

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de MANDEVILLE



1 - Rapport de présentation Volume 1 - Diagnostic et état initial de l'environnement

Arrêté le

Approuvé le

Cachet de la mairie

Signature



I - PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE

A- SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET GRAND PAYSAGE	p. 7
B- UN CONTEXTE INTERCOMMUNAL IMPORTANT	p. 19
C- DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION ET D'ORIENTATION GÉNÉRALE À PRENDRE EN COMPTE	p. 20

II- CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE ET CADRE DE VIE

A- LA DÉMOGRAPHIE	p.25
B- L'HABITAT	p.27
C- LE CONTEXTE ÉCONOMIQUE	p.31
D- LES ÉQUIPEMENTS ET LES SERVICES	p.33
E- INFRASTRUCTURES, DÉPLACEMENTS ET RÉSEAUX	p.35

III - ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL ET DE L'ENVIRONNEMENT

A- ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET MORPHOLOGIE URBAINE p. 41

B- LE PATRIMOINE BÂTI ' p. 49

C- LES RISQUES NATURELS ET NUISANCES p. 58

>>>> ENJEUX ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

>>>> ANNEXE : DIAGNOSTIC AGRICOLE

SOMMAIRE

PREAMBULE

La commune de MANDEVILLE a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

Elle a pour objectif de créer un document d'urbanisme en conformité avec les évolutions des Lois Solidarité et Renouvellement Urbain et Urbanisme et Habitat et le Grenelle de l'environnement, plus récemment la loi ALUR et de définir un nouveau projet de développement pour les années à venir et cela, dans le cadre d'une large concertation.

Cette démarche a été engagée conjointement avec les communes de Thuit-Simer et Saint-Ouen-de-Pontcheuil, permettant de partager certains éléments de l'état des lieux et d'avoir une réflexion collective sur le devenir de leur territoire respectif. Il s'agit dans cette partie du rapport de présentation de présenter le diagnostic et l'état initial de l'environnement.

I - PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE

- A- SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET GRANDS PAYSAGES p. 6
- B- UN CONTEXTE INTERCOMMUNAL IMPORTANT p. 18
- C- DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION ET D'ORIENTATION GÉNÉRALE À PRENDRE EN COMPTE p. 19

PARTIE 1

A - SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET GRAND PAYSAGE

1. DES COMMUNES RURALES, LIMITOPHES DE LA SEINE-MARITIME ET PROCHES DE L'AGGLOMÉRATION ELBEUVIENNE

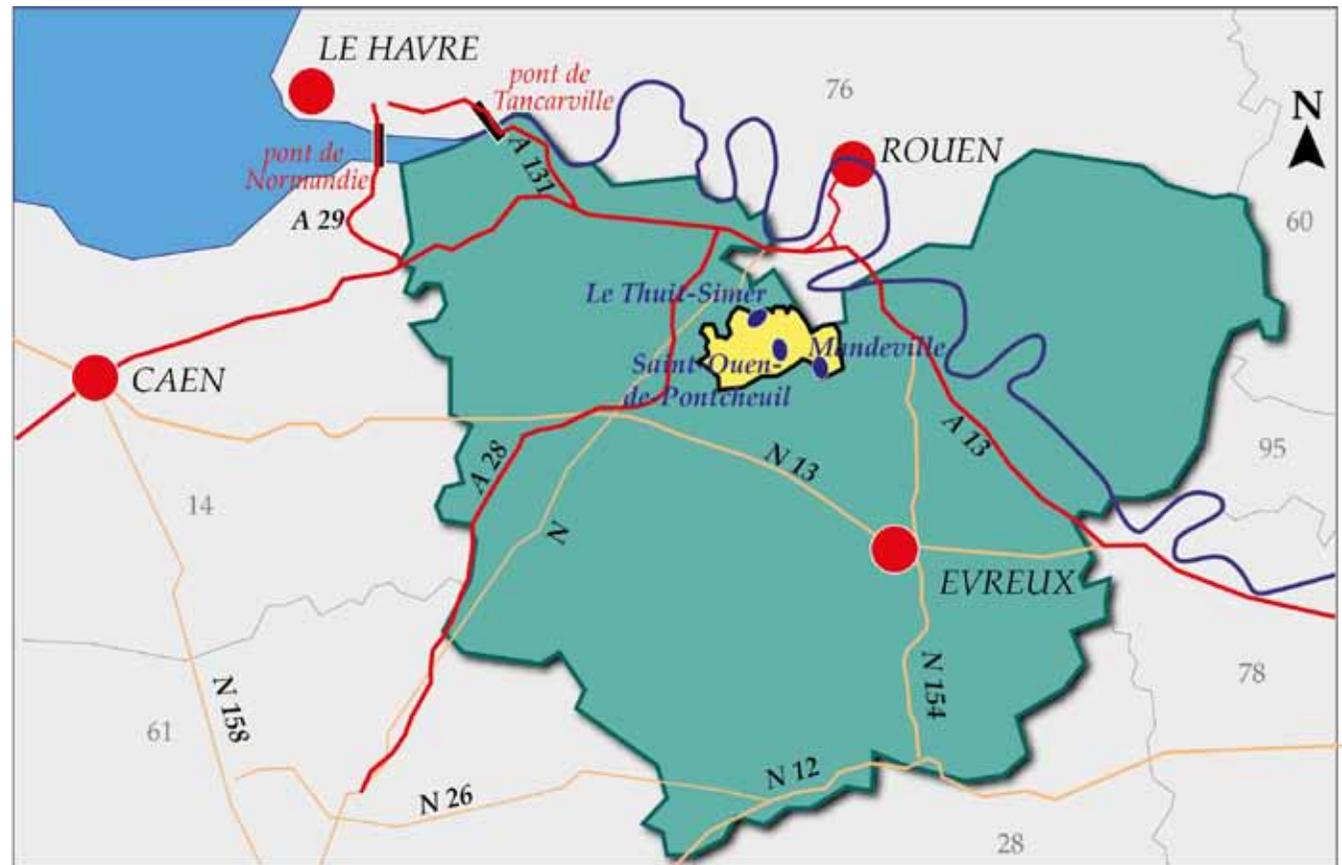
Les communes de Thuit-Simer, Saint-Ouen-de-Pontcheuil et Mandeville sont situées entre Amfreville-la-Campagne et Elbeuf, rattachées administrativement au canton d'Amfreville-la-Campagne et à l'arrondissement de Bernay.

> La commune de Saint-Ouen-de-Pontcheuil

D'une superficie de 117 hectares, son territoire s'étend sur la rive droite de la vallée de l'Oison jusqu'au plateau du Neubourg.

Le développement de son territoire est largement structuré et influencé par :

- La présence de la RD 840 reliant le Neubourg à Elbeuf



- la présence du château de Montpoignant



- la vallée de l'Oison et ses coteaux boisés



- sa plaine agricole et ses coteaux boisés qui lui confère une richesse économique, paysagère et environnementale



> La commune de Thuit-Simer

D'une superficie de 274 hectares et située en limite nord du canton, son territoire s'est développé en plusieurs hameaux sur la plaine agricole du Neubourg à partir d'accès secondaires.



> La commune de Mandeville

D'une superficie de 305 hectares, son territoire s'étend essentiellement sur le plateau agricole du Neubourg entre Elbeuf et Louviers en limite sud-est du canton. Son développement s'est fait de manière relativement concentré en s'appuyant sur les trois départementales qui la traversent.

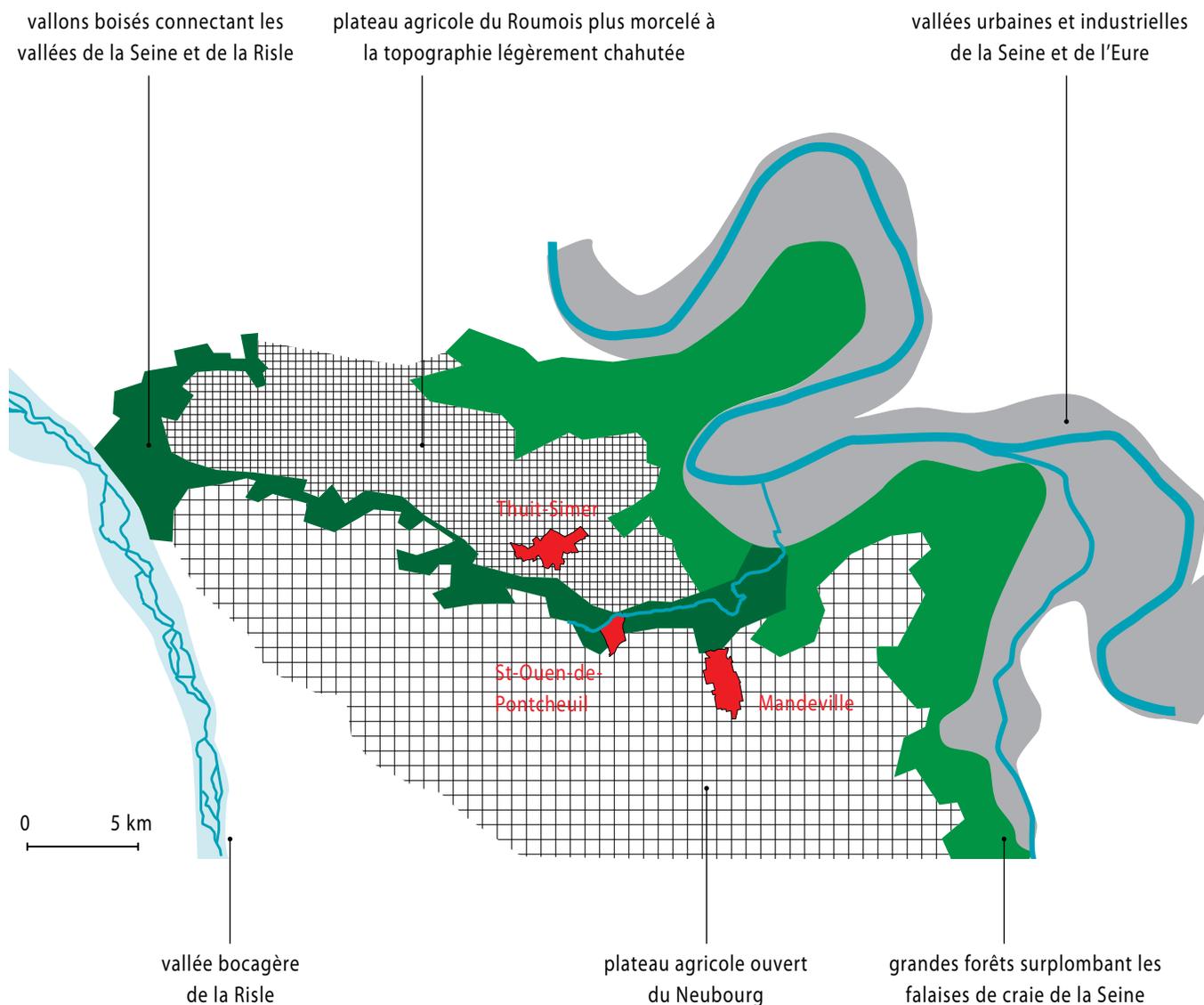


2. ENSEMBLES GÉOGRAPHIQUES ET PAYSAGERS

Les trois communes du territoire d'étude, bien que très proches géographiquement, appartiennent à des ensembles paysagers différents.

Les plateaux agricoles du Roumois et du Neubourg sont cadrés de part et d'autre par les vallées de la Seine et de la Risle. Ils se distinguent clairement l'un de l'autre dans le paysage grâce à la présence d'une ligne boisée est-ouest s'installant le long de la vallée de l'Oison et des vallons secs menant à la Risle. Cette continuité boisée crée un corridor écologique entre les vallées de la Seine et de la Risle.

La commune de Mandeville est située à la limite nord du plateau du Neubourg. Cette commune agricole, où s'installent de grandes parcelles céréalières, s'ouvre sur les horizons dégagés du plateau.



3. GÉOLOGIE

> Géomorphologie du territoire

Le socle géologique de ce territoire est principalement constitué d'un plateau de craie recouvert d'une épaisse couche de limons et de formations résiduelles à silex. Il est entaillé par de grandes vallées (Seine et Risle) ainsi que par plusieurs cours d'eau secondaires (Oison, ruisseaux du Bec et Puchot) qui constituent les seuls écoulements d'eau superficiels drainant le plateau. Quelques vallées sèches, longues et étroites, s'ajoutent aux grandes lignes topographiques et enrichissent les figures paysagères dans un contexte essentiellement plat.

La particularité géologique du territoire est matérialisée par un axe tectonique qui sépare le plateau du Roumois de celui du Neubourg et porte les points culminants du territoire.

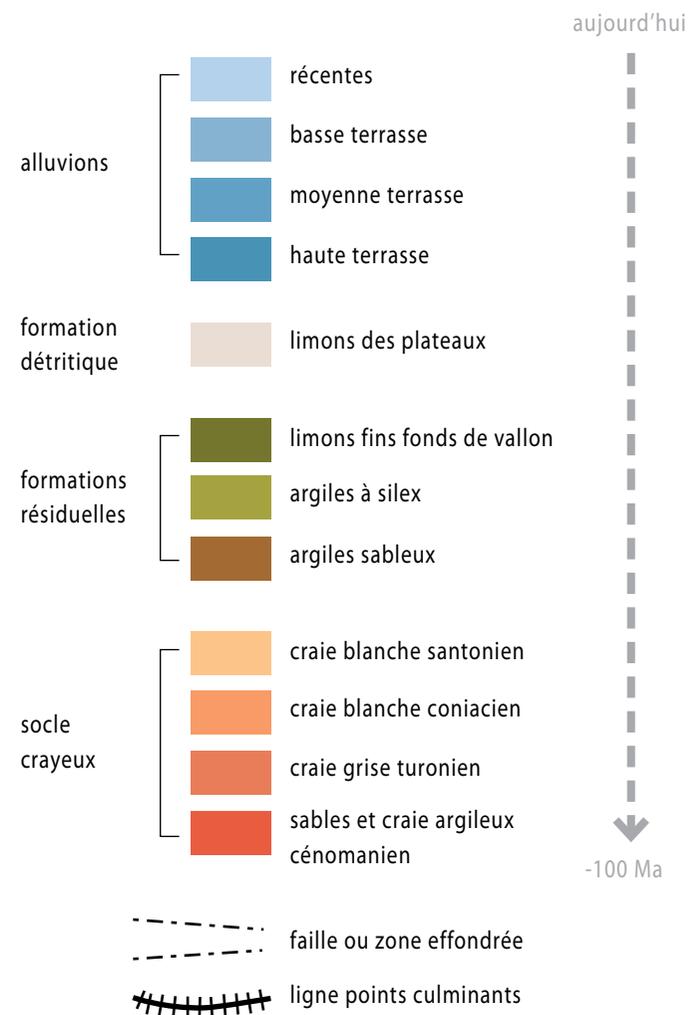
Les limons forment la plus grande surface du territoire et sont suffisamment perméables pour permettre l'infiltration de pluies normales. Cependant, de nombreuses mares dont le fond s'est naturellement colmaté, parsèment la surface du plateau du Roumois à l'ouest de Thuit-Simer.

D'anciennes marnières souterraines sont également présentes en grand nombre et occasionnent des effondrements localisés.

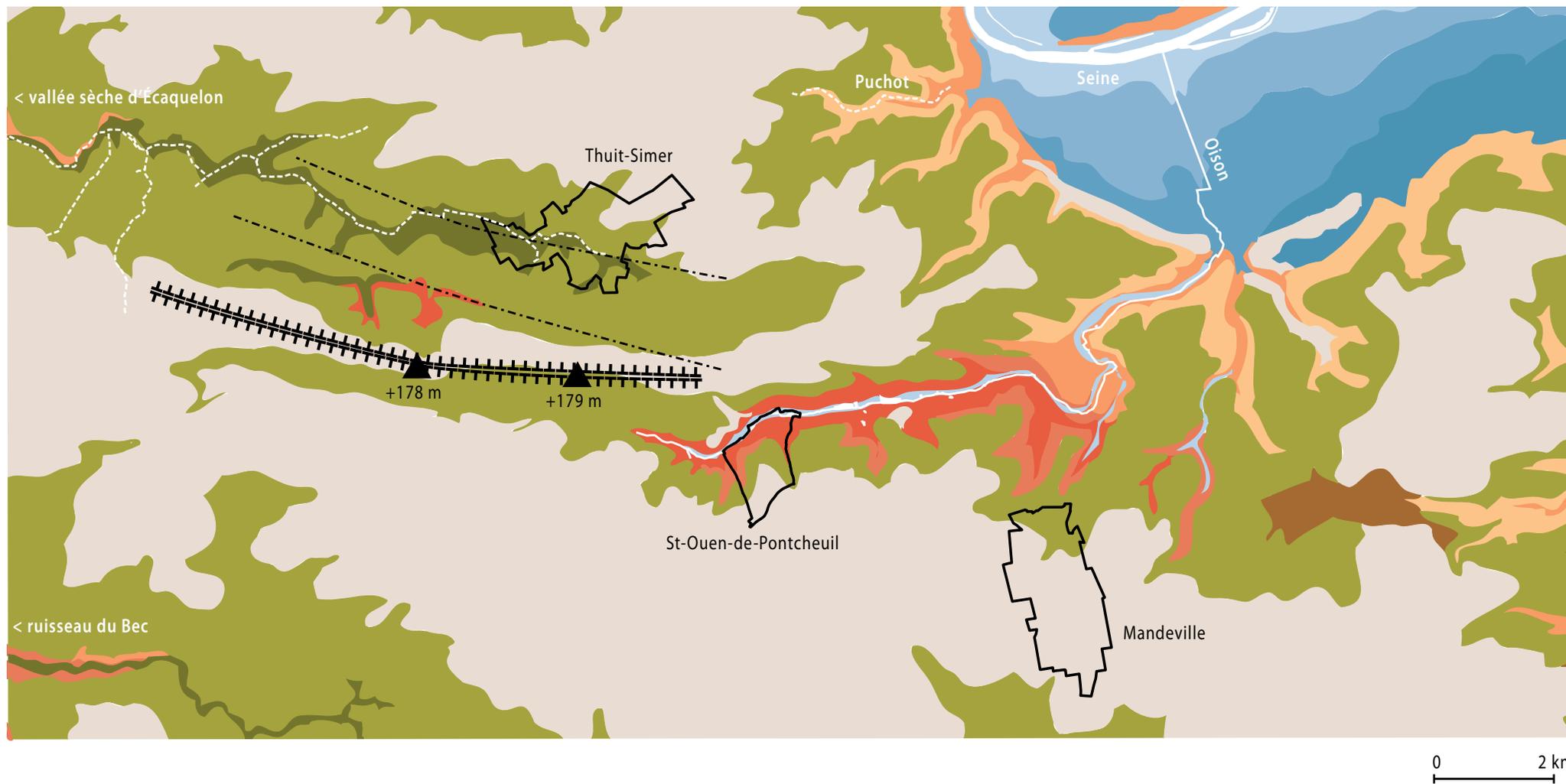
> Correspondance entre géologie et occupation des sols

Chaque typologie de sol a une occupation spécifique :

- les zones alluvionnaires ont été les plus favorables au développement urbain
- les sols limoneux prédisposent le territoire à accueillir une importante activité agricole
- les sols crayeux, les formations résiduelles et les zones d'éboulis, le plus souvent situés sur les versants des vallées et vallons secs, accueillent des boisements de milieux humides (en fond de vallon) ou des forêts à dominante de feuillus.

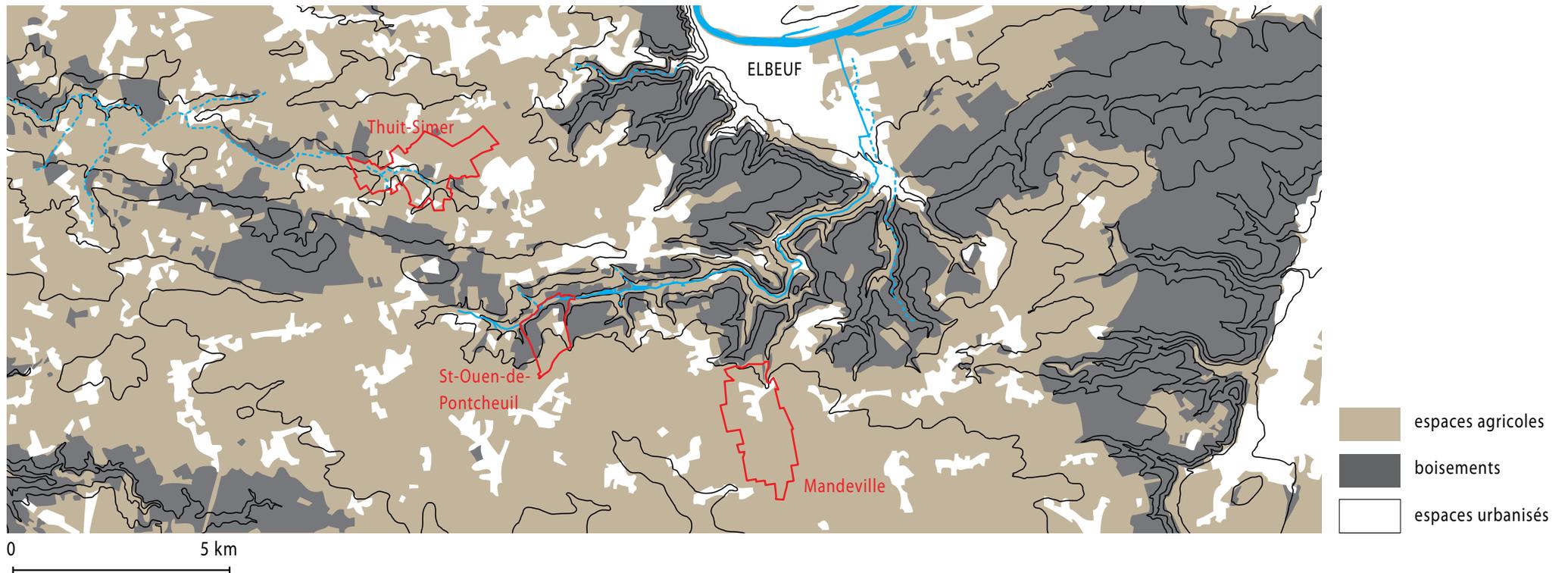


▼ Un axe tectonique d'orientation est-ouest s'étend au sud de la commune de Thuit-Simer. La dépression repérée au nord de cet axe explique que cette zone soit plus humide et plus sensible aux remontées de nappe.



> Un territoire avant tout agricole

Les deux plateaux du Roumois et du Neubourg proposent des paysages agricoles de natures un peu différentes. Si le Neubourg est dominé par de grandes parcelles céréalières, le Roumois présente des reliefs légèrement vallonnés et des paysages plus humides.



> Mandeville, des paysages agricoles nuancés malgré l'apparente prédominance des openfields

► Quelques éléments bâtis ou végétaux, ici depuis la route de St-Didier-des-Bois, permettent d'appréhender l'échelle de ces grands espaces cultivés.

▼ Plateau du Neubourg depuis la D81.



▼ Le bois de Troussebot, au nord de la commune, marque la présence de l'Oison et permet de donner une échelle humaine aux espaces cultivés.



▼ Une prairie, à la limite ouest du village, enrichit le vocabulaire du paysage agricole.

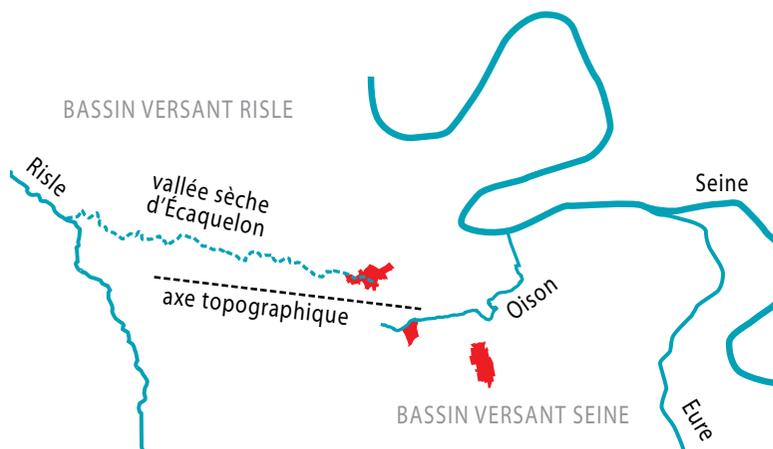


4. HYDROGRAPHIE ET RELIEF

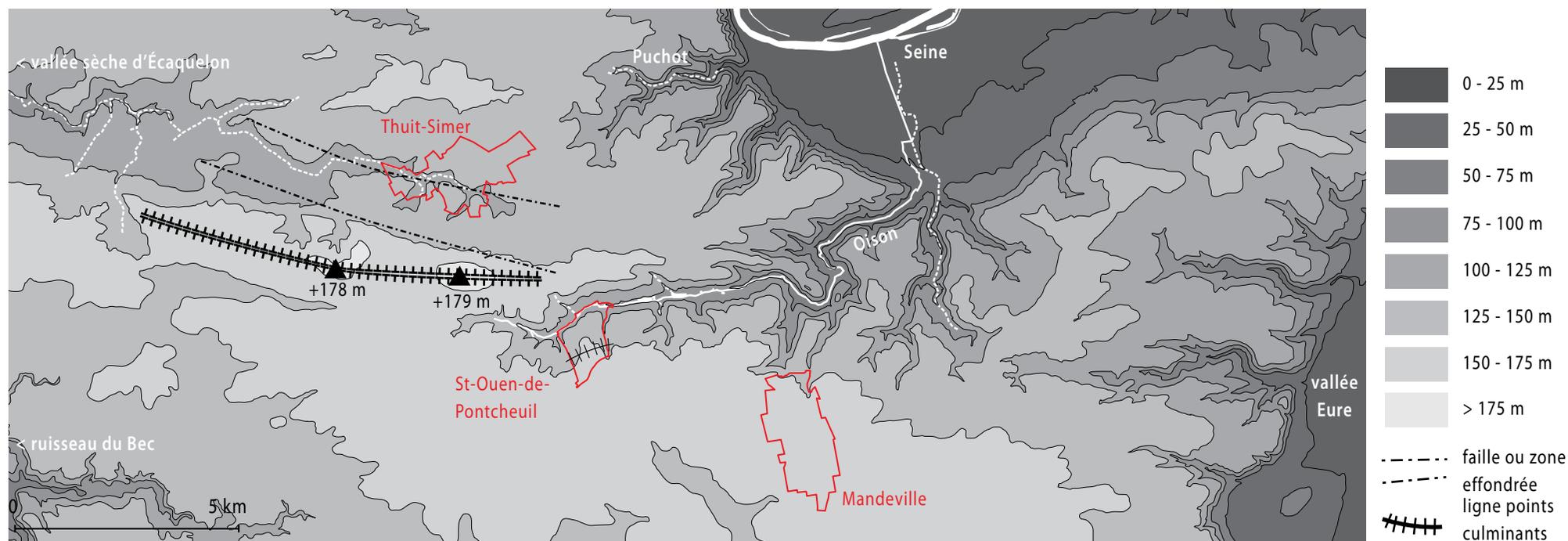
> Les grands ensembles topographiques

Les principaux marqueurs du relief de ce territoire sont les vallées et vallons affluents de la Seine, dont l'Oison qui définit la limite nord de la commune de Saint-Ouen-de-Pontcheuil.

Une ligne topographique importante marque la limite entre le plateau du Roumois et celui du Neubourg et porte les points culminants du territoire. Cette même ligne définit les deux bassins versants de la Seine et de la Risle.



◀ St-Ouen-de-Pontcheuil et Mandeville appartiennent au bassin versant de la Seine tandis que Thuit-Simer appartient au bassin versant de la Risle. Le ru traversant cette commune d'est en ouest alimente par une succession de vallons le ruisseau du Clérot, affluent de la Risle.



> Mandeville, un bourg tourné vers le plateau agricole

Le plateau du Neubourg s'étend au sud de la commune et offre un horizon dégagé du fait de son relief très plat.



bourg de Criquebeuf-la-Campagne

bourg de Mandeville

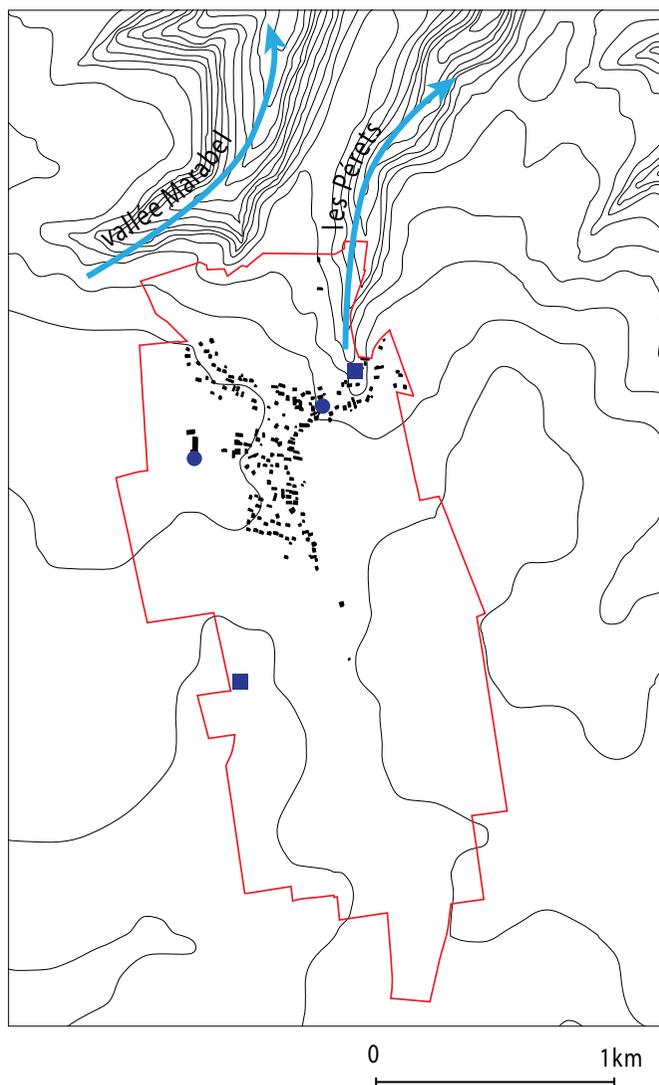


◀▲ Lors de la traversée du territoire communal par la RD 81, les silhouettes des bourgs se distinguent clairement.

> À l'échelle communale, topographie et hydrographie sont des éléments-clés

La situation topographique particulière de la commune amène des problématiques spécifiques concernant la gestion de l'eau. Les contraintes liées à cette situation topographique peuvent avoir un impact important dans les projets de développement et d'aménagement futurs de la commune.

La commune de Mandeville est située en limite de rupture topographique avec les vallons secs de la vallée de l'Oison et doit prendre en compte cette proximité dans son projet de développement.



-  principaux circuits de ruissellement
-  mares
-  ouvrages de retenue d'eau

> Les vallées et vallons marquent le paysage

▼ Amorces des vallées sèches des Pérets et de la Marabel.



> D'autres marques plus discrètes de la présence de l'eau

Quelques mares constituent des milieux humides spécifiques et participent à la biodiversité du territoire. On trouve également de petits ouvrages de retenue ou de stockage d'eau, aménagés dans les lieux les plus sensibles au ruissellement.



▲ Mare à proximité des bâtiments de l'exploitation agricole à l'ouest de la commune.



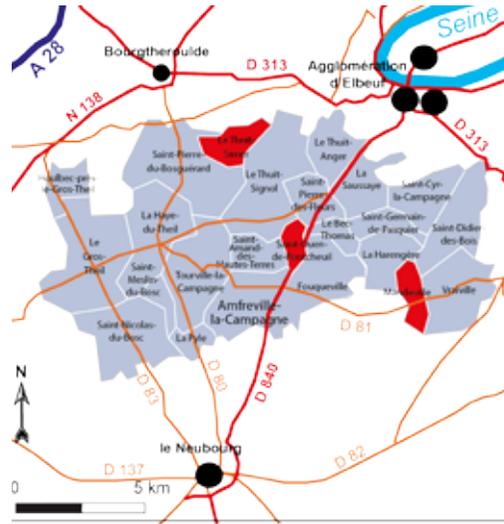
▲ Petit ouvrage situé à la limite nord, à l'amorce d'une des vallées sèches de l'Oison.

B - UN CONTEXTE INTERCOMMUNAL IMPORTANT

1- LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES D'AMFREVILLE-LA-CAMPAGNE

La commune appartient à la Communauté de Communes d'Amfreville-la-Campagne (24 communes, pour environ 15 000 habitants) qui a notamment en charge les compétences :

- Aménagement de l'espace (PLU, SCOT)
- Développement économique d'intérêt communautaire (zones d'activités, soutien des activités, développement touristique, dispositifs contractuels de développement urbain, local et d'insertion économique et sociale)
- Protection et mise en valeur de l'environnement (eau, assainissement collectif et non collectif, étude des bassins versants, ruissellement, collecte et traitement des ordures ménagères,...)
- Habitat (programme local de l'habitat, programme d'amélioration de l'habitat,...)
- Équipements (construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements et établissements sportifs)
- Politique sociale (actions sociales, activités périscolaires, fonctionnement des associations,...)
- Politique culturelle et sportive (activités culturelles, socio-culturelles et sportives)
- Création et entretien des voiries d'intérêt communautaire

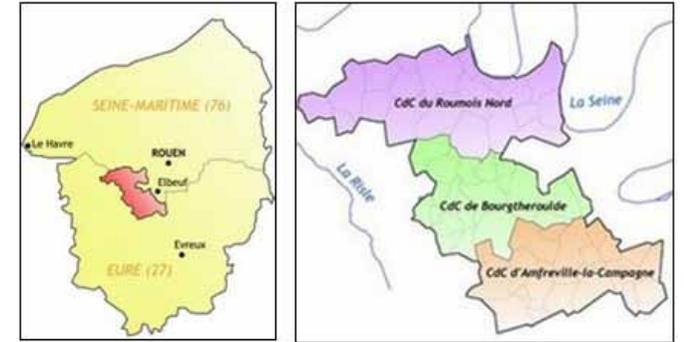


2- LE PAYS DU ROUMOIS

La Communauté de Communes d'Amfreville-la-Campagne appartient elle-même au Pays du Roumois (61 communes, près de 45 000 habitants en 2012).

