui élaborent un document d'urbanisme de rechercher trois objectifs :

« 1° L'équilibre entre :

a) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*

b) *L'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 ;*

c) *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

1° bis *La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;*

*2° 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 en matière 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 et de développement des transports collectifs ;*

*3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, 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, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »*

C'est l'expression du projet politique de la commune, qui fait l'objet d'un débat.

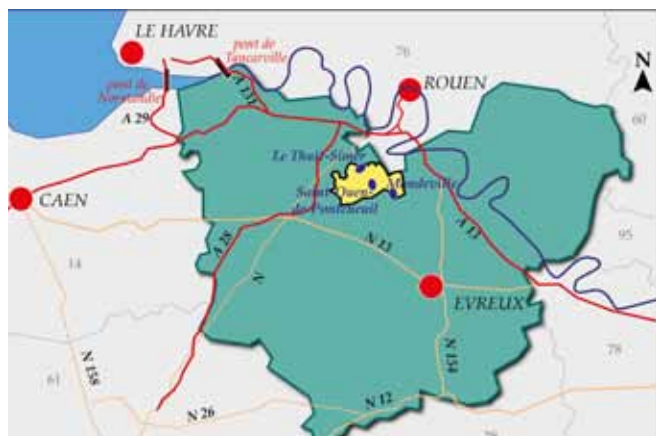
C'est un projet qui aborde de façon complémentaire l'ensemble des problématiques du territoire, afin d'apporter une réponse équilibrée aux besoins des habitants

Ainsi, le PLU et son PADD s'inscrivent dans une double évolution marquée par :

- la promulgation, le 12 juillet 2010, de la loi 2010-788 portant engagement national pour l'environnement (ENE) dite loi «Grenelle II», qui modifie les objectifs et les moyens d'action des PLU, et en particulier du PADD
- l'inscription de la commune dans le SCoT du Pays du Roumois qui définit les orientations générales à prendre en compte

## 2- LES ENJEUX ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION POUR LA COMMUNE

Commune située en limite de Seine-Maritime, le territoire est largement soumis à l'influence de l'agglomération d'Elbeuf et à celle de Rouen. Territoire rural, l'activité agricole est l'un des marqueurs de son territoire. Mandeville fait partie de la Communauté de Communes d'Amfreville-la-Campagne et du Pays du Roumois, instance en charge du SCoT.



### > Des atouts et des faiblesses

La situation géographique de la commune de Mandeville, entre Elbeuf et Louviers, permet un accès rapide et aisé vers plusieurs pôles d'emploi et de service. Cette proximité a permis à la commune de conserver une certaine attractivité résidentielle qui garantit aujourd'hui la pérennité de ses équipements. Commune rurale nichée à la limite entre plateau du Neubourg et vallée de l'Oison, les espaces de grandes cultures ouvrent les perceptions sur l'horizon et les paysages agricoles. A l'intérieur du tissu bâti, les vergers et prairies, vestiges des pratiques agricoles passées, accompagnent le bâti et viennent encore enrichir le paysage. Le bourg, relativement compact, est très perceptible depuis les différents axes routiers qui desservent efficacement la commune (D81, D60, D592).

Cependant, la présence de ces axes routiers, vient parfois contraindre le fonctionnement urbain du centre-bourg en apportant notamment un trafic de passage. Certaines implantations pavillonnaires viennent aujourd'hui banaliser le paysage, que ce soit par leur architecture ou par leur implantation sans cohérence avec le contexte paysager et topographique. Le réseau de chemins doux, important, est cependant fortement morcelé notamment dans le centre-bourg. Les déplacements piétons sont rendus difficiles de par le trafic supporté par les axes passants et par l'absence de trottoirs.



## > Des enjeux de développement qui doivent préserver la spécificité rurale de la commune

La commune souhaite aujourd'hui, à travers son PLU, favoriser un projet de développement équilibré et maîtrisé, qui lui permettra d'anticiper les modes de vie de demain tout en respectant les singularités du lieu.

La présence des équipements doit permettre de conforter et d'affirmer la centralité du bourg, en valorisant les espaces à proximité.

De plus, la commune est attachée au développement d'une mobilité douce de proximité, en valorisant et en complétant les segments de chemins déjà existants.

