DEPARTEMENT de L'EURE

Commune de **MAINNEVILLE** (27150)

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Élaboration des Plans locaux d'Urbanisme de la Lévrière

Procédure			*Modification - Révision*		
	Date	*Cachet / Signature*		*Date*	*Cachet / Signature*
- Prescrit le :	*1 juin 2005*		*- Prescrit le :*		
- Arrêté le :	*20 novembre 2006*		*- Arrêté le :*		
- Approuvé le :			*- Approuvé le :*		

MAIRIE DE MAINNEVILLE EURE

26 FEV. 2009

PLAN LOCAL D'URBANISME

AUA 276

AUA – Atelier d'Architecture et d'Urbanisme

128 avenue Aristide Briand 27930 GRAVIGNY

janvier 2009

1.0

SOMMAIRE

SOMMAIRE 1

INTRODUCTION : Le Plan Local d'Urbanisme 3
1 - Objet du P.L.U. et champs d'application : 3
2 - Le contenu du P.L.U. : 3
3 - Le P.L.U. de Mainneville : 5
4 - Le contexte de l'élaboration du PLU 5

CHAPITRE I : DIAGNOSTIC ET ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 1

I.A. DIAGNOSTIC 2

1. Situation géographique et administrative 2
1.1. Cadre général de la commune 2
1.2 Cadre général de la vallée de la Lévrière 3

2. Les Structures intercommunales 4
2.1. Le Pays du Vexin Normand 4
2.2. Le projet de SCoT du Pays du Vexin Normand 5
2.3. La Communauté de Communes 6
2.4. Les syndicats intercommunaux : 7

3. Analyse démographique 8
3.1. Évolution de la population 8
3.2. Solde migratoire et mouvement naturel 10
3.3. Répartition et évolution de la population par classes d'âge 11
3.4. Les ménages 12
3.5. La population active 13
3.6. Les relations Domicile-Travail 14
3.7 La Mobilité résidentielle 15
3.8. Synthèse des grandes tendances démographiques dans la vallée 16

4. Le logement 17
4.1. Composition du parc de logement de la commune 18
4.2. Les rythmes de constructions 18
4.3. Caractéristiques du parc de résidences principales 20
4.4. Synthèse sur le parc de logements 20

5. L'activité économique dans la vallée de la Lévrière 21
5.1. L'activité agricole dans la commune 21
5.2. Les entreprises de la vallée de la Lévrière 21
5.3. Les Zones d'activité dans le canton de Gisors 22
5.4. Les équipements, les services et la vie locale dans la vallée 22

I.B. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 25

1. Environnement physique et paysager 25
1.1. Topographie 27
1.2. Géologie de la vallée 27
1.3. Hydrologie 28
1.4. Sols et végétations 28
1.5. Étude paysagère de la vallée 30
1.6. Le paysage bâti dans la vallée 30
1.7. La desserte routière de la vallée 31

2. Environnement historique 32
2.1. Contexte historique de la Vallée 32
2.2. Éléments d'histoire de la commune 32

3. Les contraintes, risques et richesses à préserver 33
3.1. Le paysage de la commune 33
3.2. Les richesses patrimoniales à préserver dans la commune 37
3.3. Les richesses naturelles dans la commune 38
3.4. Les cavités souterraines et marnières 41
3.5. L'eau 42
3.6. Le risque Inondation dans la commune 42
3.7. Les pollutions sur la commune 43
3.8. La protection de la richesse agricole 43

4. Les Servitudes d'Utilité Publique 45

CHAPITRE II : PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES ET ÉCONOMIQUES 1

1. Prévisions démographiques 2
a. Politique de développement démograhique 2
b. Politique de développement économiques 3

2. Besoins en terme d'aménagement et d'équipements 3
a. Assainissement 3
b. Voirie et espace public 3
c. Equilibre social de l'habitat 3
d. Équipements et services 3
e. Transports 4
f. Activités 4

CHAPITRE III : PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES ET ÉCONOMIQUES 1

1. Choix réalisés pour établir le PA.D.D. 2
2. Choix réalisés pour la définition du zonage 4
3. Surfaces définies par zone 8
4. Motifs explicatifs des dispositions réglementaires 9
5. Évaluation environnementale du projet 20

INTRODUCTION : LE PLAN LOCAL D'URBANISME

1 - Objet du P.L.U. et champs d'application :

La loi n°2000-1208 du 13 Décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains a substitué aux anciens P.O.S. le Plan Local d'Urbanisme qui définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain situé sur le territoire de la commune.
En outre, le Plan Local d'Urbanisme exprime le projet d'aménagement et de développement durable de la commune qui a donné lieu à une concertation avec les habitants.
Le P.L.U. détermine la constructibilité des sols et est opposable aux tiers.

Il fixe la délimitation des zones urbanisées, des zones réservées à l'urbanisation future, des zones d'activités agricoles, des zones naturelles et de protection.

Il fixe en outre à l'intérieur de ces zones, les règles de constructibilité qui définissent l'implantation, l'emprise et l'aspect des constructions, l'aménagement de leurs abords, la densité des zones, le tracé et les caractéristiques des voies, la délimitation des quartiers à développer ou à protéger, la liste des emplacements réservés, les emprises inconstructibles en zone urbaine et, toutes les transcriptions réglementaires qui découlent du plan d'aménagement et de développement durable de la commune.

Toute commune peut se doter d'un P.L.U. (ou d'une carte communale), en leurs absences, la règle de constructibilité limitée prévaut.

2 - Le contenu du P.L.U. :

Le Plan Local d'Urbanisme est composé des documents suivants :

A - Le Rapport de Présentation :

Il s'agit d'un document explicatif composé des éléments suivants, d'après l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme :
- diagnostic
- analyse de l'état initial de l'environnement
- explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable
- exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement
- évaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement et exposé de la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

B - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

Etayé par le rapport de présentation, ce document permet d'identifier les espaces de centralité existants, à développer ou à créer, et prévoit les actions et projets d'aménagement à mettre en œuvre en particulier en ce qui concerne le traitement structurel et paysagé des espaces et des voies publiques, les entrées de ville et l'environnement général de la commune ; En outre, il s'attache à identifier les projets de lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité des quartiers et des activités commerciales et éventuellement leur renouvellement.
Ce document fait l'objet d'un rapport et d'un document graphique.
Y est adjoint un document cohérent avec le P.A.D.D. contenant des orientations générales d'aménagement facultatives, pouvant notamment prendre la forme de schémas d'aménagement, lorsque la commune souhaite préciser les conditions d'aménagement de certains quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter ou restructurer.

C - Le Règlement :

Il définit les dispositions qui s'appliquent aux différentes zones repérées sur le (ou les) plans de zonage(s). Les plans de zonages attachés au règlement font apparaître les limites entre les zones U, AU, A et N, ainsi que (article R123-11 du Code de l'Urbanisme) :

a) Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1 ;

b) Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;

c) Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;

d) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;

e) Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur ;

f) Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

g) Les périmètres, tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de l'article 28-1-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation ;

h) Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;

i) Les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

Les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 123-9.

D - Les annexes comprenant (article R123-14 du Code de l'Urbanisme) :

- Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;
- La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L. 315-2-1 ;
- Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;

- Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application des articles L. 147-1 à L. 147-6 ;
- D'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- Les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application des articles L. 581-10 à L. 581-14 du code de l'environnement ;
- Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du code minier ;
- Les zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L. 112-2 du code rural.

3 - Le P.L.U. de Mainneville

Le présent document a été établi à la suite d'une procédure dont les principales dates sont rappelées ci-après :

- **Arrêté de mise en oeuvre du P.L.U. :** **1er juillet 2005**
- **Porter à la connaissance de l'Etat :** **octobre 2005**
- **Présentation commentée au Public des études du P.L.U. :** **14 avril 2006**
- **Discussion sur les orientations du PADD :** **septembre 2006**
- **Arrêté du projet de P.L.U :** **20 novembre 2006**
- **Enquête Publique :** **8 janvier- 8 février 2008**
- **Approbation du PLU en Conseil Municipal :**

En référence aux textes suivants :

- La Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain qui modifie et complète les phases d'élaboration du projet urbain du 13 décembre 2000.
- La Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003

4 - Le contexte de l'élaboration du PLU

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de St Denis le Ferment s'inscrit dans un projet de 6 communes de la vallée de la Lévrière, afin de mener une réflexion d'ensemble sur des problématiques partagées :

- un renforcement des pressions foncières dans la vallée,
- un cadre et une qualité de vie à préserver,
- une recomposition de la population et l'accentuation de la fonction résidentielle,
- la confirmation de l'économie rurale et la préservation des espaces agricoles.

Lors de sa délibération du 1er juillet 2005 prescrivant l'élaboration du PLU, la commune fixe les objectifs de la démarche : maîtriser le développement des constructions et leur aspect architectural, les demandes devenant de plus en plus nombreuses.

Les modalités de concertation prévues sont les suivantes :

- Affichage de la délibération
- mise à disposition d'un dossier en mairie
- permanence des élus en mairie le samedi matin de 10h à 12h.
- mise à disposition d'un registre en mairie
- une réunion publique

PREMIERE PARTIE :

DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I.A. DIAGNOSTIC

1. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

1.1. Cadre général de la commune

La commune **de Mainneville** se situe à 15 kilomètres environ au Nord de Gisors. Son territoire est traversé par la vallée de la Lévrière d'Est en Ouest. Il comprend deux principaux secteurs de plateau de grandes cultures, découpés par des talwegs perpendiculaires à la vallée, en partie boisés. Les altitudes sont comprises entre 85 m dans le fond de vallée au Sud, et 135 m sur le plateau Ouest et 160 m sur le plateau Nord Est.

La commune est traversée par deux chemins départementaux : le CD 14 (Bézu-St-Eloi/ Bézu-la-Forêt) qui suit la vallée et le CD 3 (Etrépagny/Neuf-Marché).

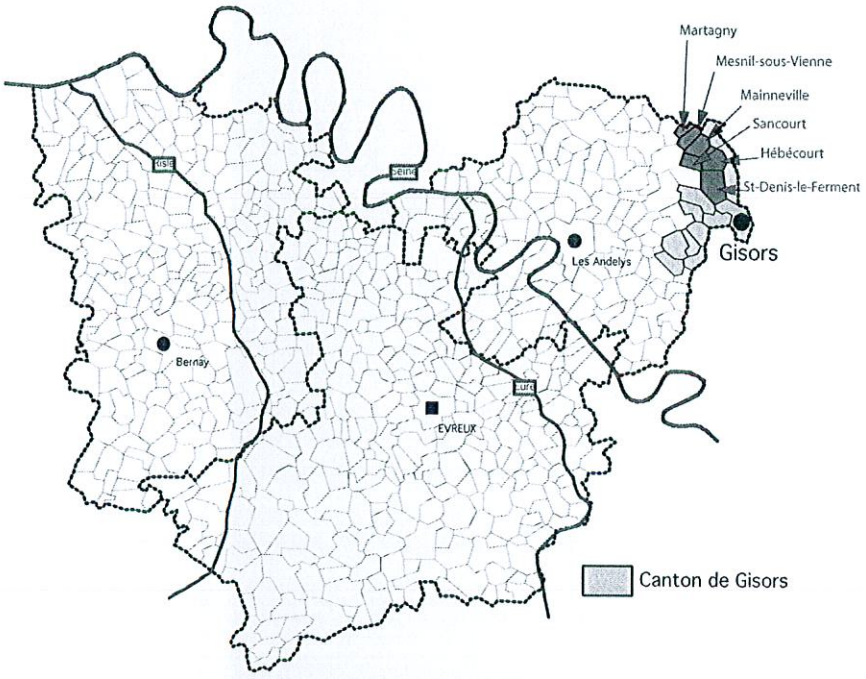
Sa superficie est de **814 hectares**, sa population de **400 habitants** en 2004 (recensement annuel de l'INSEE, 2004).