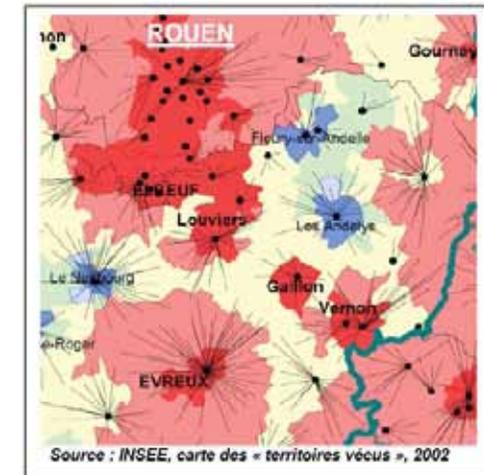
Le Pays du Roumois intervient principalement sur 5 domaines d'action :

- L'aménagement de l'espace et l'urbanisme (Contrat de Pays, SCOT)
- La préservation de la ressource en eau (Contrat GlobalEau)
- Le développement économique
- La promotion touristique
- L'insertion



3- UN BASSIN DE VIE POLARISÉ PAR L'AGGLOMÉRATION D'ELBEUF

Ces communes, rurales et disposant de peu d'équipements et services sont logiquement sous l'influence des pôles voisins (Amfreville-la-Campagne, Saint-Pierre-des-Fleurs, La Saussaye, Thuit-Signol, Bourgtheroulde-Infreville, Elbeuf et son agglomération).



1- LA DTA DE L'ESTUAIRE DE LA SEINE

La Directive Territoriale d'Aménagement a pour objet de :

- Définir les orientations fondamentales de l'État en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires ;
- Fixer les principaux objectifs de l'État en matière de localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements ainsi qu'en matière de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages ;
- Préciser, si besoin, les modalités d'application de la loi littoral, adaptées aux particularités géographiques locales.

La Directive Territoriale d'Aménagement de l'estuaire de la Seine a été approuvée par décret le 10 juillet 2006.

Elle fixe 3 objectifs principaux :

- Renforcer l'ensemble portuaire dans le respect du patrimoine écologique des estuaires ;
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et les paysages, prendre en compte les risques ;
- Renforcer les dynamiques de développements des différentes parties du territoire.

Elle concerne 14 cantons dans le département de l'Eure, dont celui d'Amfreville-la-Campagne.

La DTA de l'estuaire de la Seine dans l'Eure



La commune devra donc prendre en compte ce document dans la mesure où son PLU doit être compatible avec les orientations de la DTA.

2- UN SCOT QUI DÉFINIT DES ORIENTATIONS ET DES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT À INTÉGRER DANS LE PLU DE LA COMMUNE.

Le Pays du Roumois a approuvé son Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) le 3 mars 2014 : la commune devra tenir compte de ce contexte et mettre en cohérence ses réflexions sur ses choix de développement avec ceux du Pays du Roumois, dans la mesure où le PLU doit être compatible avec les orientations du SCOT.

Les principaux éléments du PADD retenu qui peuvent être mis en évidence concernent :

Le développement urbain :

- stabiliser la croissance démographique du Pays pour permettre la préservation du caractère rural de son territoire
- économiser le foncier, en privilégiant une urbanisation en secteur rural et dans les centres-bourgs, ainsi que les continuités bâties
- Privilégier une forte insertion bâtie dans le secteur rural, par des développements de faible taille, localisés en continuité de l'existant
- Limiter les développements bâtis dans le secteur « préservé » par des développements urbains ponctuels et

fortement conditionnés pour éviter le risque de mitage

- Limiter l'urbanisation linéaire
- Limiter la consommation des espaces agricoles

L'économie :

- Développer le tourisme en s'appuyant sur la valorisation de ses atouts et de son positionnement géographique
- Mettre en valeur les richesses agricoles et touristiques, par exemple à travers le renforcement des sites touristiques existants (Moulin Amour notamment), la création d'hébergements touristiques dans les communes de la vallée de l'Oison, le développement des filières courtes,...
- Maintenir et valoriser le tissu et l'activité agricole du Roumois

L'habitat :

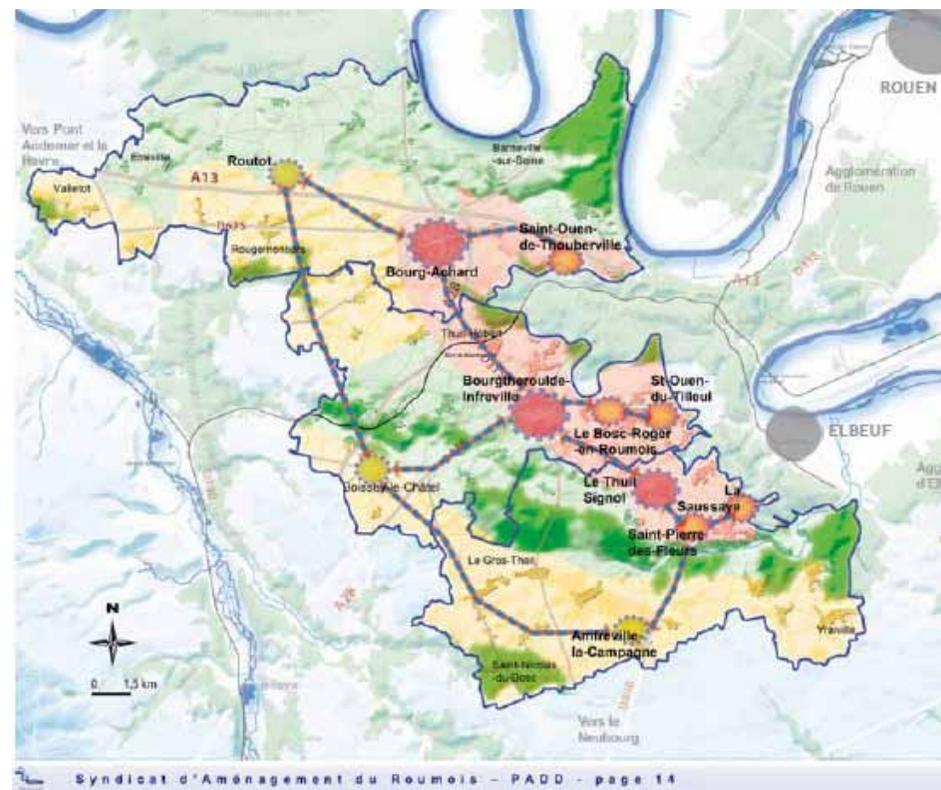
- Favoriser prioritairement les développements de logements dans les pôles et les secteurs les mieux desservis (notamment ceux reliés facilement aux pôles d'emplois extérieurs du territoire)

L'environnement et les paysages :

- Préserver les qualités écologiques et paysagères
- Préserver et protéger la ressource en eau
- Protéger les paysages marquants de l'aire du SCOT (dont la vallée de l'Oison)
- Valoriser les milieux naturels
- Préserver et valoriser l'environnement, notamment à travers la prise en compte de l'aspect « sensible à dominante

humide » de l'environnement local sur la commune

- Préserver l'identité des paysages ruraux
- Préserver et valoriser les vallées (de l'Oison notamment)
- Inciter à l'utilisation des approches environnementales de l'urbanisme et de l'architecture
- Traiter les lisières espaces urbains / espaces agricoles
- Traiter les entrées de bourg et espaces publics des bourgs en conservant le caractère des villages
- Valoriser les panoramas et points de vue
- Soutenir les sites d'accueil touristique, par la création des conditions de liaisons optimales (parcours en mode doux, signalétique,...)



Extrait du PADD du SCOT mettant en évidence les secteurs d'aménagement, pôles existants et liens structurants

3- LE SDAGE ET LE SAGE QUI METTENT EN ÉVIDENCE LES ENJEUX ET LES ORIENTATIONS AUTOUR DE LA PROBLÉMATIQUE DE L'EAU

Les trois communes font partie du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine-Normandie, dont la révision a été approuvée par arrêté du Préfet coordonnateur de bassin le 20 novembre 2009. Conformément à l'avant dernier alinéa de l'article L.123-1-9 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme doit être compatible avec les orientations et objectifs du document approuvé en 2009.

Les grandes orientations définies dans ce document sont notamment, pour une gestion globale des milieux aquatiques et des vallées et une gestion quantitative et qualitative des eaux superficielles et souterraines :

- Diminuer les pollutions ponctuelles par les polluants classiques,
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses,
- Réduire les pollutions microbiologiques des milieux,
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides,
- Gérer la rareté de la ressource en eau,
- Limiter et prévenir le risque d'inondation.

Le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des eaux)

: c'est un document complémentaire, compatible avec le SDAGE, qui vise une gestion intégrée et coordonnée de l'ensemble des usagers de l'eau et des milieux aquatiques. Il s'articule autour de trois thèmes :

- la gestion du risque d'inondation
- la préservation, la gestion et l'exploitation de la ressource en eau potable
- la préservation et la gestion des milieux aquatiques et humides.

La commune de Mandeville fait partie du SAGE de l'Iton mais elle est peu concernée .

La commune de Thuit-Simer fait partie du SAGE de la Vallée de la Risle en cours d'élaboration. Elle est concernée par la présence de zones humides et l'ensemble des spécificités qui s'y rattachent ou encore par la problématique de la maîtrise des ruissellements.

II- CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE ET CADRE DE VIE

A- LA DÉMOGRAPHIE	P.24
B- L'HABITAT	P.26
C- LE CONTEXTE ÉCONOMIQUE	P.30
D- LES ÉQUIPEMENTS ET LES SERVICES	P.32
E- INFRASTRUCTURES, DÉPLACEMENTS ET RÉSEAUX	P.34

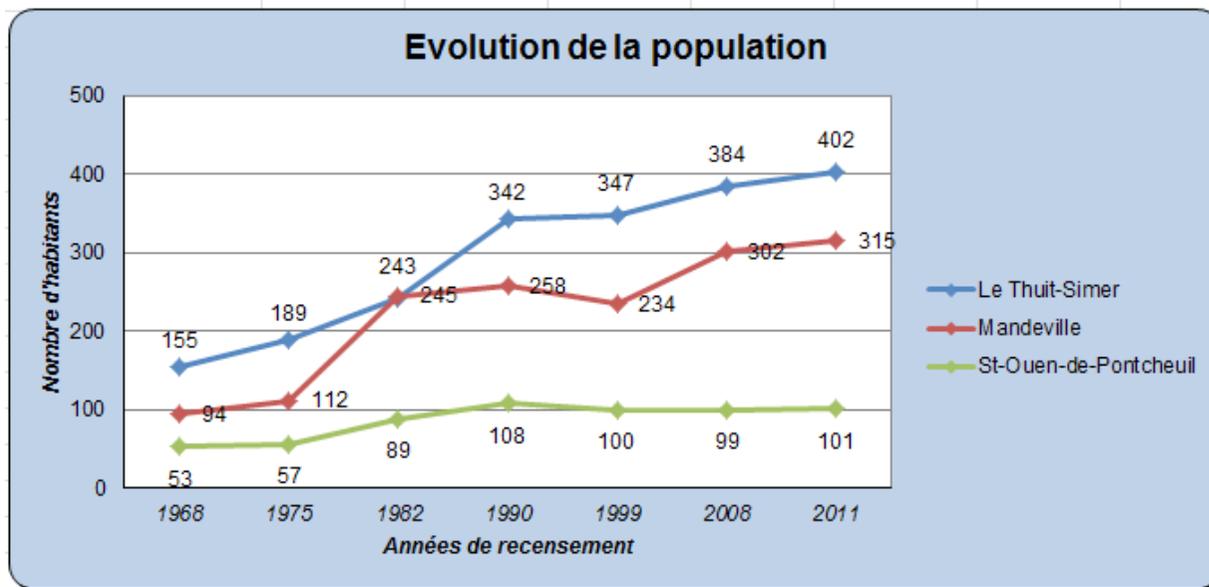
PARTIE 2

A - LA DÉMOGRAPHIE

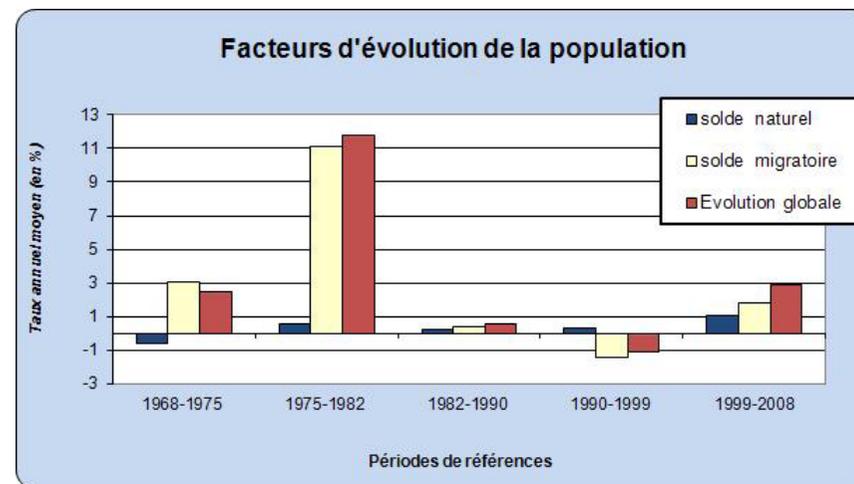
1. UNE FORTE PROGRESSION DE LA POPULATION

Au cours des 40 dernières années, les populations du Thuit-Simer, de Mandeville et de Saint-Ouen-de-Pontcheuil ont doublé, voire triplé. La plus forte croissance démographique est observée pour les trois communes entre 1975 et 1990. Les années 90 voient une stagnation du nombre d'habitant de Thuit-Simer, tandis que Mandeville et Saint-Ouen-de-Pontcheuil perdent quelques habitants. Si la population de Saint-Ouen-de-Pontcheuil se stabilise dans les années 2000, Le Thuit-Simer et Mandeville connaissent depuis une reprise de la croissance démographique, toute-fois plus marquée à Mandeville (+13,9%).

En ce qui concerne la commune de Mandeville, l'évolution de la démographie est corrélée avec le solde migratoire. Le solde naturel est toujours resté positif, mais il contribue peu à la progression de la population. Aussi, les périodes de croissance démographique significative correspondent à l'arrivée de nouveaux ménages sur le territoire communal.



Sources : INSEE, RP1968 à 1990 dénombremens - RP1999 et RP2008 exploitations principales



Sources : INSEE, RP1968 à 1990 dénombremens - RP1999 et RP2008 exploitations principales - État Civil

2. UNE POPULATION JEUNE ET MOBILE

Au regard de la structure de la population, les catégories 30-44 et 45-59 ans sont en 2008 les plus représentées sur le territoire de Mandeville (50,3%). Il convient aussi de préciser que les 0-14 ans et 30-44 ans ont connu les augmentations les plus significatives entre 1999 et 2008, permettant à la commune de conserver une population jeune et active. Toutefois, on observe également l'amorce d'un vieillissement de la population avec une augmentation des tranches de population de plus de 60 ans, à mettre en lien avec les ménages arrivés sur la commune entre 1975 et 1990.

A l'image d'une tendance observée à tous les échelons territoriaux, le nombre de personnes par ménage est globalement en baisse depuis 1975 dans les trois communes, ce qui s'explique en partie par le début d'un vieillissement de la population et des phénomènes de décohabitation. La tendance observée sur Mandeville varie un peu plus puisqu'après avoir subi une forte baisse entre 1990 et 1999, le taux remonte depuis les années 2000 et demeure supérieur à la moyenne du canton. L'arrivée importante d'une population active au cours des dernières années a conforté cette évolution.

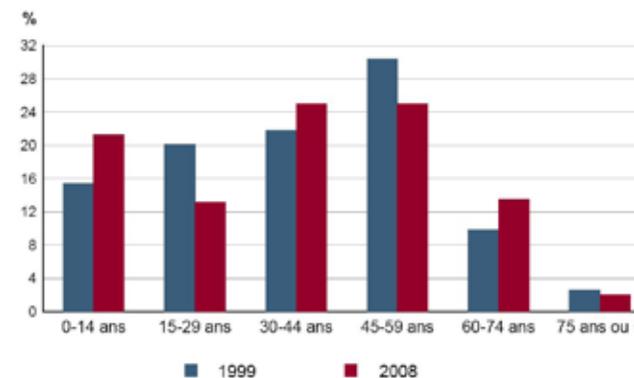
Sur l'ensemble des ménages recensés en 2008, 40 % ont emménagé sur la commune de Mandeville depuis moins de 10 ans, confirmant l'importance des nouveaux arrivants et l'attractivité de la commune.

POP T3 - Population par sexe et âge en 2008

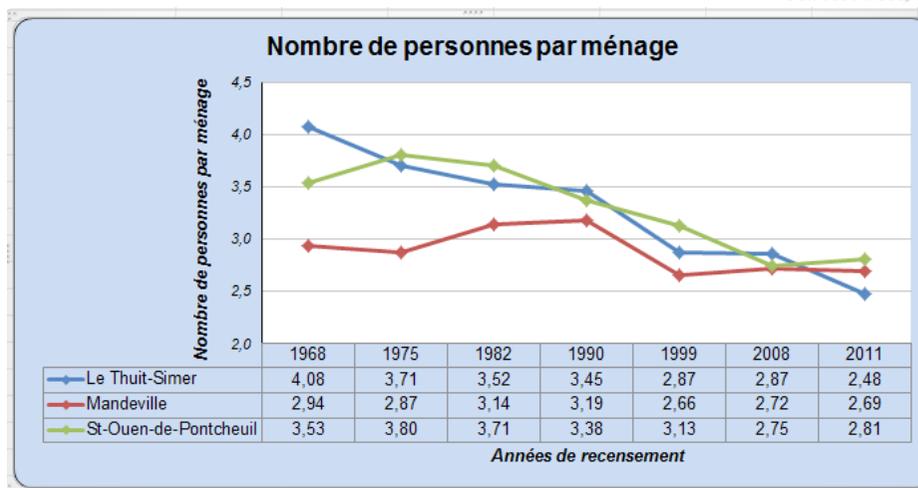
	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	150	100,0	152	100,0
0 à 14 ans	35	23,1	30	19,5
15 à 29 ans	19	12,9	20	13,4
30 à 44 ans	35	23,1	41	26,8
45 à 59 ans	34	22,4	42	27,5
60 à 74 ans	24	16,3	16	10,7
75 à 89 ans	3	2,0	3	2,0
90 ans ou plus	0	0,0	0	0,0
0 à 19 ans	37	24,5	40	26,2
20 à 64 ans	103	68,7	104	68,5
65 ans ou plus	10	6,8	8	5,4

Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

POP G2 - Population par grande tranche d'âge

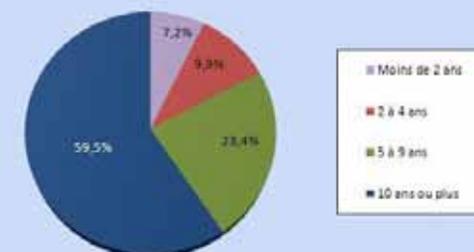


Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.



Sources : INSEE, RP1968 à 1990 dénombremens - RP1999 et RP2011 exploitations principales -

Date d'emménagement des ménages (en 2008)



Sources : INSEE, RP2008 exploitation principale

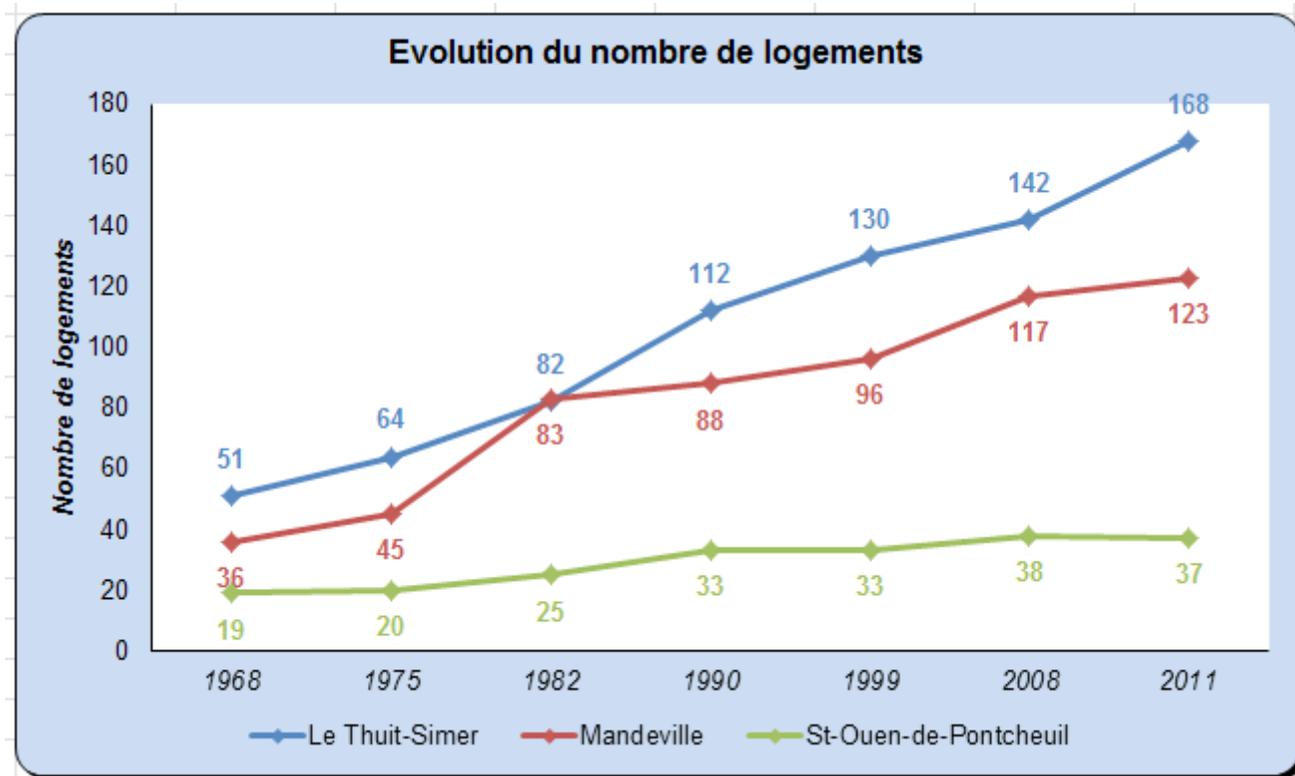
B - L'HABITAT

1. UN NOMBRE DE LOGEMENT EN CONSTANTE PROGRESSION

Le nombre de logement est en constante progression depuis 40 ans sur ces trois communes avec une période plus marquée entre 1975 et 1990, faisant écho à l'augmentation de la population à la même époque.

De même, on retrouve le ralentissement dans les années 1990, suivi par une reprise de l'évolution du parc de logement à partir des années 2000 sur les trois communes mais plus marquée à Thuit-Simer(+29%) et à Mandeville(27%) qu'à Saint-Ouen-de-Pontcheuil(+12%).

A Mandeville, les plus fortes augmentations (+84% entre 1975-1982 et +27% entre 1999-2011) coïncident avec la réalisation de lotissements. Quelques transformations / réhabilitations dans le parc existant sont venues compléter ce parc de logement.



Sources : INSEE, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2011 exploitations principales

2. UNE GRANDE MAJORITÉ DE RÉSIDENCES

PRINCIPALES

	Typologie de l'habitat en 2011					
	Le Thuit-Simer		Mandeville		St-Ouen-de-Pontcheuil	
	Nombre de logements	%	Nombre de logements	%	Nombre de logements	%
Ensemble des logements	168	100,0%	123	100,0%	37	100,0%
Résidences principales	162	96,4%	117	95,1%	36	97,3%
Résidences secondaires	3	1,8%	2	1,6%	0	0,0%
Logements vacants	3	1,8%	3	2,4%	1	2,7%

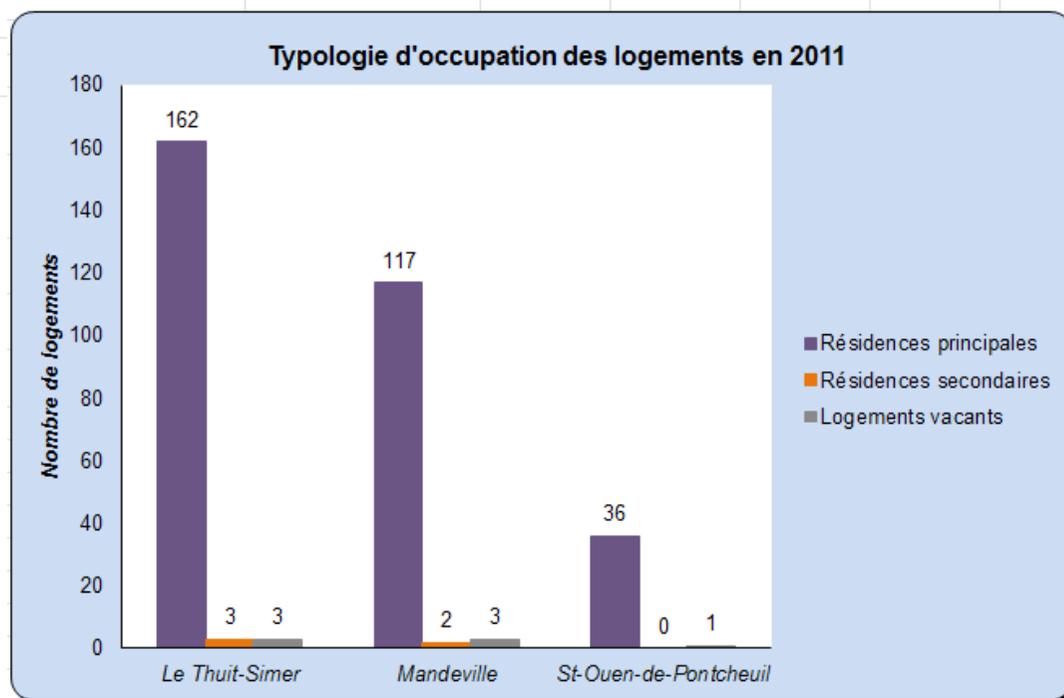
Sources : Exploitations principales INSEE 2011

Plusieurs éléments sont à retenir :

Les trois communes ont essentiellement une vocation résidentielle avec des résidences principales qui représentent plus de 95% de leur parc de logement.

Les résidences secondaires sont très marginales et leur proportion dans le parc immobilier reste très peu significative. De même, la vacance demeure très faible, les 3 communes confondues.

Ainsi, les territoires ne peuvent pas compter sur une réserve de logements à transformer en résidence principale (résidence secondaire) ou à réinvestir (logements vacants) pour accueillir de nouveaux ménages.



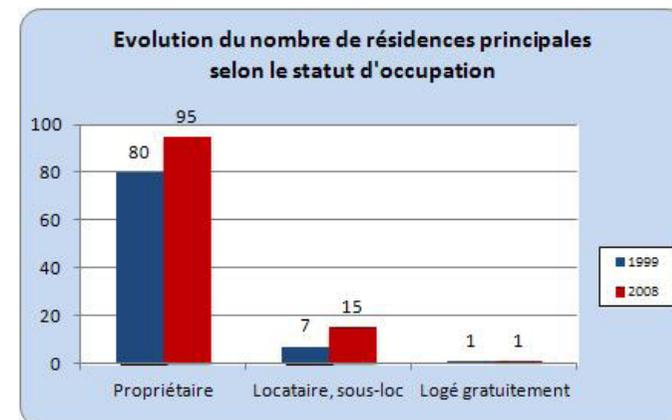
Sources : Exploitations principales INSEE 2011

3. DE NOMBREUX PROPRIÉTAIRES

Le caractère résidentiel de la commune de Mandeville s'affirme d'autant plus lorsque l'on regarde le nombre de propriétaires. Avec 85,6% de propriétaires et 13,5% de locataires, la commune dispose d'une offre de logement caractéristique des communes rurales, à savoir une forte proportion d'accession à la propriété sous forme de logement individuel. Le parc locatif est privé et ne lui permet de répondre qu'à une partie des besoins de sa population.



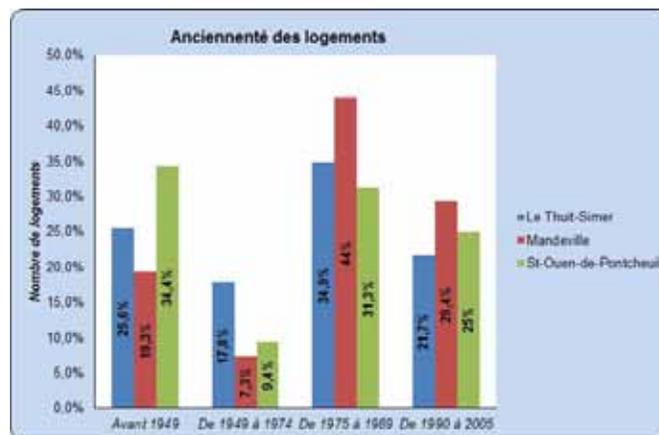
Sources : INSEE RP2008 exploitation principale



Sources : INSEE RP2008 exploitation principale

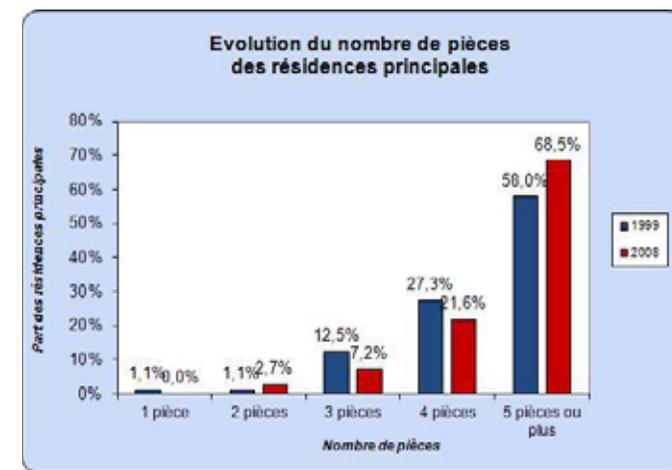
4. UN PARC DE LOGEMENT CONTEMPORAIN ET DE GRANDE TAILLE

L'ancienneté des logements des trois communes met en évidence un parc de logement plus contemporain sur Mandeville (73% construit après 1975) même si la répartition sur les deux autres communes montrent que plus de la moitié de leur logement datent d'après 1975. Ces périodes correspondent à celles des plus fortes évolution du nombre de logement.



Sources : INSEE RP2008 exploitation principale

Le niveau de confort des logements est correct et s'est amélioré grâce à la réalisation d'opérations d'amélioration de l'habitat (OPAH, PIG). On ne recense aucun logement dit «sans confort» sur Mandeville.



Sources : INSEE, RP1999 et RP2008 exploitations principales

Enfin, les grands logements prédominent sur les 3 communes (68,5 % de 5 pièces et + en 2008 sur Mandeville) et sont même en progression au détriment de toutes les autres catégories. Une tendance structurelle qui est liée à l'omniprésence de maisons individuelles et à leurs extensions.

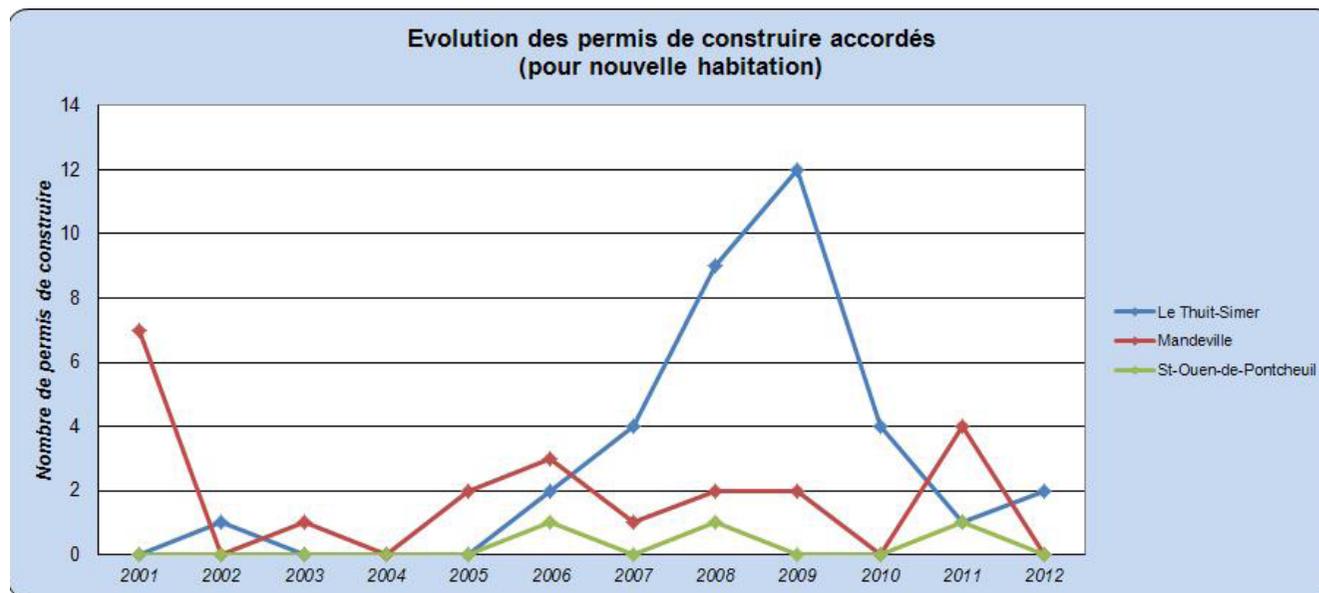
5. UN RYTHME DE CONSTRUCTION VARIABLE

Au cours de 12 dernières années, la commune de Mandeville a accordé une moyenne de 1,8 permis de construire par an.

MANDEVILLE et THUIT-SIMER ont un marché de la construction dynamique même si aléatoire selon les années (entre 0 et 12) et les opérations engagées (initiatives individuelles, opérations de construction de plusieurs logements parfois sous forme de lotissement). Ainsi, Mandeville connaît des pics dans la demande de permis de construire en 2001, 2006 et 2011. En dehors de ces périodes, la demande pour la construction neuve reste plus mesurée.

A l'inverse, du fait des opportunités foncières limitées, et d'opérations de constructions menées de manière uniquement individuelle, la commune de Saint-Ouen-de-Pontcheuil a un rythme de la construction plus modéré avec une moyenne du nombre de permis de construire accordés ces 12 dernières années est de 0,25 par an.

Globalement, la commune de Mandeville reste attractive avec un cadre de vie de qualité et l'accès rapide vers des pôles urbains (Elbeuf/Louviers/Rouen).



Sources : Données communales

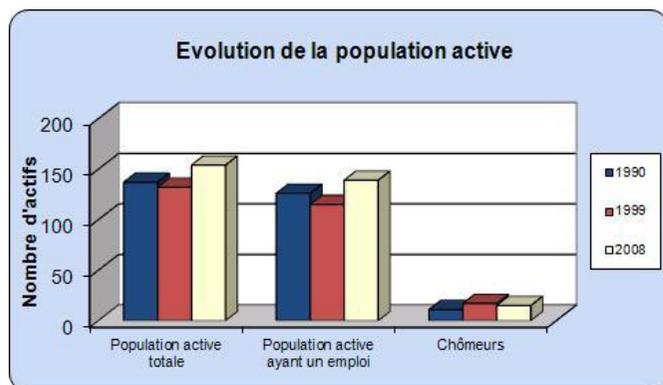
C - LE CONTEXTE ÉCONOMIQUE

1. UNE POPULATION ACTIVE IMPORTANTE

En 2008, Mandeville compte **219 actifs, représentant 72,5% de la population**. Cette population active a connu une baisse en 1999 avant de repartir à la hausse en 2008.