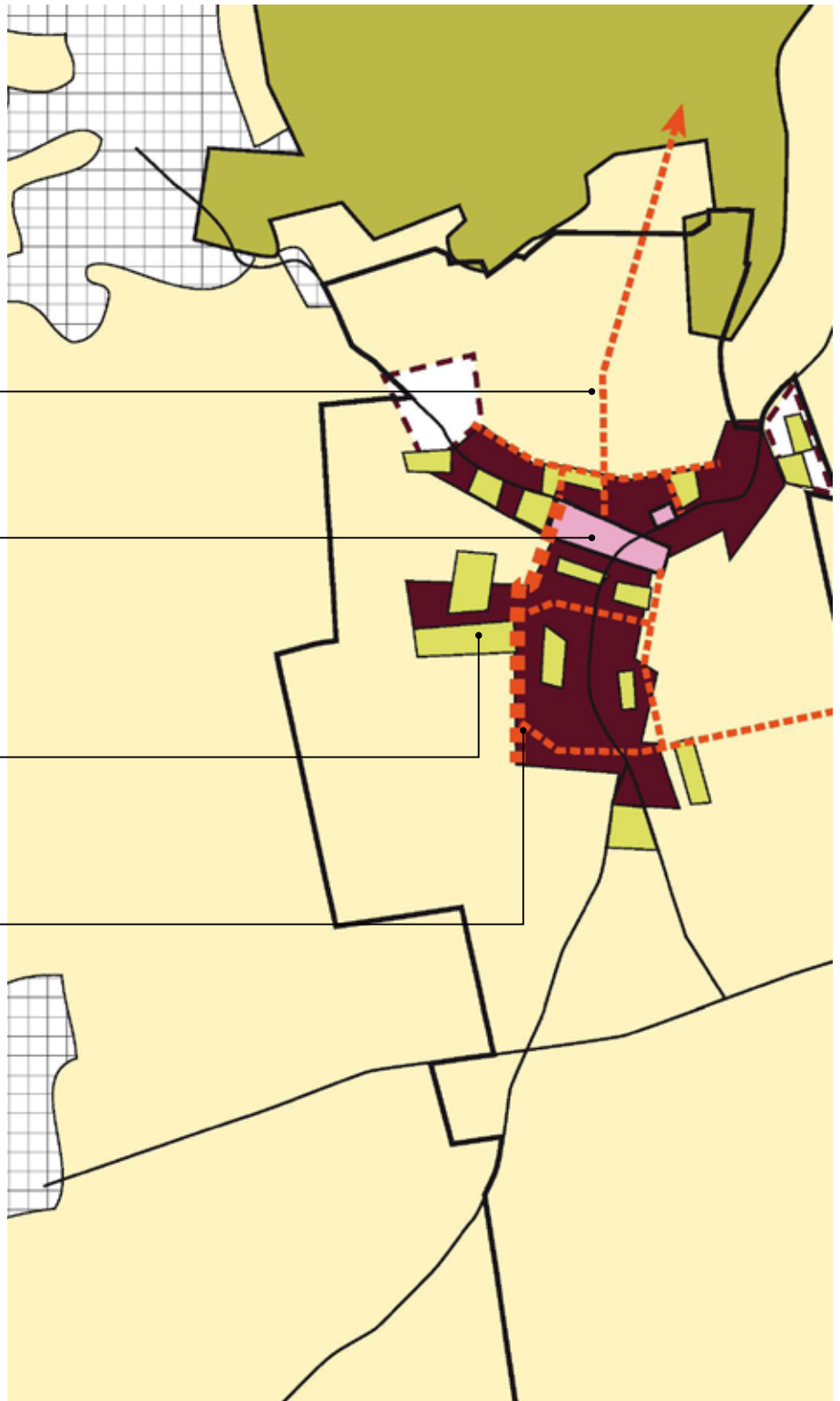
Enfin, la valorisation et la protection des éléments qui participent à la qualité du cadre de vie (patrimoine végétal lié à l'activité agricole à l'intérieur du bourg, grandes perspectives sur les espaces cultivés au sud et sur les vallons secs de l'Oison au nord) sont également des objectifs soutenus par les élus.

valoriser les sentiers de promenade existants menant vers les bois de la vallée de l'Oison

imaginer un espace public fort en centre-bourg autour d'équipements existants

utiliser les potentiels de densification dans l'enveloppe bâtie existante tout en s'appuyant sur le patrimoine végétal de qualité existant sur ces parcelles

proposer des connexions piétonnes continues traversant les différentes zones d'habitat et les espaces publics structurants du bourg



- densifier / renforcer
- développer / valoriser / mettre en réseau
- contenir / ré-intégrer au paysage
- potentiels naturels sur lesquels s'appuyer
- connecter

**Ainsi, les orientations du PADD s'appuient sur plusieurs grands principes :**

- la mise en oeuvre d'une croissance urbaine maîtrisée
- la valorisation de son cadre de vie et de ses espaces agricoles
- la préservation de son environnement