Les **parties urbanisées** de la commune comprennent :

- Le centre-bourg, situé dans la vallée et développée sur son versant Ouest. Il regroupe la majorité des constructions et des habitants.
- Le hameau des Cailletots, situé sur le plateau Nord Est
- Les Bulletins, hameau agricole situé sur le plateau au Nord Est de la commune.
- Rougeval, petit hameau situé à proximité du bourg, le long du CD 14 en direction d'Hébécourt.

Les **parties non urbanisées** sont composées :

- Des plateaux agricoles, découpés par 4 talwegs.
- Du Grand Parc, boisement de 49 hectares situé sur le versant Est de la vallée et appartenant à la propriété du château de Mainneville. Cette propriété incluse la partie Nord du fond de vallée, où se trouve notamment un plan d'eau de plusieurs hectares et une source.
- Du fond de Vallée, occupé par des prairies et une plantation de peupliers. Il est préservé de l'urbanisation dans sa plus grande partie.
- Au total, on compte 109 hectares boisés, localisés sur les versants de la vallée et dans les talwegs.



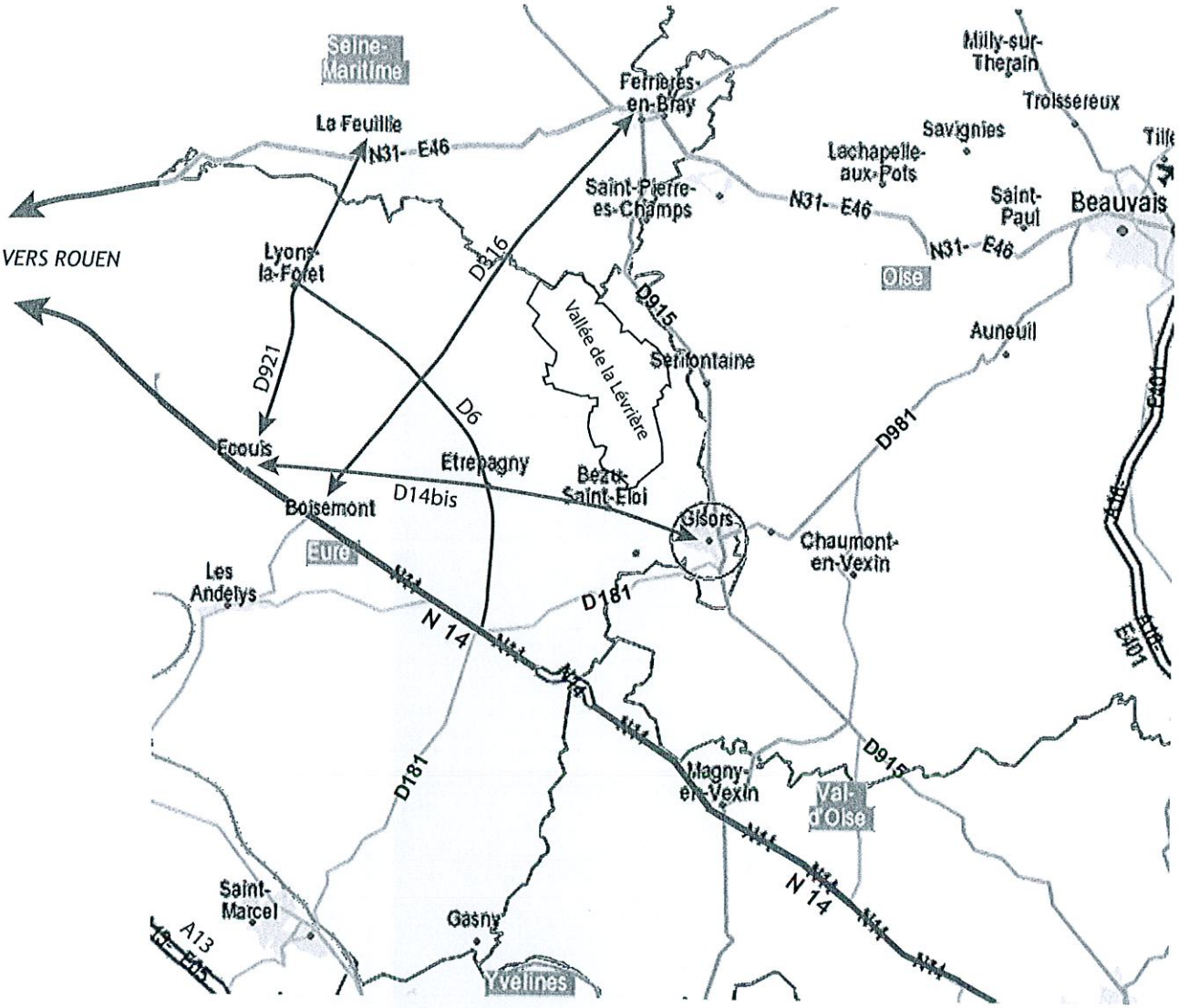
1.2. Cadre général de la vallée

Les communes de la vallée de la Lévrière, Hébécourt, Mainneville, Martagny, Mesnil-sous-Vienne, Sancourt et St-Denis-le-Ferment, sont situées dans l'Est du département de l'Eure, entre 8 et 20 kilomètres au Nord de Gisors. Leur position frontalière les rend proches des départements de Seine-Maritime, de l'Oise et du Val d'Oise.

Elles appartiennent au **canton de Gisors** (18 communes) et à **l'arrondissement des Andelys.**

L'ensemble du territoire formé par ces 6 communes voisines s'étend sur plus de **5.412 hectares** et compte **1.671 habitants** en 1999. Leur espace communal se situe en partie dans la vallée et sur le plateau, hormis celui de Sancourt qui se trouve situé autour d'un vallon perpendiculaire.

Situation des communes de la vallée de la Lévrière



2. LES STRUCTURES INTERCOMMUNALES

Les communes de la vallée appartiennent à différentes structures intercommunales, allant du territoire de projet à l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale.

2.1. Le Pays du Vexin Normand

Les communes de la Vallée (sauf Martagny) appartiennent au Pays du Vexin Normand, créé en 2000, dans le cadre de la Loi d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement Durable du Territoire de 1999 et la précédente loi dite « loi Pasqua » de 1995.
Il apparaît important de préciser la nature et les orientations de cet établissement intercommunal au regard des communes de la vallée de la Lévrière, la constitution d'un Pays pouvant en effet avoir des impacts sur les aménagements à venir au sein de la vallée, territoire dont la commune de Martagny fait partie intégrante.

En décembre 2000, la structure prend la forme d'un Syndicat Mixte du Pays du Vexin Normand, structure juridique créée par la LOADDT (Les Andelys, Président Michel Jouyet).

En 2004, son périmètre englobe 6 communautés de communes et 4 communes indépendantes, soit **107 communes :**

- Communauté de communes des Andelys et de ses environs
- Communauté de communes du canton d'Etrépagny
- Communauté de communes Epte-Vexin-Seine
- Communauté de communes du canton de Lyons-la-Forêt
- **Communauté de communes Gisors-Epte-Lévrière**
- Communauté de communes de l'Andelle
- Communes indépendantes : Fleury-sur-Andelle, Ménesqueville, Radepont, Renneville.

Les missions du Syndicat Mixte du Pays du Vexin Normand sont :

- Élaborer et approuver la charte de Pays
- Coordonner les actions
- Mobiliser les financements

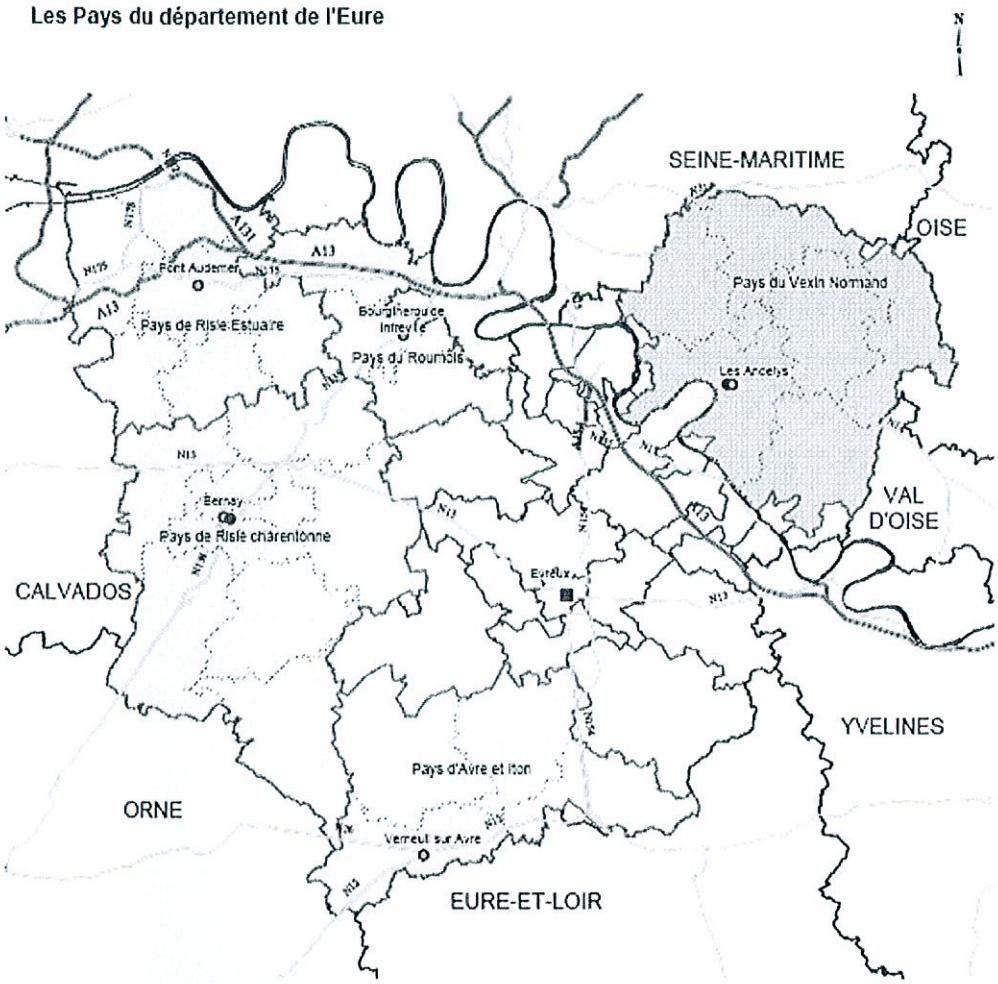
Le **Contrat de Pays a été signé le 31 janvier 2005.** Il porte sur un programme pluriannuel d'actions, de projets et de dispositifs. Il s'organise en 6 axes (Economie, l'emploi et l'insertion ; Agriculture ; Tourisme ; Services à la personne ; Environnement ; Organisation du territoire ; Animation du programme de développement local). Il se compose d'une programmation déclinée en fiches actions, fiches projets et fiches dispositifs.