Les actifs ayant un emploi représentent en 2008 139 personnes et il y avait 15 actifs sans emploi.

Le taux de chômage, s'il avait progressé entre 1990 et 1999, a ensuite connu une légère baisse pour atteindre 9,74% en 2008.



Sources : INSEE, RP1990 dénombrement - RP1999 et RP2008 exploitations principales

2. UNE POPULATION ACTIVE MOBILE

La commune de Mandeville fait partie de la zone d'emploi de Rouen.

La commune n'est pas un pôle attractif pour l'emploi : elle n'en compte que 19 et seulement 8,1% des habitants travaillent sur le territoire communal. La population active se sépare en deux groupes homogène, l'un travaillant dans l'Eure (Louviers et Le Neubourg) et l'autre en Seine Maritime.

L'attractivité de la Seine Maritime s'explique par la position limitrophe de Mandeville et par sa grande proximité avec les pôles économiques que sont Elbeuf et Rouen.

Enfin, seulement 6 habitants travaillent dans une autre région de la France métropolitaine et aucun n'a un emploi en DOM-TOM ou à l'étranger..

ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2008	%	1999	%
Ensemble	139	100,0	115	100,0
Travaillent :				
dans la commune de résidence	11	8,1	6	5,2
dans une commune autre que la commune de résidence	128	91,9	109	94,8
située dans le département de résidence	60	43,4	40	34,8
située dans un autre département de la région de résidence	61	44,1	62	53,9
située dans une autre région en France métropolitaine	6	4,4	7	6,1
située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)	0	0,0	0	0,0

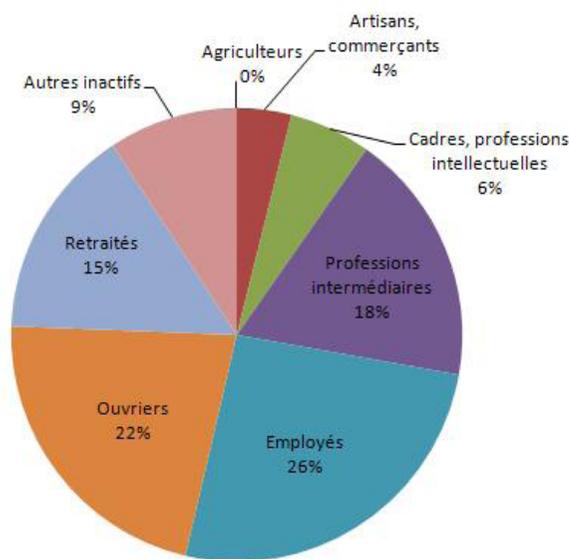
Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

> Une majorité d'ouvriers et d'employés malgré une baisse au cours des dernières années

Les catégories socio-professionnelles les plus représentées sur le territoire communal sont les employés et les ouvriers et les professions intermédiaires qui totalisent 66% des actifs.

Au cours des dernières années, ce sont essentiellement les professions intermédiaires et cadres qui ont progressé.

La population selon les catégories socio-professionnelles (en 2008)



Sources : INSEE RP2008 exploitation principale

3. DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ESSENTIELLEMENT Tournées VERS L'AGRICULTURE

> L'activité agricole

Au recensement général agricole de 2000, 4 exploitations agricoles pratiquant l'élevage étaient présentes sur le territoire de la commune.

En 2010, seuls 2 sièges d'exploitation sont encore localisés sur la commune. Ces exploitations utilisent une large partie du territoire communal comme terres agricoles (cf. diagnostic agricole en annexe).

> Quelques activités artisanales

La Base Permanente des Équipements recense en 2008 3 entreprises, en dehors de l'agriculture, sur le territoire communal de Mandeville. Il s'agit de deux électriciens et d'un coiffeur. En 2010, l'INSEE ajoute à cette liste un loueur d'auto-utilitaires légers.

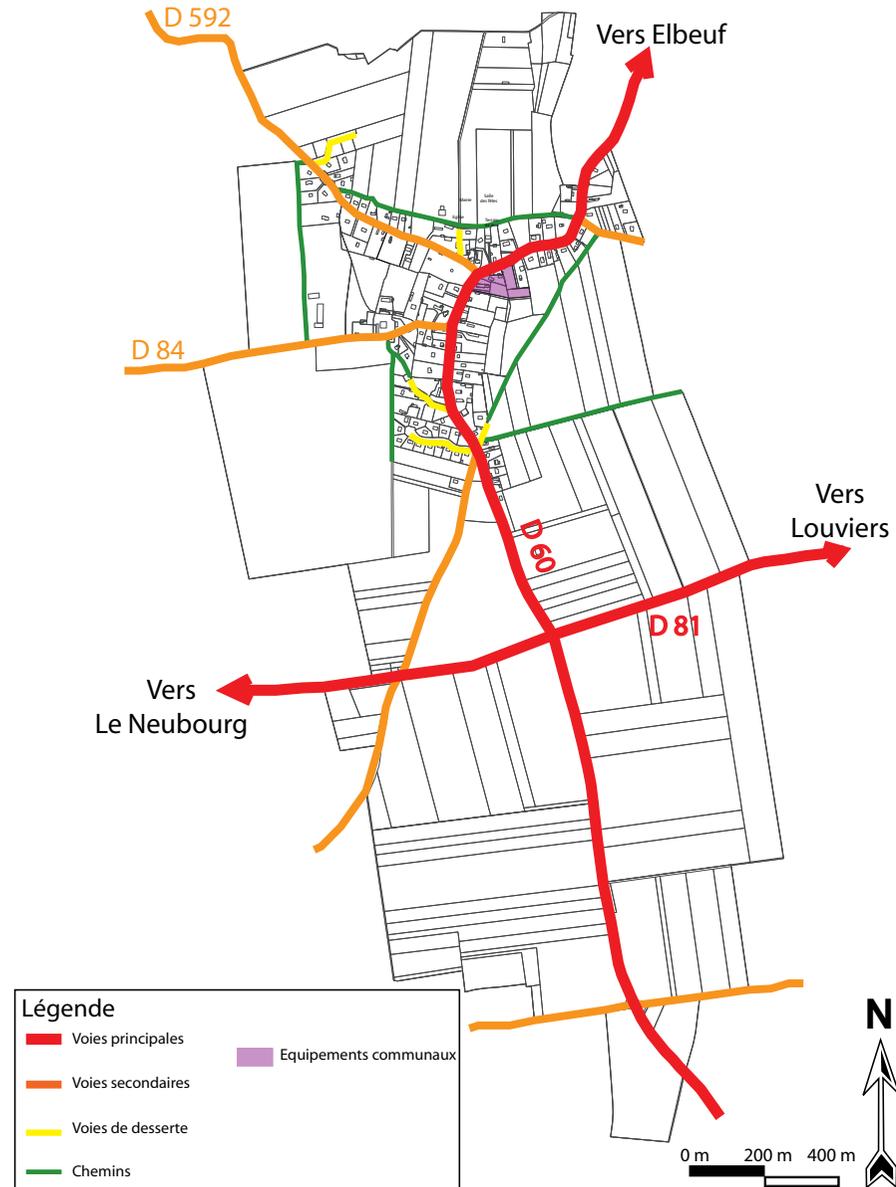
Il existe également un petit commerce d'alimentation type épicerie sur le territoire communal

La taille des établissements est modeste : en 2009, 14,3% des structures comptent de 1 à 5 salariés et 85,7% ne comptent aucun salarié (ou les effectifs sont inconnus).

Les activités économiques présentes sur le territoire sont globalement faibles.

D - LES ÉQUIPEMENTS ET LES SERVICES

1. DES ÉQUIPEMENTS DE PROXIMITÉ ET DES SERVICES DANS LE CADRE DE L'INTERCOMMUNALITÉ



> Un offre d'équipement essentielle pour son attractivité résidentielle

La commune dispose d'une offre d'équipements de proximité et de services qui lui permet de maintenir une attractivité résidentielle.

Ces équipements sont localisés sur un pôle à proximité de la mairie et de l'église, le long de la rue du Moulin à Vent et de la rue de la Grosse Borne. Cela regroupe notamment :

- les **services administratifs** : Mairie.
- des **équipements socio-culturels** : une salle des fêtes accompagnée de terrains de sport et de jeux extérieurs permettant d'organiser diverses manifestations.

L'ensemble de ces équipements, regroupé sur un pôle, est accompagné d'espaces de stationnement qui permettent une bonne accessibilité et une utilisation optimisée.

Par contre, la commune n'a pas d'équipement scolaire sur son territoire. Elle fonctionne dans le cadre d'un regroupement scolaire avec Saint-Didier des Bois et Vraiville. Concernant le secondaire, la commune dépend du collège de La Saussaye et de lycées à Elbeuf

Le tissu associatif est représenté par un club de gym et par un club d'Anciens.



▲ Salle des fêtes - espace de stationnement



▲ Mairie



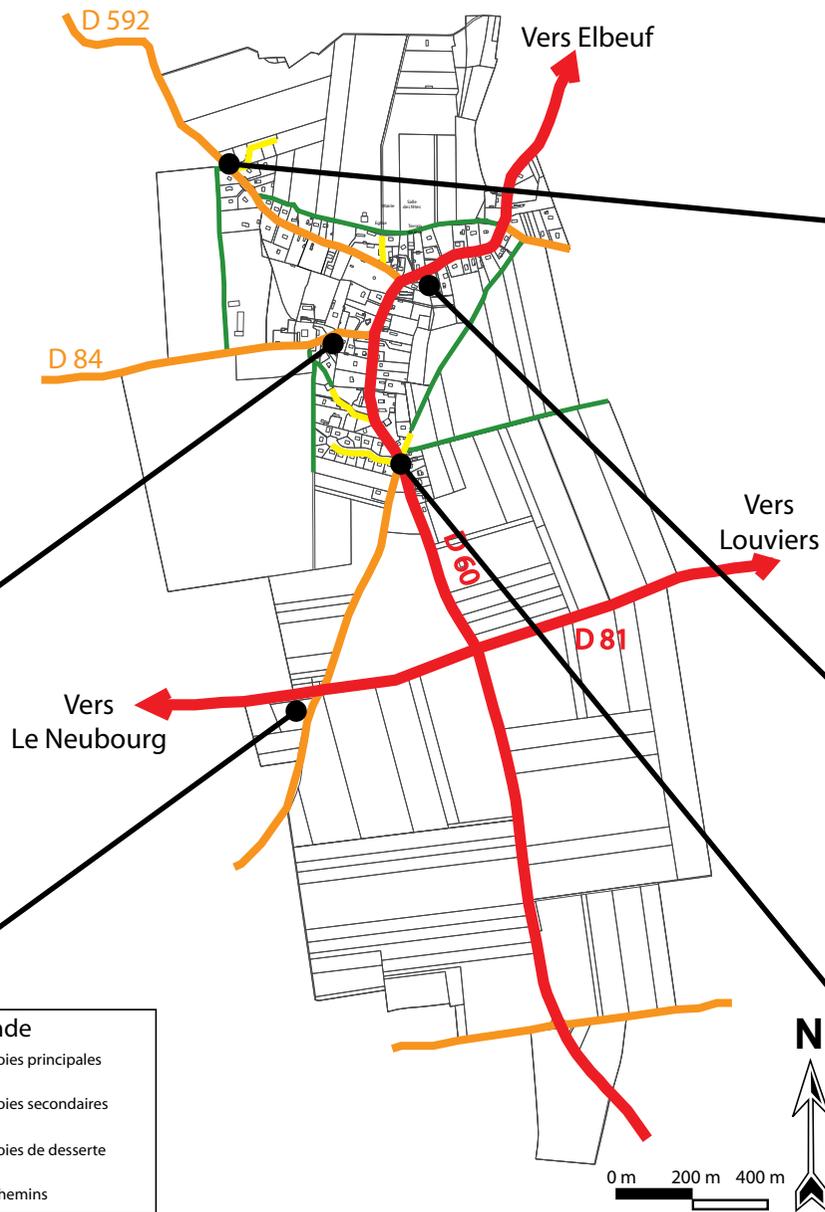
▲ Terrains de sport et de jeux

> Des services dans le cadre de l'intercommunalité

La commune dispose de services assurés par la Communauté de Communes d'Amfreville-la-Campagne tels que : déchets/ tri sélectif ; le transport scolaire ; l'aide à domicile; l'enfance jeunesse (centre périscolaire, centre de loisirs...), l'assainissement non collectif.

E - INFRASTRUCTURES, DÉPLACEMENTS ET RÉSEAUX

1. UN RÉSEAU ROUTIER STRUCTURANT



▲ Rue Heurtevent - D84



▲ Intersection D81/D24



▲ D 592



▲ Rue de la Grosse Borne (D60)



▲ Intersection Rue du Calvaire/ D60

> Des voies départementales structurantes

Le réseau routier de la commune est marqué par la présence de plusieurs départementales dont la plupart traversent et structurent les secteurs urbanisés de la commune. On peut distinguer :

- **La D81**, au sud de la commune, traversant la plaine agricole d'est en ouest avec une fonction de desserte externe. Éloignée des zones urbanisées, elle est sans conséquence direct sur le fonctionnement urbain de la commune. Par contre, elle a un rôle essentiel pour accéder aux principaux pôles d'emplois et de services (axe Louviers-Le Neubourg).

- **La D60**, traversant du nord au sud le territoire communal (rue du Moulin à Vent puis la rue de la Grosse Borne). C'est l'artère principale qui supporte le trafic le plus important et qui a un rôle de transit interne et externe. Elle permet de relier à la fois les principaux pôles urbains ainsi que les équipements et une partie du tissu urbanisé de la commune.

- **La D84, D592 et D24** constituent des voies secondaires qui relient la D60. Elles ont un rôle complémentaire en particulier pour desservir l'ensemble des zones urbanisées qui se sont développées en appui sur ces axes. Elles ont également un trafic de passage vers les communes avoisinantes.

L'ensemble de ces voies amènent un trafic de passage et peuvent apporter certaines nuisances dont il faut tenir compte dans le développement. Leur dimensionnement et leur manque de traitement peuvent entraîner quelques dysfonctionnement notamment des problèmes de vitesse, de visibilité et de conflits d'usages (piétons/automobiles) : c'est le cas de la D60 dans le centre-bourg en particulier par rapport à certaines intersections (D60 et D84) ou encore par le manque de cheminements piétons (exemple autour de l'arrêt de bus)



Ce réseau est complété **par quelques voies sans issue** organisées sous forme de «**raquette**» qui permettent de desservir des zones de lotissements ou des arrières de parcelles.
Certaines de ces routes se sont développées en transformant d'anciens chemins.



▲ Raquette de retournement -lotissement les Noires Terre



▲ rue du calvaire

> Des cheminements piétons à optimiser

La commune dispose de chemins ruraux qui encadrent l'ensemble du secteur urbanisé mais manquent de continuité. Ils ont à la fois un rôle de desserte agricole et de promenade.

Ce potentiel est à mettre en valeur et à intégrer dans les réflexions de développement car ces cheminements peuvent offrir des possibilités pour sécuriser l'accès piéton au coeur du bourg et mieux relier les différents secteurs urbanisés tout en créant une interface avec les espaces agricoles et naturels.



▲ Chemins ruraux avec une fonction de desserte agricole et de promenade ▲

2. DES DÉPLACEMENTS LIÉS À LA VOITURE

> Des déplacements limités pour accéder aux pôles d'activités et de services

La voiture particulière est omniprésente dans les déplacements domicile – travail puisque sa part modale approche les 100% .

En effet, la commune ne disposant pas ou peu d'activités économiques, l'ensemble de sa population se déplace vers les pôles urbains bénéficiant d'une part des emplois et d'autre part des services et équipements complémentaires.

Malgré tout, la majorité de ces déplacements se font dans un rayon inférieur à 15 km : La Haye Malherbes (4km), Saint-Pierre-des-Fleurs (5,5km), Amfreville-la-Campagne (7km), Elbeuf (10km) et Louviers (15km).

> Des transports collectifs peu présents

La commune, faisant partie de la Communauté de Communes d'Amfreville-la-Campagne, ne bénéficie pas de transport en commun.

En dehors du transport scolaire classique, Mandeville ne dispose pas a priori d'une offre de lignes régulières départementale.

3. LES RÉSEAUX

La commune de Mandeville ne dispose pas d'assainissement collectif. Toutes les habitations sont donc équipées de systèmes d'assainissement autonome.

Par ailleurs, la commune est adhérente du :

- SIEGE : Syndicat Intercommunal de l'Electricité et du Gaz de l'Eure
- SERPN : Syndicat d'Eau du Roumois et du Plateau du Neubourg

En matière de prévention des incendies, la commune est équipée de 7 bornes incendie, ce qui garantit une couverture maximale de son territoire.

En ce qui concerne le réseau numérique, le département de l'Eure s'est lancé dans l'élaboration d'un Schéma Directeur d'Aménagement Numérique (SDAN 27).

Le diagnostic de ce document fait état d'une forte disparité en matière de couverture numérique pour le haut et le très haut débit. La commune de Mandeville dispose d'une assez bonne couverture numérique.

III - ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL ET DE L'ENVIRONNEMENT

- A- ENVIRONNEMENT ET PAYSAGES p.40
- B- MORPHOLOGIE URBAINE ET PATRIMOINE BÂTI p.48
- C- LES RISQUES ET NUISANCES p.57

PARTIE 3

1. ENTITÉS PAYSAGÈRES DE LA COMMUNE

> Une commune au paysage agricole ouvert

La bourg de Mandeville s'appréhende d'un seul regard, implanté à la limite nord du grand paysage agricole du Neubourg.

Le relief, très peu marqué, et les grandes parcelles céréalières créent un paysage très ouvert où les échelles et les distances deviennent difficiles à appréhender.

Situé à la limite de vallons secs de l'Oison, le bourg offre deux visages : celui des openfields et d'un village tourné et ouvert sur la plaine et celui, plus intimiste, des cultures vallonnées et de la proximité avec la lisière forestière du Bois de Troussebot.

Le bourg possède des qualités architecturales (implantation, qualité des matériaux) et un patrimoine végétal riche et varié (vergers, haies bocagères, arbres isolés remarquables...) hérités de pratiques agricoles passées. Ces micro-paysages constituent une trame paysagère à l'intérieur même des espaces bâtis.

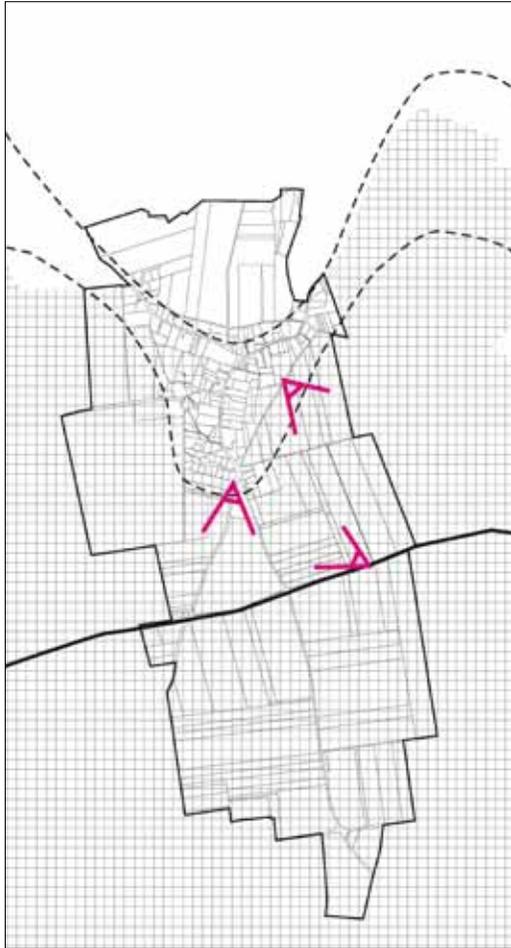


▲ Entités paysagères de Mandeville :

1. les espaces agricoles en transition avec la vallée de l'Oison
2. le bourg en limite topographique et les micro-paysages agricoles
3. les grands espaces agricoles du plateau du Neubourg



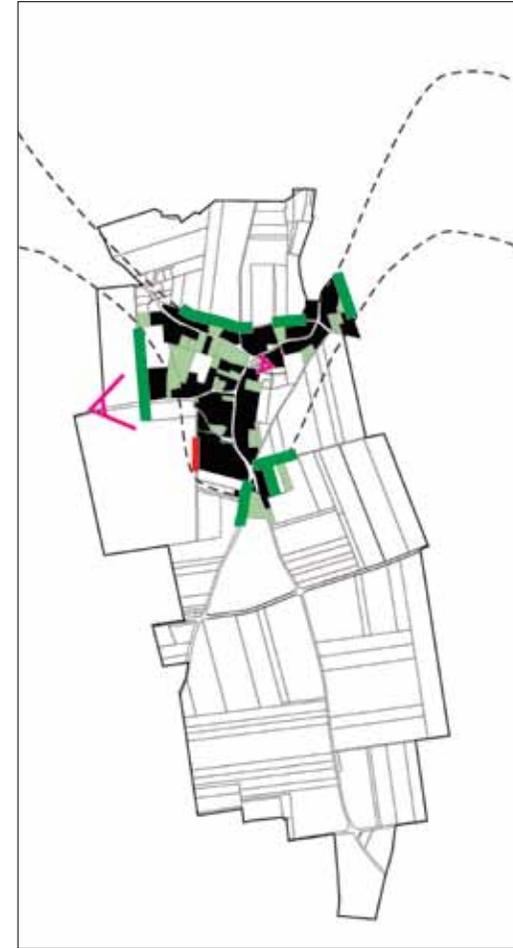
Les grands espaces agricoles du plateau du Neubourg



Les espaces agricoles en transition avec la vallée de l'Oison



Le bourg en limite topographique et les micro-paysages agricoles



-  grandes cultures céréalières
-  espace agricole vallonné
-  espace urbain
-  micro-paysages : vergers, pâtures, grands jardins, bosquets
-  bois des coteaux

-  limite urbaine de qualité dans son intégration paysagère et son rapport à l'espace agricole
-  contact hermétique entre le bâti et son contexte
-  point de vue de qualité sur le grand paysage agricole
-  perspective sur le patrimoine bâti (église, colombier)

2. PATRIMOINE VÉGÉTAL ET NATUREL REMARQUABLE

Le patrimoine végétal témoigne de l'histoire agricole

On trouve dans la commune une diversité de motifs paysagers de qualité souvent imbriqués dans le tissu bâti :

- vestiges de vergers, haies bocagères et petits prés
- arbres isolés remarquables et jardins en bande arborés
- mare accueillant une diversité végétale



▲ ▼ On trouve en limite parcellaire ou en transition avec l'espace cultivé le vocabulaire traditionnel des paysages normands



- micro-paysages agricoles (vergers, petites pâtures,...)
- boisements
- arbres isolés ou groupe d'arbres
- alignement d'arbres
- haies

▼► Les parcelles libres que l'on trouve encore dans le bourg abritent de grands arbres qu'il est nécessaires de préserver dans les projets futurs



▼ De grands arbres participent à la qualité des espaces publics, dans le bourg ancien comme dans certaines zones pavillonnaires



▼ Les arbres des jardins sont visibles depuis l'espace public. Ici dans le lotissement des Noires Terres et dans le tissu ancien le long de la rue du Colombier

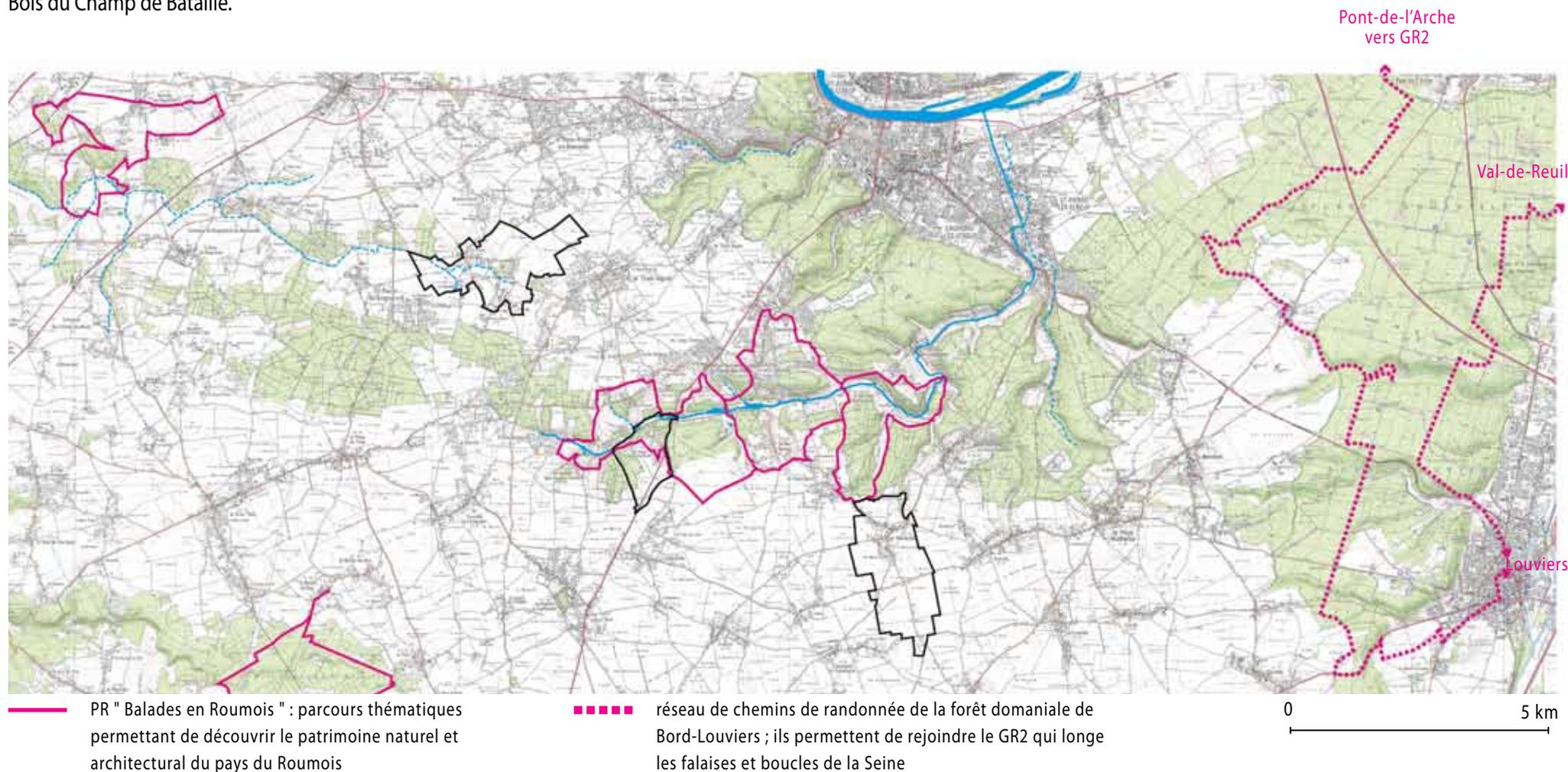


3. RÉSEAU DE CHEMINS ET SENTES

> Réseau de chemins de randonnée et de promenade à grande échelle

Les chemins de petite et grande randonnée (PR et GR) balisés autour des communes d'étude parcourent des espaces naturels importants : forêt de Louviers, vallée de l'Oison, Bois du Champ de Bataille.

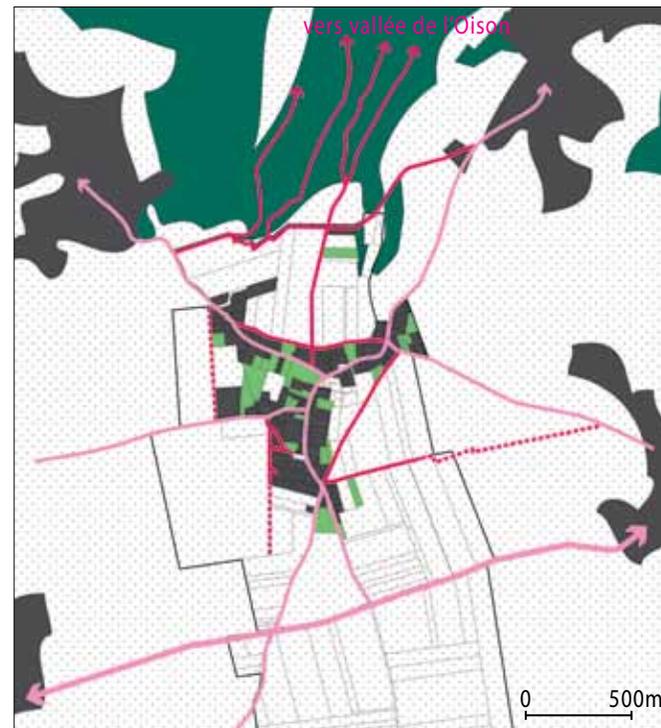
Un seul circuit balisé, autour de Berville-en-Roumois, permet de découvrir les paysages agricoles qui fondent pourtant l'identité du territoire.



> Sur le territoire communal, un potentiel important de sentiers existants

Il existe plusieurs sentes et chemins formant partiellement des itinéraires. Les chemins piétons prennent, dans cette commune, une importance particulière car il est assez dif-

ficile pour les piétons de circuler le long des voies circulées (pas de trottoirs ou très étroits et peu de possibilité d'élargissement). L'amélioration de la trame de chemins existants permettrait d'accéder aux équipements et transports scolaires plus facilement.



► Chemin agricole longeant la limite bâtie historique



▼ Un chemin agricole stratégique menant au village de Vraiville



◀ Plusieurs chemins existent aux limites bâties du bourg mais aussi entre les parcelles privées. Ici, des chemins traversant puis longeant les Noires Terres.

4. ESPACES PUBLICS

> Un potentiel d'espaces publics à développer et connecter

Il n'existe pas d'espace public véritablement structurant dans le bourg mais on trouve plusieurs petits espaces, que ce soit près des équipements ou dans les zones résidentielles.

Les espaces publics sont surtout constitués de chemins et sentes présents à la fois dans le cœur de bourg et dans les développement pavillonnaires plus récents.



► La mare du bourg est un lieu public intéressant et pourrait être valoriser davantage.



> Un espace stratégique autour des équipements



▲ La parcelle du colombier occupe une place stratégique en cœur de bourg, à proximité des équipements (mairie, terrain de sport, salle des fêtes,...). Cet espace peut être une opportunité de créer

un espace public fédérateur accompagnant un développement urbain de qualité.

> De petits espaces publics disséminés



▲ Un espace de pause entre clôtures privées et croisement routier.



▲ L'arrêt de bus fait partie des espaces publics à valoriser.



▲ Les espaces aménagés autour de la mairie et de l'église, éloignés de la route, sont de véritables lieux de loisirs.

5. PROTECTIONS RÉGLEMENTAIRES ET INVENTAIRES

> Enjeux environnementaux repérés à l'échelle du pays

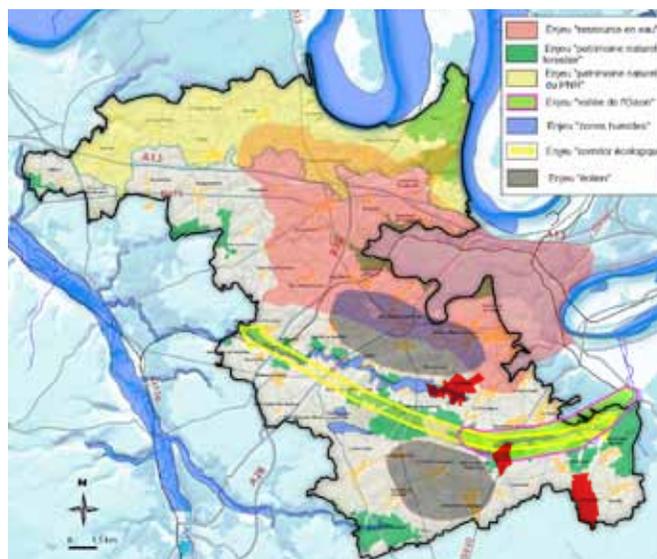
Les enjeux environnementaux repérés par le pays du Roumois mettent l'accent sur l'eau comme ressource à protéger et élément de paysage à valoriser. La vallée de l'Oison est un ensemble naturel où les enjeux sont majeurs car elle participe aux continuités écologiques entre les vallées de la Seine et de la Risle et recueille en partie les eaux pluviales provenant des plateaux agricoles.

De part et d'autre de la vallée de l'Oison, deux secteurs favorables au développement éolien ont été identifiés et concernent le paysage immédiat des communes de Thuit-Simer et St-Ouen-de-Pontcheuil.

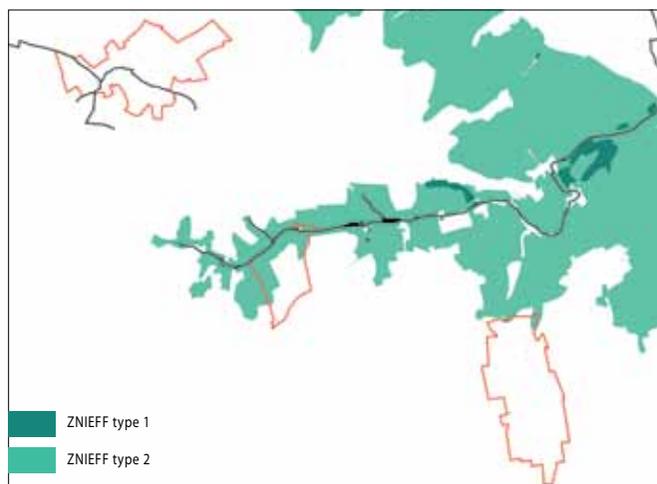
> A l'échelle de la commune

Un arbre remarquable situé à côté de l'église est classé. On remarque que la commune est concernée par une ZNIEFF de type 2 qui couvre les vallées sèches de la Marabel et des Pérets et empiètent légèrement sur le territoire communal.