**....qui pourront être mis en oeuvre grâce à :**

- l'adoption d'un parti d'urbanisme moins consommateur d'espace et visant à conforter la structure urbaine de la commune
- la préservation des caractères et des usages liés à l'activité agricole
- la structuration du réseaux de chemins piétons



# **ORIENTATIONS**

# 1 - ACCUEILLIR UNE NOUVELLE POPULATION EN ASSURANT UN DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL ÉQUILIBRÉ

Au cours des dernières années, la commune de Mandeville a connu une reprise de sa croissance démographique. La proximité et l'accès aisé à différents pôles d'emplois et de services (Elbeuf, Rouen et Louviers notamment) a permis à la commune de maintenir une certaine attractivité résidentielle. Aujourd'hui, les élus souhaitent poursuivre l'accueil de nouvelles populations tout en assurant un développement urbain équilibré.

## 1.1 - PERMETTRE UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE RÉGULIÈRE

### Avoir un rythme de construction adapté

L'objectif de la commune de Mandeville en terme de développement démographique est de conserver une croissance régulière et maîtrisée qui permettrait de pérenniser les services de proximité présents sur le territoire communal, et notamment les équipements socioculturels.

L'évolution du nombre de résidences principales au cours des dix dernières années a mis en évidence une moyenne de 2,2 à 2,5 constructions par an (en 1999, 88 résidences principales, 2006, 106 et en 2011, 117). La commune souhaite préserver ce rythme en se fixant un objectif de 2 constructions en moyenne par an, ce qui permettrait d'atteindre une population d'environ 370 habitants en 2024, en tenant compte d'un léger desserrement des ménages (de 2,7 à 2,6 personnes par ménage). Ce niveau de population est en cohérence avec la capacité actuelle de ses réseaux et de ses équipements qui fonctionnent en intercommunalité. En outre, il correspond à une évolution plus maîtrisée qu'au cours des dernières années.

La part des résidences secondaires et de la vacance est très marginale dans le parc de logements (respectivement 1,6% et 2,4%). Ainsi, la commune ne peut pas compter sur une réserve de logements à réinvestir pour accueillir de nouveaux ménages. L'accueil de la population passera pratiquement intégralement par la construction d'environ une trentaine de nouveaux logements.

### Introduire une offre de logements diversifiée

Les attentes de chacun vis-à-vis du logement diffèrent selon la situation familiale, l'emploi, le parcours résidentiel, ... Il est donc important d'intégrer une offre de logements diversifiée sur un territoire, permettant à tout un chacun de trouver le produit recherché.

Sur le territoire de Mandeville, il s'agira de compléter l'offre de logements aujourd'hui essentiellement tournée vers l'accession à la propriété. Lors de nouvelles opérations de constructions, l'intégration de logements locatifs adaptés à la demande (jeunes, familles monoparentales, ...) sera encouragée.

## 1.2 - FINALISER LA FORME URBAINE DU VILLAGE

Le développement urbain de la commune s'est fait de manière concentrée, en s'appuyant sur les routes départementales qui le traversent (D60, D592, D84). Le tissu urbain ancien se concentre autour de l'église et de la mairie, et les extensions se sont faites dans la continuité du milieu bâti. L'absence de hameaux et la forme compacte sont des atouts pour la commune que les élus souhaitent valoriser.

Le projet communal organise le développement futur de la commune autour de deux axes principaux :

- **la reconquête des parcelles situées au sein du tissu existant**

: Il s'agira de développer de nouvelles capacités d'accueil en s'attachant à densifier et optimiser les parcelles résiduelles relativement nombreuses au sein du village et d'intégrer de nouvelles formes d'habitat (habitat groupé) introduisant des principes constructifs d'économie d'espace et d'énergie ;

- **la réalisation d'extensions résidentielles modérées**, dans la continuité du bâti existant pour conforter la structure du village et limiter l'impact du développement urbain sur le paysage, les espaces agricoles et l'environnement. L'urbanisation de ces secteurs sera accompagnée de mesures qui permettront de créer des transitions entre milieu agricole et milieu bâti, notamment en traitant les franges des zones nouvellement urbanisées par des aménagements paysagers.

Le parti d'aménagement s'appuie sur un rythme de construction qui doit maintenir un accueil de population suffisant pour répondre aux besoins de la commune mais qui s'inscrit également dans une démarche qui dépasse les seuls intérêts communaux. En effet, il s'agit de préserver le niveau d'équipement qui fonctionne en intercommunalité, en particulier avec la commune de Saint-Didier-des-Bois pour les équipements scolaires avec la volonté d'accueillir une population jeune et active. D'autre part, il donne l'opportunité à la commune d'introduire une nouvelle offre de logement notamment locatif dans le cadre des futures projets de constructions. Enfin, il prévoit de réaliser des opérations en tenant compte des limites naturelles, en n'empiétant pas sur des espaces agricoles et en intégrant le potentiel naturel au sein des projets de développement urbain.