Les actions suivantes concernent directement les communes de la vallée :

- Chantier d°insertion sur les sentiers de randonnées.
- Création d'hébergements ruraux
- Valorisation des sentiers de randonnée pédestre et vététiste dans le Pays du Vexin Normand
- Signalétique patrimoniale : Eglises du Vexin Normand
- Étude Habitat
- Réalisation d'un Schéma de Cohérence Territorial (SCOT)
- Restauration du patrimoine non protégé

Enfin, dans le cadre de la Charte du Pays, le territoire a fait l'objet d'un diagnostic complet.

Carte des Pays de l'Eure



2.2. Le projet de SCoT du Pays du Vexin Normand

Au titre de l'organisation du territoire, le Pays a décidé d'élaborer le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Pays du Vexin Normand. Cette action est inscrite dans le programme du Pays. Le diagnostic est élaboré. Les orientations du PADD du SCOT du Vexin Normand ont été débattues le 12 avril 2007. Ce débat a fixé la stratégie de développement durable du Vexin Normand qui s'appuie sur trois ambitions :

1 - Une ambition de croissance maîtrisée avec un rythme de construction raisonnable, une offre qualitative de l'habitat, une amélioration des déplacements et l'adaptation des services à la population

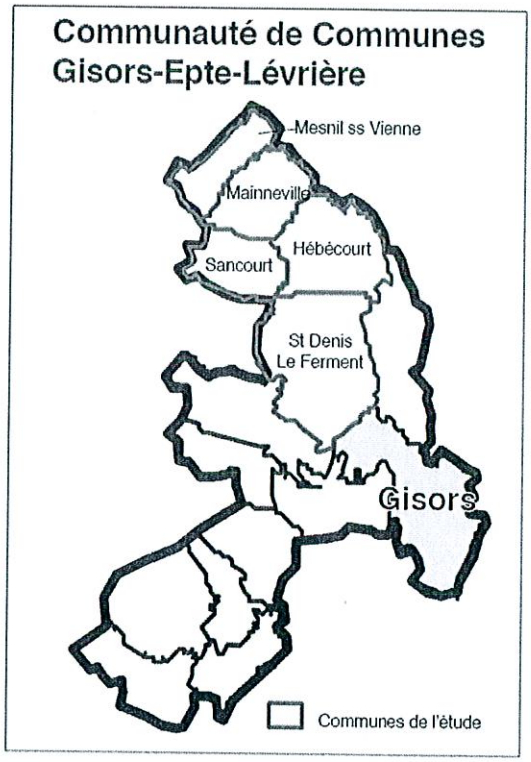
2 - Une ambition de dynamisme économique avec le renforcement de l'industrie et de l'artisanat, la revitalisation du commerce de proximité, le développement de l'économie touristique et la valorisation de nos savoir-faire agricoles

3 - Une ambition de renforcement de la qualité du cadre de vie avec la construction d'une identité paysagère et urbaine du Vexin Normand, le développement d'une agriculture respectueuse de l'environnement, le soutien au développement des énergies renouvelables ainsi que la gestion des risques et des nuisances

2.3. La Communauté de Communes Gisors-Epte-Lévrière

Les communes de la Lévrière font partie de la Communauté de Communes de Gisors-Epte-Lévrière, à l'exception de Martagny qui fait partie de la Communauté de Communes du canton de Gournay-en-Bray (Seine-Maritime).

La communauté de Communes Gisors-Epte-Lévrière a été créée le 1er Janvier 2004 et modifiée le 7 juin 2004 par l'intégration d'Amécourt. (Président de l'EPCI : Monsieur Marcel Larmanou). Elle compte 16 communes membres : Amécourt, Authevernes, Bazincourt-sur-Epte, Bernouville, Bézu-Saint-Eloi, Dangu, Gisors, Guerny, **Hébécourt, Mainneville, Mesnil-sous-Vienne,** Neaufles-Saint-Martin, Noyers, **Saint-Denis-le-Ferment, Sancourt** et Vesly.



Elle totalise une population de **18.031 habitants en 1999.** Les communes de la Lévrière représentent la partie rurale de ce territoire, avec des degrés selon la proximité à Gisors.

- **Compétences obligatoires :**
  - **Aménagement de l'espace,** dont l'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territoriale. Il sera mis en œuvre par le Pays du Vexin Normand.
  - **Développement économique,** dont :
    - Développement, réalisation, gestion et commercialisation des zones d'activités du Mont de Magny à GISORS et de BEZU SAINT ELOI.
    - Etude, aménagement et commercialisation des zones d'intérêts communautaires d'une superficie supérieure à 15 ha.

- **Compétences optionnelles : s**ont définis d'intérêt communautaire :
  - Protection et mise en valeur de l'environnement, au travers de :
    - Études pour l'établissement d'un schéma directeur d'assainissement sur le territoire de la Communauté dans le cadre de la mise en conformité des traitements des eaux usées. En matière d'assainissement non collectif, la Communauté assurera : - le contrôle technique des installations autonomes portant de la conception du projet à la réception des travaux pour les installations neuves, - le contrôle du fonctionnement des installations existantes, - l'entretien des installations conformes, - la réhabilitation des installations non conformes.
    - Collecte et traitement des déchets ménagers et assimilés : dans ce cadre, la Communauté de Communes représentera ses communes par substitution au sein du S.Y.G.O.M.
  - Politique du logement et cadre de vie :
    - Aires d'accueil des gens du voyage : construction de l'aire d'accueil du chemin de Boury et gestion des équipements route de Bazincourt et chemin de Boury.
    - Réflexion communautaire et études pour le développement et la mise en oeuvre d'une politique de logement locatif en milieu rural.
  - Création, aménagement et entretien de la voirie :
    - Voirie : aménagement et entretien de la voirie communale y compris la réalisation des trottoirs, bordures et caniveaux.

- Construction, entretien et fonctionnement d'équipements sportif
    - Entretien et fonctionnement des gymnases (Tassus, Mandela, et Arthur Ashe) utilisés par les collèges et les lycées, études pour la construction d'un nouveau gymnase près du collège Pablo Picasso.
    - Construction et extension éventuelle d'un centre nautique en coopération avec la Communauté de Communes Vexin-Thelle : Entretien et fonctionnement du centre nautique avec la Communauté de Communes Vexin-Thelle ; - Participation décisionnelle et financière à la gestion de l'équipement en coopération avec la Communauté de Communes Vexin-Thelle.

- **Compétences facultatives :**
    - Services aux personnes en milieu rural
        - Accompagnement technique et logistique ou organisation des services aux personnes en milieu rural dans les domaines de l'enfance, des jeunes et adolescents, des personnes âgées ou handicapées.
        - Réflexion communautaire et études pour le développement et la mise en oeuvre d'une politique de logement locatif en milieu

Toutes ces compétences sont exercées en régie par la Communauté de Communes.

2.4. Les syndicats intercommunaux :

Les communes de la Lévrière adhèrent aux syndicats intercommunaux suivants (les communes n'adhèrent pas forcément aux mêmes syndicats) :

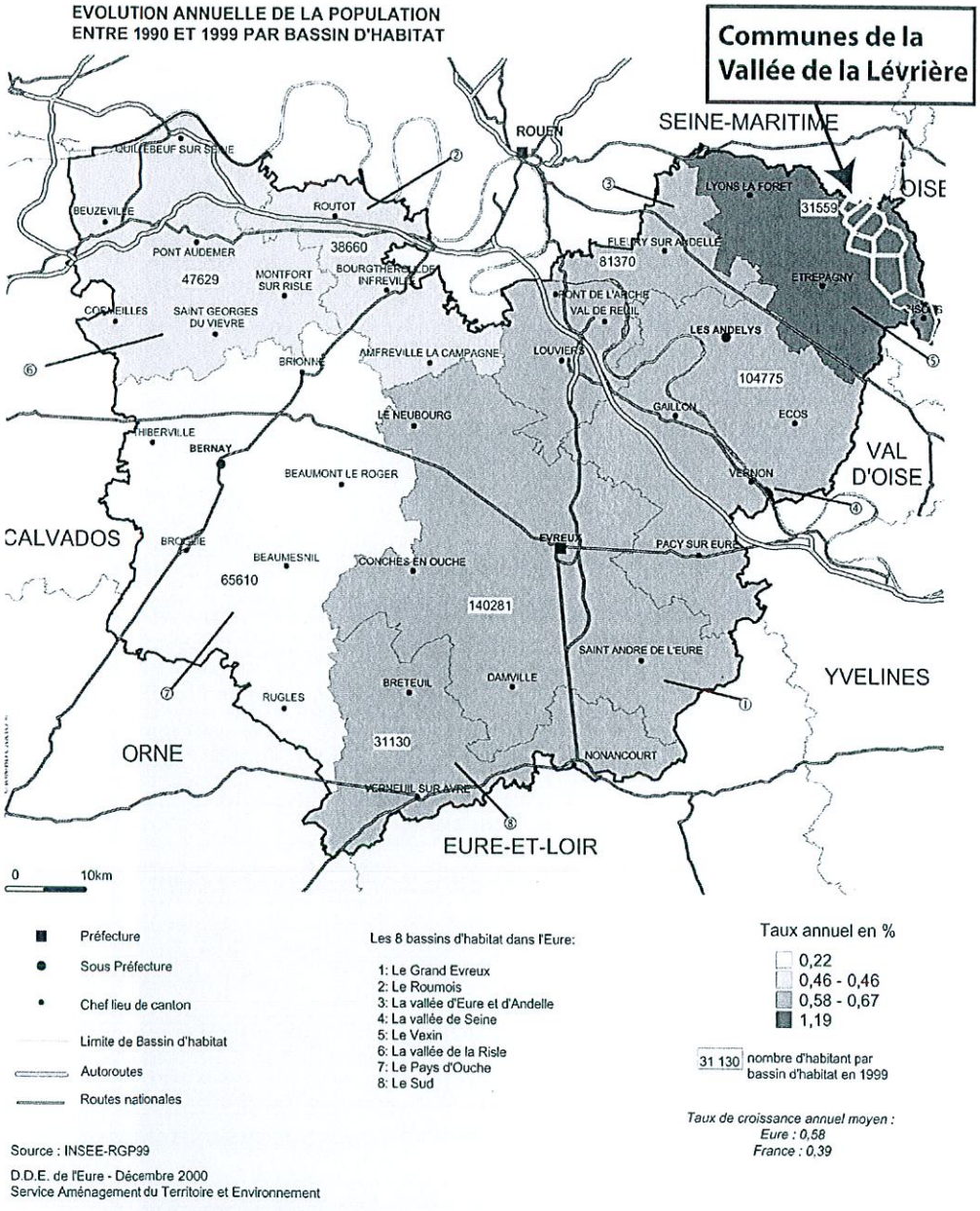
DOMAINE	STRUCTURES INTERCOMMUNALES	Hébécourt	Mainneville	Martagny	Mesnil-sous-Vienne	Sancourt	St-Denis-le-Ferment
Eau	**S.A.E.P. de la Région d'Hébécourt** (Syndicat d'Adduction d'Eau Potable, Président François Letierce)	x	x		x	x	x
	SAEPA de Bézancourt (Société d'Adduction d'Eau Potable et d'Assainissement, Seine Maritime)			x			
	Association Syndicale de l'Epte 1e section (Amécourt, Président Jérôme Vrel)			x			
Electricité	**Syndicat de l'Electricité et du Gaz de l'Eure** (SIEGE), Evreux	x	x		x	x	x
Déchets	**SYGOM des Andelys** (Syndicat de Gestion des Ordures Ménagères)	x	x	x	x	x	x
Scolaire	**Syndicat de Regroupement Pédagogique de Mainneville** (6 communes, Président Olivier Blanchard)	x	x		x	x	
	Syndicat de Regroupement Pédagogique (2 communes, dont Heudicourt)						x
	SIVOS des Deux Vallées (Syndicat Intercommunal à Vocation Scolaire, Neuf Marché)			x			
Transport	**Syndicat de l'aérodrome d'Etrépagny Gisors**				x		x
	STSG de Gournay-en-Bray (Syndicat de Transport Scolaire, Président Christian Ducrocq, Molagnies)			x			
Incendie Secours	**SDIS** (Service Départemental Incendie et de Secours) G.I. Est (Vernon)			x			