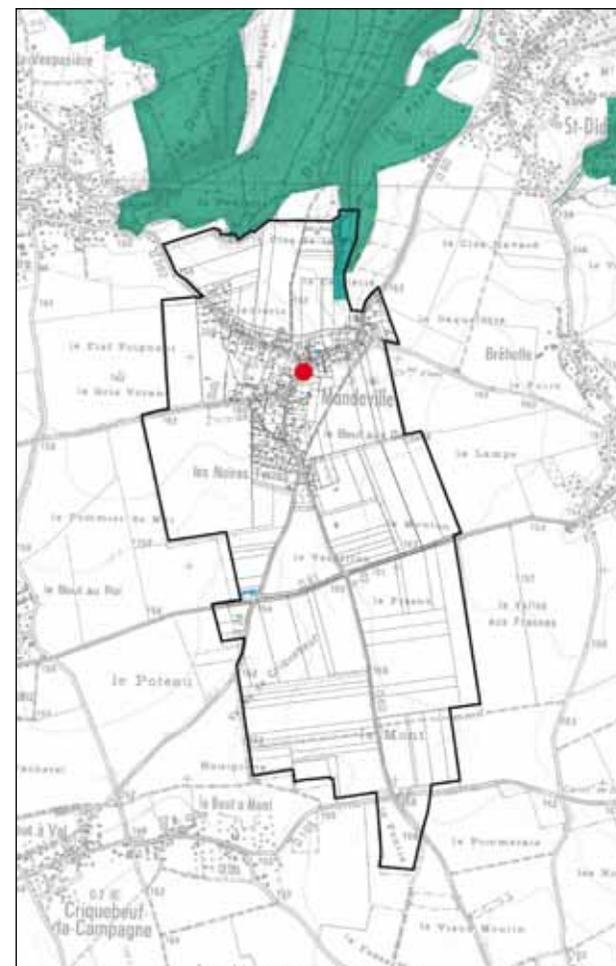
▼ Synthèse des principaux enjeux environnementaux du Pays du Roumois. Source : PROSCOT, 2008.



▼ Repérage des ZNIEFF le long de la vallée de l'Oison. L'ensemble de la vallée est identifié comme un milieu riche au niveau faunistique et floristique qu'il s'agit de préserver mais également de valoriser.



▼ Protections et inventaires en vigueur sur la commune.



MANDEVILLE

- site classé " if près de l'église de Mandeville "
- ZNIEFF de type 2 " la forêt de Bord, la forêt de Louviers, le bois de St-Didier "

B - MORPHOLOGIE URBAINE ET PATRIMOINE BÂTI

1. CARACTÈRES PAYSAGERS DES FRANGES URBAINES

> La commune présente deux facettes contrastées

Les parcelles bâties sont le plus souvent en contact direct avec l'espace agricole. Les franges nord et sud du bourg ont des caractères propres et donnent des perceptions différentes de la commune :

- au nord : l'espace agricole réduit et la proximité des boisements annonçant l'Oison ressèrent le champ de vision et donnent un caractère intimiste à l'espace bâti
- au sud : l'espace agricole ouvert et la situation de plateau

rendent le village très visible. On appréhende difficilement l'échelle des espaces ou des distances car on trouve peu d'éléments de repère (peu d'arbres isolés, de haies, de maisons isolées, ...).

> Une intégration paysagère inégale selon les opérations d'habitat

Le village est en situation de surplomb par rapport à la vallée de l'Oison ce qui rend très visible les franges bâties depuis les routes venant de la Harengère et St-Didier-des-Bois. Des transitions paysagères existent par endroit entre bâti et espaces agricoles et apportent une qualité aux limites du bourg.



▲ La topographie, vallonnée au nord de la commune, fait ressortir toutes les formes de bâti. Ici depuis la route de St-Didier-des-Bois. La qualité de ces limites est d'autant plus importante qu'elles peuvent être visibles de loin et façonnent l'image de la commune.

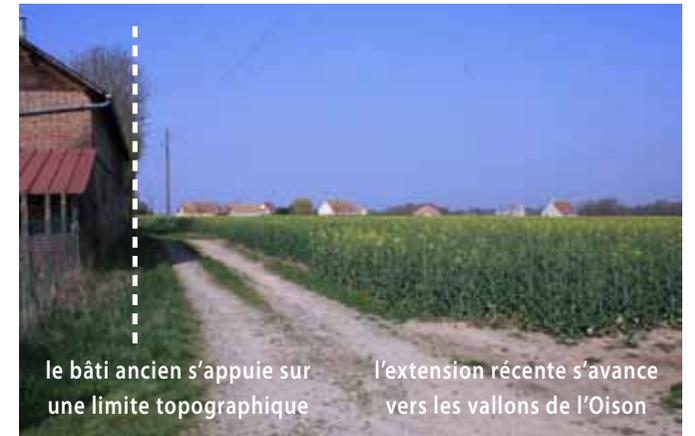
▼ Le bourg de Mandeville, vu depuis la RD 81, présente une silhouette très arborée.



▼ Ces limites entre bâti et agriculture deviennent intéressantes grâce à la présence d'espaces de transition (verger à l'entrée sud du bourg) ou grâce à une variété arborée imbriquée dans le tissu résidentiel.



▼ Les opérations d'habitat les plus récentes ne tiennent pas compte du contexte paysager dans lequel elles s'implantent. Elles sont soit plaquées au milieu de terrains agricoles, soit totalement coupées du paysage par des limites hermétiques et monotones.

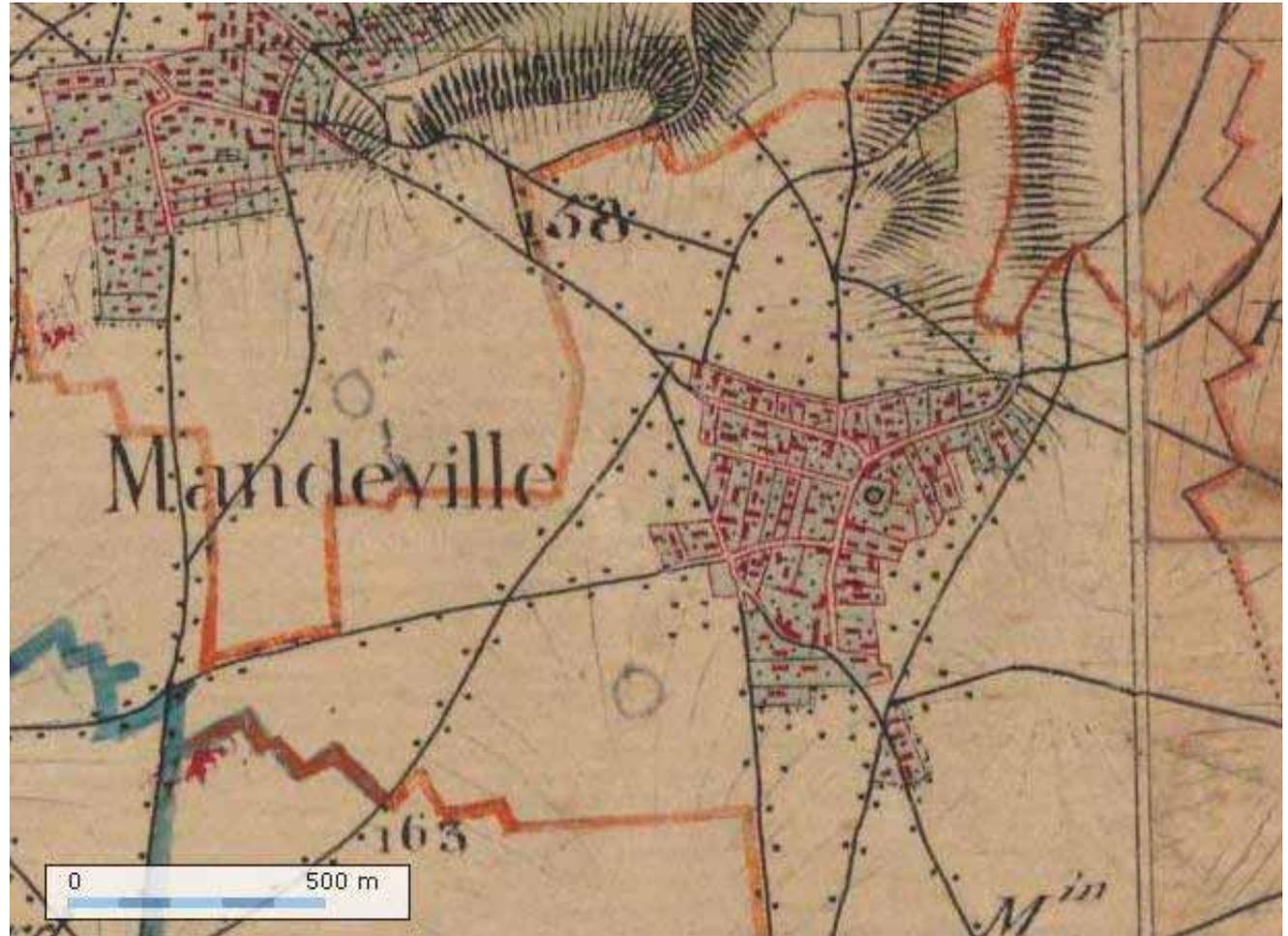


1. UNE STRUCTURE URBAINE QUI S'APPUIE SUR LES AXES ROUTIERS

> Un tissu urbain groupé

La forme urbaine de la commune apparaît compacte et met en évidence un développement qui s'est appuyé sur les principaux axes routiers qui la traversent (D60, D592, D84). Contrairement à de nombreuses communes rurales, elle n'a pas de hameaux et on retrouve principalement le tissu urbain ancien à proximité de l'église.

La carte d'État Major établie au XIXème siècle faisait déjà état d'un tissu urbain similaire à celui d'aujourd'hui.



▲ carte d'État Major (1825-1866)

> Des extensions de l'urbanisation le long des voies

La commune s'est développée depuis les années 60 par une succession d'opérations de constructions prenant appui sur le tissu urbain et le réseau viaire existants.

Le développement s'est fait à travers une densification au sein du tissu urbain selon les opportunités foncières. Il s'est principalement réalisé par la réalisation de plusieurs lotissements qui prennent appui sur les 3 départementales en particulier vers le sud du bourg et plus récemment vers le nord-ouest (D592). Ceci a amplifié le phénomène de développement linéaire et d'emprise sur la plaine agricole.

Les principales caractéristiques de ces constructions les plus récentes mettent en évidence :

un habitat individuel avec une implantation dans une majorité de cas en retrait par rapport aux voies, souvent en milieu de parcelle, de hauteur R+C ou plus rarement R+1+C, et une l'emprise au sol faible (5 à 10 %).

Le bâti ancien, qui reste très restreint, a une implantation qui peut être en limite de voie et une emprise au sol un peu plus élevé (10 à 15%).



▲ Un bourg relativement compact



▲ Le centre-bourg à proximité de l'église : structure ancienne implantée le long de la rue du Moulin à vent





▲ Des secteurs habités récents qui s'étendent sur la plaine agricole (D592)

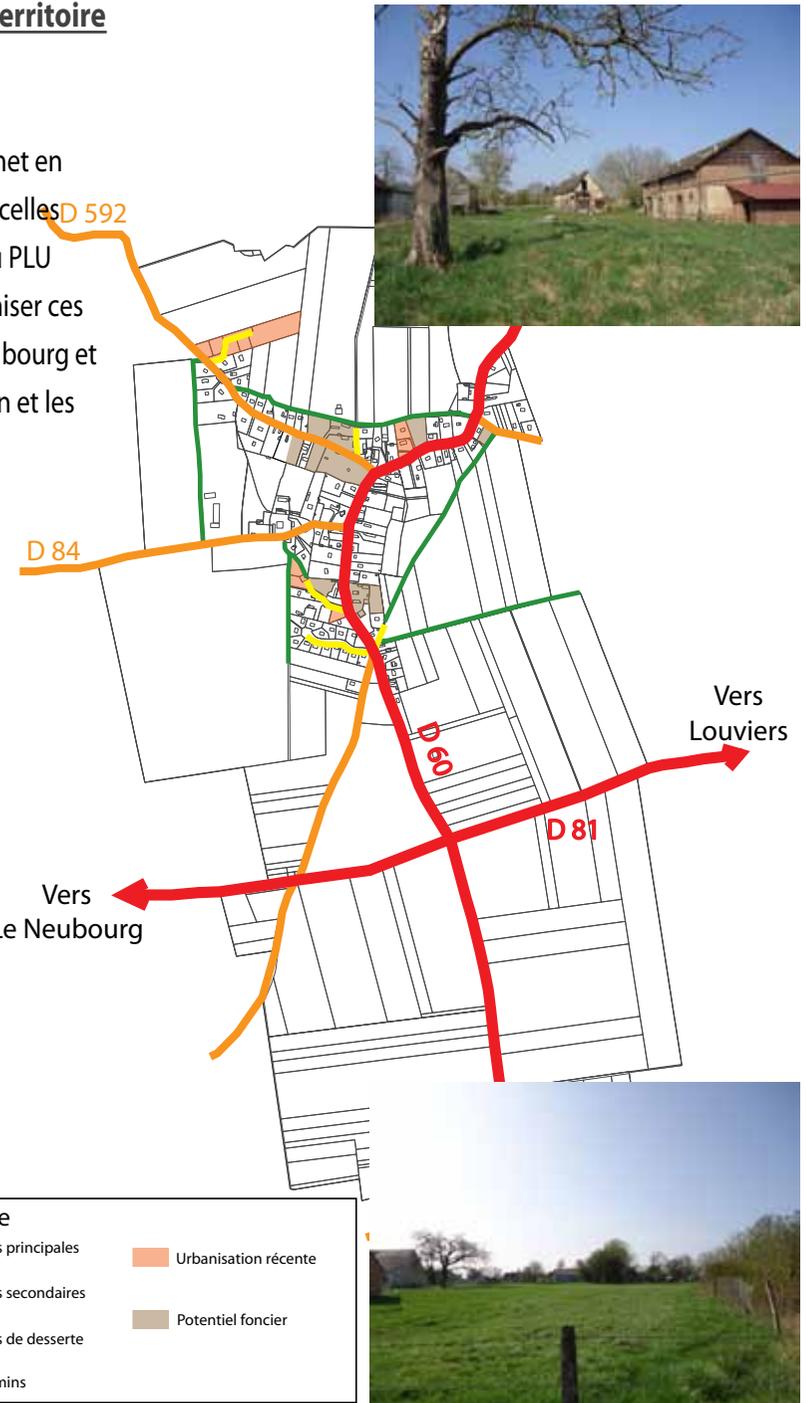


> Un fort potentiel foncier à l'intérieur du territoire urbanisé

L'analyse de la structure urbaine de la commune met en avant un potentiel foncier disponible entre les parcelles déjà urbanisées. Il sera nécessaire dans le cadre du PLU de définir des orientations qui permettent d'optimiser ces parcelles afin d'affirmer une certaine centralité du bourg et de conserver des limites claires entre l'urbanisation et les espaces agricoles et naturels.



Légende	
—	Voies principales
—	Voies secondaires
—	Voies de desserte
—	Chemins
	Urbanisation récente
	Potentiel foncier



2. UN PATRIMOINE ANCIEN PRÉSERVÉ

Les trois communes ne disposent pas d'un patrimoine ancien très important mais il est globalement bien entretenu et réhabilité. Dispersées au sein de leur territoire, les constructions anciennes sont le plus souvent en brique, en colombage avec un remplissage torchis/brique ou parfois avec des tuileaux et des soubassements en brique.

L'ardoise, le chaume et la tuile sont les matériaux de couverture utilisés.

On trouve parmi ce patrimoine trois principaux types de constructions :

- l'habitation traditionnelle, de forme allongée, souvent constituée de pièces juxtaposées : « la longère »
- la construction à étage, généralement du XIX^{ème} siècle,
- les corps de ferme et bâtiments agricoles



3. UN HABITAT CONTEMPORAIN OMNIPRÉSENT

De par sa forte évolution au cours des 40 dernières années, la commune dispose d'une diversité de constructions contemporaines.

Ces dernières ont été réalisées sous forme d'habitat individuel. Elles illustrent les différentes formes architecturales rencontrées des années 50 à nos jours en milieu rural:

• **Le pavillon traditionnel** : plan en double épaisseur, toiture deux versants avec pignon droit pour un comble plus facilement aménageable, maçonnerie (de parpaing) enduite, implantation en milieu de parcelle, parcelle généralement petite, multiplicité des matériaux utilisés (production industrielle).

• **La maison moderne** : formes architecturales plus élaborées et utilisation de matériaux différents permettant d'habiller les ouvertures et/ou les façades.

La diversité du bâti est une composante qui fait partie de l'identité de la commune. Elle doit être intégrée dans ses perspectives de développement et dans ses orientations d'aménagement.



4. DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE BÂTI

> des éléments patrimoniaux, vestiges de l'histoire

La commune a quelques éléments de patrimoine ancien bâti historique et religieux encore présent :



▲ l'église

> d'autres éléments patrimoniaux qui contribuent à la qualité du cadre de vie



▲ Maison de maître bourgeoise



▲ Croix

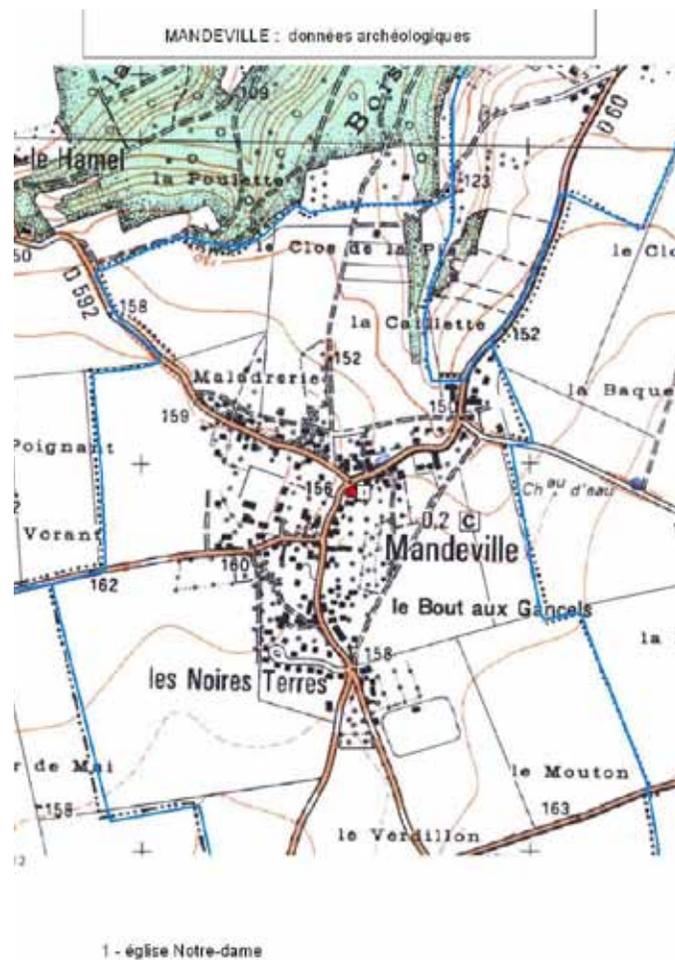


▲ Des murs de clôtures en silex et appareillage brique



5. UN PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE LIMITÉ

Le Service Régional de l'Archéologie a recensé un site archéologique sur le territoire de la commune :



▲ Localisation des sites archéologiques (extrait du PAC)

C - LES RISQUES ET NUISANCES

1. LES RISQUES NATURELS

> Une faible présence de cavités souterraines

Le Département de l'Eure se caractérise par la présence de nombreuses marnières ou bétoires dans son sous-sol qui représentent un risque d'effondrement.

L'enquête générale menée auprès des communes en 1995, ainsi que les recherches systématiques effectuées auprès des services de l'État font état de la présence ou de la présomption de ces cavités.

La loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages a prévu dans son article 43 que les communes élaborent en tant que de besoin des cartes délimitant les sites où sont situées des cavités souterraines et des marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol.

La prise en compte de ce risque « cavités souterraines » dans les documents d'urbanisme représente un enjeu fort, compte-tenu de son importance. Néanmoins, cette prise en compte est particulièrement délicate. Les recherches effectuées ont permis de recenser différents indices de présomption de cavités souterraines.

En fonction de la nature de ces indices, la solution proposée est la suivante :

Marnière dont la présence est certaine

Mise en œuvre d'un espace de « sécurité » correspondant à un cercle dont le rayon dépend de la plus grande profondeur et la plus grande galerie observées dans la commune, ou, à défaut, dans le secteur, tout en tenant compte de la zone de décompression.

Présomption de cavités souterraines

Dans ce cas, seule l'information est intégrée en annexe au document d'urbanisme. Le pétitionnaire sera incité à s'assurer de la stabilité du terrain.

La commune est concernée par la présence de quelques indices indéterminés qui se trouvent au sein de la plaine agricole au sud-ouest de son territoire. Globalement, ils n'ont pas d'impact sur son développement.



> Un risque de sécheresse

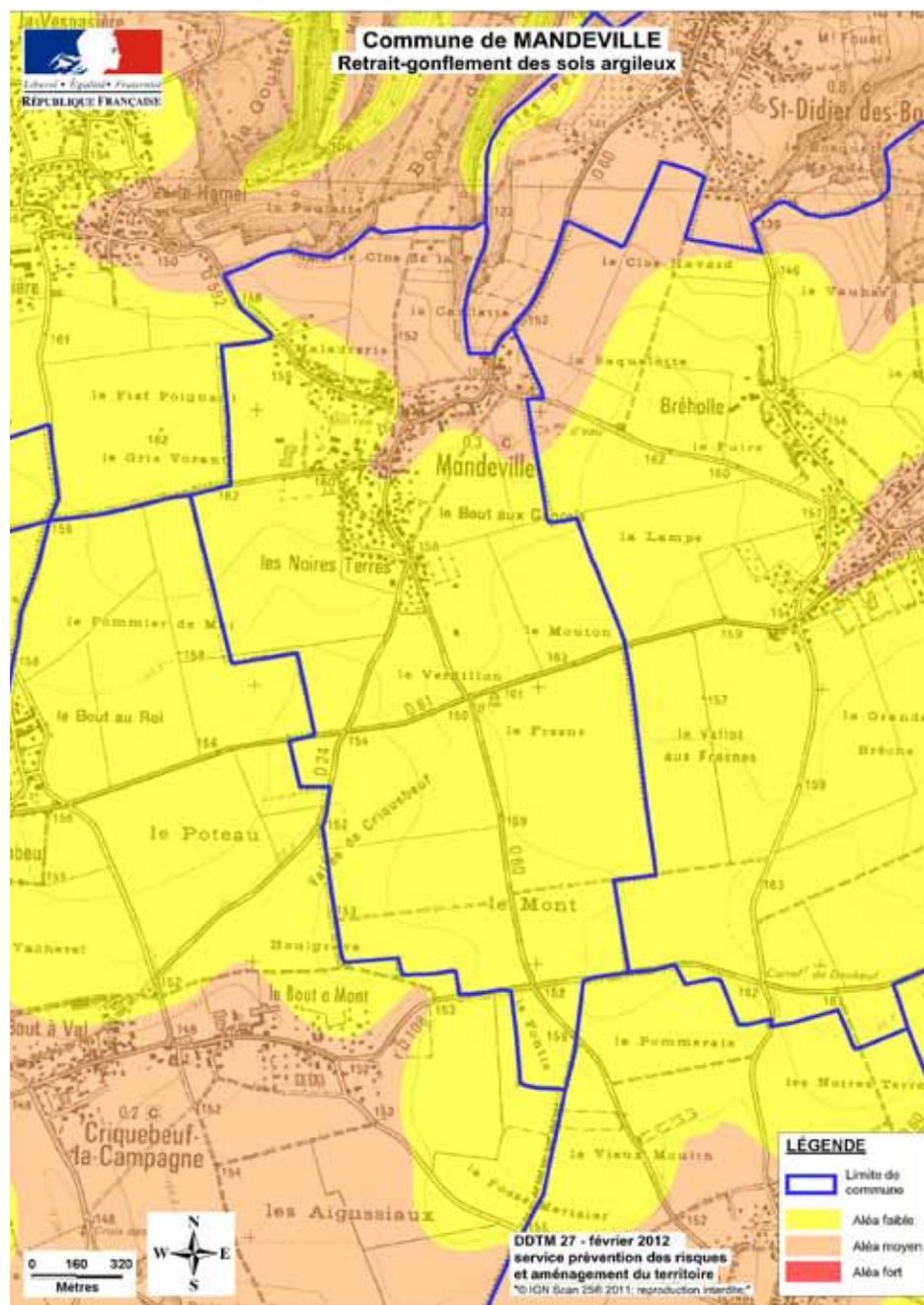
Les phénomènes de retrait-gonflement de certaines formations géologiques argileuses affleurantes provoquent des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel. En France métropolitaine, ces phénomènes, mis en évidence à l'occasion de la sécheresse exceptionnelle de l'été 1976, ont pris une réelle ampleur lors des périodes sèches des années 1989-1991 et 1996-1997, puis dernièrement au cours de l'été 2003.

Afin d'établir un constat scientifique objectif et de disposer de documents de référence permettant une information préventive, le Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement a demandé au BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières) de réaliser une cartographie de cet aléa à l'échelle de tout le département de l'Eure, dans le but de définir les zones les plus exposées au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

La carte d'aléa a été établie à partir de la carte synthétique des formations argileuses et marneuses, après hiérarchisation de celles-ci en tenant compte de la susceptibilité des formations identifiées et de la probabilité d'occurrence du phénomène.

Sur cette carte, les zones d'affleurement des formations à dominante argileuse ou marneuse sont caractérisées par trois niveaux d'aléas (faible, moyen et fort). Elles ont été déterminées par comparaison avec les cartes établies

dans d'autres départements avec la même approche et les mêmes critères.



2. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

> Un risque lié à des canalisations de gaz et d'hydrocarbures

Le territoire communal est traversé par plusieurs canalisations de transport de gaz exploitées par GRT Gaz et par des canalisations d'hydrocarbures exploitées par TRAPIL et TOTAL PLIF.:

Pour les canalisations de GRT Gaz, les distances suivantes sont à prendre en compte de part et d'autre de l'axe des canalisations :

Zone d'effet	Z _{ELS}	Z _{PEL}	Z _{EI}
Distance pour la canalisation de diamètre DN 600 mm et pression 67,7 bars	180m	245m	305m
Distance pour la canalisation de diamètre DN 500 mm et pression 67,6 bars	140m	195m	245m

Pour la canalisation de TRAPIL, les distances suivantes sont à prendre en compte de part et d'autre de l'axe de la canalisation :

Zone d'effet	Z _{ELS}	Z _{PEL}	Z _{EI}
Distance	170m	225m	290m

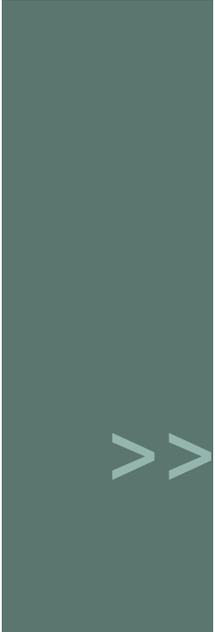
Pour la canalisation de TOTAL, les distances suivantes sont à prendre en compte de part et d'autre de l'axe de la canalisation :

Zone d'effet	Z _{ELS}	Z _{PEL}	Z _{EI}
Distance	35m	47m	62m

> Des axes routiers sécurisés

La commune n'est pas concernée par les points noirs et les zones d'accumulation d'accidents dans le domaine de la sécurité routière.

Toutefois, l'importance du trafic sur certaines voies traversant la commune (D629, plus de 400 véhicules par jour) peut inciter les élus à envisager des adaptations par rapport à d'éventuels projets de constructions et dans le traitement de carrefour.



>>> ENJEUX ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

> Atouts / potentiels

- une situation géographique qui permet l'accès à différents pôles d'emplois et de services dans un faible rayon (de 7 à 20km)
- un dynamisme démographique et une attractivité résidentielle qui préserve son niveau d'équipement
- un bourg relativement compact avec un potentiel foncier
- une bonne desserte routière
- le tissu urbain renferme des micro-paysages de qualité et diversifiés
- les espaces agricoles sont de natures différentes côté plateau et côté vallée et enrichissent les perceptions du bourg et du grand paysage
- le réseau de chemins agricoles et de sentes piétonnes existants représente un atout important pour créer une véritable trame de promenade

> Points faibles / contraintes

- les extensions pavillonnaires récentes, situées en limite du bourg historique, dévalorisent certains points de vue du fait de leur implantation sans cohérence avec le contexte paysager et la topographie
- les parcours piétons dans le bourg sont rendus difficiles en raison de routes passantes et de l'absence presque systématique de trottoirs
- Des voies départementales parfois contraignantes dans le fonctionnement du centre-bourg
- une offre de logement peu diversifiée qui peut à terme favoriser le vieillissement de la population
- un potentiel de création de logement par la réhabilitation ou à la transformation de bâti très faible

> Enjeux

- Permettre le développement urbain de la commune en respectant les singularités du lieu et en anticipant les modes de vie de demain
- S'appuyer sur les motifs paysagers de qualité à l'intérieur même de l'enveloppe urbaine pour développer le bâti et les espaces publics
- Hiérarchiser, valoriser et compléter les segments de chemins existants pour proposer aux piétons une alternative aux accotements des routes circulées
- Affirmer la centralité du bourg en valorisant les espaces à proximité des équipements

>> DES POTENTIELS IMPORTANTS DANS LE CADRE EXISTANT

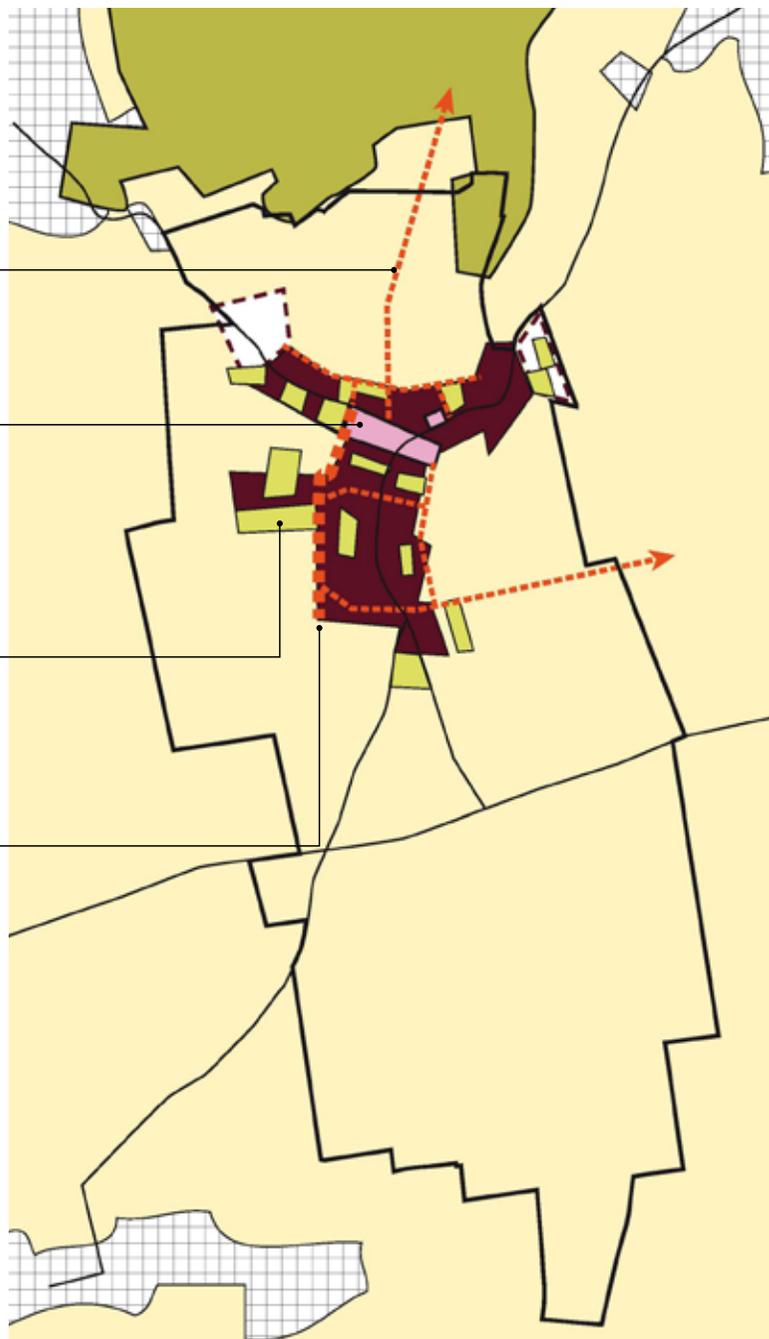
valoriser les sentiers de promenade existants menant vers les bois de la vallée de l'Oison

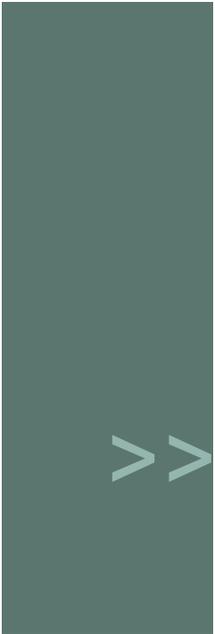
imaginer un espace public fort en centre-bourg autour d'équipements existants

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 sur lesquels s'appuyer
-  connecter





>>> **ANNEXE** : DIAGNOSTIC AGRICOLE

MANDEVILLE

Diagnostic de l'activité agricole

Dans le cadre de l'élaboration du PLU

Juillet 2012

aGRICULTURES
& TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
EURE



Sommaire

1. Introduction	p. 3
1.1 Préambule	p. 3
1.2 Méthode du diagnostic agricole	p. 3
2. Chiffres clés	p. 5
2.1 Introduction	p. 5
2.2 Superficie Agricole Utilisée (SAU)	p. 5
2.3 Occupation du sol	p. 6
3. Exploitations agricoles	p. 7
3.1 Sièges d'exploitation et sites en activité	p. 7
3.2 Exploitants	p. 7
4. Productions locales	p. 8
4.1 Systèmes de production des exploitants ayant leur siège à Mandeville	p. 8
4.2 Systèmes de production sur le territoire de Mandeville	p. 8
4.3 Diversification des activités agricoles	p. 9
5. Structuration et mode d'exploitation	p. 10
5.1 Mode de faire valoir des surfaces exploitées	p. 10
5.2 Forme juridique des exploitations agricoles	p. 11
6. Protection des corps de ferme	p. 12
6.1 Avec élevage	p. 12
6.2 Sans élevage	p. 12
7. Environnement	p. 13
7.1 Natura 2000	p. 13
7.2 Les ZNIEFF	p. 13
7.3 Les captages	p. 13
7.4 Les plans d'épandages	p. 13
8. Avenir des sièges d'exploitation	p. 14
8.1 Viabilité et pérennité	p. 14
8.2 Situation des corps de ferme	p. 14
8.3 Urbanisation et consommation des espaces agricoles	p. 15
9. Bilan/enjeux par rapport à l'urbanisation	p. 16
9.1 Bilan	p. 16
9.2 Enjeux	p. 16
9.3 Conclusion	p. 17

1. Introduction

1.1 Préambule

La commune de Mandeville a confié à la Chambre d'agriculture de l'Eure, la réalisation du diagnostic agricole préalable à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Ce travail a pour objectifs principaux :

- de connaître les activités agricoles sises sur le territoire communal,
- de spatialiser les sièges d'exploitation et leurs outils de travail,
- de disposer d'éléments prospectifs, notamment en matière de pérennité et d'évolution des exploitations agricoles,
- in fine, de protéger les espaces agricoles nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles.