## 1.3 - AMÉLIORER LES DÉPLACEMENTS AU SEIN DE LA COMMUNE

Garantir la sécurité des usagers et l'accès aux différents équipements de la commune demeure une priorité pour la commune. Pour y répondre, le projet communal travaille autour de trois objectifs principaux.

### Traiter certaines voiries et intersections

La desserte de la commune se caractérise par des déplacements liés à la voiture sur des départementales principales au trafic important. La volonté des élus est de :

- qualifier l'axe majeur, la Rue du Moulin à Vent puis la rue de la Grosse Borne (D60).

Elle traverse l'ensemble de la zone urbanisée, du Nord au Sud. Son traitement doit mettre en valeur le centre-bourg et les déplacements de proximité, permettre d'améliorer les problèmes de visibilité et de vitesse et prévenir les conflits d'usage entre piétons et voitures

- traiter l'intersection entre les routes départementales D60 et D84. Il sera nécessaire d'y créer des aménagements favorisant la sécurité par rapport à la proximité des secteurs urbanisés.



### S'appuyer sur les chemins ruraux pour créer des déplacements sécurisés

Le territoire de Mandeville est marqué par la présence de routes départementales qui servent de structure à l'armature urbaine de la commune. Les trois routes départementales supportent un trafic routier parfois conséquent (desserte locale et vers les pôles de services et d'emploi à proximité) et laissent peu de place aux déplacements doux (piétons, vélo) de par l'absence de trottoirs. Il est aujourd'hui difficile d'aménager des trottoirs le long de ces voies passantes dont la largeur ne peut être réduite. Cependant, il existe plusieurs sentes et chemins qui forment partiellement des itinéraires.

L'un des enjeux de cette mobilité douce est de créer un réseau de chemins continus, indépendants des voies circulées. Ces chemins permettraient des déplacements de proximité, amélioreraient les liens et la sécurité dans la zone bâtie, valoriseraient des lieux de promenade. L'axe majeur de la commune (la route départementale D60) et la route D592 seront plus particulièrement concernés par ces aménagements.



### Engager une réflexion sur les transports collectifs dans le cadre de l'intercommunalité

La commune souhaite encourager le développement de points d'arrêts amenant aux équipements et services des pôles environnants. L'opportunité de développer un covoiturage devrait également être envisagée.

## 1.4 - MAINTENIR ET ADAPTER L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS

La commune de Mandeville dispose de quelques équipements de proximité, et notamment une salle des fêtes et des terrains de sport. Maintenir et enrichir cette offre paraît être un élément important à valoriser dans le projet communal. Dans cette perspective, les élus se fixent plusieurs objectifs :

- **créer un espace public central et fédérateur** : les équipements de la commune de Mandeville se regroupent en un pôle organisé autour de la mairie et de l'église. L'emplacement privilégié de la parcelle dite «du Colombier» en centre-bourg offre aux élus l'occasion de valoriser cet espace et le patrimoine qui y est attaché (et notamment l'ancien four à pain).

- **permettre l'agrandissement des équipements publics**, et notamment de la salle des fêtes