3. ANALYSE DEMOGRAPHIQUE

Note méthodologique :
Chaque commune de la Lévrière fait l'objet d'une analyse individuelle, complétée par une analyse comparative d'ensemble.
Le dernier recensement général de la population a eu lieu le 8 mars 1999. Ne sont donc comptées que les données existantes à cette date (nombre d'habitants, logements, naissances ...)
Pour les communes d'Hébécourt, Mainneville et St-Denis-le-Ferment, l'enquête annuelle de l'INSEE a eu lieu en janvier et février 2004 pour les ménages et en mars pour les communautés.

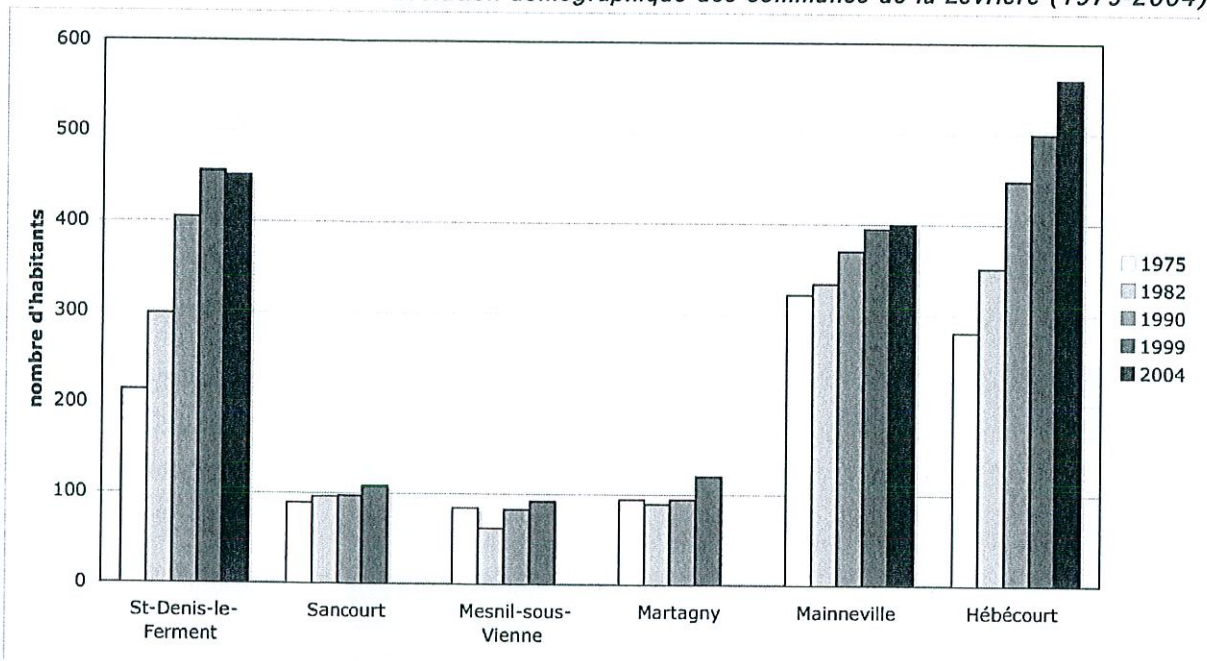
3.1. Évolution de la population

Évolution annuelle de la population entre 1990 et 1999 par bassins d'habitat dans le département



Vallée de la Lévrière :
Les différentes communes ont toutes connu une augmentation de leur population. Pour la plupart d'entre elles, c'est le solde migratoire qui l'a permis.

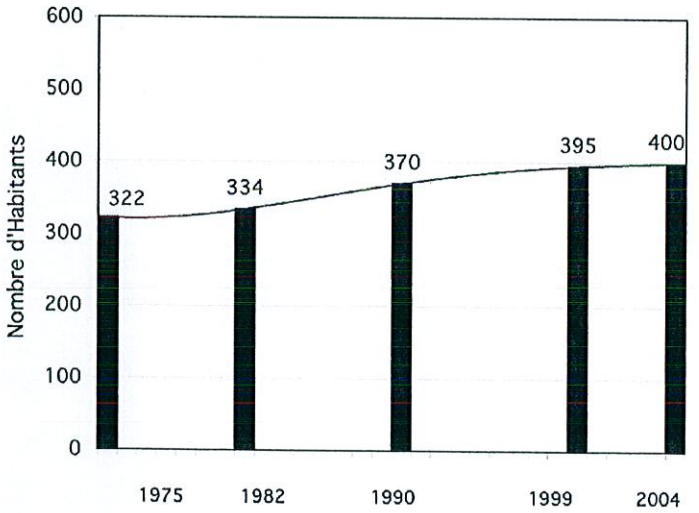
Évolution démographique des communes de la Lévrière (1975-2004)



Évolution démographique de la commune :

Mainneville est une commune rurale de **400 habitants** en 2004 (source : enquête annuelle 2004, INSEE), soit cinq habitants de plus qu'en 1999. Elle connaît donc toujours une croissance démographique, mais qui se ralentit. L'enquête annuelle 2004 de l'INSEE ne fournit pas d'informations sur les soldes naturel et migratoire.

Evolution de la population de la commune (1975-2004) :



3.2. Solde migratoire et mouvement naturel

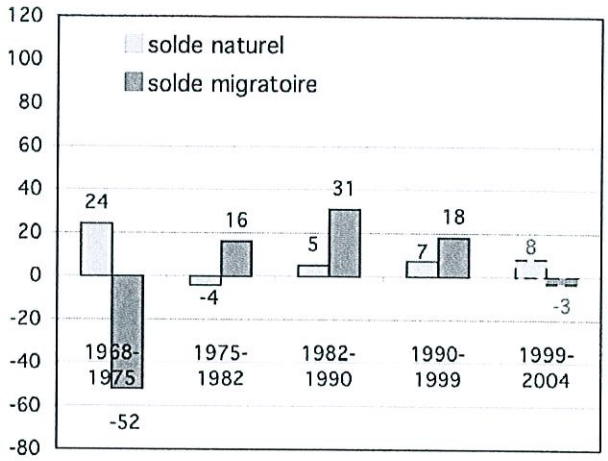
Une croissance qui se maintient

Mainneville n'a pas connu de phase de périurbanisation. Néanmoins, jusqu'en 1999, elle doit son développement au solde migratoire qui a compensé très vite le déficit du solde naturel. Or, on observe un renversement de tendance avec le rôle, aujourd'hui négatif, joué par le solde migratoire dans l'évolution de la population. Ce solde est de -3 habitants pour la période 2000-2004.

Note méthodologique :

L'enquête annuelle 2004 de l'INSEE ne fournit pas d'informations sur les soldes naturel et migratoire. Sont donc pris en compte pour calculer le solde naturel entre 2000 et 2004, le nombre de naissance et de décès enregistrées par la commune. Le solde migratoire est déduit de ce résultat et du nombre total d'habitants en 2004.

Évolution des soldes migratoire et naturel de la commune (1978-2004)

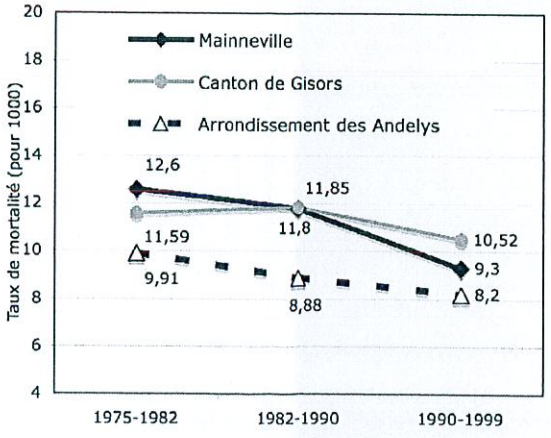


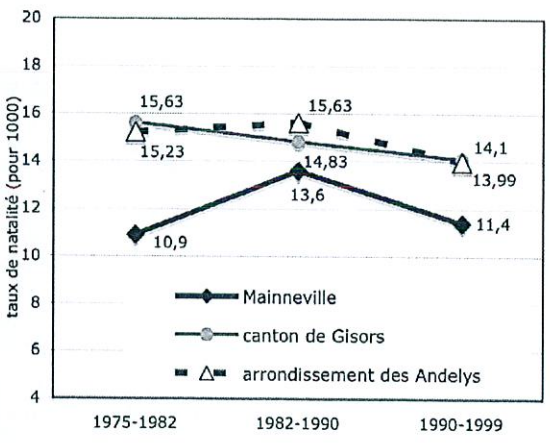
(Sources : 1975-1999 RGP INSEE, 2004 données fournies par la commune)

Vallée de la Lévrière

Les différentes communes ont toutes connu une augmentation de leur population. Le solde migratoire est le principal facteur d'explication de cette évolution, le solde naturel ayant joué un rôle très relatif jusqu'en 1999. La tendance semble changer à partir de 1999, avec l'installation de jeunes couples dans les années précédentes, et notamment à Mainneville.