Ce travail est donc un préalable important à l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du document d'urbanisme.

La présente étude a été conduite pour la commune de Mandeville entre février et avril 2012 à travers d'une réunion en mairie, des rencontres individuelles et des appels téléphoniques.

1.2 Méthode du diagnostic agricole

Dans les pages suivantes, les chiffres recueillis en 2012 font l'objet d'une comparaison avec les chiffres issus du recensement général agricole (RGA), seuls chiffres statistiques officiels en la matière, les données les plus récentes datant de l'année 2000.

Néanmoins, c'est avec beaucoup de prudence qu'il faut apprécier les évolutions mises en avant. En effet, le recueil de données effectué par nos services, diffère de la méthode utilisée par l'Agreste.

Ainsi, les chiffres 2012 doivent être entendus comme des estimations et la comparaison avec les chiffres du RGA, comme la possibilité de percevoir les tendances et les évolutions opérées sur la dernière période sur la commune de Mandeville. Il ne s'agit pas d'une comparaison valide au sens de la statistique agricole officielle.

Enfin, à noter que l'Agreste a démarré la mise à jour des données agricoles. Nous devrions pouvoir disposer des nouveaux chiffres avant la fin de l'élaboration du PLU.

2. Chiffres clés

2.1 Introduction

Traversée dans toute sa longueur par la RD 60, la commune de Mandeville se situe au nord de la région naturelle agricole du plateau du Neubourg et « culmine » à 160 m d'altitude.

La carte, ci-contre, montre que le sol du territoire de la commune est principalement constitué, à près de 90 %, de loess et de limons de plateau. Ils garantissent un potentiel agronomique important. Tout au nord de la commune et au nord-est, formant un croissant, on rencontre des sols d'argile à silex (11%).



Cf. Carte de la nature des sols

2.2 Superficie Agricole Utilisée (SAU)

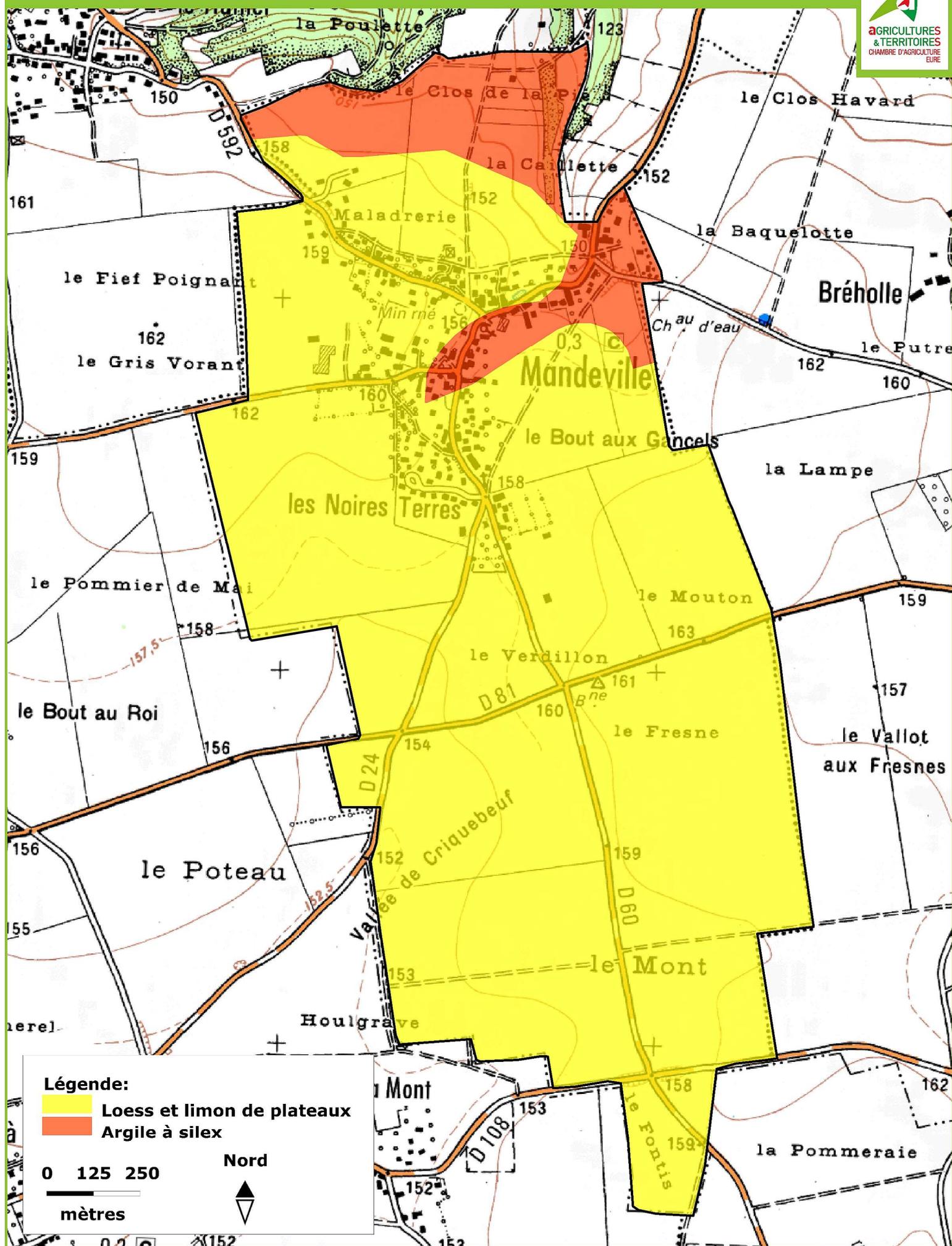
Superficie totale de Mandeville : 305 hectares.

	2000 (source RGA)	2012 (source CA27)
SAU communale	171 ha	257 ha *

* Parcelles identifiées à la PAC et lors de l'enquête agricole.

La commune s'étend sur une superficie totale de 305 hectares, dont **257 ha sont utilisés par l'agriculture en 2012 (soit 84,3 % du territoire)**, ce qui la place au dessus de la moyenne départementale (64%).

Mandeville - Les sols



Légende:
Loess et limon de plateaux
Argile à silex

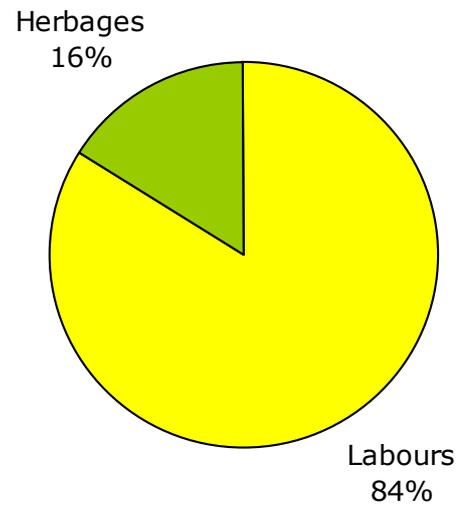
0 125 250
mètres
Nord

2.3 Occupation du sol

Le territoire de la commune est principalement voué aux labours, avec de grandes cultures céréalières et de cultures industrielles. De nombreuses prairies perdurent grâce au maintien de l'élevage de bovins, notamment aux abords du bourg et des exploitations d'élevage.

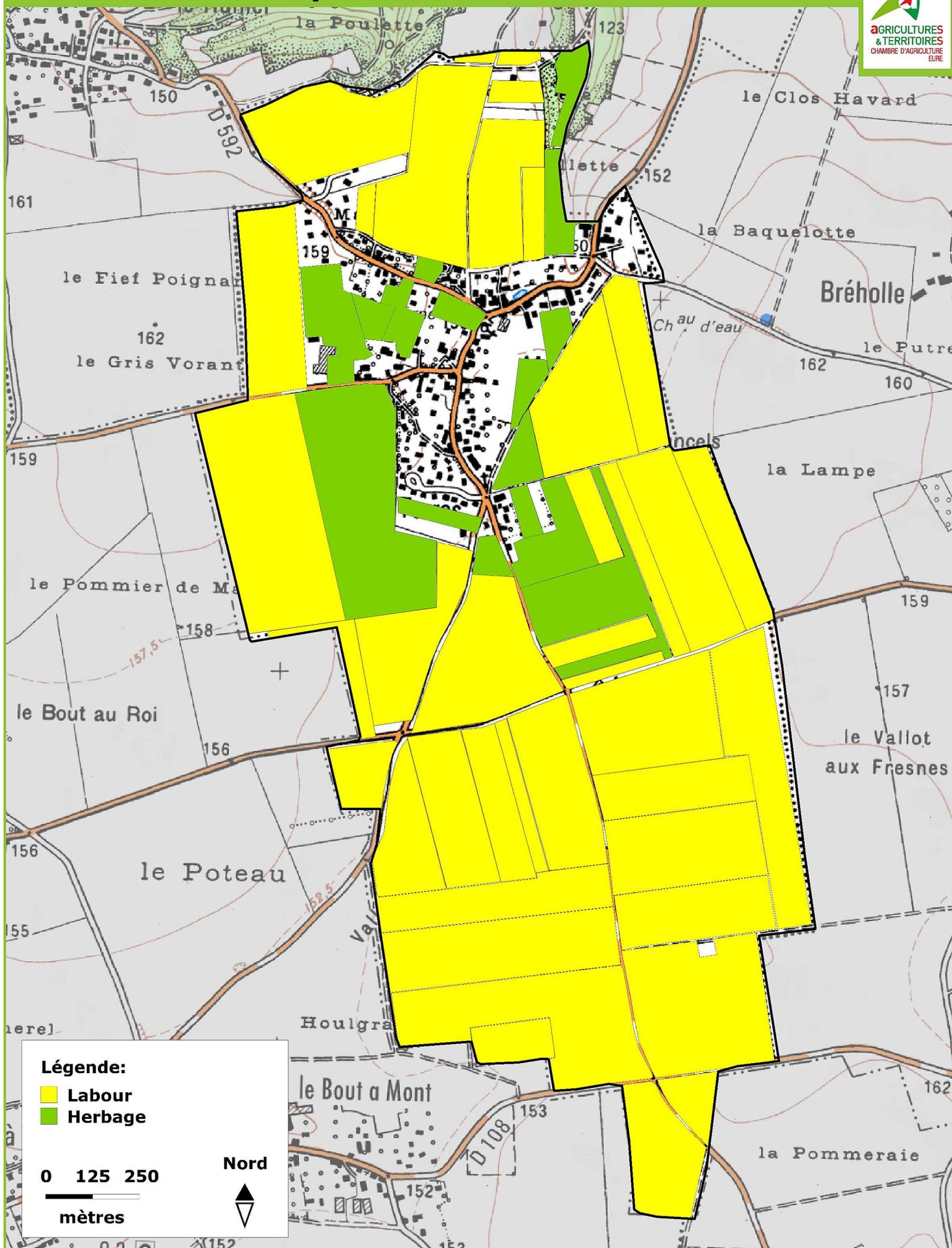
Sur la commune, les surfaces agricoles en 2012 se répartissent comme suit :

- 215,9 hectares de labours.
- 40,7 hectares de prairies.



Cf. carte de l'occupation du sol

Mandeville - Occupation du sol



3. Exploitations agricoles

3.1 Sièges d'exploitation et sites en activité

	1988	2000	2012 (CA27)
Nombre d'exploitations	6	4	1
SAU moyenne des exploitations	37	43	NC

On compte **1 exploitation agricole ayant son siège sur la commune**. Une autre exploitation a cessé son activité depuis peu. On peut noter aussi la présence d'annexes et de bâtiments isolés.

3.2 Exploitants

En 2012, on dénombre 14 exploitants agricoles, ce qui est relativement important au regard de la SAU communale.

Cf. carte des exploitants

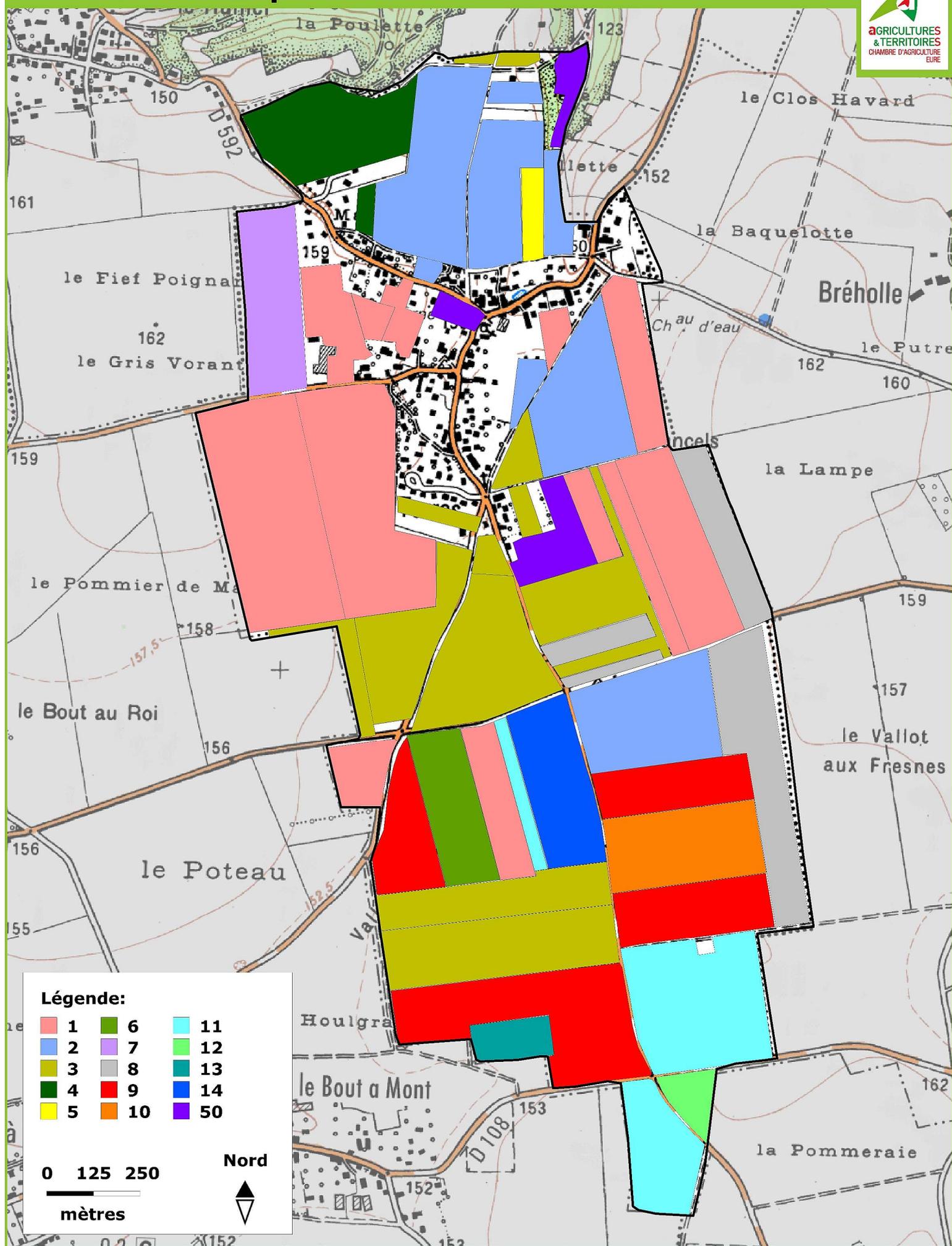
Les exploitants venus de l'extérieur ont leur siège sur des communes avoisinantes :

- à moins de 2,5 km de Mandeville : la Harengère, Vraiville.
- entre 2,5 et 5 km de Mandeville : Criquebeuf la Campagne, St Didier des Bois, Daubeuf la Campagne ;
- ou sur des communes plus lointaines, à plus de 5 km : Ecquetot, Cesseville, Fouqueville, Tourville la Campagne.

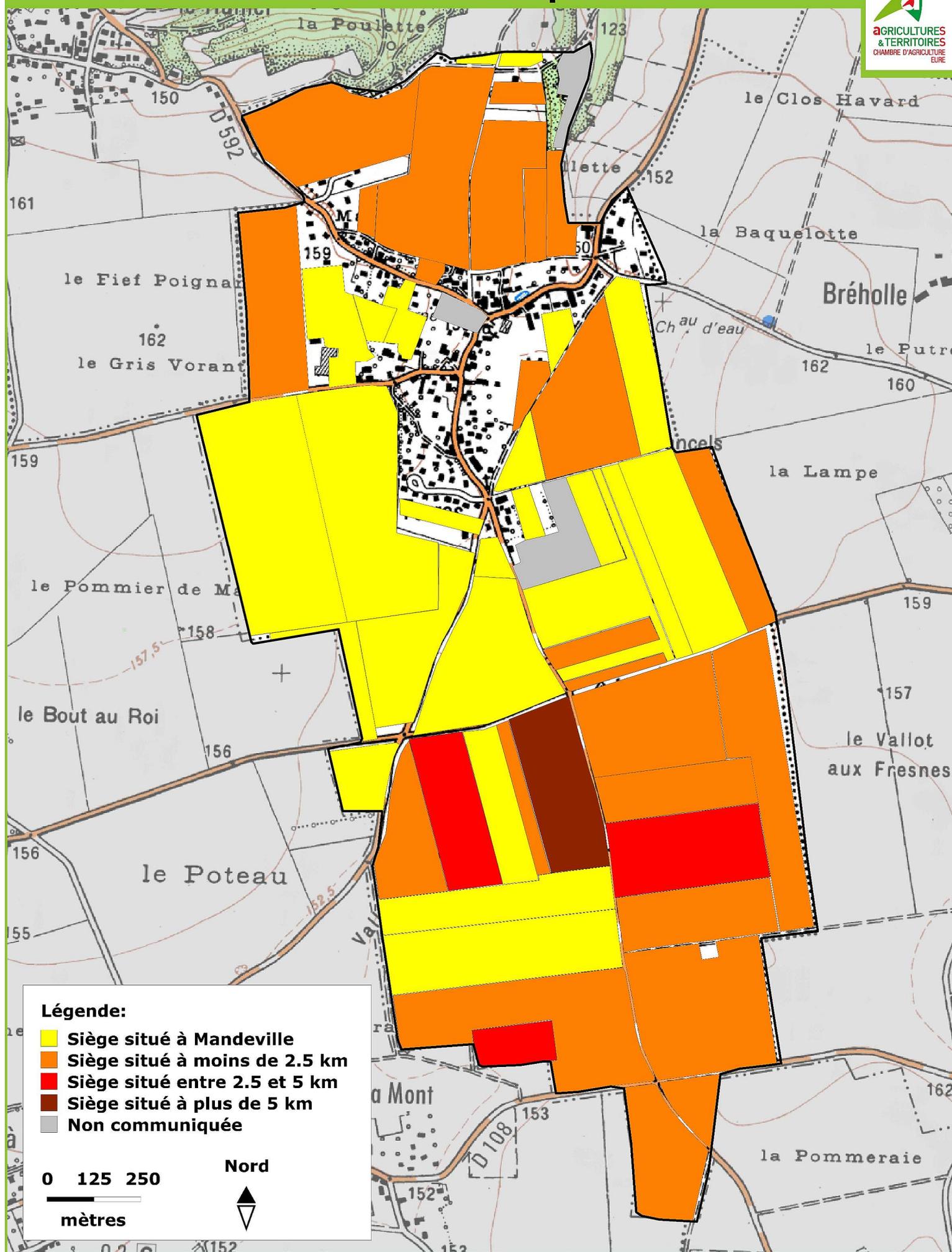
Cette donnée a un impact non négligeable sur les distances parcourues par les agriculteurs et sur la circulation des engins agricoles lors de la traversée de la commune.

Cf. carte de localisation des sièges

Mandeville - Exploitants



Mandeville - Provenance des exploitants



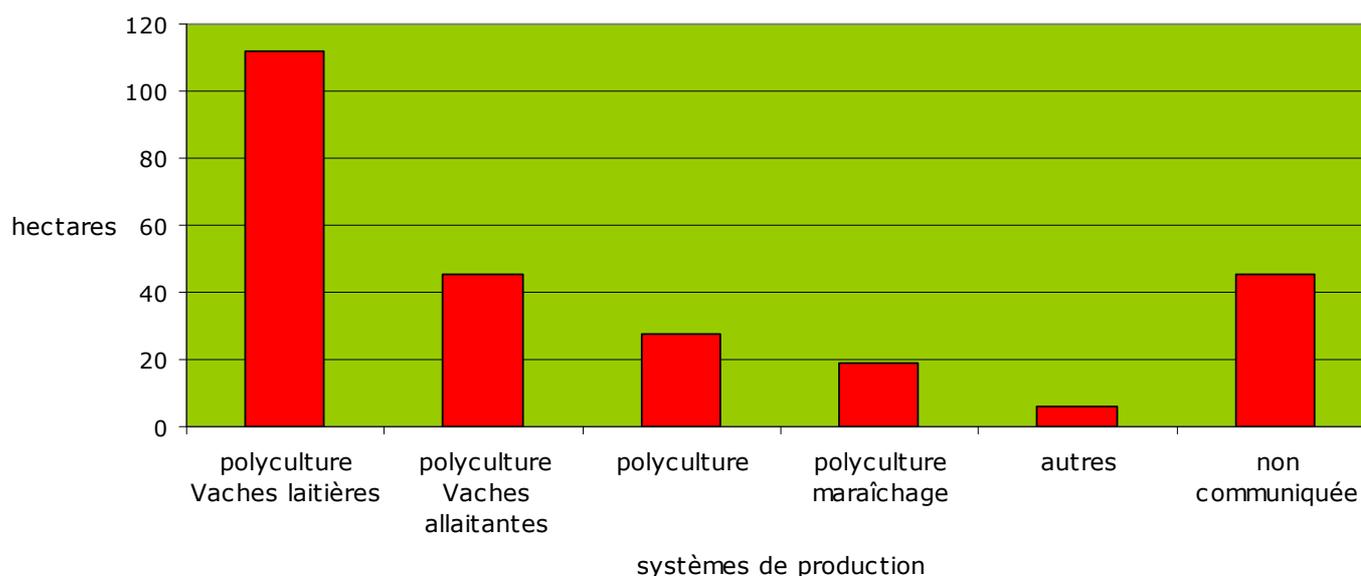
4. Productions locales

4.1 Systèmes de production des exploitants ayant leur siège à Mandeville

Activités agricoles	Polyculture / Vaches Laitières	Cessation de l'activité
Exploitations concernées	1	1

4.2 Systèmes de production sur le territoire de Mandeville

Sur l'ensemble des surfaces exploitées de la commune, les systèmes de production se répartissent de la façon suivante (par hectares) :



Les systèmes avec de l'élevage sont prédominants sur Mandeville. En effet, 50% des exploitations ont un lien direct avec l'élevage. Les polycultures élevages avec un système laitier représentent 44 % des surfaces exploitées sur le territoire de la commune. Les polycultures élevages avec un système allaitant occupent 18 % des surfaces. Seulement 27,4 hectares (soit 11% des surfaces agricoles) sont réservés exclusivement à un système de production liée à la polyculture. A noter, des cultures diversifiées tel le maraîchage associé à la polyculture (7% des surfaces)

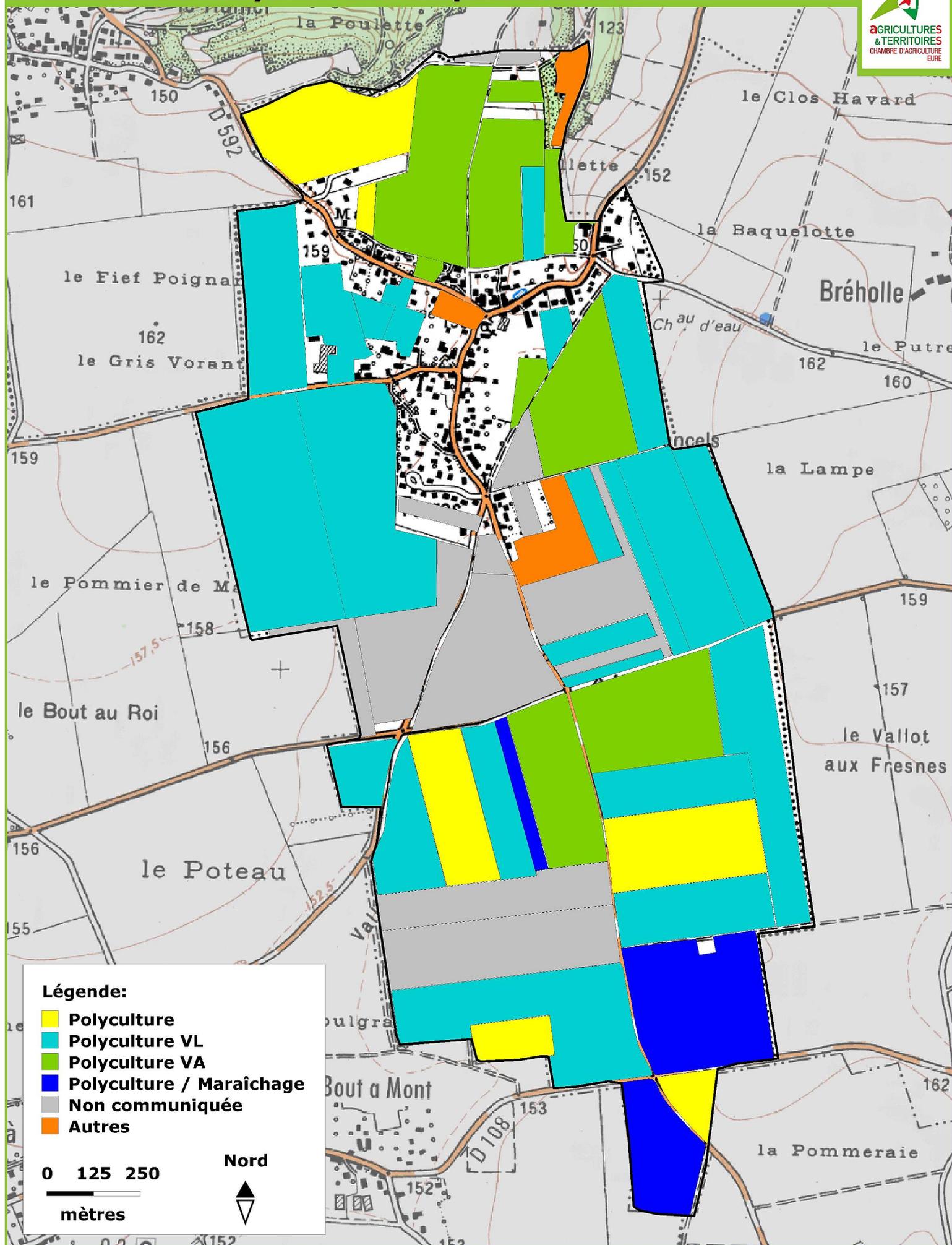
Cf. carte des systèmes de production

4.3 Diversification des activités agricoles

Par diversification agricole, on entend les circuits courts (vente directe) et l'accueil touristique (ferme auberge, gîtes, chambres d'hôtes). Force est de constater que la diversification des activités agricoles est particulièrement faible, notamment en matière d'hébergements à la ferme, et qu'elle pourrait être davantage exploitée par les agriculteurs. Gîtes et chambres d'hôtes constituent des offres différentes et complémentaires des prestations hôtelières et pourraient séduire une clientèle d'affaires et touristique en courts séjours sur le territoire.

Sur la commune de Mandeville, une exploitation fait de la transformation de produits fermiers ainsi que de l'accueil touristique (2 gîtes). Ces points sont des vecteurs importants d'échanges entre urbains et agriculteurs. Ils permettent de faire venir à la ferme des personnes extérieures à la commune.

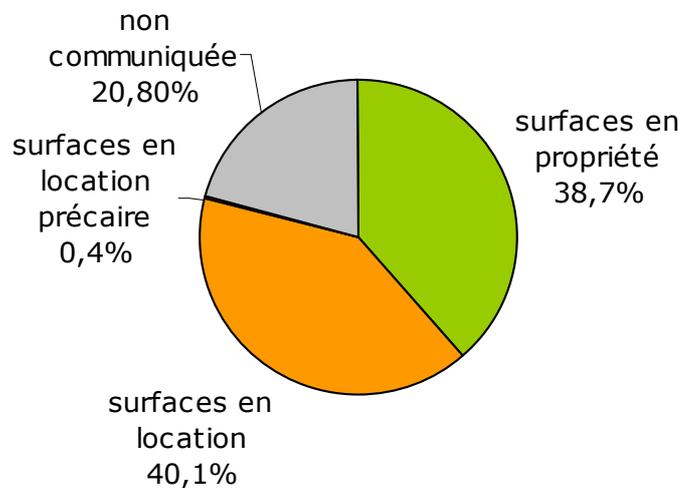
Mandeville - Systèmes de production



5. Structuration et mode d'exploitation

5.1 Mode de faire valoir des surfaces exploitées

Les agriculteurs sont généralement locataires des parcelles qu'ils exploitent (40% des surfaces exploitées sur la commune). Les terres exploitées en propriété sont représentées à hauteur de 38%. A noter également une parcelle de 0,92 hectares en situation de location précaire située à l'Est du bourg.



Or, le fait de ne pas avoir la maîtrise des terres, et notamment à proximité des secteurs bâtis, peut être préjudiciable pour certaines exploitations, en cas de projet communal. Pour rappel, dès qu'un secteur passe constructible, il y a une possibilité pour le propriétaire de la parcelle de résilier le bail.

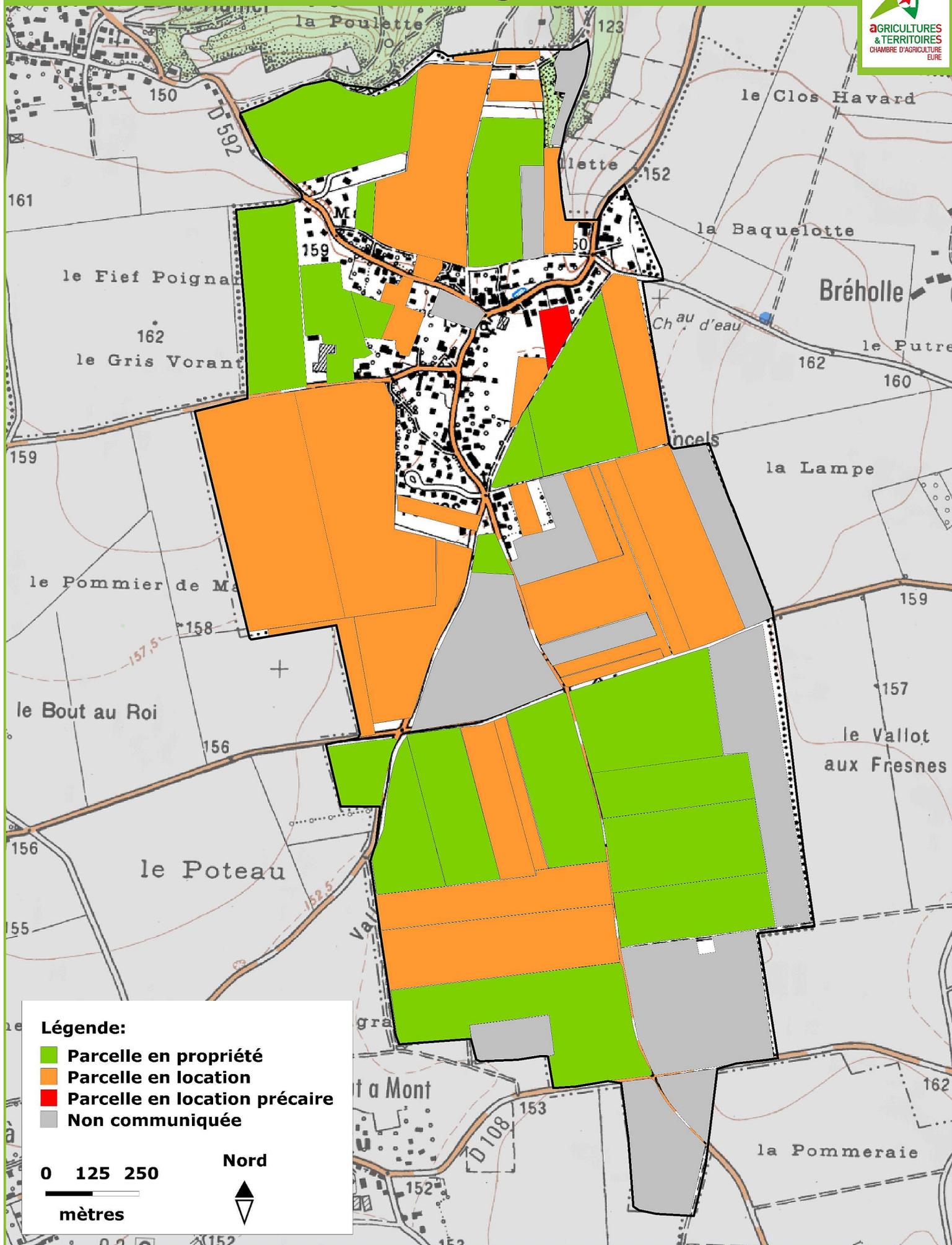
Lors de projets urbains importants, il est donc impératif que la collectivité territoriale connaisse les agriculteurs touchés par une zone et anticipe par un travail avec la SAFER.

D'autre part, pour les exploitants propriétaires, en cas de difficultés financières ou pour anticiper de faibles retraites, la tentation est forte de vendre des terres agricoles en terrain à bâtir, en particulier sur les communes où la pression foncière est importante.

De par sa proximité de la région elbeuvienne, Mandeville pourrait connaître d'ici peu une pression foncière non négligeable. Elle aurait pour conséquence l'augmentation du prix de la terre, qui entre en concurrence avec d'autres utilisations possibles. Les objectifs des propriétaires peuvent donc changer au gré des opportunités. Enfin, soulignons que les tensions sur les prix rendent de plus en plus difficile l'accès des terres aux jeunes qui souhaitent s'installer.