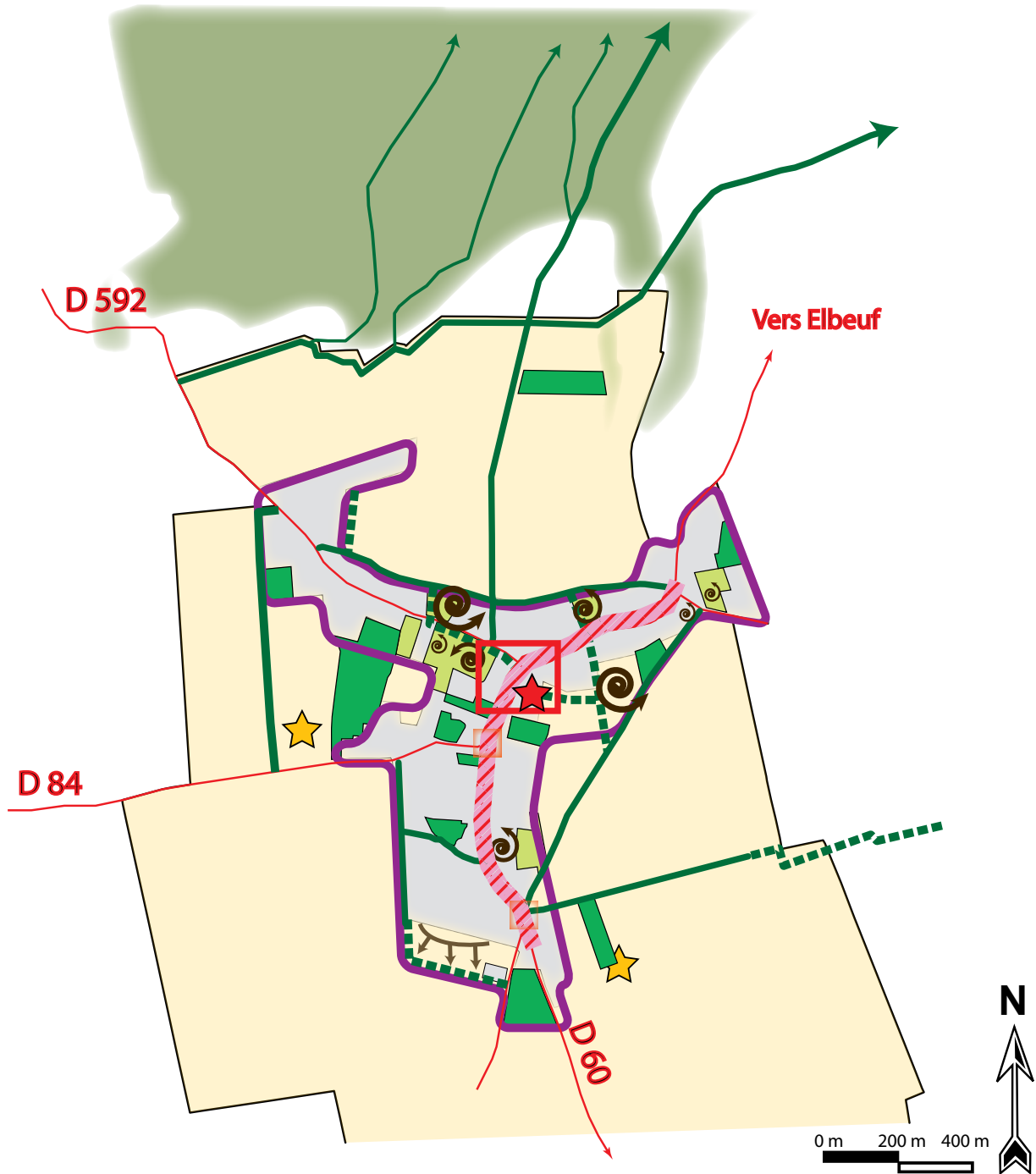
- **assurer et valoriser leur fonctionnement** : renforcement des liaisons piétonnes, organisation du stationnement, signalétique...











# Finaliser la forme urbaine du village par un développement résidentiel régulier





 Renforcer l'enveloppe urbaine de la commune et traiter les interactions milieu bâti/milieu non bâti


 Urbaniser les dents creuses situées au sein du tissu existant

 Compléter la forme urbaine par des extensions modérées

 S'appuyer sur des potentiels naturels existants

 Affirmer une centralité en s'appuyant sur un espace public à créer et des équipements existants

 Valoriser le principal axe de desserte

 Traiter et / ou adapter les intersections

Créer une continuité dans les cheminements doux

 Cheminements existants

 Cheminements à créer

 Equipements majeurs

 Corps de ferme

 Espaces bâtis

 Espaces boisés

 Voirie

 Limites communales

## 2 - PRÉSERVER ET RENFORCER UN CADRE DE VIE RURAL ET UN ENVIRONNEMENT DE QUALITÉ

### 2.1 - PÉRENNISER L'ACTIVITÉ AGRICOLE

L'activité agricole est une composante prépondérante dans l'économie et le paysage de la commune de Mandeville. Il est essentiel pour les élus de préserver cette activité, qui participe autant au maintien d'un paysage ouvert et diversifié qu'à l'économie locale.

Dans cette perspective, la municipalité souhaite préserver les grandes entités agricoles du territoire communal

- en empêchant l'urbanisation diffuse en milieu agricole («mitage»)
- en protégeant les corps de ferme en activité, en éloignant dans la mesure du possible les futures zones constructibles de ces bâtiments d'exploitation (périmètres de protection régis par le Code Rural et périmètres préconisés par la Chambre d'Agriculture de l'Eure)
- en conservant l'ensemble des chemins ruraux qui encadrent aujourd'hui les espaces bâtis et qui permettent la circulation agricole.