Évolution des taux de mortalité et natalité dans la commune





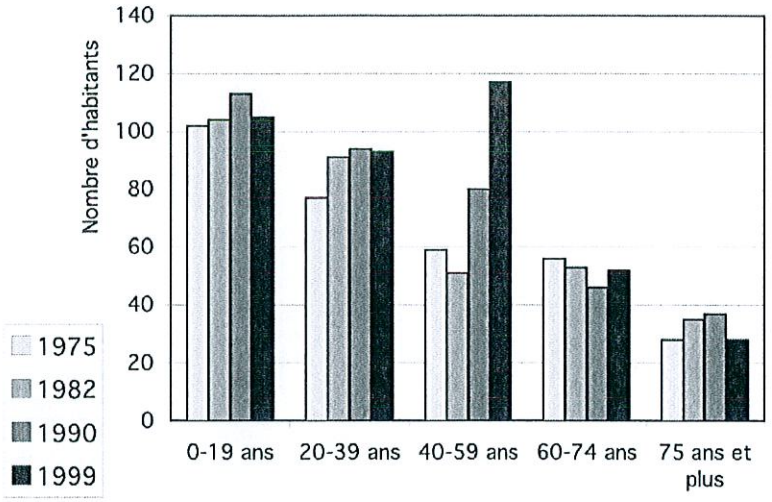
3.3. Répartition et évolution de la population par classes d'âge

Vallée de la Lévrière

La classe d'âge des 40-59 ans a augmenté dans l'ensemble des communes, à l'inverse des classes d'âge les plus jeunes.

Les 40-59 ans sont de plus en plus représentés

Évolution des effectifs par classes d'âge de 1975 à 1999 dans la commune :

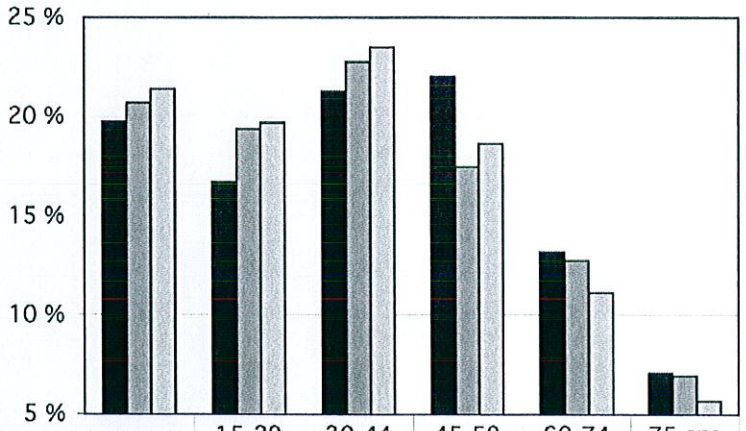


Entre 1990 et 1999, la catégorie des 40-59 ans augmente très fortement. On observe par ailleurs une baisse de la représentation des classes d'âge les plus jeunes à l'inverse des catégories allant de 40 à 75 ans.

Depuis 1999, la catégorie des 40-59 ans est celle qui croît le plus, représentant 33% de la population masculine en 2004 contre 27% en 2004 mais restant stable chez les femmes. En revanche, en 2004, les plus de 60 ans sont moins représentés dans la population par rapport à 1999.

En 1999, les classes d'âge de plus de 45 ans sont plus représentées dans la commune de Mainneville comparativement au canton et à l'arrondissement. Les classes d'âges de moins de 45 ans sont beaucoup plus représentées dans ces derniers.

Répartition des classes d'âge dans la commune, le canton et l'arrondissement en 1999



	0-14 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans	75 ans et plus
Mainneville	19,7 %	16,7 %	21,3 %	22,0 %	13,2 %	7,1 %
Canton de Gisors	20,7 %	19,4 %	22,8 %	17,5 %	12,8 %	6,9 %
Les Andelys	21,4 %	19,7 %	23,5 %	18,6 %	11,1 %	5,7 %

3.4. Les ménages

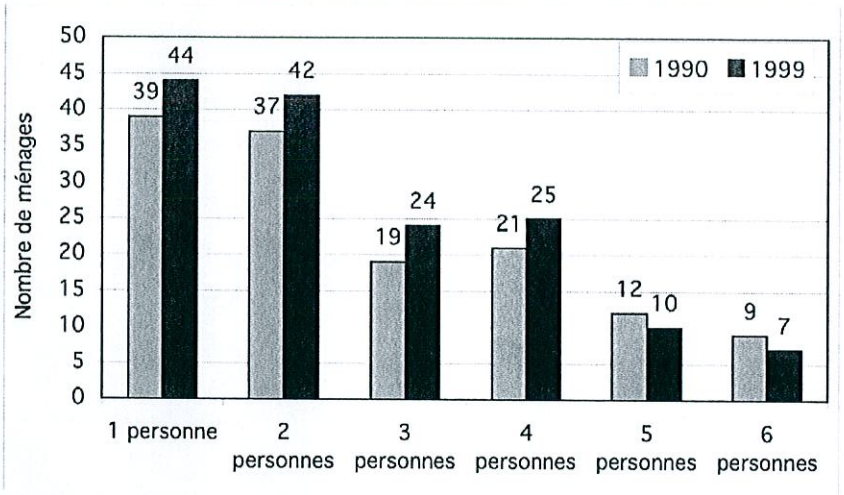
Le nombre de ménages augmente, mais leur taille diminue

On compte 159 ménages en 2004 contre 152 en 1999, augmentant de 4,6%. La taille moyenne des ménages continue de diminuer : elle est de 2,5 personnes en 2004 contre 2,6 en 1999.
Ainsi dans la commune, on note une augmentation importante du nombre de petits ménages, résultat de la décohabitation des enfants pour les couples âgés de 40 à 59 ans ou du décès du conjoint.

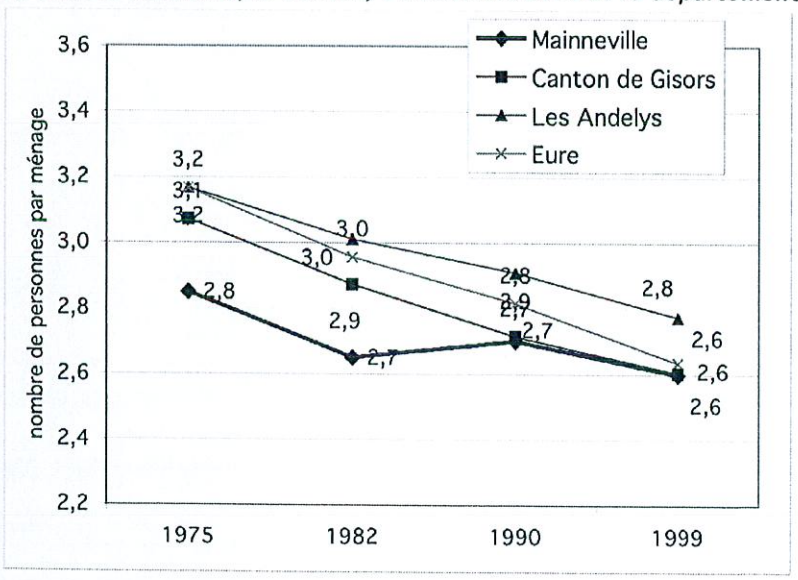
L'enquête annuelle de recensement 2004 montre tout de même la légère baisse du poids des ménages d'une personne dans la population depuis 1999 : ils représentent 28,9 % des ménages en 99 mais 25,8 % en 2004.
Ainsi, de nouveaux habitants, en particulier des actifs de 40 à 59 ans et formant des ménages composés d'au moins 2 personnes, se sont installés sur la commune depuis 1999.

Vallée de la Lévrière
Les populations des communes de l'ensemble de la Vallée sont caractérisées par une réduction de la taille des ménages : le nombre de petits ménages augmente, du fait de la décohabitation ou du décès des conjoints pour les plus âgés. Les ménages de 2 personnes sont majoritaires.

Évolution de la taille des ménages entre 1990 et 1999 dans la commune



Taille des ménages (1975-99) dans la commune, le canton, l'arrondissement et le département



3.5. La population active

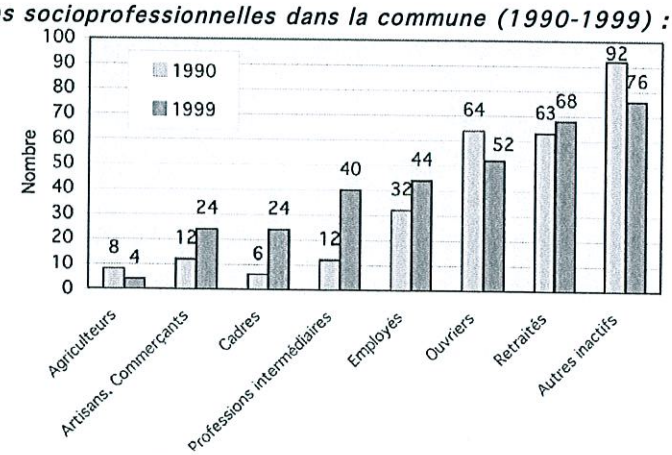
La population active compte 183 personnes en 1999 et 199 en 2004. Globalement, la population active occupée augmente (159 personnes en 1999 et 182 en 2004). Le taux d'activité (rapport entre actifs et population totale) passe de 71 % en 1999 à 77% en 2004.
De plus, le taux de chômage a diminué passant de 13,7 % en 1999 à 8,5% en 2004.

Une plus forte augmentation du nombre de cadres, professions intermédiaires et artisans-commerçants

Les catégories des ouvriers et retraités sont toujours majoritaires au sein de la population de plus de 15 ans. Cependant, depuis 1990, on note une augmentation importante du nombre de cadres et de professions intermédiaires, ainsi qu'une croissance plus modérée du nombre d'artisans, commerçants et employés. En revanche, le nombre d'agriculteurs, d'ouvriers et d'autres inactifs a diminué.

Vallée de la Lévrière
L'ensemble des communes a relevé une augmentation de ces trois catégories socioprofessionnelles : forte augmentation des professions intermédiaires et augmentation plus relative des retraités et des employés.
Les agriculteurs représentent également une plus faible part de la population active.

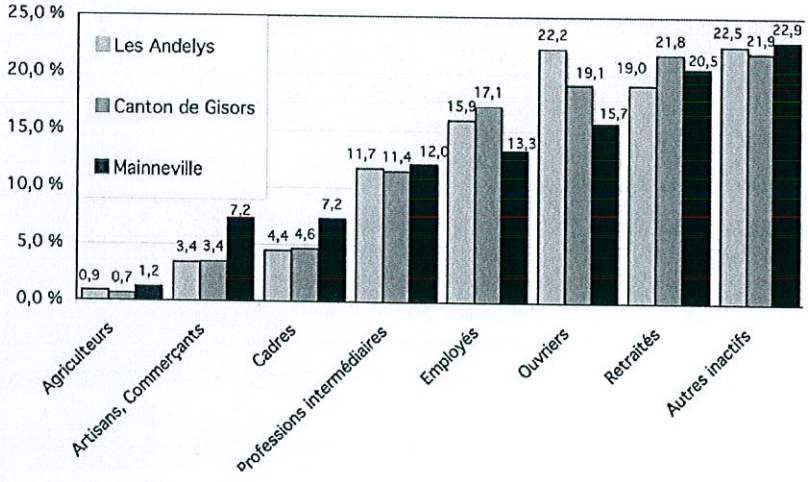
Les plus de 15 ans selon les catégories socioprofessionnelles dans la commune (1990-1999) :



source : exploitation complémentaire INSEE RGP 99

Les catégories socioprofessionnelles en 1999 dans la population de 15 ans et plus :

Malgré ces évolutions, on constate que la commune se situe dans la moyenne du canton et de l'arrondissement en ce qui concerne les autres inactifs, les retraités (dont le nombre est stable), les professions intermédiaires et les agriculteurs. En revanche, les catégories des cadres et des artisans-commerçants sont plus représentées dans la commune, à l'inverse de la catégorie des ouvriers.