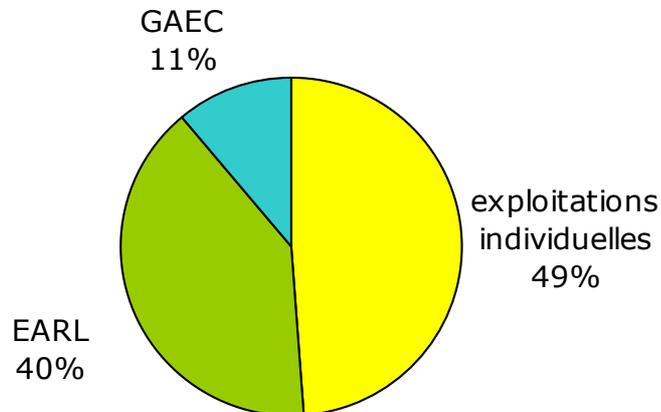
Cf. carte du statut du fermage

Mandeville - Statut du fermage



5.2 Forme juridique des exploitations agricoles

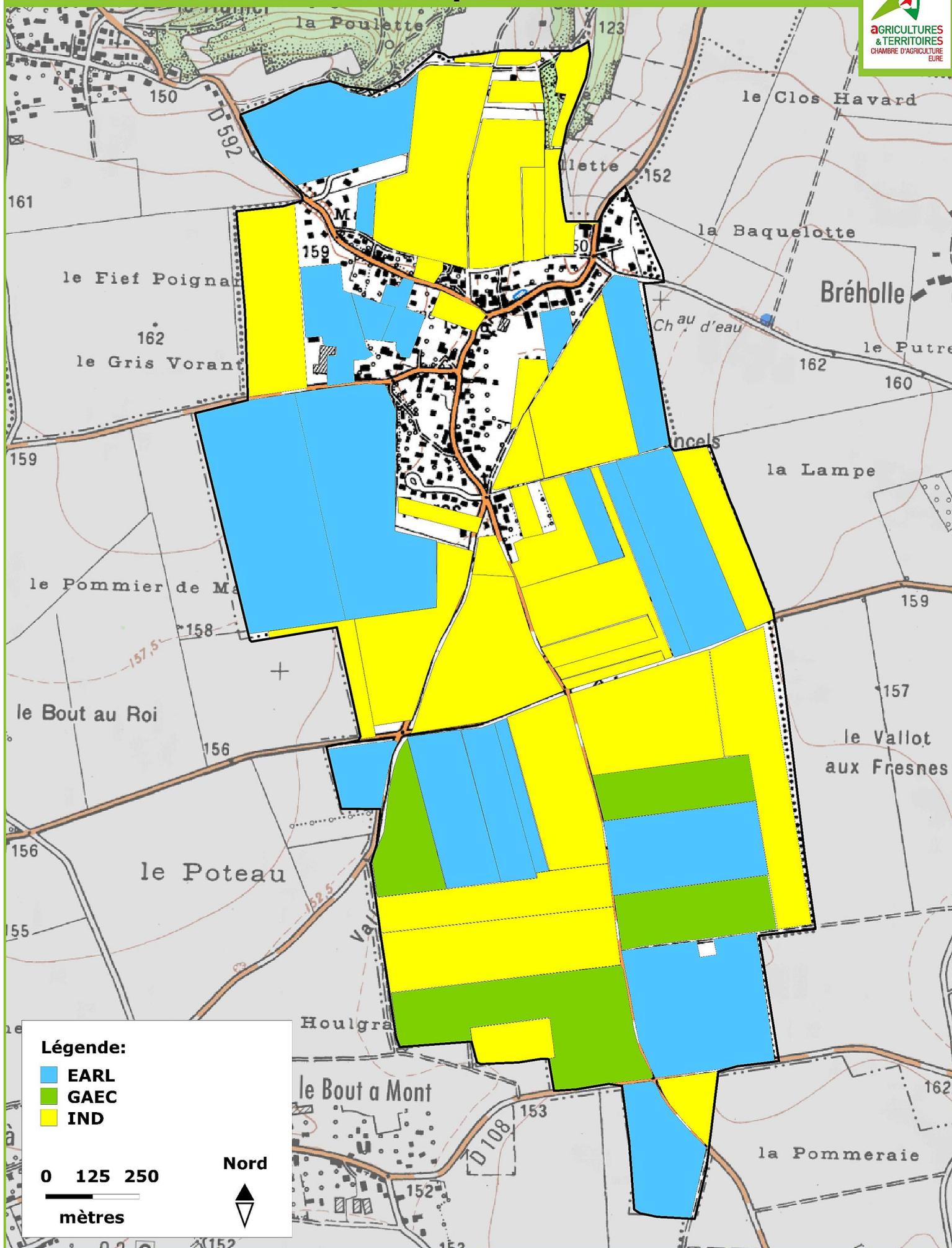
En 2012, sur l'ensemble des surfaces enquêtées du territoire de la commune on recense :



Le fait majeur est la constante augmentation de la forme sociétaire des exploitations agricoles depuis quelques années. Les sociétés représentent aujourd'hui plus de 51 % des formes juridiques des exploitations agricoles. Cette augmentation peut s'expliquer par le fait que les agriculteurs doivent de plus en plus consolider leur exploitation agricole afin de sécuriser leur revenu face à une conjoncture incertaine. Par contre les exploitations individuelles sont encore très présentes sur des structures un peu moins importantes.

Cf. carte du statut des exploitations agricoles

Mandeville - Statut des exploitations



6. Protection des corps de ferme

6.1 Avec de l'élevage

Rappel de la règle de réciprocité des distances, article L111-3 du Code Rural : l'article 105 de la Loi d'Orientation Agricole (LOA) de 1999 a introduit la réciprocité des distances d'éloignement à respecter entre bâtiments agricoles abritant des élevages et habitations occupées par des tiers. Ces distances, qui visent à éviter les conflits générés par des exploitations trop proches des habitations, sont fixées par le Règlement Sanitaire Départemental (50 mètres minimum) et la législation sur les installations classées (100 mètres minimum). Elles dépendent du type d'élevage et de l'effectif. Les périmètres s'appliquent autour des bâtiments d'élevage et de l'ensemble de leurs annexes.

Pour rappel, ces régimes soumettent des distances minimales. La commune peut décider d'instaurer des distances supérieures dans le cadre de l'élaboration du PLU, avec les objectifs suivants :

- éviter de compromettre toute possibilité de développement des exploitations (notamment en cas de projet d'agrandissement) à l'image de toute autre activité économique ;
- permettre la réalisation de la mise en conformité dans de bonnes conditions ;
- créer un espace tampon afin de limiter les contentieux avec des tiers.

Sur Mandeville, on compte des corps de ferme et des bâtiments isolés avec de l'élevage.

6.2 Sans élevage

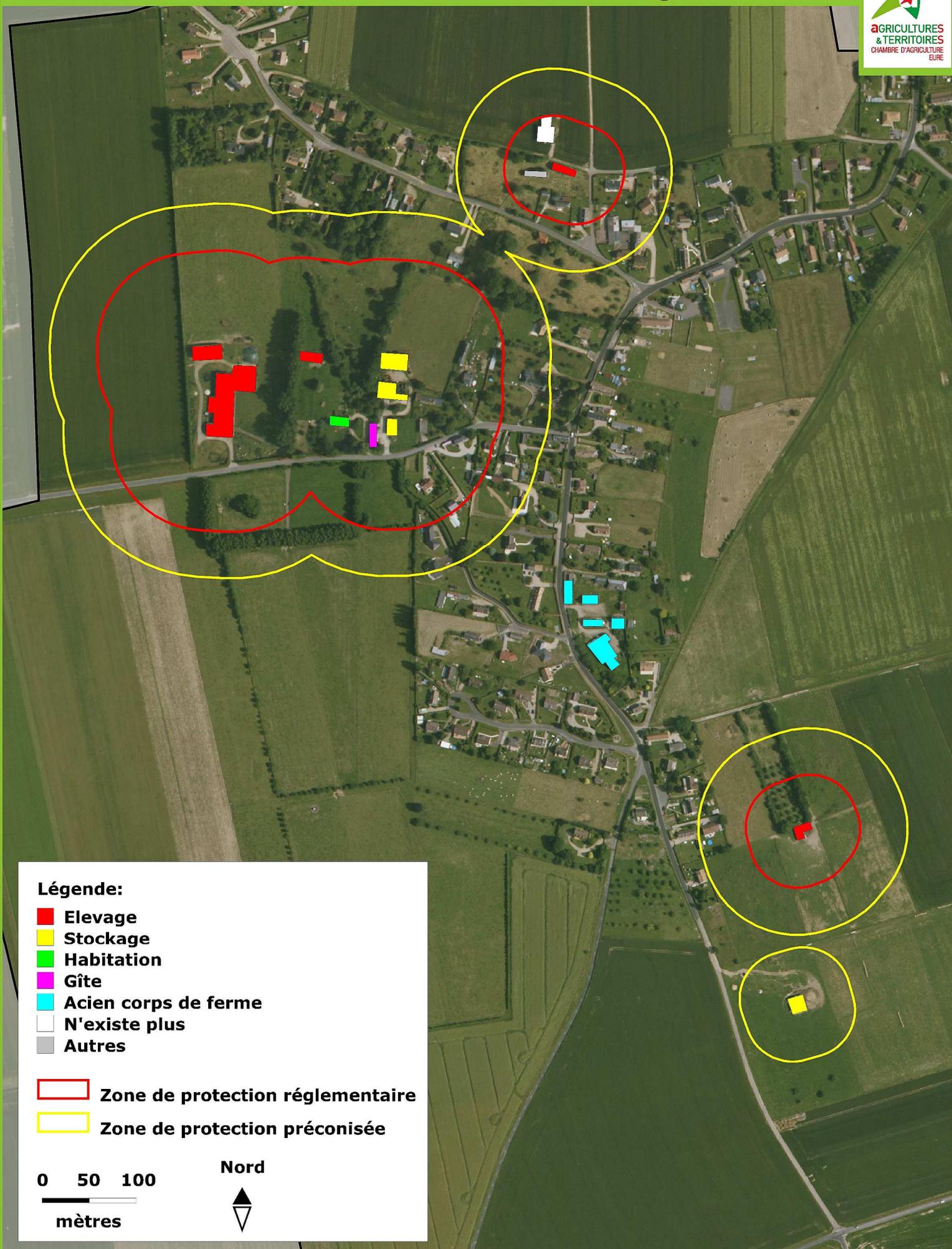
Pour les bâtiments agricoles sans élevage (stockage des récoltes, paille, matériel...), il n'existe aucune législation visant à éloigner les tiers des bâtiments en activité.

Des protections de 50 mètres ou plus peuvent néanmoins s'avérer nécessaires sur ces sites, soit pour les nuisances produites (bruit, salissement), soit pour des raisons évidentes de sécurité (risque d'incendie).

C'est pourquoi, la Chambre d'agriculture préconise une distance de 50 mètres autour des bâtiments de stockage exploités.

Cf. carte protection des activités agricoles

Diagnostic agricole Mandeville



7. Environnement

7.1 Natura 2000

Pas de zonage référencé sur la commune.

7.2 Les ZNIEFF

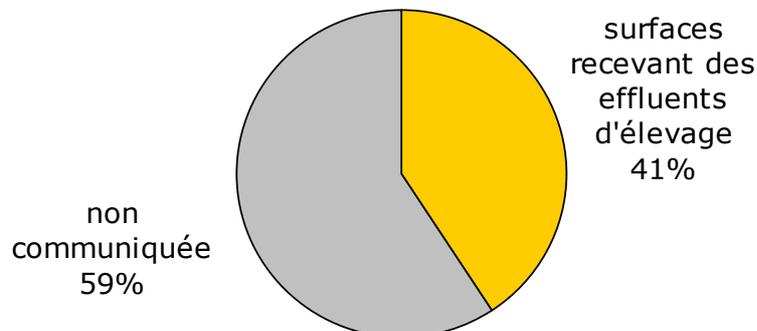
Pas de zonage référencé sur la commune.

7.3 Les captages

Pas de zonage référencé sur la commune.

7.4 Les plans d'épandages

Les agriculteurs épandent soit du fumier ou du lisier provenant des élevages, mais également des boues industrielles ou des boues de stations d'épurations. Les exploitations d'élevage doivent respecter les règles environnementales se traduisant par la tenue et la mise à jour d'un cahier d'épandage des effluents ou de boues.



Ils respectent ainsi des distances minimales vis-à-vis des habitations et des mares. En l'absence de principe d'antériorité pour ces plans (et ce, contrairement aux bâtiments d'élevage), il convient de préserver ces surfaces. Sur l'ensemble des agriculteurs interrogés, au minimum 105 hectares sont concernés par un plan d'épandage.

Cf. carte de l'environnement

8. Avenir des sièges d'exploitation

8.1 Viabilité et pérennité

Les principaux critères pour mesurer la viabilité et la pérennité des sièges d'exploitations sont :

- l'état de l'outil de production,
- sa mise aux normes ou non,
- l'âge des actifs,
- la succession assurée ou pas.

Ainsi, après la diminution du nombre d'exploitations agricoles entre 2000 et 2012, il semble que la seule exploitation présente sur la commune soit viable. En effet, l'exploitant en activité a moins de 50 ans et son outil de production est aux normes.

Cf. carte de la pérennité des exploitations agricoles

8.2 Situation des corps de ferme

On peut souligner que les corps de ferme à Mandeville sont situés en bordure des enveloppes bâtis. Mais il est important de souligner que de nombreuses exploitations "accueillent" des tiers dans l'enceinte du périmètre de protection. La cohabitation n'est donc pas sans poser problèmes dans un contexte actuel où les nouveaux habitants, majoritairement issus des milieux urbains, ont de plus en plus de difficultés à comprendre et à respecter l'activité agricole. Cette problématique montre combien il est nécessaire de travailler sur la notion de zones tampons ou de transitions entre espaces urbanisés et espaces voués à l'activité agricole.

Il convient fortement de limiter les constructions à usage d'habitation de tiers aux abords de ces exploitations. En effet, les exploitations agricoles sont ou peuvent être « fragilisées » du fait de la proximité du bâti et des possibles conflits de voisinage. Si elles disposent actuellement de surfaces et de productions suffisantes pour assurer un revenu correct à l'exploitation, leur pérennité pourrait être impactée :

- par un prélèvement important de terres agricoles productives en future zone constructible ;
- par le prélèvement d'une zone stratégique pour l'exploitation (exemple : prairie à côté d'un bâtiment d'élevage) ;
- par la construction d'habitation de tiers à proximité des bâtiments d'exploitation qui compromettrait la possibilité d'évoluer et de se développer.

D'où l'importance de la prise en compte de l'agriculture dans le PLU.

8.3 Urbanisation et consommation des espaces agricoles

La lecture des photos aériennes comprises entre 2000 et 2012 montre que la commune a consommé 4,43 hectares d'espaces agricoles et naturels. C'est une consommation qui semble importante au regard de la taille de la commune. Cette surface a été consommée pour des maisons individuelles sur l'ensemble du territoire. Ce mitage est fortement préjudiciable pour l'agriculture. Cela étant, il conviendra de fixer des objectifs visant à limiter le mitage des espaces agricoles et naturels par le comblement des dents creuses. Cette pression de l'urbanisation est fortement ressentie de la part des agriculteurs. Ils s'inquiètent de cette artificialisation qui à terme pénalisera les installations des jeunes agriculteurs.

Cf. carte de la consommation des espaces agricoles entre 2000 et 2012

9. Bilan / Enjeux par rapport à l'urbanisation

9.1 Bilan

- La présence d'exploitations générant des périmètres de protection de 50 et de 100 mètres.
- La présence de prairies, aux abords des exploitations d'élevage, indispensables au bon fonctionnement de l'élevage.
- De grands espaces agricoles de production céréalière, permettant aussi de valoriser les effluents des élevages locaux et de boues.
- Des parcelles soumises au statut du fermage situées à proximité du tissu bâti.

9.2 Enjeux

Au total, 7 enjeux se dégagent pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mandeville :

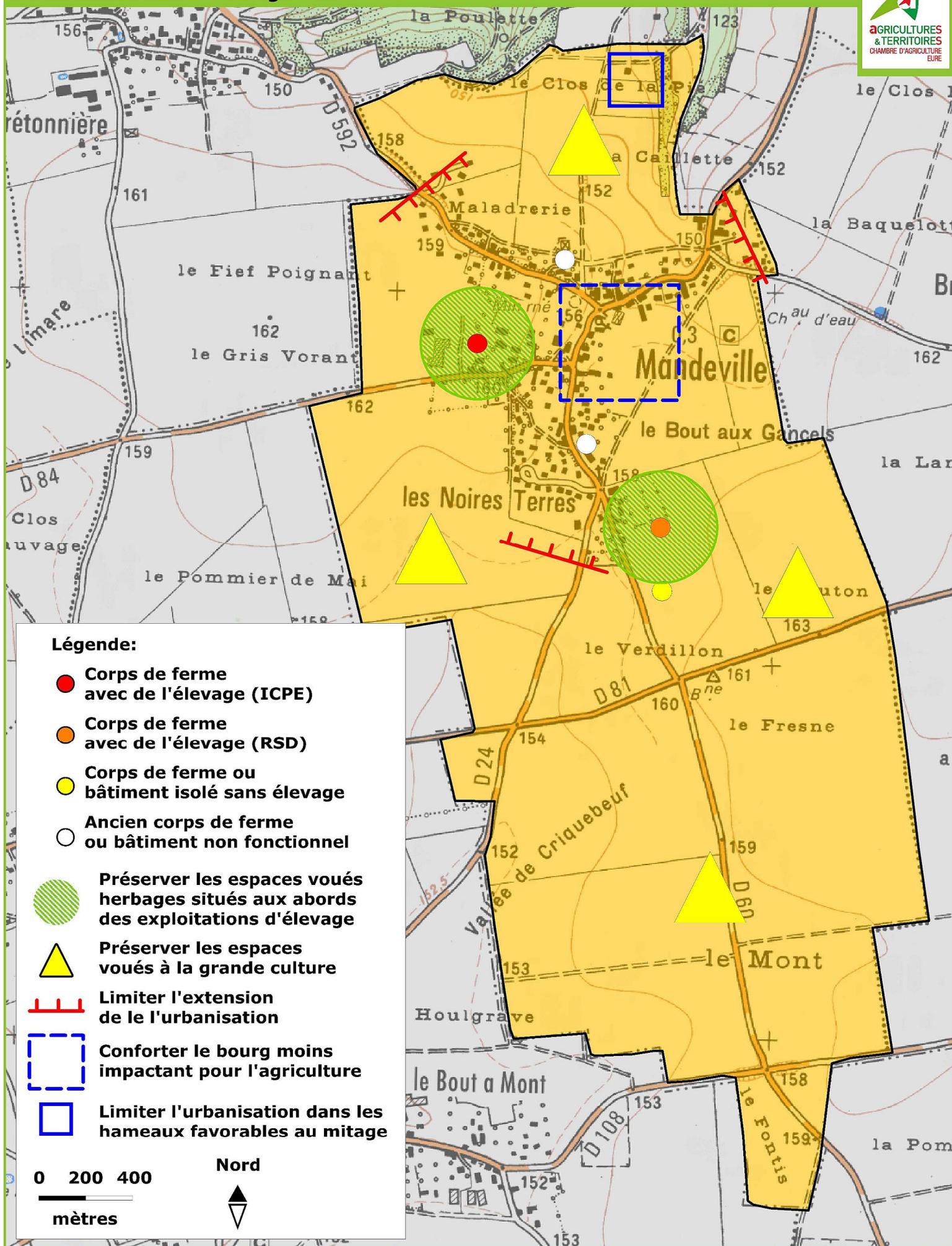
- Protéger les bâtiments en activité et permettre la création de nouveaux bâtiments agricoles par un classement en zone A du PLU et par un travail sur la création d'espace tampon entre zones agricoles et zones destinées à l'urbanisation, plus adapté que l'application stricte de la règle de réciprocité.
- Préserver les prairies aux abords des exploitations d'élevage.
- Préserver les grandes entités agricoles cohérentes vouées à la grande culture céréalière, pour leur valeur agronomique et leur potentiel agricole (valorisation des effluents d'élevage, des boues de station ou industrielles).
- Définir les surfaces constructibles compatibles avec les besoins de la commune pour limiter au maximum le prélèvement d'espaces agricoles productifs et combler en priorité les dents creuses.

- Limiter fortement le développement des hameaux pouvant générer des conflits d'usage entre néo-ruraux et activité agricole.
- Permettre, au travers du PLU, la possibilité de diversification de l'activité agricole.
- Enfin, garantir l'accès aux parcelles et permettre la circulation des engins agricoles sur le territoire communal.

Cf. carte des enjeux agricoles

9.3 Conclusion

Le projet de Plan Local d'Urbanisme est important pour l'avenir agricole de la commune, surtout si son souhait est de garantir des espaces agricoles durables et de préserver son caractère rural. En tenant compte de l'ensemble des propositions ci-dessus, le projet participera au maintien de l'agriculture communale.



Etude réalisée par la Chambre d'agriculture de l'Eure
Rédaction : Delphine OMNES-LEBLANC et Mathieu DEWULF
Cartographie : Mathieu DEWULF
Mise en Forme : Catherine CROIX
Reproduction : Liliane DEMEZIERES



aGRICULTURES
& TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
EURE

Service Economie & Territoires
Unité Aménagement / Foncier / Dév local
5, rue de la Petite Cité – BP 882
27008 EVREUX CEDEX
Tél. : 02.32.78.80.44 / Fax : 02.32.78.80.58
www.agri-eure.com

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de **MANDEVILLE**



1 - Rapport de présentation

Volume 2 - Justifications et évaluation des dispositions

Arrêté le

Approuvé le

Cachet de la mairie

Signature

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
PRÉAMBULE	2
I BILAN FONCIER ET SCENARIOS D'EVOLUTION	3
II.1 – BILAN FONCIER ET CONSOMMATION DES ESPACES	4
II.2 SCENARIOS DE DEVELOPPEMENT ET PERSPECTIVE D'EVOLUTION	5
JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU	9
I. LE PARTI D'AMENAGEMENT	10
I.1 - SYNTHESE DES FORCES ET FAIBLESSES - ENJEUX DU TERRITOIRE	10
I.2 - OBJECTIFS COMMUNAUX ET JUSTIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	12
II. LES ORIENTATIONS DU PLU A TRAVERS LA JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT	14
II.1 - LES ZONES URBAINES	14
II.2 - LES ZONES A URBANISER	17
II.4 – LA ZONE NATURELLE	20
III. - EXPOSE DES PRINCIPAUX MOTIFS JUSTIFIANT LES DELIMITATIONS DES ZONES ET LEUR SUPERFICIE DANS LE PLU	22
III.1 – OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	22
III.2 - COMPATIBILITE AVEC LES LOIS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT ET LE SCOT	24
IV. EXPLICATION DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT ET LES DOCUMENTS GRAPHIQUES	27
IV.1 - MESURES DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR PATRIMONIALE	27
IV.2 - LES EMPLACEMENTS RESERVES	29
IV.3 - LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	29
V. INCIDENCE ET EVALUATION DES ORIENTATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT	31
V.1 - PRINCIPAUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	31
V.2 - IMPACT ET PRISE EN COMPTE DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	32

PRÉAMBULE

La commune de Mandeville a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme.

Elle a pour objectif de créer un document d'urbanisme en conformité avec les évolutions des Lois Solidarité et Renouvellement Urbain et Urbanisme et Habitat, les Grenelles de l'environnement, plus récemment la loi ALUR, et de définir un nouveau projet de développement pour les années à venir et cela, dans le cadre d'une large concertation.

Il s'agit dans cette partie du rapport de présentation de présenter le parti d'aménagement, la justification des dispositions du PLU ainsi que leur incidence et évaluation sur l'environnement.

I Bilan foncier et scénarios d'évolution

L'analyse des différentes composantes du diagnostic permet d'établir les conclusions suivantes :

En matière de population, Mandeville a retrouvé une dynamique démographique au cours des dix dernières années.

En matière de logements, la commune a un rythme de construction qui est autour de 2 constructions par an permettant de conserver une certaine attractivité et ce grâce à la réalisation d'opérations de logements sous forme de lotissement à l'initiative de la commune au cours des dernières années.

En matière d'équipements et de services, la commune dispose d'éléments structurant l'organisation et le fonctionnement de son territoire. Elle dispose d'une offre de proximité qui lui permet de répondre à une partie des besoins de sa population et qui participe à la qualité de vie de sa population : équipements socio-culturels (salle communale, parc de jeux de plein air ...), quelques services à la personne....

En matière d'infrastructures, la commune est traversée par des axes routiers départementaux qui génèrent un trafic régulier et qui peut amener des nuisances nécessitant de conduire des aménagements pour atténuer leur impact et faciliter le fonctionnement.

En matière de Déplacements, la commune ne bénéficie pas d'une offre d'activités et de services suffisantes pour limiter les déplacements liés à la voiture. Toutefois, sa proximité avec différents pôles urbains permet de limiter le rayonnement de ces déplacements. De plus, la commune souhaite progressivement diversifier et améliorer les déplacements par l'amélioration et la réalisation de cheminements doux.

En matière d'environnement, la commune dispose d'un espace boisé, de prairies, de vergers, de mares qui sont des composantes essentielles de son territoire quelle souhaite intégrer dans son développement urbain.

Le choix du scénario de développement s'appuie sur un bilan foncier au cours des dix dernières années ainsi que les disponibilités actuelles afin qu'il soit en lien avec les capacités à venir.

II.1 – Bilan foncier et consommation des espaces

La consommation foncière de Mandeville entre 2000 et 2012 s'est inscrite dans le cadre du Règlementation National d'Urbanisme (RNU).

❖ *En matière d'habitat entre 2000 et 2012*

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 inférieure à 9 logements 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. Il y a eu 20 nouvelles constructions pour environ 3,5 ha. Une taille moyenne par parcelle assez importante (1500 et 2000 m²), à mettre en relation avec la typologie de la commune, de son mode d'assainissement (individuel) et de la problématique de l'écoulement des eaux sur la commune.

Par ailleurs, seuls deux résidences secondaires ont été réinvesties comme résidences principales. La transformation des logements n'a donc que peu profité au développement du parc de logements et donc à l'évolution démographique de la commune.



À côté des opérations d'ensemble, la commune s'est également développée via une construction individuelle qui s'est faite de manière ponctuelle, en fonction des opportunités foncières et par quelques réhabilitations.

❖ En matière d'équipements publics au cours des dix dernières années

La commune dispose depuis plusieurs années d'équipements de proximité qui lui permettent de répondre à une partie des besoins de sa population. Cependant, elle a dû engager des adaptations de certains bâtiments voir le renforcement de l'offre d'équipements. Cela s'est traduit par :

- Un agrandissement du cimetière accolé à l'église (2009)
- La réalisation de l'espace de jeu derrière la mairie
- La construction d'un bâtiment technique communal (environ 65 m2)
- L'agrandissement de la salle communale (51,75m2 en 2014)

Globalement, ces différents projets se sont réalisés en dehors des zones agricoles de la commune et demeurent centraux au sein du tissu urbain du bourg.

II.2 Scénarios de développement et perspective d'évolution

				Scénario 1 <i>Renouvellement minimum de la population</i>	Scénario 2 <i>Dynamique démographique maîtrisée</i>	Scénario 3 <i>Dynamique démographique accrue</i>
Rythme de construction				1,5	2	2,5
	1990	1999	2011	2024	2024	2024
<i>Population totale</i>	258	234	315	357	374	391
<i>Taille des ménages</i>	3,19	2,66	2,69	2,6	2,6	2,6
<i>Nombre de RP</i>	81	88	117	142	148	155
<i>Nombre de RS</i>	6	5	2	1	1	1
<i>Nombre de LV</i>	1	3	3	3	3	3
<i>Parc total de logements</i>	88	96	122	146	154	159
				Variation RS + LV	1	1
				Desserrement des ménages	4	4
				Constructions neuves	20	26
						33

Source : INSEE RPG1990 et 1999, exploitations principales ; données INSEE 2011

Les élus ont abordé plusieurs scénarios avant de définir puis d'affiner le parti d'aménager. La principale préoccupation était d'assurer une croissance régulière et maîtrisée de la population, garante du maintien des équipements et des services de proximité.

Aussi, le rythme de construction envisagé est de 2 logements par an, permettant d'atteindre à l'horizon d'au moins 2024 une population municipale autour de 370 habitants.

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 essentiellement par la construction d'environ vingt-six nouveaux logements à échéance minimum de 13 ans.

❖ **Incidences foncières prévisionnelles**

La taille de la commune, sa typologie caractéristique des communes rurales du département et sa desserte en assainissement individuel ne permettent pas d'envisager moins de 85% d'habitat individuel avec des parcelles de 1000 m² en moyenne. Cependant, les élus veulent marquer leur volonté d'initier une diversification de l'habitat en prévoyant 15% des logements en habitat groupé, ce qui permettrait de réaliser également des logements locatifs dans le cadre en particulier d'une zone AU1.

TYPE D'HABITAT	VOLUME ET TAILLE DES PARCELLES	INCIDENCE FONCIERE
habitat groupé	15% des logements 500 m ² par parcelle	0,2 hectare
habitat individuel	85% des logements 1000 m ² par parcelle	2,2 hectares
Coefficient de 0,20 applicable pour l'aménagement (accès, voirie, espace vert, traitement eaux pluviales...)		0,48 hectares
TOTAL		2,7 HECTARES

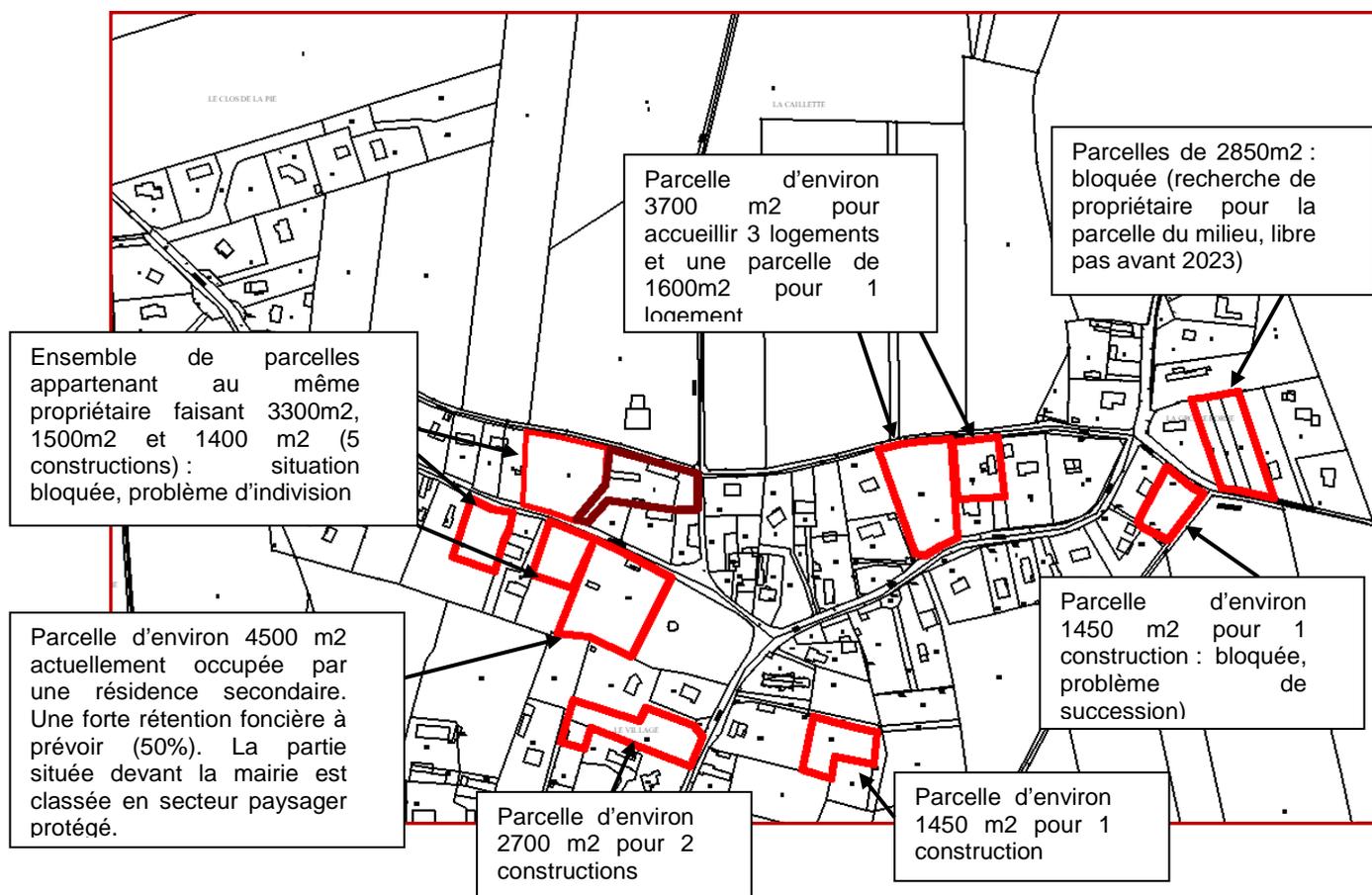
❖ **Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis et état du potentiel foncier à prendre en compte dans les objectifs de développement**

Le scénario d'évolution choisi repose sur les chiffres statistiques de l'INSEE et les données communales de 2011. Aussi, l'analyse des espaces bâtis disponibles dans le tissu urbain existant permet de faire un lien avec le potentiel foncier mobilisable actuellement et de faire ressortir les espaces densifiables.

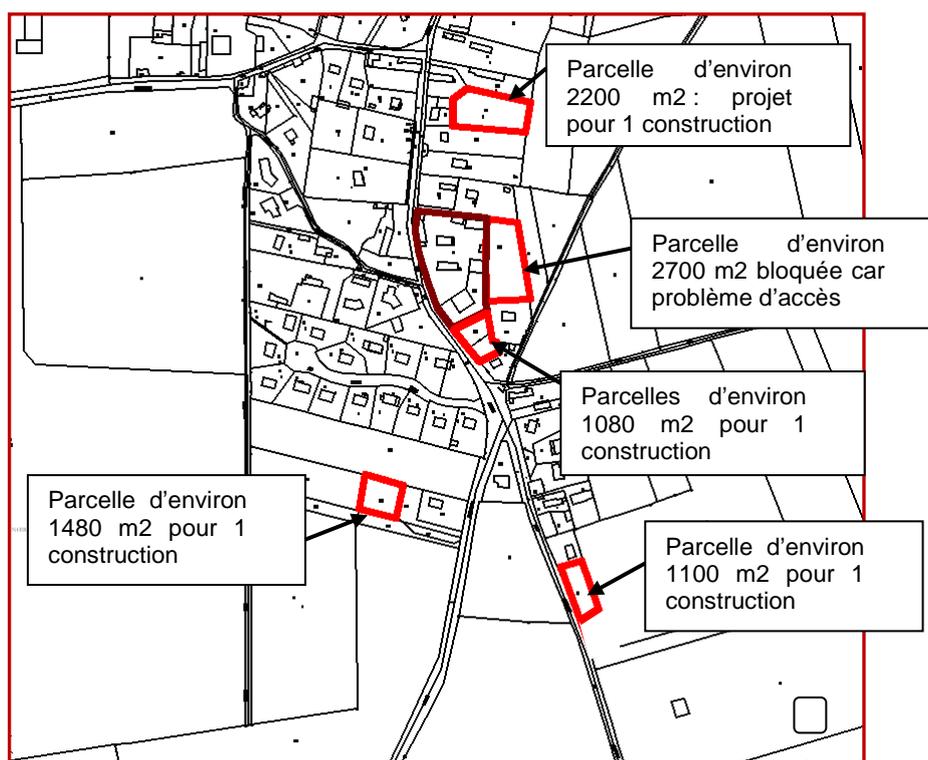
Contrairement à de nombreuses communes rurales, Mandeville se compose d'un tissu urbain regroupé et ne dispose pas de hameaux. Toutefois, son développement urbain s'est appuyé sur les axes départementaux qui la traversent ayant pour conséquence parfois d'encourager un développement linéaire. L'objectif principal du PLU est de finaliser la forme urbaine de son bourg en mobilisant son parcellaire tout en tenant compte de sa particularité paysagère et environnementale, notamment la présence au sein de son tissu urbain de secteurs bocagers composés de jardins parfois des vergers. Par ailleurs, la desserte en assainissement individuel ainsi que les problématiques d'évacuation des eaux pluviales sont également intégrées dans l'analyse du parcellaire potentiellement mobilisable et densifiable. Enfin, certains secteurs de la zone urbanisée en particulier des arrières de parcelles ne sont pas pris en compte car

les conditions de desserte en réseaux ne sont pas adaptées actuellement (exemple de la rue du Moulin à vent).