### 2.2 - VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL ET BÂTI

#### Valoriser les potentiels existants

La commune de Mandeville possède un cadre naturel de qualité et quelques éléments remarquables de patrimoine bâti. Les élus souhaitent valoriser ces éléments pour renforcer la qualité du cadre de vie des habitants. Ainsi, plusieurs orientations seront privilégiées :

- la mise en valeur des éléments remarquables du patrimoine bâti : murs, maisons de maître, ancien four à pain.... Des actions de sensibilisation et d'information pourront être mises en oeuvre
- le maintien des points de vue de qualité (notamment sur la plaine agricole du Neubourg et sur les bois de la vallée de l'Oison)
- la mise en réseau de cheminements piétons, s'appuyant sur les chemins ruraux, pour créer des lieux de promenade et de loisirs pour les habitants



## Qualifier les franges bâties

La forme compacte du village de Mandeville limite les interactions entre espace bâti et espace cultivé. Cependant, ces interfaces existent et la relation bâti/non bâti n'est pas toujours de qualité, particulièrement lorsque les opérations de construction sont déconnectées du contexte géographique et paysager dans lequel elles s'implantent.

Le projet de développement de la commune souhaite prendre en compte cette thématique en favorisant le traitement des franges urbaines, véritables zones de transition et de richesse paysagère entre les secteurs urbanisés et les espaces agricoles.



## 2.3 - PRÉSERVER LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET RENFORCER LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

### Structurer une trame verte

Il s'agit ici de maintenir les ensembles naturels qui participent à l'équilibre écologique local, ainsi qu'à l'identité de la commune. Aussi, le projet communal s'attachera notamment à :

- **préserver la trame paysagère de la commune**, qui s'appuie principalement sur :

- les micro-paysages du bourg, vestiges des pratiques agricoles passées et foyers de biodiversité. On trouve en effet dans le bourg d'anciens vergers, prés et pâtures qui constituent une trame environnementale à l'intérieur même des espaces bâtis.

- l'ensemble des haies bocagères encore présentes sur le territoire, qui participent avec les alignements d'arbres à la diversité écologique locale. Le projet communal doit permettre de les pérenniser et de les mettre en valeur, mais également d'encourager à la replantation afin d'étoffer cette trame aujourd'hui disparate.

- les boisements au Nord du territoire communal (notamment le bois de Troussebot), qui annoncent la vallée de l'Oison. Les élus souhaitent préserver et mettre en valeur ces écosystèmes qui revêtent une importance particulière dans un territoire agricole où peu de structures bocagères persistent.

Cette trame paysagère constitue des « corridors de biodiversité » qui permettent à la faune et la flore de se déplacer entre deux « réservoirs de biodiversité » (les bois par exemple). Ils permettent donc de créer des liens à travers les espaces non-naturels et participent au maintien et au développement des espèces faunistiques et floristiques locales.

- **prendre en compte l'eau à travers la présence des mares**, et notamment en préconisant un entretien doux et en empêchant leur comblement.



## Intégrer les enjeux environnementaux aux aménagements et aux constructions

Les élus souhaitent afficher leur volonté de prendre en compte les enjeux environnementaux lors des aménagements et des constructions futures. Cette volonté se traduit par deux objectifs principaux :

- **optimiser la gestion des ressources**, en suivant deux axes :

- avoir une vigilance particulière sur la ressource en eau, notamment sur les eaux pluviales et les eaux de ruissellement afin de limiter les risques de pollution, engorgement, submersion, ...

- > limiter l'imperméabilisation des sols et privilégier la construction sur des sites déjà imperméabilisés

- > respecter le réseau hydrographique : pas de développement urbain sur les axes de ruissellement, préservation des mares ;

- optimiser la gestion des déchets et optimiser les circuits de collecte :

- > encourager le tri sélectif des déchets

- > configurer les secteurs bâtis dans l'optique de faciliter les circuits de collecte

- > ne pas encourager les végétaux à croissance rapide pour les haies de clôtures de type Thuya, laurier palme, cupressus afin de réduire les volumes de déchets verts difficilement compostables

- **favoriser un mode de fonctionnement plus écologique dans le développement urbain**, en mettant en place des règles d'urbanisme qui contribuent à faire évoluer les secteurs bâtis existants et futurs