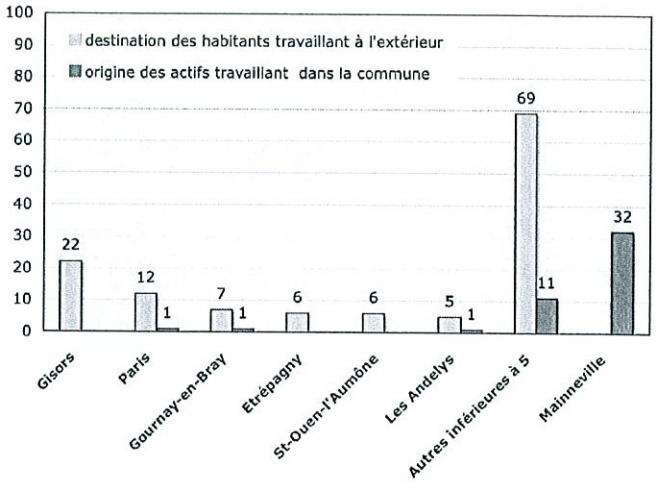
3.6. Les relations Domicile-Travail

La fonction résidentielle de la commune se renforce

La commune a surtout une vocation résidentielle, puisqu'en 1999 seuls 32 habitants sur les 159 actifs occupés travaillent à Mainneville (20 % des actifs ayant un emploi), soit une baisse de 30 % depuis 1990.

Au total, 127 personnes travaillent en dehors de la commune, dont 38 dans le reste du canton de Gisors. Ceux qui travaillent en dehors du département sont de plus en plus nombreux (45% des actifs ayant un emploi, soit une augmentation de 75 % depuis 1990) : 7% des actifs en Seine-Maritime, 38 % hors de la Région (9% pour l'Oise, 28% en Ile-de-France)

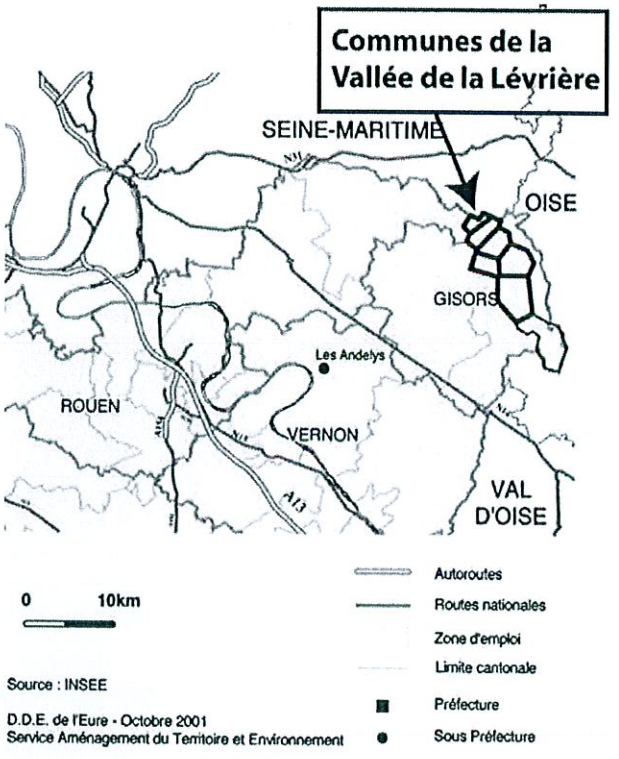
Les navettes domicile-travail en 1999 des actifs occupés de la commune



La zone d'emploi de la commune :

Une zone d'emploi, telle que définie par l'INSEE, est un espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent. Les déplacements domicile-travail constituent la variable de base pour la détermination de ce zonage. Le découpage respecte nécessairement les limites régionales, et le plus souvent les limites cantonales (et donc a fortiori départementales). Les communes de la Lévrière font partie de la zone d'emplois de Gisors.

L'Aire Urbaine est un ensemble de communes d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain, et par une couronne périurbaine formée de communes rurales ou d'unités urbaines dont au moins 40% de la population résidente, ayant un emploi, travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

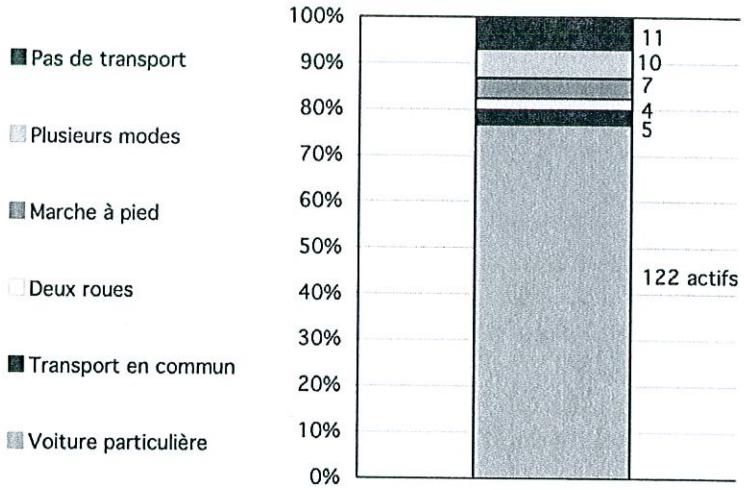


Vallée de la Lévrière
La part de la population active occupée travaillant dans la commune de résidence est de 20 % environ dans chacune des communes de la vallée (8,5% seulement pour Sancourt).
Beaucoup de résidents actifs (15 à 25 % de la population active occupée) sont attirés par le bassin d'emploi de Gisors, exceptée les habitants de Martagny, commune sous l'influence de Gournay-en-Bray. La proximité de la région parisienne induit également que de nombreux actifs habitent dans la vallée.

Les modes de déplacement des actifs occupés de la commune

Les principaux lieux d'emploi se situent à Gisors et en région parisienne ou dans d'autres départements limitrophes. De ce fait, la quasi totalité des actifs occupés de la commune utilisent un véhicule motorisé pour se déplacer.

Les modes de déplacement des actifs ayant un emploi de la commune en 1999



3.7 La Mobilité résidentielle

La commune attire en particulier les Franciliens

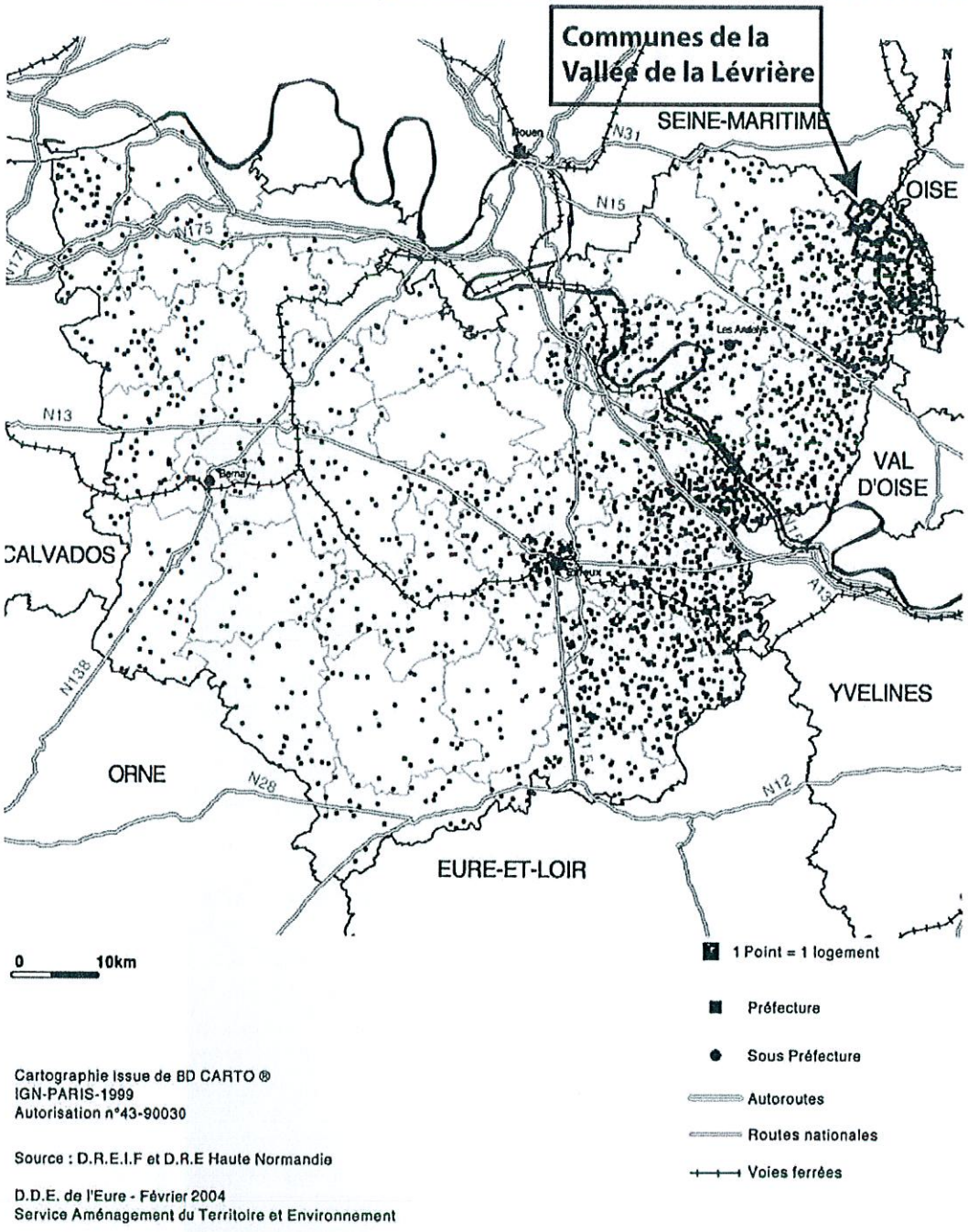
L'enquête annuelle de recensement 2004 montre que, sur 377 personnes âgées de plus de 5 ans, 71% étaient déjà présentes dans la commune en 1999 et 85% étaient dans la même région. En revanche, 14 % des personnes étaient dans une autre région ou à l'étranger.