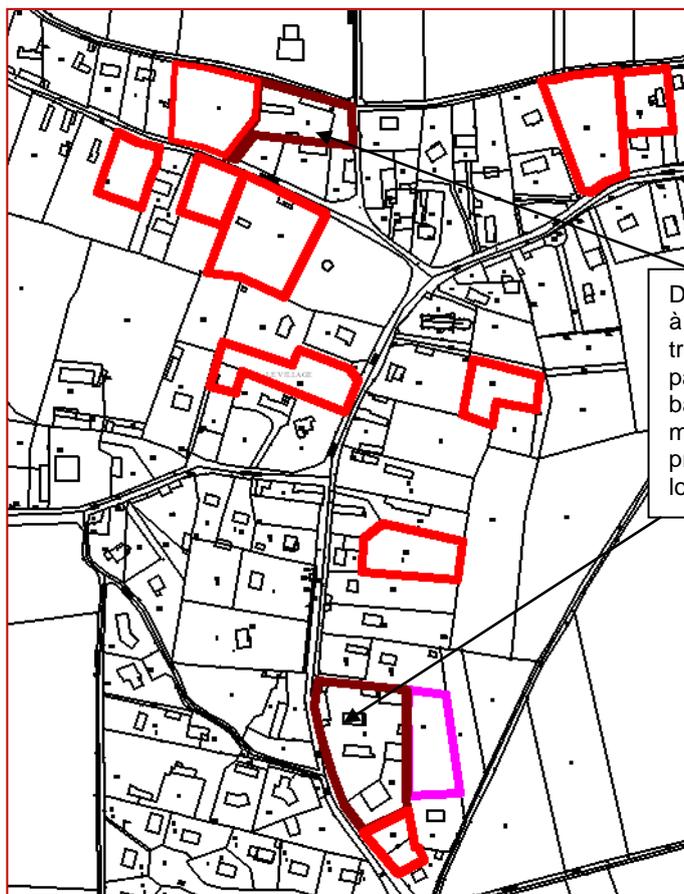
Secteur Nord du bourg :



Secteur Sud du bourg :



Des possibilités de transformations d'usage par la réhabilitation au sein du tissu urbain :



Deux secteurs correspondant à des anciens corps de ferme transformable en logement par la réhabilitation de bâtiment. Celui du sud a une maison en réhabilitation et un projet de réhabilitation pour 3 logements.

Synthèse des capacités liées aux espaces libres au sein du tissu bâti existant :

L'analyse des différentes possibilités de réutilisation de « dents creuses » sur la commune met en évidence des situations très différentes. Certaines parcelles sont actuellement dans des situations de blocage (succession, indivision, statut de résidence, problème d'accès..) et le sont depuis plusieurs années. Pour celles-ci, il semble nécessaire de ne pas en tenir compte dans les mobilisations pour les prochaines années : cela représente plusieurs parcelles pour 17 700m².

Pour les autres, on peut actuellement comptabiliser un potentiel de 11 projets de logements pour 15910m² avec une rétention foncière réduite de 15%. Ainsi, il reste globalement 1,35ha de potentiel mobilisable.

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

I. Le parti d'aménagement

I.1 - Synthèse des forces et faiblesses - Enjeux du territoire

Le diagnostic communal a permis de mettre en évidence un certain nombre d'éléments qui ont été déterminants dans la définition des orientations et des principes généraux d'aménagement retenus dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

❖ *Les forces*

- Une situation géographique qui permet l'accès à différents pôles d'emplois et de services dans un faible rayon (de 7 à 20km) ;
- un dynamisme démographique et une attractivité résidentielle qui préserve son niveau d'équipement ;
- un bourg relativement compacte avec un potentiel foncier
- une bonne desserte routière
- un tissu urbain qui renferme des micro paysages de qualité et diversifiés;
- des espaces agricoles de nature différentes (côté plateau côté vallée) qui enrichissent les perceptions du bourg et de grand paysage ;
- Un réseau de chemins agricoles et de sentes piétonnes existants qui crée une véritable trame de promenade.

❖ *Les faiblesses*

- Des extensions pavillonnaires récentes, situées en limite du bourg historique, dévalorisant certains points de vue du fait de leur implantation sans cohérence avec le contexte paysage et la topographie ;
- Les parcours piétons dans le bourg rendus difficiles en raison des routes passantes et de l'absence de trottoirs ;
- Des voies départementales parfois contraignantes dans le fonctionnement du centre-bourg
- Une offre de logement peu diversifiée qui peut à terme favoriser le vieillissement de la population et un potentiel de création de logement par la réhabilitation ou à la transformation de bâti très faible.

❖ *Les principaux enjeux*

Commune rurale située au nord du Département et à proximité du département Seine-Maritime et de l'agglomération d'Elbeuf, son territoire s'est principalement développé sur la plaine agricole du Neubourg de manière relativement concentré en s'appuyant sur les trois départementales qui le traverse. Il est marqué d'une part par la présence d'espaces agricoles importants et d'autre part par la proximité des vallons secs de l'Oison. Au cours des dernières années, la commune a connu une croissance démographique régulière, qui s'est trouvée redynamisée dans les années 2000 notamment par le développement de nouvelles opérations d'urbanisation.

La proximité de plusieurs pôles urbains ainsi qu'une offre d'équipements, de services de proximité participent aujourd'hui à son attractivité résidentielle. Par ailleurs, la qualité de ses micro-paysages à la fois naturels et agricoles est autant d'atouts qui valorisent le cadre de vie et lui confère une ruralité qu'elle souhaite préserver.

Dans ce contexte, la commune a souhaité que l'élaboration de son document d'urbanisme se construise autour de plusieurs enjeux identifiés :

- Favoriser un développement urbain équilibré et maîtrisé en respectant les singularités du lieu
- Conforter et affirmer la centralité du bourg en valorisant les espaces de proximité des équipements
- Utiliser les potentiels de densification dans l'enveloppe bâtie existante tout en s'appuyant sur le patrimoine végétal de qualité présent sur ces parcelles
- Hierarchiser, valoriser et compléter les segments de chemins existants pour proposer aux piétons une alternative aux accotements des routes circulées
- Valoriser et protéger les éléments qui participent à la qualité du cadre de vie

Avoir une croissance démographique régulière et maîtrisée permettant de pérenniser les services de proximité présents sur son territoire ainsi que ceux qui fonctionnent en intercommunalité représente un enjeu stratégique pour la commune. Il s'agit de maintenir un accueil de population suffisant et de poursuivre son développement tout en préservant son caractère rural à la fois en favorisant le renouvellement du tissu urbain existant mais aussi en favorisant un développement raisonné et qui soit à proximité des services, des équipements et en adéquation avec la capacité de ses réseaux (desserte, ...).

Finaliser la forme urbaine du village : la commune se donne les moyens d'optimiser et de mettre en valeur la présence de ses équipements de proximité essentiels à l'échelle communale. Il s'agit également de renforcer la structure urbaine existante qui s'est développé le long des axes en lui donnant de l'épaisseur et en encourageant la reconquête et l'optimisation de parcelles disponibles au sein du bourg tout en respectant les spécificités rurales. Une offre mixte de logement, des formes urbaines plus denses, l'intégration de modes de déplacements diversifiés doivent être privilégiés.

Mettre en valeur les espaces ruraux qui la caractérisent : la forte présence des espaces agricoles ainsi que de micro-paysages à caractère naturel représentent des composantes essentielles et structurantes de son territoire. Le développement urbain doit intégrer ses richesses en préservant et valorisant ces espaces qui contribuent à la constitution d'une trame verte et bleue. C'est également pour la commune des atouts pour préserver son cadre de vie et sa ruralité.

I.2 - Objectifs communaux et justification du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Forte des enjeux mis en évidence lors de l'état des lieux et consciente du cadre intercommunal dans lequel elle doit s'insérer, les élus ont orienté leur Projet d'Aménagement et de Développement Durables autour de trois grands principes :

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

❖ **Accueillir une nouvelle population en assurant un développement résidentiel équilibré**

Au cours des dernières années, la commune a connu une reprise de la croissance démographique en partie liée à la réalisation de quelques opérations d'ensemble de constructions. La proximité et l'accès aisé à différents pôles d'emplois et de services de pôles urbains, 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 mais qui s'inscrit également dans une démarche qui dépasse les seuls intérêts communaux. En effet, il est essentiel d'avoir une complémentarité entre plusieurs communes qui favorise le maintien des équipements et des services de proximité même s'ils ne se trouvent pas tous sur le même territoire. Ce développement urbain raisonné doit alimenter une partie des effectifs scolaires par l'accueil de population jeune et active, et doit ainsi participer au bon fonctionnement et à la préservation du niveau d'équipement qui fonctionne en intercommunalité, en particulier avec la commune de Saint-Didier-des-Bois pour les équipements scolaires.

Pour atteindre ces objectifs, plusieurs orientations ont été définies :

♦ **Permettre une croissance démographique régulière**

- **Avoir un rythme de construction adapté** (2 constructions /an) permettant de pérenniser l'ensemble des services de proximité présents sur son territoire
- **Introduire une offre de logements diversifiée** afin de répondre à certains besoins de la population et favoriser son renouvellement, notamment par une offre de logement notamment locatif dans le cadre des futurs projets de constructions.

♦ **Finaliser la forme urbaine du village**

- en **densifiant et en optimisant les parcelles résiduelles** pour assurer une urbanisation économe en espace et intégrer de nouvelles formes d'habitat;
- en réalisant **des extensions résidentielles modérées** qui confortent le tissu urbain existant et finalisent la forme urbaine du bourg en lui donnant de l'épaisseur;

♦ **Améliorer les déplacements au sein de la commune**

- Améliorer les dessertes et hiérarchiser les flux routiers en traitant **certaines voiries et intersections qui structurent le développement urbain** (rue du moulin ou l'intersection entre la D 60 et D84)
- **s'appuyer sur les chemins ruraux** pour créer des déplacements sécurisés

- **Engager une réflexion dans le cadre de l'intercommunalité** concernant les liens par les transports collectifs sur la commune ;

♦ **Maintenir et adapter l'offre d'équipements**

- créer un espace public central public et fédérateur autour de la mairie
- permettre l'agrandissement des équipements publics
- **assurer et valoriser leur fonctionnement** en s'assurant que les conditions d'accès et de desserte soient adaptées.

❖ **Préserver et renforcer un cadre de vie rural et un environnement de qualité**

La commune a la particularité d'avoir un tissu urbain relativement compacte mais qui s'est développé de manière linéaire en prenant appui sur les axes routiers, phénomène qu'elle ne souhaite pas accentuée. Dans cette perspective, elle veut mettre l'accent sur l'intégration de l'ensemble de ses composantes naturelles, bâties et agricoles en valorisant les différents éléments qui marquent l'identité de son territoire et qui participe à la qualité de son cadre de vie.

♦ **Pérenniser l'activité agricole**

- en empêchant l'urbanisation diffuse en milieu agricole (le «mitage») ;
- en protégeant les corps de ferme en activité (pas d'urbanisation nouvelle à proximité) ;
- en conservant l'ensemble des chemins ruraux qui encadrent aujourd'hui les espaces bâtis et qui permettent la circulation agricole.

♦ **Valoriser le patrimoine naturel et bâti**

- en **mettant en valeur des éléments remarquables** du patrimoine bâti (actions de sensibilisations..) ;
- **en préservant des points de vue** paysagers (sur la plaine agricole...)
- en s'appuyant sur les chemins ruraux pour **mettre en réseau des cheminements piétons** ;
- **en traitant les franges urbaines**, zones de transition entre les secteurs urbanisés et les espaces agricoles.

♦ **Préserver la qualité environnementale et renforcer les corridors écologiques**

- Préserver la trame paysagère par l'intégration de ses micro-paysages au sein du bourg dans le projet urbain, la conservation de la trame bocagère à travers les haies et la prise en compte des boisements au nord de son territoire ;
- Mettre en valeur le patrimoine lié à l'eau (protection et gestion durable des mares..)

♦ **Intégrer les enjeux environnementaux aux aménagements et constructions**

- Optimiser la gestion des ressources (limiter l'imperméabilisation des sols, prise en compte d'axes de ruissellement, préservation des mares.)
- Favoriser un mode de fonctionnement plus écologique dans le développement urbain (traitement des eaux pluviales, économie d'énergie...)

II. Les orientations du PLU à travers la justification du zonage et du règlement

Les dispositions Règlementaires du Plan Local d'Urbanisme de MANDEVILLE ont été élaborées pour répondre aux objectifs d'urbanisme, que la commune s'est fixés dans son Projet d'aménagement et de développement durable, résumé ci-avant. Les choix règlementaires retenus dans le PLU s'appuient, par conséquent, sur ces orientations essentielles.

Les dispositions règlementaires du PLU, qui se situent dans le règlement écrit et les documents graphiques répondent en outre dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme tel qu'il a été modifié par la loi n°20 00-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, dite « loi SRU », ainsi que par la loi dite « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003, des lois liées au Grenelle de l'environnement et plus récemment de la loi ALUR.

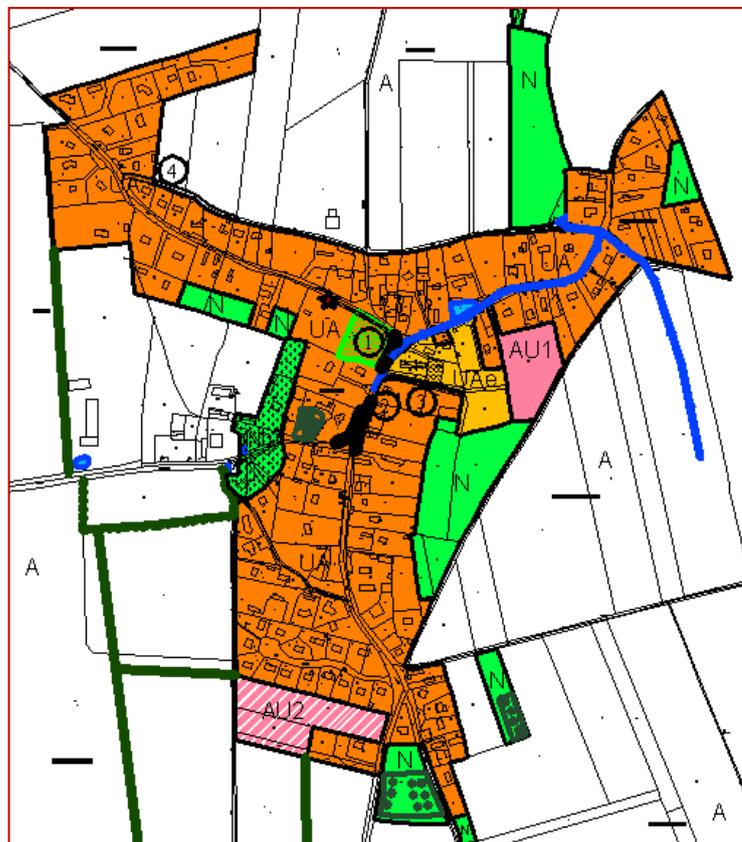
Elles tiennent compte également des dispositions supra communales portées à la connaissance de la commune par le Préfet, conformément à l'article L.121-2.

II.1 - Les zones urbaines

Elles se composent d'une zone UA à vocation multiple (habitat, équipements, services).

❖ *La zone UA*

◆ *Présentation de la zone*



Elle correspond au secteur urbain central du bourg (19ha) qui inclut la plupart des services et équipements. Elle a un tissu urbain hétérogène qui se compose à la fois de constructions anciennes, de zones pavillonnaires sous forme de lotissements ou de groupes d'habitations. Sa délimitation tient compte des terrains bâtis et ceux qui se trouvent entre ces parcelles occupées.

Par ailleurs, elle a un secteur lié à la présence d'équipements administratifs, culturels et sportifs (UAe), qui contribuent à l'affirmation du rôle central de son centre-bourg. En effet, cet espace regroupe actuellement la mairie, l'église et le cimetière, une salle de réunion, des terrains de jeux à caractère sportif. Il s'agit à travers ce zonage de mettre en avant l'importance de ce pôle et de le préserver en espace d'accueil administratif et de loisirs.

L'objectif principal de la commune est de finaliser et affirmer un développement urbain maîtrisé et équilibré à la fois au sein du tissu urbain existant et en continuité traduisant une volonté d'optimiser son parcellaire et de préserver les principales composantes naturelles et le cadre de vie des habitants.

Cet objectif tient compte du potentiel foncier existant et des contraintes environnementales à travers :

- L'urbanisation prioritaire des parcelles disponibles au sein du tissu urbain central
- La réalisation d'opération de logements diversifiés et de formes urbaines variées : habitat individuel ou groupé
- Le développement de l'urbanisation à proximité des principaux services

Aussi, la zone UA a été définie de manière homogène en tenant compte à la fois des zones déjà bâties suffisamment équipées mais aussi en intégrant des parcelles qui peuvent faire l'objet de projets de constructions, situées au sein du tissu existant. Les limites de ses franges urbaines ont pris en compte son environnement et l'activité agricole en n'empiétant pas sur les parcelles agricoles existantes et en activité.

♦ **Règlement**

L'objectif de l'application de la Réglementation dans la zone est **de conforter la composition urbaine de la principale zone urbanisée en intégrant au sein d'une même zone l'ensemble des différentes formes de constructions qui se s'est réalisé au cours des dernières années**. Cette réglementation confirme sa vocation principale d'habitat et de services en n'empêchant pas l'intégration d'activités autres mais peu nuisantes et en évitant un bouleversement des équilibres en place (Article1 et 2).

Les prescriptions règlementaires garantissent la préservation de la morphologie et de l'aspect général du tissu urbain existant à travers les règles d'implantation, de hauteur des constructions mais aussi à favoriser une bonne intégration des nouvelles constructions par rapport au tissu existant. Ainsi, elles privilégient une implantation à l'alignement existant ou en recul afin d'être en cohérence avec les situations que l'on retrouve actuellement, elles permettent l'implantation en limites séparatives des constructions ou en recul et, les règles de hauteur ont été adaptées par rapport à cet objectif et à l'existant.

Pour compléter l'objectif de conserver la morphologie des espaces construits tout en favorisant l'augmentation des capacités de construction au sein du tissu urbain, une emprise au sol a été fixée, les règles d'implantation en recul sont moins importantes (2m au lieu de 3 minimum) et il n'y a pas de règle concernant l'implantation des constructions sur un même terrain.

D'autre part, l'article 4 sur les réseaux met l'accent sur une bonne prise en compte de la problématique de rejet des eaux pluviales mais aussi la gestion des déchets (tri sélectif à partir de plusieurs logements).

L'intégration et la conservation des constructions ont été recherchées et adaptées dans les règles édictées à travers l'article 11 afin de favoriser la cohérence des formes, toitures, matériaux, couleurs et clôtures et limite les effets de rupture à l'intérieur du tissu urbain existant notamment par l'orientation cohérente des façades.

Dans cette perspective, certains éléments sont mis en avant notamment la préservation de structure ancienne (corniches, bandeaux...) et d'autres (abris de jardins et annexes) sont limités par rapport à certains éléments comme leur hauteur, l'utilisation de certains matériaux... .

Concernant les clôtures, elles peuvent être de différents types mais doivent être en harmonie avec la construction (haies végétales ou muret).

La commune souhaite également encourager la diversité et l'adaptation des constructions en lien avec le développement durable avec l'utilisation de matériaux d'éco-construction favorisant les économies d'énergie et participant ainsi à la lutte contre l'effet de serre. Elle encourage aussi une optimisation des ressources naturelles en sensibilisant sur la récupération des eaux pluviales (réservoirs, noues...-Article 4) et en facilitant et organisant la collecte des déchets.

Sur l'ensemble de la zone, des règles ont été imposées pour éviter l'encombrement de la voirie, améliorer le fonctionnement tout en n'empêchant pas la densification du tissu existant. Des règles de stationnement sont imposées à travers un nombre de places minimum en fonction de la nature de l'occupation (ex : au moins une place par 40m² de surface plancher créée pour des constructions à usage d'habitation). D'autre part, l'article 3 sur les accès et voirie encourage la continuité des cheminements vélos/piétons afin de développer de meilleures conditions de circulation et des modes de déplacements variés. D'une manière générale, l'objectif du PLU est d'améliorer le fonctionnement urbain tout en n'empêchant pas de maintenir dans de bonnes conditions l'accès aux services et équipements.

Le règlement encourage le traitement des espaces non bâtis par le maintien des plantations en place et l'utilisation d'essences locales afin d'améliorer la biodiversité au sein du tissu urbain. Un pourcentage minimum d'espaces verts est défini afin de participer au paysagement de la zone dans le cas d'opérations d'ensemble.

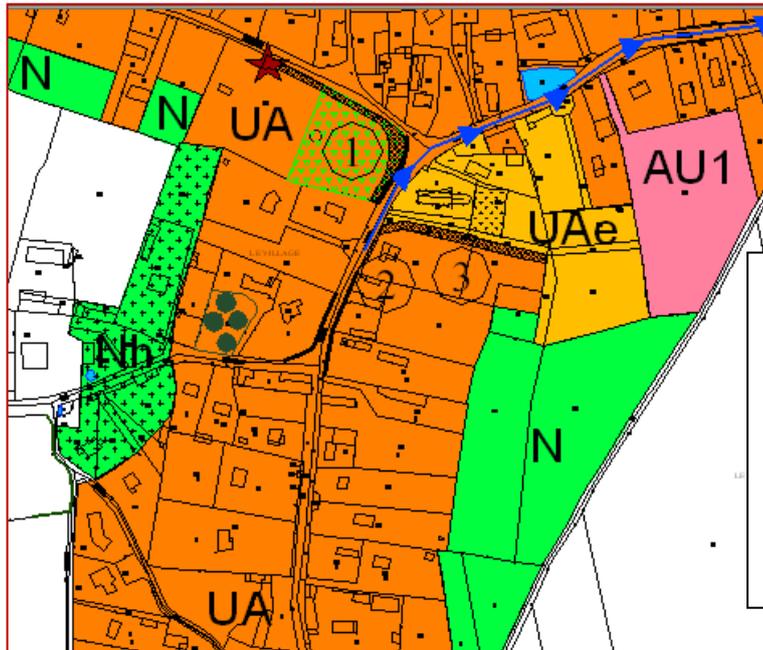
La préservation d'éléments naturels tels que des haies et alignements d'arbres ont été repérés au titre de l'Art. L 123-1-5 III-2 concernant les éléments remarquables avec des prescriptions dans le cadre de l'Article 4- Dispositions générales du règlement qui encouragent leur conservation en l'état et/ou leur reconstitution.

II.2 - Les zones à urbaniser

Elles se composent de zones AU1, AU2 destinée principalement à accueillir de l'habitat.

❖ La zone AU1

◆ Présentation de la zone



Zone située au cœur du bourg, insuffisamment équipées actuellement, elle a pour vocation à recueillir des extensions futures des zones urbaines. Son aménagement permettra de **finaliser en épaisseur la structure et la forme urbaine du village** et **d'augmenter sa capacité d'accueil tout en empiétant pas sur la plaine agricole**. Dans cette perspective, elle intègre une offre de logement et un habitat diversifié afin de satisfaire des besoins identifiés par la commune.

L'urbanisation de cette zone ne peut se faire que par la réalisation d'une opération d'aménagement, en compatibilité avec un projet global exprimé au sein des orientations spécifiques d'aménagement et de programmation (document n°3).

Le zonage a été conçu de manière à s'intégrer au sein des secteurs bâtis existants.

Il s'agit à travers la mise en œuvre de cette zone de répondre à plusieurs objectifs :

- avoir un potentiel d'accueil de nouvelle population se situant à proximité immédiate des services, des équipements de la commune sans générer des déplacements importants ;
- favoriser une nouvelle offre de logement sur la commune qui permet de pérenniser la présence d'équipements ;
- permettre à travers l'urbanisation de cette zone de renforcer la structure urbaine du bourg en optimisant et valorisant l'organisation de ces parcelles à travers des orientations d'aménagements spécifiques.

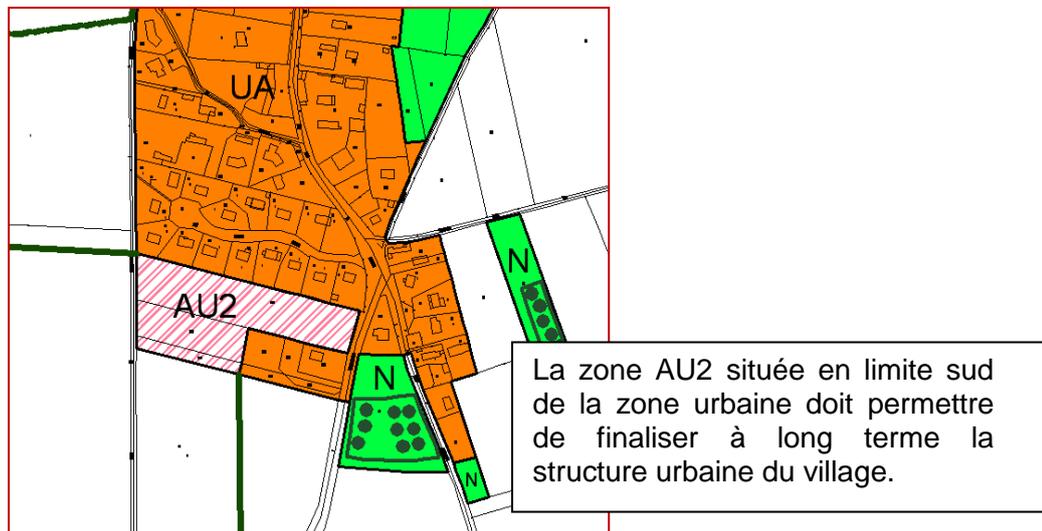
◆ **Règlement**

Dans un souci de continuité et d'homogénéité des zones urbaines qui correspondent à des extensions accueillant de l'habitat, le règlement de la zone AU1 a été construit par analogie avec celui de la zone UA.

Le règlement (et les orientations d'aménagement) insiste sur l'intégration paysagère et architecturale et reprend les reculs, l'emprise au sol, les hauteurs, l'aspect extérieur, espaces verts, plantations de la zone UA afin de conserver une harmonie dans la morphologie urbaine, le fonctionnement et la qualité du cadre de vie au sein de zone résidentielle.

Cela doit permettre de créer une zone organisée de manière à compléter le tissu urbain existant et qui intègre par le traitement des espaces non bâtis la problématique liée à l'eau (espaces verts, arrières de jardins ...), l'amélioration du fonctionnement du bourg et le renforcement de son attractivité. Cela doit permettre de traiter également les franges urbaines en particulier par le maintien d'espaces naturels.

❖ **La zone AU2**



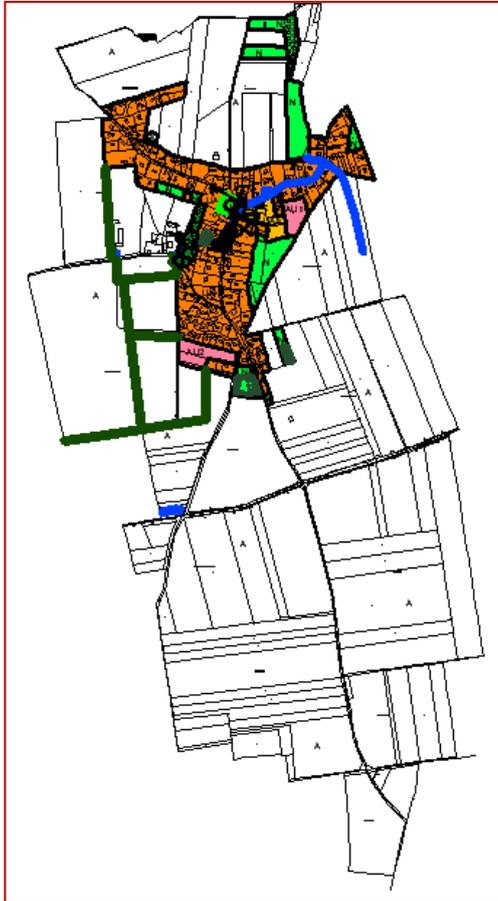
La zone **AU2 se trouve au sud du bourg et dans la continuité du tissu existant.** Elle n'est pas suffisamment équipée pour recevoir immédiatement des constructions et n'a pas vocation à être urbanisée à court terme. Elle constitue en quelque sorte « une réserve foncière » en vue de poursuivre le développement urbain de la commune.

L'aménagement de cette zone d'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une modification ou de la prochaine révision du PLU. Un parti d'aménagement de ces espaces devra alors être déterminé et à cette occasion les règles qui régissent l'occupation devront être élaborées.

Le règlement exclut aujourd'hui toute occupation et utilisation du sol à l'exception des infrastructures et installations techniques afin de ne pas hypothéquer l'aménagement futur de cette zone.

❖ II.3 – La zone agricole

◆ Présentation de la zone



La zone agricole est une zone équipée ou non, peu ou pas construite. Elle est essentiellement composée **d'espaces en grande partie voués à la culture**. Elle est affectée à la mise en valeur agricole et préservée en raison de la richesse agronomique des sols. Seules les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et celles nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées dans la zone.

L'importance de l'activité agricole sur le territoire de Mandeville, tant au niveau économique que paysager, se traduit dans une zone agricole qui représente plus de 262 hectares, soit 86 % de l'ensemble de la commune. La présence d'une exploitation près de la zone principale urbanisée (corps de ferme) a été prise en compte en ne favorisant pas une nouvelle urbanisation à proximité (création d'une zone Nh).

◆ Règlement

La réglementation, basée sur l'article R.123-7 du code de l'urbanisme, limite fortement les occupations et utilisations du sol. Ainsi, le règlement autorise l'implantation des établissements qui concourent à la production et au bon fonctionnement de l'activité agricole. Il permet aussi la diversification des activités liées à l'agriculture et les habitations liées à la présence d'une exploitation agricole. Toutefois, les constructions pourront ne pas être possibles pour des raisons techniques ou financières.

Concernant les règles architecturales et les plantations, l'objectif est essentiellement d'assurer l'insertion dans le paysage des constructions et d'éviter les effets de rupture. Ainsi, les bâtiments agricoles doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal et leur hauteur est limitée. Plus particulièrement, pour les maisons d'habitation, les règles reprennent globalement celles de la zone urbaine concernant l'aspect extérieur afin de conserver une harmonie sur l'ensemble du territoire. Toutefois, les hauteurs sont plus limitées (8mètres).

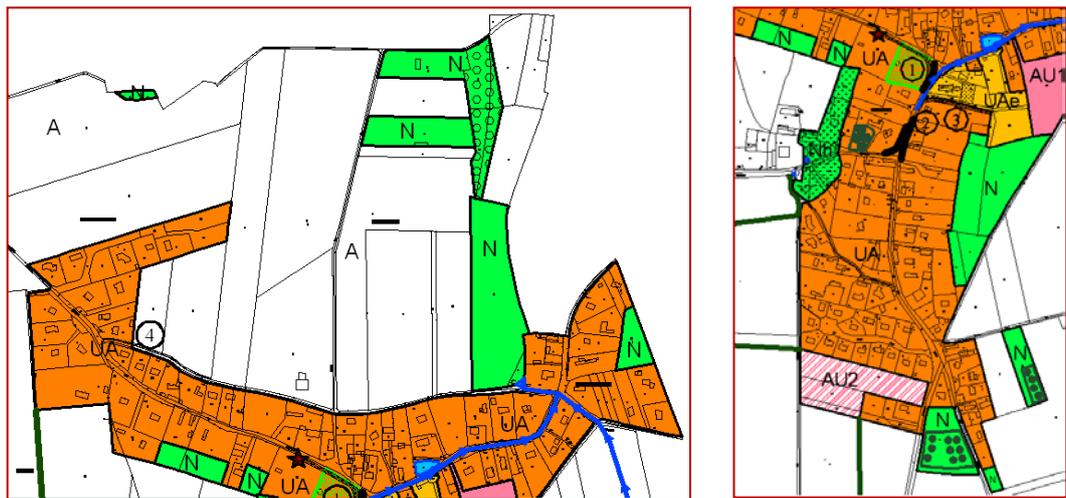
La préservation d'éléments naturels tels que des haies et alignements d'arbres ont été repérés au titre de l'Art. L 123-1-5 III-2 concernant les éléments remarquables avec des prescriptions dans le cadre de l'Article 4- Dispositions générales du règlement qui encouragent leur conservation en l'état et/ou leur reconstitution.

II.4 – La zone naturelle

◆ *Présentation de la zone*

La zone N est **une zone à caractère naturel et forestier à protéger** en raison de la qualité des paysages et de leur intérêt écologique. La zone Naturelle permet de préserver les secteurs de la commune à protéger en raison de la qualité des paysages et de leur intérêt écologique. Même si la commune ne dispose pas de grands ensembles naturels, certains espaces n'ont plus une vocation agricole mais présentent un intérêt naturel. Le bois de la commune a été classé, ce qui permet sa durabilité dans le temps (interdiction de défricher par exemple).

Ces zones restent modestes sur le territoire mais ils jouent un rôle de transition avec les secteurs bâtis et la plaine agricole qui entoure la commune.



Classement en zone N du secteur lié à la présence du bois, de secteurs au nord et au sud de la zone urbaine formant un espace de transition naturelle composé soit de prairies soit de jardins essentiel pour créer une ceinture verte.

Elle comprend également un secteur bâti à l'ouest de la zone urbaine qui est classé en Nh pour prendre en compte la proximité d'une exploitation agricole. Plus globalement, il s'agit dans ce secteur de privilégier la réhabilitation de l'existant et de ne pas favoriser une nouvelle urbanisation dense qui pourrait remettre en cause la pérennité de cette activité.