- > traitement et réutilisation des eaux pluviales

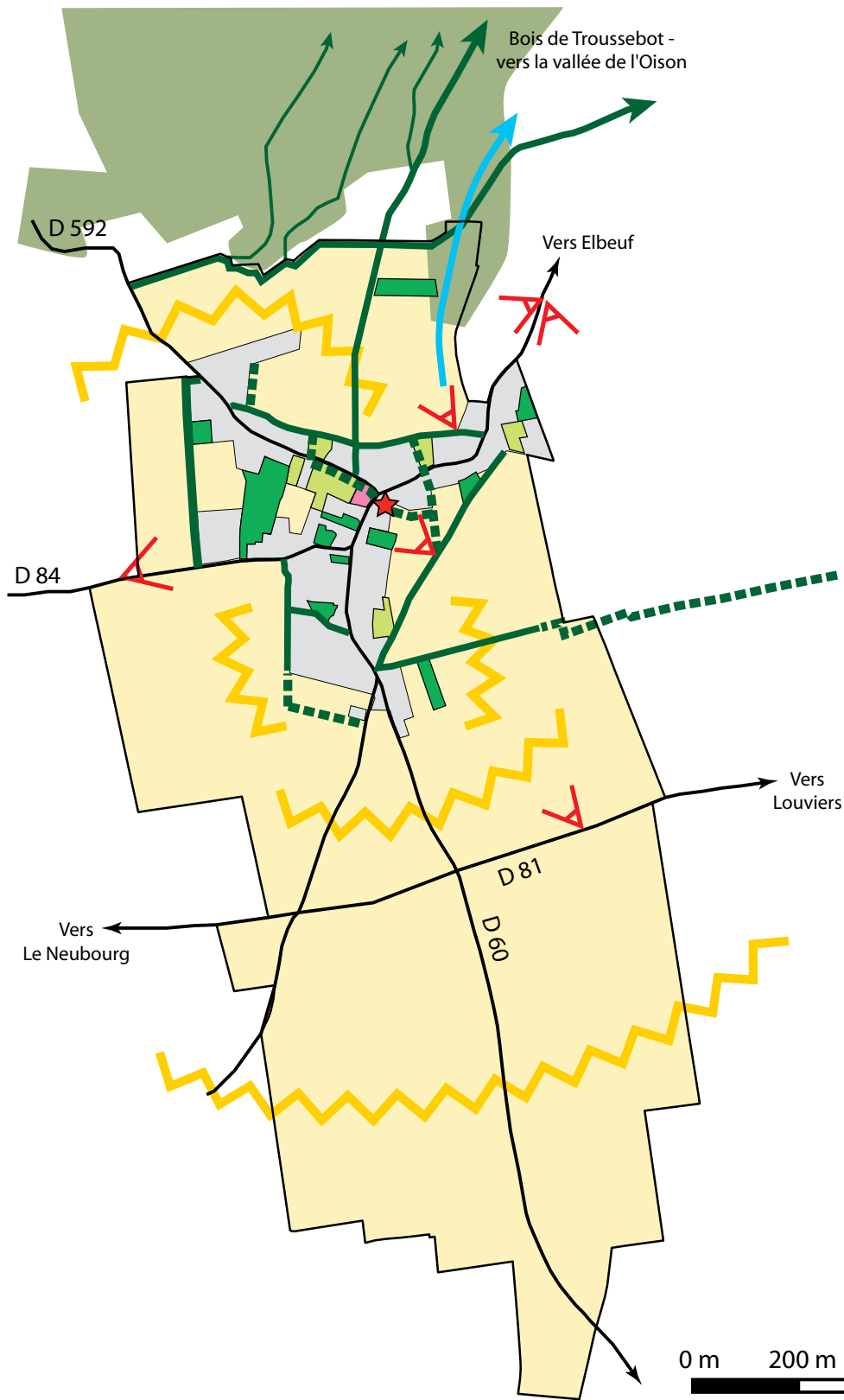
- > économies d'énergie et utilisation des énergie renouvelables






- > isolation des façades et toitures

- > plantations favorables à la biodiversité et à la lutte contre la pollution

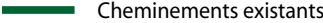
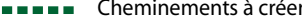






# Renforcer un cadre de vie rural et un environnement de qualité



-  Espace agricole préservé du mitage et des extensions urbaines non maîtrisées
-  Maintenir les continuités agricoles
-  Préserver et valoriser les corridors de biodiversité à l'intérieur du tissu bâti (vergers, prés, ...)
-  Éléments paysagers de qualité à prendre en compte dans les dents creuses urbanisables
-  Préserver et mettre en valeur les espaces boisés

## Créer une continuité dans les cheminements doux

-  Cheminements existants
-  Cheminements à créer
-  Circuit principal de ruissellement
-  Espace public majeur
-  Équipements majeurs
-  Points de vue sur le grand paysage à préserver

# 3 - OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

## Les éléments de cadrage du SCoT

Le SCoT du Pays du Roumois, dans lequel devra s'inscrire le PLU de la commune de Mandeville, a été approuvé le 3 mars 2014. L'objectif est d'accueillir 425 nouveaux habitants par an sur le territoire du Pays, ce qui implique une augmentation de population de 8500 et la construction de 4 950 nouveaux logements d'ici 2030. Les objectifs de densité indiquent qu'ils seront plus élevés dans les secteurs rurbains et dans les bourgs structurants, et plus limités dans les autres secteurs. L'objectif poursuivi est de stabiliser la croissance démographique tout en économisant le foncier (notamment en privilégiant une urbanisation dans les centres-bourgs et dans les continuités bâties).