Le recensement de 1999 permet de préciser que, sur 162 arrivées entre 1990 et 1999, plus du tiers des personnes était issu de la région Ile-de-France (source : mobilités lieu de résidence - résidence antérieure, RP 1999 Insee).
En revanche, les départements et villes voisines ont attiré des habitants de Mainneville entre 1990 et 1999 : 10 personnes âgées de plus de 5 ans sont parties pour Etrépagny et 10 autres pour Gournay-en-Bray.

La Vallée attire des résidents franciliens
La grande majorité des communes attirent des résidents venus d'Ile-de-France. Gisors est également une ville d'échange de population pour Hébécourt, St-Denis-le-Ferment, Mainneville et Mesnil-sous-Vienne.

Des départs vers les départements et communes voisines
Les départements de l'Eure, de l'Oise et de la Seine-Maritime constituent la troisième aire d'échange concernant les mobilités résidentielles. Ces échanges sont plutôt en défaveur de la Vallée.

Les logements individuels purs construits par les Franciliens entre 1990 et 2003

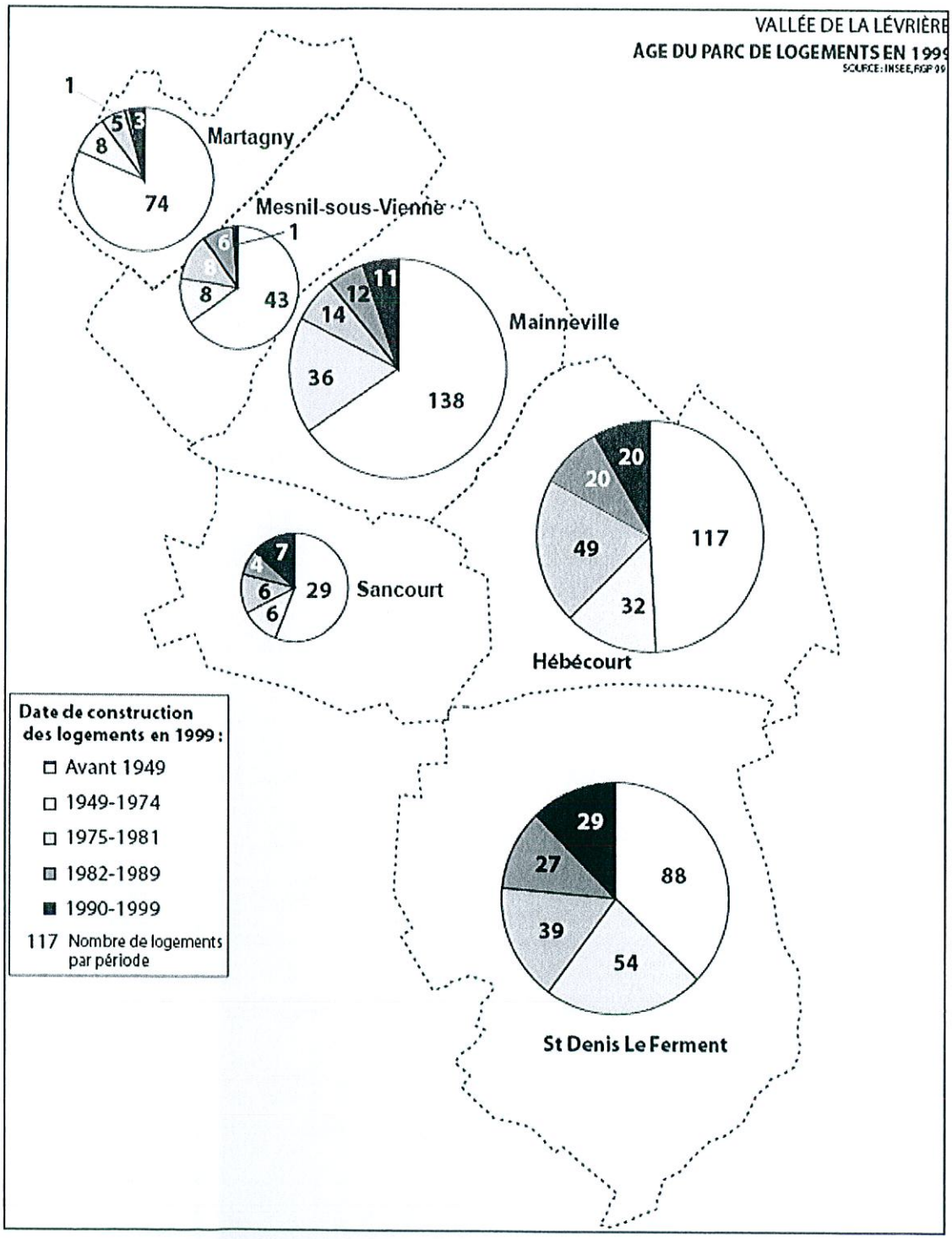


3.8. Synthèse des grandes tendances démographiques touchant la vallée

- Augmentation de la population dans toutes les communes depuis 1990.
- Importance du solde migratoire dans le développement des communes
- Vieillissement de la population, surtout marqué par une forte augmentation des classes d'âge 40/59 ans
- Diminution de la taille des ménages
- Présence de plus en plus importante des professions intermédiaires, des employés et des retraités.
- Baisse de la part des agriculteurs dans la population active.
- Les communes sont attractives sur le plan résidentiel notamment pour les Franciliens.

4. LE LOGEMENT

Date d'achèvement des logements des communes de la Lévrière



Vallée de la Lévrière : un faible étalement urbain

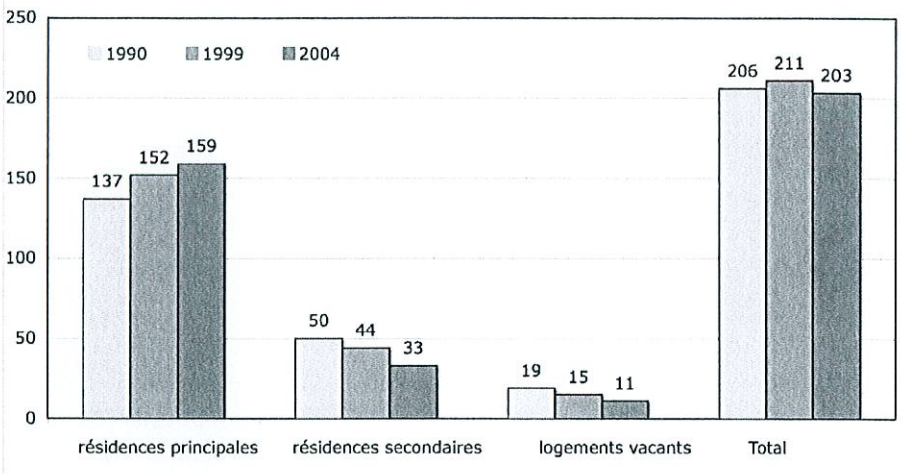
Le bâti est concentré. Une grande partie des résidences a été construite avant 1949. Dans l'ensemble, le rythme de construction s'est ralenti depuis 1982. Plusieurs résidences secondaires sont reconverties en résidences principales. La commune de St Denis-le-Ferment s'est davantage développée après 1949 comparée aux autres communes.

4.1. Composition du parc de logement de la commune

Le parc comprend **203 logements en 2004**, soit 8 de moins qu'en 1999.

En augmentation, les résidences principales représentent 78 % du parc de logements en 2004, soit 159 logements.
Le nombre de résidences secondaires, assez important, diminue progressivement, notamment du fait de la reconversion de résidences secondaires en résidences principales.
Le nombre de logements vacants diminue légèrement passant de 15 à 11.

Évolution de la composition du parc de logement de la commune entre 1990 et 2004



4.2. Les rythmes de constructions

Vallée de la Lévrière : un faible étalement urbain
Le bâti est concentré. La majorité des logements a été construite avant 1949, sauf pour Sancourt et St-Denis-le-Ferment, avec respectivement 47,5 % et 35% du parc construit avant cette date. En outre, on note que le degré de périurbanisation subi par les communes augmente avec la proximité à Gisors. Ainsi, St-Denis-le-Ferment a connu des rythmes de construction plus fort depuis 1980.

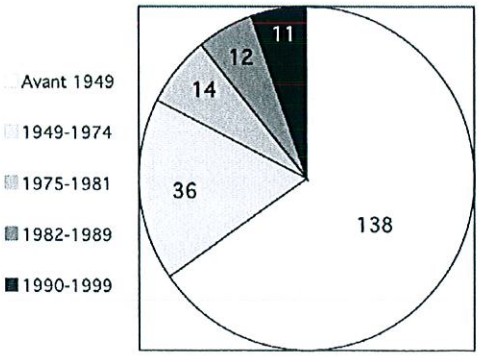
Dans la commune de Mainneville, la majorité des logements a été construite avant 1949, témoignant ainsi d'une périurbanisation limitée jusqu'à présent. Le rythme de construction moyen par année a diminué progressivement entre 1975 et 1999, passant de 2 logements à 1,1 logements construits entre 1990 et 1999.
En revanche, selon le nombre de Permis de construire obtenus entre 2000 et 2004 (chiffres fournis par la commune), on constate une nouvelle augmentation du rythme de construction.

Époque d'achèvement des logements (en nombre) en 1999 dans la commune :

Évolution des rythmes de constructions dans la commune (1949-2004) :

Le tableau suivant prend en compte les données portant sur la date d'achèvement des constructions issues des recensements de l'INSEE, ainsi que le nombre de permis de construire obtenus pour des logements neufs, recensés par la commune pour les années 2000 à 2004.

1949-1974	*1,3 logements par an*
1975-1981	*2 logements par an*
1982-1989	*1,5 logements par an*
1990-1999	*1,1 logements par an*
2000-2004	*1,8 logements par an*



Rythmes de constructions dans l'Eure (1994-2002) :



Sources : DRE SICLONE et DRE SITADEL

D.D.E. de l'Eure - Mars 2003
Service Aménagement du Territoire et Environnement

4.3. Caractéristiques du parc de résidences principales de la commune

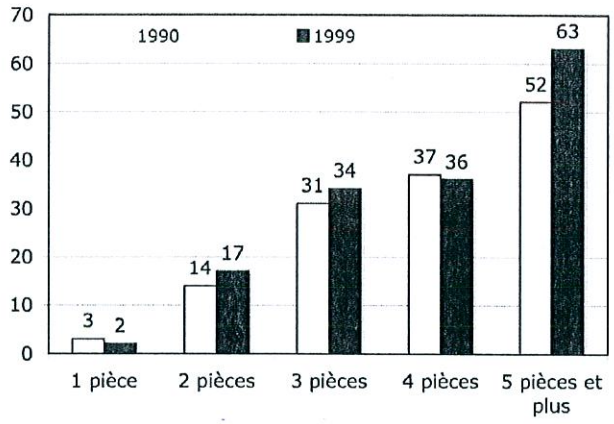
L'habitat est composé de **maisons individuelles**, à 97 % pour les résidences principales en 2004, soit 155 logements.

Le statut d'occupation, déjà majoritaire et en augmentation, est **la propriété**, concernant plus de 86 % du parc de résidences principales en 2004, soit 138 logements.