◆ *Règlement*

Le règlement restreint fortement les possibilités d'occupation, eu égard au caractère de la zone et de chacun des secteurs y étant inclus. Il favorise généralement le maintien du caractère des lieux.

L'aspect des bâtiments et les possibilités de construction sont limités et réglementés pour avoir une bonne intégration paysagère. Cela se retrouve notamment dans les exigences d'accompagnement végétal avec l'utilisation d'essences locales et la hauteur des constructions annexes (5m). Les extensions dans les zones habitées restent mesurées (40m² d'emprise au sol). La conservation du caractère ancien des bâtiments est privilégiée avec les mêmes règles qu'en zone urbaine.

Comme pour les zones agricoles, la préservation d'éléments bâtis et naturels au titre de l'Art L 123-1-5 III-2 concernant les éléments remarquables font l'objet de prescriptions dans le cadre de l'Article 4 des dispositions générales du règlement qui encouragent en priorité leur conservation et/ou leur reconstitution.

Le règlement de la zone distingue sur un secteur une occupation du sol plus spécifique :

- **la zone Nh** où sont admis les aménagements, extensions et travaux sur les constructions existantes. Elle concerne un secteur bâti qui se trouve à proximité immédiate d'une exploitation agricole et de son périmètre de protection. Cela permet de privilégier uniquement la réhabilitation et l'adaptation de l'existant et de préserver ce secteur d'un développement urbain inadapté et contraignant par rapport à la présence de l'activité agricole. La hauteur des constructions annexes, des règles d'implantation et de recul par rapport aux voies sont des éléments qui participent au maintien de son caractère naturel et doivent limiter son urbanisation.

III. - Exposé des principaux motifs justifiant les délimitations des zones et leur superficie dans le PLU

III.1 – objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers et de lutte contre l'étalement urbain

Tableau récapitulatif des zones du projet de zonage

Zone du PLU	Surface en ha
UA	31,3
<i>Dont UAe</i>	1,3
AU1	0,9
AU2	1,5
A	262
N	9,3
<i>Dont Nh</i>	1,08
<i>Dont EBC</i>	0,8
Total	305

Tableau récapitulatif des espaces constructibles

Zone du PLU	Surface en ha
Dans la zone UA	1,5
AU1	0,9
Total	2,4

❖ *Construire dans et pour renforcer le bourg*

Les choix d'urbanisation et de classement opérés par les élus traduisent leur **volonté de finaliser la structure urbaine de la commune par un développement urbain maîtrisé qui permette de consolider l'enveloppe urbaine existante** et de ne pas entamer les espaces agricoles.

Ainsi, environ 2,4 hectares d'espace constructible ont été identifiés et retenus en zone urbanisable ou à urbaniser, soit 0,8% du territoire de la commune. Une majorité de ces espaces concerne des terrains que n'ont pas ou plus de vocation agricole et qui se trouvent dans l'enveloppe urbaine du bourg. Leur mobilisation permettra à terme de donner une épaisseur à un village qui s'est développé de manière linéaire en s'appuyant sur les axes routiers. Une zone AU stricte (AU2) pour un développement futur à long terme a été créée mais son ouverture est

conditionnée par la réalisation préalable des autres secteurs constructibles, permettant ainsi de maîtriser le rythme de construction prévu.

Parallèlement, **les grands espaces agricoles caractérisant la commune et les quelques secteurs naturels sont préservés** : ils représentent plus de 271 hectares, soit près de 89% de la superficie de la commune.

❖ ***Une urbanisation plus dense et moins impactante sur les espaces agricoles, naturels et forestiers***

Le PLU intègre les dispositions de la loi Grenelle II et prévoit des mesures pour lutter contre l'étalement urbain. La consommation du foncier sur la dernière décennie analysée précédemment a permis de mettre en évidence que la commune a connu quelques opérations sous forme de lotissements qui ont pu créer une rupture dans les espaces agricoles productifs. Il s'agit dans le PLU de ne plus permettre ce type d'extensions en donnant la priorité au développement urbain au sein de la structure urbaine existante, et plus spécifiquement pour finaliser la forme urbaine du bourg. Ainsi, **la commune a défini ses limites urbaines** en tenant compte de la **présence de l'ensemble de ses espaces naturels et de l'activité agricole effective** pour éviter d'accentuer le mitage résidentiel existant et l'étalement urbain.

Globalement, le **PLU maîtrise le développement urbain** en maintenant des espaces de transition à caractère naturel (N) ou agricole (A) et d'autre part en localisant les zones d'extension au sein de l'enveloppe bâtie : pas de zones de développement future pour de l'habitat dans le PLU en dehors des limites naturelles et agricoles qui encadrent la zone déjà bâtie.

Le développement de l'habitat se fera en partie par l'optimisation et la densification de la zone urbaine existante formant le village (parcelles résiduelles mobilisables), ce qui représente un potentiel réel d'environ 1,6 hectare. Par ailleurs, la mixité fonctionnelle du tissu urbain est également encouragée à travers des opérations de logements variés, notamment à travers la mise en œuvre d'une zone d'extension AU1. Ainsi, en tenant compte de la desserte en assainissement individuel, la densité moyenne pour ces zones a été fixée à 10 logements/ha, ce qui est nettement supérieur à la moyenne des dernières opérations (5-6logements/ha). Ces parcelles ne concernent pas d'espaces agricoles productifs.

Ainsi, **la commune favorise une gestion économe et durable de son territoire** en privilégiant l'utilisation et la densification de parcelles au sein de la zone bâtie du bourg :

- en encourageant la réhabilitation de l'existant
- en occupant les parcelles libres et mobilisables
- en favorisant un développement nouveau qui ne va pas au-delà des limites urbaines actuelles et qui préserve ses principales entités paysagères et environnementales.

III.2 - Compatibilité avec les lois d'urbanisme et d'aménagement et le SCOT

Le PLU à travers la délimitation des zones, son règlement et ses orientations d'aménagement, met en évidence plusieurs points qui permettent de montrer qu'il a pris en compte les principes liés à la loi SRU, aux grenelles de l'environnement ainsi que les orientations du SCOT :

❖ *Un projet équilibré entre renouvellement urbain, extensions maîtrisées et préservation des espaces agricoles et naturels*

L'objectif démographique défini est raisonnable (environ 370 habitants et 2 construction/an) et doit permettre à la commune d'assurer le renouvellement de sa population et le maintien de ses équipements de proximité : sa situation géographique, proximité de pôles urbains (Elbeuf, Louviers...) mais aussi la qualité de son cadre de vie lui donne une attractivité qu'elle souhaite maintenir. Cet objectif se rapproche des moyennes fixées par le SCOT qui prévoit a minima au niveau du secteur rural de transition auquel appartient la commune, 342 logements pour 12 communes faisant une moyenne d'environ 28,5 logements/an soit autour de 1,5 logements/an sur 20 ans.

Les secteurs prévus pour accueillir de nouvelles constructions représentent 0,9 hectare en AU1 et environ 1,5 hectares au sein de la zone urbaine (UA), qui conforte le bourg, ce qui est en cohérence avec les objectifs de développement affichés dans le PADD du PLU ainsi que les orientations générales du SCOT.

En effet, la commune **assure une gestion économe de l'espace et la qualité des aménagements** à travers différents points :

- **une zone urbaine et des zones de développement urbains définis de manière concentrée** qui n'entraînent pas d'inflation de la consommation de l'espace, d'impact sur les espaces agricoles et sont globalement bien desservies, et dans ce sens elles sont en cohérence avec ces orientations ;
- **un renouvellement urbain privilégié par l'optimisation des parcelles résiduelles** mais qui tient compte également des espaces réellement mobilisables dans les années à venir à partir du bilan foncier et de la présence d'une structure paysagère formant sa trame verte dont la préservation est indispensable pour la qualité des aménagements ;
- **une zone d'extension au cœur du bourg et faisant l'objet d'une programmation** : elle reste intégrée au tissu urbain existant, elle n'impacte pas les espaces agricoles, elle doit permettre de donner de l'épaisseur à la zone urbaine et de la densifier, de valoriser les franges urbaines et ce par l'intermédiaire d'orientations d'aménagements qui lui confère un traitement global et de qualité ;
- **une volonté de renforcer la densité** à travers un objectif d'au moins 10 logements/ha sur la zone d'extension dans le PLU, ce qui est dans la moyenne affichée dans le SCOT pour les communes du secteur rural (12 logements/ha avec un minimum de 7 logements/ha) sachant que Mandeville avait une moyenne de 5 à 6 logements/ha au cours des 10 dernières années, qu'elle dispose d'un assainissement individuel et qu'elle doit intégrer des problématiques d'eaux pluviales à travers la nécessité de réaliser des ouvrages adaptés à la nature des sols.

Globalement, **l'objectif est de renforcer la structure urbaine de son village** et de ne **pas favoriser un étalement urbain** qui déstructurerait les principales composantes paysagères et environnementales de son territoire.

❖ ***Un projet qui assure la diversité des fonctions urbaines ou rurales en assurant la mixité des usages de l'espace et une meilleure cohabitation entre les différents espaces***

Un projet intégrant la mixité urbaine et sociale : la commune souhaite encourager à travers le PLU une offre de logement diversifiée afin d'accueillir différentes populations sur son territoire mais aussi de répondre de manière plus adaptée à leur besoin. La mise en œuvre de la zone AU1 doit répondre à cet objectif par la réalisation de logements locatifs et de formes d'habitats différentes malgré une desserte exclusive de son territoire en assainissement individuel.

Un projet qui requalifie ses espaces en lisière et ses franges urbaines : les limites urbaines s'appuient sur des limites naturelles formées par les chemins ruraux qui encadrent son territoire et ne va pas au-delà. Les zones d'extension potentielles sont traitées de manière à conserver des espaces naturels et paysagers à la fois pour gérer les liaisons entre les espaces urbains, agricoles et naturels et en même temps favoriser les échanges.

Un PLU qui conserve les espaces agricoles et naturels : 89% de la superficie de la commune. Les zones définies ont intégré les différentes particularités caractérisant la commune. La zone agricole représente près de 86 % du territoire confirmant l'importance de l'espace agricole sur la commune et la volonté des élus de la préserver et la pérenniser, notamment grâce à **un projet de développement qui évite l'enclavement de ses espaces agricoles productifs (pas de développement urbain nouveau qui les impactent)**. Les espaces naturels sont plus limités mais représentent une richesse écologique et paysagère participant à la spécificité rurale de la commune qu'elle a protégé soit en les classant en zone naturelle soit en les identifiant comme éléments patrimoniaux remarquables.

❖ ***Un projet qui tient compte de l'environnement et limite l'empreinte écologique de l'occupation humaine***

Un projet qui limite les déplacements pour ne pas accentuer les émissions de gaz à effet de serre et la pollution de l'air : les secteurs de développement d'urbanisation sont localisés au sein de l'enveloppe urbaine, qui reste compacte et de fait, bénéficie d'une proximité avec les principaux équipements publics (mairie, terrain de sport). L'adaptation de voies avec notamment la mise en place d'emplacements réservés doit favoriser la création de liaisons douces et encourager des modes de déplacements alternatifs en limitant le recours aux déplacements automobiles. D'autre part, l'objectif de réduction de la circulation automobile inscrit dans l'équilibre général du plan local d'urbanisme grâce à une zone urbaine relativement compacte (pas de hameaux, pas de dispersion de constructions) participe à limiter les pollutions atmosphériques. Enfin, le renouvellement des formes urbaines permettant un développement urbain plus compact et moins favorable aux déperditions d'énergie dans les logements est recherché ainsi que l'encouragement dans la future zone AU1 au développement du numérique (pouvant favoriser le télétravail).

La préservation de la qualité de l'eau a été intégrée dans le projet en protégeant les différentes mares qui ont également un rôle d'écoulement pour le ruissellement. Une attention particulière à travers le règlement et l'aménagement de la zone AU1 est portée sur le dimensionnement des ouvrages pour la récupération des eaux pluviales et leur traitement.

La maîtrise de l'énergie et l'encouragement à une gestion durable des ressources font partie des objectifs du PLU intégrés dans le règlement écrit en encourageant l'utilisation de matériaux d'éco-construction, en respectant les normes d'économie d'énergie existantes, en limitant les circuits des déchets et en optimisant leur collecte, en maîtrisant les rejets des eaux pluviales.

Une volonté communale de prendre en compte les contraintes naturelles et de valoriser ses espaces naturels : les zones définies ont intégré les différentes particularités caractérisant la commune et en particulier la prise en compte des axes de ruissellement qui parcourent son territoire et la présence d'un sol argileux qui absorbent difficilement les eaux pluviales en ajustant les capacités pour une nouvelle urbanisation. Ainsi, des espaces naturels et paysagers sont préservés au sein du tissu existant, des orientations d'aménagements intègrent cette problématique sur la zone AU1.

Par ailleurs, l'espace boisé présent sur le territoire est classé. L'objectif de la commune est de conforter la biodiversité en préservant les mares, les prairies-vergers, les grands ensembles de haies mixtes et champêtres présents sur son territoire. Le classement en zone naturelle ou en éléments remarquables de certains de ces espaces permet de créer une continuité écologique y compris au sein de la zone urbaine (création d'un secteur paysager au cœur du bourg) et de tenir compte des milieux humides.

L'ensemble de ces éléments forme la trame verte et bleue du PLU avec pour principale objectif de préserver et d'améliorer les continuités écologiques et de protéger des espèces faunistiques et floristiques représentant la richesse environnementale de la commune.

IV. Explication des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement et les documents graphiques

IV.1 - Mesures de protection et de mise en valeur patrimoniale

❖ *Les Espaces Boisés Classés*

Les mesures de protection et de mise en valeur portent essentiellement sur le patrimoine végétal. La collectivité souhaite renforcer la protection de terrains ou de plantations présentant un intérêt paysager indéniable sur les parties du territoire soumises à des sollicitations et de fortes pressions urbaines qui peuvent remettre en cause ce cadre de vie au sens large. Un espace boisé classé a été institué sur un secteur situé au nord de la commune et qui fait partie d'une zone d'intérêt écologique et faunistique. Cet espace est soumis aux dispositions de l'article L 130.1 et suivant et R 130.1 et suivant du Code de l'Urbanisme. Il est porté sur le plan de zonage (documents n° 4).

Le classement des espaces boisés a pour effet :

- de soumettre à autorisation préalable toute coupe ou abattage d'arbres,
- d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements,
- d'entraîner le rejet de toute demande d'autorisation de défrichement.

❖ *Les éléments remarquables du patrimoine*

Le PLU met en évidence la nécessité de préserver un certain nombre de ces éléments bâtis et naturels car ils participent la qualité du cadre de vie et des paysages ainsi qu'au maintien d'une biodiversité. Certains de ces éléments recensés font l'objet d'un classement au titre de l'article L.123-1-5 III-2° et leurs conditions de préservation sont précisées dans le cadre de l'article 5 des dispositions générales du règlement.

Le patrimoine bâti

La commune dispose de quelques éléments bâtis qui ont marqué son histoire, à savoir :

- Murs anciens rue du Moulin à vent
- Un pressoir, rue du colombier



Mur en appareillage constitué de pierres et silex avec une structure en brique en pleine pour consolidation

Le patrimoine naturel

Il représente d'une part la trame bocagère et d'autre part les continuités et réservoirs écologiques de la commune.

Un ensemble de Mares que l'on retrouve au sein du bourg, en limite ouest de la zone urbanisée et au sud sur la plaine agricole.

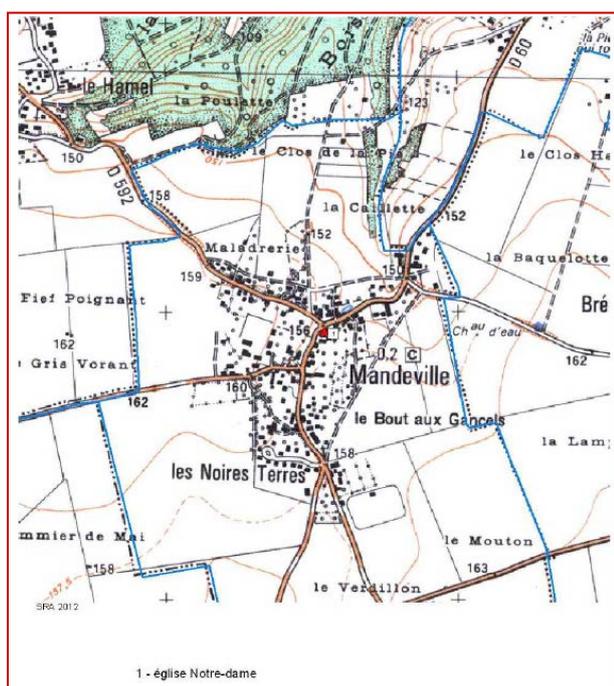


Des haies mixtes (charmes, charmilles, houx, hêtres, chênes..) et haies champêtres (charmilles...), des prairies-vergers et un secteur paysager au cœur du bourg avec un pressoir composent l'environnement de la commune et délimitent certaines parcelles agricoles.



❖ *La protection des sites archéologiques*

Le service Régional de l'Archéologie a recensé un seul site archéologique sur le territoire de la commune de Mandeville.



Source : PAC de Mandeville

IV.2 - Les emplacements réservés

L'actualisation des emplacements réservés était nécessaire afin de correspondre aux choix de développement que la commune s'est fixée. Ils sont principalement destinés à l'amélioration des conditions de circulation et de déplacements dans la commune, notamment en privilégiant la création de modes alternatifs.

Quatre emplacements ont été retenus et décrits dans le document N°4. Ils concernent :

- L'amélioration et la diversification des déplacements par l'adaptation de voie permettant de créer des cheminements piétons sécurisés et la mise en œuvre de stationnement pour faciliter le fonctionnement et la sécurisation de l'arrêt de bus scolaire.

IV.3 - Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont instituées par des lois ou règlements particuliers. Le code de l'urbanisme, dans ses articles L 126-1 et R 126-1, ne retient juridiquement que les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, c'est-à-dire celles susceptibles d'avoir une incidence sur la constructibilité et plus largement sur l'occupation des sols.

La liste de ces servitudes, dressée par décret en conseil d'état et annexée au code de l'urbanisme, classe les servitudes d'utilité publique en quatre catégories :

- les servitudes relatives à la conservation du patrimoine
- les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements
- les servitudes relatives à la défense nationale
- les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques

Les servitudes d'utilité publique, en tant que protectrice des intérêts généraux protégés par d'autres collectivités s'imposent au document d'urbanisme et doivent être annexées à lui. Le territoire de la commune est concerné par les servitudes suivantes :

- AC2 Servitudes de protection des sites et des monuments naturels classés :
 - If près de l'église (commune de Mandeville) – Classé par décret du 27/05/1924 ;
- I1 Servitudes concernant les hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression :
 - Pipeline LE HAVRE – GRANDPUITS de 500 mm de diamètre (ELF – FRANCE) – Décret du 17/02/1966 ;
- I1b Servitudes relatives à la construction et à l'exploitation de pipe-lines par la société d'économie mixte de transports pétroliers par pipe-lines (T.R.A.P.I.L.) :
 - Pipeline LE HAVRE – PARIS, tronçon PORT – JEROME – VERNON, de 813 mm de diamètre – Décret du 04/03/1976 ;
- I3 Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz :
 - Canalisation 500 mm du HAVRE à BEYNES
 - Canalisation de gaz de 600 mm de SAINT ILLIERS LA VILLE à SAINT PIERRE DU BOSGUERARD – AP du 05/07/2002 ;

- I4 Servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques ;
- PT2 Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'État :
 - Faisceau hertzien Thuit-Signol – Vernon (défense) (Décret du 26/09/2012) ;
- PT3 Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques ;

T7 Servitudes aéronautiques. Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières. Elles s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.

La servitude AC2 pour les sites classés vise à protéger le paysage en interdisant normalement la construction à l'intérieur de ces sites.

Les servitudes I1, I1b et I3 permettent de protéger les canalisations concernées en instaurant une bande inconstructible.

La servitude I4 vise à protéger les lignes électriques aériennes ou souterraines.

V. Incidence et évaluation des orientations sur l'environnement

L'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation « évalue les incidences des orientations du PLU sur l'environnement et expose la manière dont le PLU prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ». Il s'agit globalement d'analyser les incidences notables prévisibles du PLU sur l'environnement, les mesures envisagées pour éventuellement réduire ou compenser les impacts et définir des indicateurs de suivi du PLU.

V.1 - Principaux enjeux environnementaux

L'analyse de l'état initial de l'environnement a permis de mettre en évidence comme principaux éléments constituant l'environnement global de la commune :

- un secteur urbain central à travers ses services, son offre d'équipement
- une structure urbaine compacte mais qui a connu un développement linéaire notamment à travers des extensions sous forme de lotissements qui ont accentué l'étalement urbain sur la plaine agricole et banaliser la structure urbaine du bourg
- des espaces naturels essentiels dans la trame bocagère, qui ponctuent la plaine agricole mais qui demeurent limités.

La préservation de ces espaces et de leur fonction représente un enjeu environnemental important.

Ainsi, différents enjeux thématiques pour la préservation de l'environnement sont à mettre en évidence :

La prévention et l'intégration des risques naturels et technologiques : la commune est principalement concernée par la problématique de ruissellement qu'il convient de ne pas aggraver. Enfin la présence de plusieurs canalisations de transport de gaz nécessite de respecter des distances par rapport à des projets d'urbanisation.

La préservation des caractéristiques naturelles et urbaines : les différentes zones doivent permettre de conserver les fonctions essentielles d'accueil résidentiel et d'attractivité liée à ses richesses paysagères.

La protection des milieux naturels : la commune dispose d'un patrimoine naturel protégé qui demeure limité mais complété par la présence d'une trame bocagère qui participe à l'importance de la qualité paysagère et environnementale de son territoire.

La gestion économe des ressources naturelles : la commune dispose d'un réseau d'eau autosuffisant. Cependant, la préservation de la qualité de l'eau est un enjeu qui nécessite de prendre des dispositions notamment en maîtrisant et limitant l'urbanisation dans les secteurs sensibles aux ruissellements. Le traitement des eaux pluviales doivent permettre de protéger la qualité des sols.

V.2 - Impact et prise en compte des incidences des orientations du PLU sur l'environnement

La commune a défini une évolution possible de son territoire qui peut entraîner des incidences sur l'environnement à travers les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

❖ *Impact et prise en compte des incidences des orientations sur le site NATURA 2000*

Le décret n° 2005-608 du 27 mai 2005 précise que les PLU qui permettent des travaux ou aménagements dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable un site NATURA 2000 sont soumis à l'obligation d'une évaluation environnementale telle qu'évoquée dans les articles L 121-10 à L 121-15 et R 123-2-1 du code de l'urbanisme.

La commune de Mandeville n'est pas directement concernée par la présence d'un site NATURA 2000 et n'a qu'une zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique en limite nord de son territoire.

Cependant, le PLU s'est attaché à préserver les espaces naturels présents sur son territoire et a privilégié à travers son zonage et son règlement la conservation et valorisation de ces espaces.

Ainsi, le projet communal confirme un développement urbain concentré qui doit finaliser l'enveloppe urbaine existante et qui se trouve éloigné des principaux espaces naturels présents sur son territoire. Par ailleurs, il s'est attaché à ne pas encourager une nouvelle urbanisation qui n'intègre pas l'existence au sein de son tissu urbain des micros paysages à caractère agricole et naturel formant une partie de sa biodiversité et a dans ce sens pris des mesures de protection.

Ainsi, le massif boisé présent sur son territoire a été préservé par un classement en zone naturelle et un classement en espace boisé protégé, qui a pour principale vocation la conservation du caractère naturel et une gestion équilibrée des bois. Ces mesures garantissent la protection et la mise en valeur des espèces végétales qui concernent cette zone. Des mesures complémentaires dans le PLU préconisent le maintien de la structure végétale y compris dans les zones urbanisées et l'amélioration des dispositifs liés au traitement des eaux pluviales.

C'est pourquoi, l'impact du projet reste limité sur le site Natura 2000. Une demande d'étude au cas par cas a été réalisée auprès de l'Autorité Environnementale. Un arrêté préfectoral en date du 16 juillet 2014 a été pris dispensant d'évaluation environnementale stratégique le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mandeville.

❖ *Analyse globale au regard des principaux objectifs de développement*

Domaines	Incidences potentielles	Mesures compensatoires prévues dans le PLU
<p><u>Cadre bâti et paysage urbain</u></p> <p>Finaliser et Renforcer la structure urbaine du bourg tout en préservant la qualité du paysage bâti et naturel</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Une consommation de surfaces foncières notamment de terres agricoles ou naturelles. - Nouvelle charge pour les réseaux communaux et intercommunaux. - Accroissement du nombre de véhicules. - l'extension de l'urbanisation peut : <ul style="list-style-type: none"> • faire disparaître des cultures, • modifier les perspectives paysagères, • altérer la structure des continuités écologiques 	<ul style="list-style-type: none"> - Des capacités de développement confortées au sein de la principale zone urbaine existante et à proximité des équipements structurants et des services de proximité diminuant les déplacements ; - Une ouverture à l'urbanisation limitée et programmée (AU1) : une zone de 0,9 au sein du tissu urbain du centre-bourg à court terme. Une autre à plus long terme (AU2) mais qui reste soumise à la réalisation d'une modification ou révision du PLU. - un développement urbain en lien avec la capacité des réseaux existants - Des orientations d'aménagements sur les deux secteurs devant accueillir une nouvelle urbanisation à vocation d'habitat pour éviter la banalisation de l'implantation des constructions, encourager des formes urbaines et une offre d'habitat diversifiées et favoriser une qualité paysagère et environnementale (intégration d'espaces verts, de cheminements doux, orientations à privilégier, phasage, traitement des limites avec la plaine...). - La prise en compte du caractère ancien du bâti dans le traitement des façades et la conservation d'éléments architecturaux caractéristiques (art.11 du règlement) pour l'ensemble des zones. - Identification au titre de l'Art.123-1-5 III-2 d'éléments patrimoniaux permettant de préserver des éléments naturels et bâtis (haies mixtes et champêtres, secteur paysager, bâtiment). - Règlement qui intègre la diversité du bâti et qui permettra de répondre aux besoins tout en conservant le caractère des secteurs urbanisés. - Des traitements spécifiques au niveau des espaces libres et des plantations afin de conserver l'harmonie du paysage urbain actuel (Art13). - Amélioration de l'accessibilité par la création de réserves foncières pour poursuivre le développement du réseau de liaisons douces

<p>Soutenir et maintenir le niveau d'équipements, de services</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Mobilisation de réserves foncières - augmentation des trafics automobiles et des conflits d'usages entre voiture/vélo/piéton 	<ul style="list-style-type: none"> - Encadrement de l'offre de stationnement (Article 12 de la zone UA) - Création d'un sous-secteur UAe et adaptation des règles d'occupation pour permettre le maintien et l'implantation d'équipements collectifs (Article 2, 9, 10, 11 de la zone UA)
<p>Intégrer les activités économiques présentes</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Conflits d'usages entre les secteurs résidentiels et les activités artisanales et agricoles - augmentation des pollutions multiples (air, eau...) - nuisances liés à un trafic d'engins agricoles 	<ul style="list-style-type: none"> - Protection des corps de fermes en limitant l'urbanisation à proximité et en confortant les zones agricoles ou naturelles. - Limitation du développement de l'urbanisation à vocation d'habitat à proximité (zone Nh) pour éviter d'aggraver les conflits d'usages et les nuisances. - préservation des chemins ruraux pour faciliter le trafic agricole
<p><u>Déplacement</u></p> <p>Adapter le réseau routier aux objectifs de développement</p> <p>Sécuriser les axes et favoriser les cheminements doux</p> <p>Développer des modes alternatifs</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Risque d'augmentation des déplacements automobiles et de conflits d'usages. - Réservation et occupation de certaines emprises. 	<ul style="list-style-type: none"> - un développement urbain qui reste concentré pour ne pas favoriser des déplacements automobiles. - Adaptation et organisation des flux de circulation dans le cadre des orientations d'aménagement spécifiques du secteur de développement urbain, ce qui permettra une intégration des déplacements, leur hiérarchisation et une amélioration de la sécurité pour les usagers. - Une offre de stationnement suffisante (1 place par 40m² de surface plancher pour les logements). - Création de cheminement doux avec des emplacements réservés prévu pour réaliser une continuité au sein du bourg et sécuriser certains accès (arrêt bus scolaire carrefour central entre les D60 et 84)

<p><u>Environnement et cadre de vie</u></p> <p>Minimiser et prévenir les risques naturels, sanitaires et technologiques afin de lutter contre tout ce qui peut porter atteinte à la santé des habitants et aux espèces vivantes</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Une limitation des disponibilités foncières et des possibilités de construire pour tenir compte des contraintes environnementales et technologiques. 	<ul style="list-style-type: none"> - La prise en compte du problème de ruissellement et de la présence d'une zone à dominante humide dans le PLU en limitant l'urbanisation dans les zones sensibles (une partie classée en N, Nh ou A), en informant dans les zones U. - Pas de dispersion de l'urbanisation nouvelle - Information sur les périmètres de protection autour des cavités souterraines.
<p>Préserver les richesses du sous-sol, favoriser la maîtrise de l'énergie et prendre en compte le développement du numérique</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation pour les propriétaires privés de limiter les rejets d'eau pluviale. - Obligation d'une mise aux normes des branchements aux réseaux d'eau pluviale et d'eau usée pour atténuer les impacts négatifs. - Augmentation des circuits de ramassage et du volume de traitement des ordures ménagères 	<ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte des problèmes de ruissellements dans les projets d'urbanisation : surface imperméabilisée limitée, pas d'exhaussements et affouillements en dehors d'aménagement paysager, - L'optimisation des ressources naturelles en sensibilisant sur l'implantation des constructions selon l'ensoleillement, en limitant le débit de fuite des eaux pluviales admis dans les réseaux par l'aménagement de dispositifs d'infiltration ou de retenue sur le terrain et de réservoirs de récupération. - Une urbanisation contenue et programmée dans la zone AU1 pour maîtriser les incidences sur la capacité des réseaux - L'utilisation de matériaux d'éco-construction pour favoriser les économies d'énergie dans les constructions nouvelles (Art11). - Incitation dans le règlement à créer les réserves nécessaires pour le développement du numérique (Art16) - Une limitation des activités nuisantes à proximité des secteurs d'habitat. (le règlement écrit interdit les activités incompatibles avec une zone d'habitat)

<p>Réduire les nuisances et la pollution, lutter contre les gaz à effet de serre</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Une réduction de la constructibilité des parcelles. - Un gel foncier de certaines emprises 	<ul style="list-style-type: none"> - La préservation durable des espaces agricoles et des espaces naturels en les classant en zone naturelle ou agricole. - Un développement de l'urbanisation concentré et maîtrisé qui limite les déplacements et la pollution de gaz à effet de serre. - Le classement du bois participe au maintien de la qualité de l'air - L'utilisation de matériaux d'éco-construction et favoriser le maintien d'espaces verts pour atténuer les rejets de carbone dans l'atmosphère et développement de nouveaux espaces naturels à caractère de loisirs (parcs paysagers), fixateurs de la pollution. - Diminution des circuits de collectes de déchets verts en favorisant l'utilisation d'essences locales générant moins de déchets et en organisant une collecte durable des déchets (Art 4 des zones U) . - Structuration des cheminements doux en s'appuyant sur le réseau de chemins existants afin d'organiser des cheminements sécurisés
<p>Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel</p>	<ul style="list-style-type: none"> - une valorisation des habitats et corridors écologiques malgré le développement de l'urbanisation 	<ul style="list-style-type: none"> - Création des transitions douces avec les espaces naturels et agricoles. Cela permettra également de renforcer la biodiversité sur l'ensemble du territoire communal et préserver le réseau hydrographique. - Maintien des structures bocagères dans la future zone d'urbanisation (Orientations d'Aménagement Spécifiques sur la zone AU1) et au sein de la zone urbaine existante (secteur paysager défini au titre de l'Art.123-1-5 III-2) - Information sur les essences locales dans le règlement. - Des mesures Règlementaires de protection du patrimoine vert : zones classées N pour des espaces dispersés sur la plaine agricole, qui n'ont pas de vocation agricole ou qui se trouve à proximité immédiate de secteurs sensibles, protection du bois par le classement en EBC, identification au titre de l'Art.123-1-5 III-2 d'éléments naturels (mares, haies,.. ;).

❖ **Conformité avec les autres documents**

♦ **Le SCOT**

La commune à travers son PLU répond aux objectifs liés à la valorisation des espaces et sites naturels, agricoles et forestiers à protéger :

- les corridors écologiques sont identifiés et préservés à travers la protection des différents grands espaces agricoles, des quelques espaces naturels et des éléments remarquables naturels (identification de haies, des vergers, des mares formant notamment un corridor aquatique, secteur paysager dans le cœur du bourg) ;
- les paysages sont valorisés en privilégiant le développement d'une nouvelle urbanisation au sein de la structure urbaine existante du bourg, en évitant le développement de zones d'extensions sur la plaine agricole et le mitage résidentiel.
- les risques et les ressources naturelles sont pris en compte à travers un développement adapté qui tient compte des difficultés d'absorption des sols, des capacités de desserte (voies, assainissement individuel..) et des voies, en intégrant le développement urbain par des orientations d'aménagements spécifiques qui cadrent la zone destinée à accueillir une nouvelle urbanisation. La maîtrise des déplacements est assurée grâce à un développement urbain qui confirme et conforte la zone bâtie principale du bourg intégrant les équipements et les services et des réflexions sur les transports collectifs.

♦ **Le SDAGE**

Le PLU prend en compte les objectifs définis dans le SDAGE. Il vise une meilleure prévention de la problématique de ruissellement. La préservation de la qualité des eaux est assurée d'une part par la définition des zones de développement dans les secteurs bien desservis avec des orientations d'aménagements intégrant le traitement des eaux pluviales. La protection des mares dans le PLU favorisent le maintien de la qualité de l'eau en préservant les éléments naturels jouant le rôle de filtre des pollutions. Le classement en zone N ou dans des secteurs spécifiques limitant l'utilisation des sols permet de préserver des espaces sensibles.

♦ **Le document de gestion des espaces agricoles et forestiers du Département de l'Eure**

Le maintien de l'ensemble des espaces boisés et agricoles, leur protection (classé en EBC), la limitation du mitage en évitant une nouvelle urbanisation qui entraînerait une coupure dans les continuités agricoles, permettront d'avoir une gestion cohérente et de conforter ces espaces et leur biodiversité. Il y a globalement à travers le PLU la préservation des nombreux espaces agricoles et le maintien des espaces naturels qui demeurent plus limités.

♦ **Le plan départemental d'élimination des déchets**

La gestion des déchets de la commune est organisée dans le cadre de l'intercommunalité. La mise en place du tri sélectif et la mise à disposition de déchetterie permettent d'assurer une élimination correcte des déchets à l'échelle communale et intercommunale.