## La consommation foncière et la construction des 12 dernières années

Le développement de Mandeville au cours des 12 dernières années s'est en grande partie concrétisé à travers la réalisation d'opérations de constructions programmées localisées dans les continuités urbaines.



Entre 2000 et 2012, le rapport entre nombre de constructions neuves et espace consommé donne une moyenne de 5 à 6 maisons à l'hectare sur le territoire de Mandeville.

Concernant les logements secondaires et vacants, entre 1999 et 2011, seulement deux résidences secondaires ont été transformés en résidence principale. Toutefois, le nombre de résidences secondaires et de logements vacants reste marginal sur le territoire communal.

## **OBJECTIF 1 : Renforcer l'enveloppe urbaine du village**

La première orientation du PADD « Accueillir une nouvelle population en assurant un développement résidentiel équilibré » définit les orientations que le PLU devra suivre en matière d'urbanisation. La forme urbaine relativement compacte qui caractérise le village devra être confortée, notamment en donnant la priorité à l'urbanisation des dents creuses disponibles à l'intérieur du tissu urbain.

Les extensions urbaines seront réduites, en continuité avec le bâti existant. Elles devront permettre de renforcer la structure urbaine sans impacter les continuités agricoles et elles s'appuieront sur des limites naturelles qui composent son territoire.

## **OBJECTIF 2 : Une croissance démographique maîtrisée pour une consommation foncière raisonnable**

La limitation de l'urbanisation passe par des objectifs démographiques raisonnables et adaptés au rôle que joue la commune dans son intercommunalité et dans le Pays du Roumois. Cet objectif démographique influencera sur le nombre de logements à construire pour accueillir la population et donc sur les incidences foncières de la hausse démographique.

La municipalité souhaite avoir un rythme de construction plus régulier par rapport aux années passées tout en conservant un équilibre dans son développement par rapport à ses caractéristiques rurales. Le rythme de construction envisagé est 2 nouveaux logements en moyenne par an, pour amener la population autour de 370 habitants en 2024, ce qui devrait permettre de préserver son niveau d'équipements. La commune souhaite également engager une politique de diversification de son offre de logements, en favorisant des modes d'occupation variés pour mieux répondre aux attentes de sa population et continuer d'accueillir des populations jeunes et actives.

Ainsi, le projet communal prévoit :

<b>Objectif démographique en 2024</b>	374 habitants
<b>Taux d'occupation</b>	2,6
<b>Besoins réels en construction neuve</b>	26 résidences principales
<b>Besoins en terrain constructibles</b>	
85% en maisons individuelles soit 22 (1000m <sup>2</sup> )	2,2ha
15% en maisons de bourg soit 4 (500m <sup>2</sup> )	0,2ha
<b>Coefficient de 0,20 applicable pour l'aménagement (accès, voirie, traitement paysager, eaux pluviales....)</b>	0,48 ha
<b>Taux de rétention foncière (0,15)</b>	0,36 ha
<b>Total des surfaces nécessaires à la réalisation des objectifs</b>	3,2 ha

La commune devra mobiliser environ 3 hectares d'ici 2024 en tenant compte à la fois d'un coefficient d'aménagement et d'une rétention foncière. L'objectif sera de faire dans le cadre des opérations d'ensemble de constructions une densité d'au moins 10 logements/ha au lieu des 5-6 logements/ha dans le cadre du RNU.

### OBJECTIF 3 : Préserver et valoriser les espaces agricoles et le patrimoine paysager de qualité

Le PLU de Mandeville, à travers son PADD, affirme la volonté communale de préserver les espaces naturels et agricoles de la commune, qui font partie intégrante de son identité et participent à la qualité de son cadre de vie. Conscients que l'activité agricole est la dernière activité économique présente sur le territoire de la commune, les élus souhaitent la sécuriser, en préservant les exploitations aujourd'hui pérennes. Cet objectif se traduit par différentes mesures :

- la limitation de l'étalement urbain sur la plaine agricole et le mitage des terres arables
- la protection des sièges d'exploitation
- la prise en compte des éléments paysagers de qualité existants dans les dents creuses urbanisables
- la mise en place d'un réseau de chemins continus, s'appuyant :
  - > pour partie sur des chemins agricoles existants où la circulation des engins agricoles doit être assurée avant tout
  - > pour une autre part sur des chemins à créer ou réouvrir.