Les locations diminuent et concernent 17 logements en 2004 contre 23 en 1999.

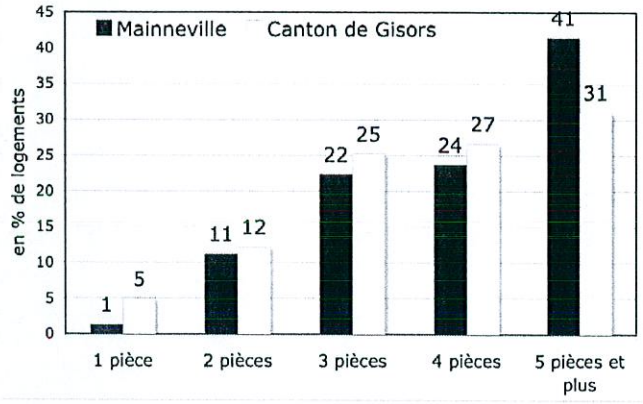
La **taille moyenne** des résidences principales a augmenté régulièrement, pour atteindre 4,5 pièces par logement en 2004. Les 4 pièces et plus concernent 70 % des résidences principales en 2004, contre 65% en 1999.

Les résidences principales selon leur taille en 1990 et 1999 dans la commune



Les logements du territoire communal sont de grande taille, notamment en comparaison du canton de Gisors.

Les résidences principales selon leur taille dans le canton et la commune en 1999



4.4. Synthèse sur le parc de logements pour la vallée de la Lévrière

- Quasi-absence voir absence de logements collectifs et de logements sociaux dans ces communes.
- Renforcement du poids des résidences principales dans le parc de logements
- Rythmes de construction en accélération

5. L'ACTIVITE ECONOMIQUE

Les communes d'Hébécourt, Mainneville, Martagny, Mesnil-sous-Vienne, Sancourt et St-Denis-le-Ferment sont des **communes rurales**, où l'agriculture occupe la place prépondérante des activités du territoire. Leur vocation résidentielle est la fonction secondaire du territoire. Elles accueillent malgré tout quelques entreprises et artisans tournés vers le service.

5.1. L'activité agricole dans la commune

La Surface Agricole Utile de la commune représente **624 hectares**, soit 76,6 % du territoire communal. (source : enquête agricole de la Chambre d'agriculture , septembre 2005).

On compte en 2005, 20 exploitations agricoles qui utilisent des terres communales, dont :

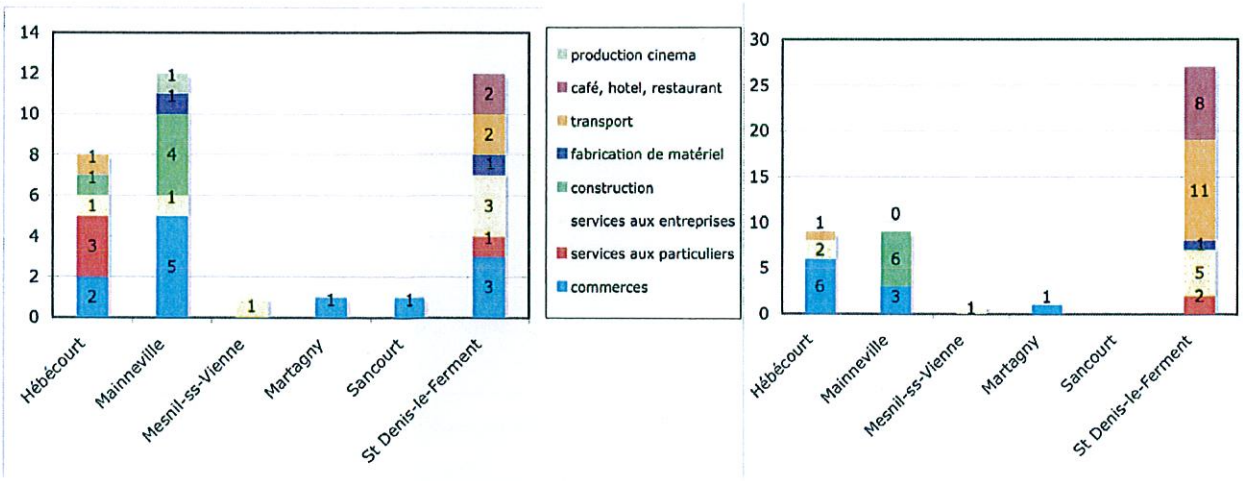
- 7 exploitations avec vaches allaitantes et vaches laitières,
- 1 élevage de moutons,
- 1 exploitation avec des chevaux,
- 1 exploitation cultive des pommiers
- les autres exploitations sont en polyculture et céréales

Parmi ces 20 exploitations agricoles, en 2005, 6 avaient leur siège d'exploitation à Mainneville.

La Chambre d'agriculture note que « Les exploitations, en plus des jachères obligatoires et des surfaces en prairies, ont des productions végétales diversifiées : céréales, colza, pois, maïs, luzerne, betteraves ».

5.2. Les entreprises de la vallée de la Lévrière

Les entreprises et les salariés selon les secteurs d'activité
Source : fichier des entreprises de la CCI de l'Eure, au 8/09/2005



5.3. Les Zones d'activité dans le canton de Gisors

La Direction Départementale de l'Équipement de l'Eure a établi un observatoire des superficies déterminées selon chaque type de zone des Plans Locaux d'Urbanisme.

D'après cet observatoire, dans le canton de Gisors, 6 communes disposent d'un PLU approuvé. Les superficies prévues en zones d'activités (en hectares) sont les suivantes :

Communes	Zones urbaines (en Ha)	Zones naturelles à urbaniser (en ha)
Bernouville	5	8,8
Bézu-Saint-Éloi	15,9	0
Gisors	46,45	11,7
Neaufles-Saint-Martin	0	18
Vesly	0	7
TOTAL	67,35	45,5

Source : zonage POS/PLU avril 2005

L'observatoire des zones d'activités de Haute-Normandie a recensé 3 zones d'activités situées à Gisors même :

- ZI de Gisors
- Lotissement industriel
- ZAC du mont de Magny.

Leurs surfaces totalisent 43,10 hectares autorisés dont 8,3 sont disponibles et équipés et 5 non équipés. (Source: DRE-OZA HN2003)

5.4. Les équipements, les services et la vie locale dans les communes

A. Les réseaux :

EQUIPEMENTS DANS LA VALLEE :

- Une station de surpression (changement en 2006) à Mainneville
- un château d'eau à Mainneville et Hébécourt

EQUIPEMENT PAR COMMUNE :

- **Mainneville :** Les réseaux peuvent s'avérer insuffisants dans le cadre du développement de l'urbanisation de la commune. Il conviendra d'envisager leur renforcement.
  Actuellement, le réseau d'adduction d'eau potable ne permet pas l'accueil de nouvelles habitations dans les hameaux et représente un coût important pour la commune. Le bouclage du réseau entre les Bulletins, les Cailletots et le bourg est envisagé.
  Le problème se pose également pour la desserte en électricité des Cailletots.

- **Martagny :** Le réseau électrique de la commune peut s'avérer insuffisant dans le cas du développement de l'urbanisation de la commune. Il conviendra d'envisager leur renforcement.

- **Mesnil-sous-Vienne :** Le réseau électrique de la commune peut s'avérer insuffisant dans le cas du développement de l'urbanisation de la commune. Il conviendra d'envisager leur renforcement.

- **Sancourt :** Le réseau électrique de la commune peut s'avérer insuffisant dans le cas du développement de l'urbanisation de la commune. Il conviendra d'envisager son renforcement.

B. Les équipements publics de la vallée :

Certains équipements sont partagés par les communes de la Lévrière, comme le bureau de Poste. D'autres sont propres à chaque commune.(salle des Fêtes).

- 1 mairie dans chaque commune
- Les écoles : Hébécourt (3 classes), Mainneville (5 classes et cantine scolaire), St-Denis-le-Ferment
- Bureau de Poste : Mainneville
- Salles des fêtes : Hébécourt, Mainneville, St-Denis-le-Ferment, Sancourt (salle d'école reconvertie en salle communale)
- Une déchetterie : Hébécourt

C. Les équipements privés dans la vallée :

- Ball Trap à St-Denis-le-Ferment
- Centre équestre : St-Denis-le-Ferment
- Pisciculture : St-Denis-le-Ferment (projet de développement en cours)
  Un projet d'activités ludiques est envisagé pour la pisciculture de St-Denis-le-Ferment. Ce projet comprendra des hébergements. Un premier permis de construire groupé a été déposé à cet effet.
- Chambres d'hôtes à St-Denis-le-Ferment et Mainneville
-

D. Les services à la population :

Une association d'Aide à Domicile assure une aide aux personnes âgées des communes. (Président M. Dupuy, Maire de Sancourt)

E. Le lieu de scolarisation des enfants dans les communes de la Lévrière :

Il y a trois syndicats intercommunaux concernant les communes de la vallée :

- Syndicat de Regroupement Pédagogique de Mainneville (6 communes, Président O. Blanchard)
- Syndicat de Regroupement Pédagogique de St-Denis-le-Ferment (avec Heudicourt)
- SIVOS des Deux Vallées (Syndicat Intercommunal à Vocation Scolaire, Neuf Marché)

	Lieu de scolarisation			
	Classes maternelles	*Classes primaires*	*Collège*	*Lycée*
Hébécourt	Hébécourt	Mainneville	Gisors	Gisors, Les Andelys, Beauvais
Mainneville	Hébécourt	Mainneville	Gisors	Gisors,Les Andelys-Beauvais.
Martagny	Neuf Marché (Seine-Maritime)	St-Pierre-es-Champs (Oise)	Gournay-en-Bray (Seine-Maritime), Etrépagny	Forges-les-Eaux (Seine-Maritime), Gisors,Les Andelys-Beauvais
Mesnil-sous-Vienne	Hébécourt	Mainneville	Etrépagny	Gisors,Les Andelys-Beauvais.
Sancourt	Hébécourt	Mainneville	Gisors	Gisors,Les Andelys-Beauvais.
St-Denis-le-Ferment	A préciser	A préciser	Gisors	Gisors,Les Andelys-Beauvais.

Source : données recueillies auprès des communes et de la carte scolaire de l'Eure (au 25/04/2005)

F. Les transports collectifs :

- **Le transport scolaire**
  Le transport scolaire des élèves des communes de la vallée est assuré par le **STSG** de Gournay-en-Bray (Syndicat de Transport Scolaire, Président Christian Ducrocq, Molagnies)

- **Liaisons ferroviaires**
  La **gare de Gisors** est le point d'ancrage en matière de transport ferroviaire pour les voyageurs. Les liaisons avec l'Ile-de-France y sont assurées pour les communes du plateau de Lyons, et les cantons de Gisors et Etrépagny (Gisors / St Lazare, 1 heure).

G. La vie associative dans les communes

Les associations actives en Janvier 2006 :

Martagny :
- ASALF Association de Sauvegarde de la Lévrière

Hébécourt :
- Comité des Fêtes
- Entraide d'Hébécourt
- Association des Anciens Combattants

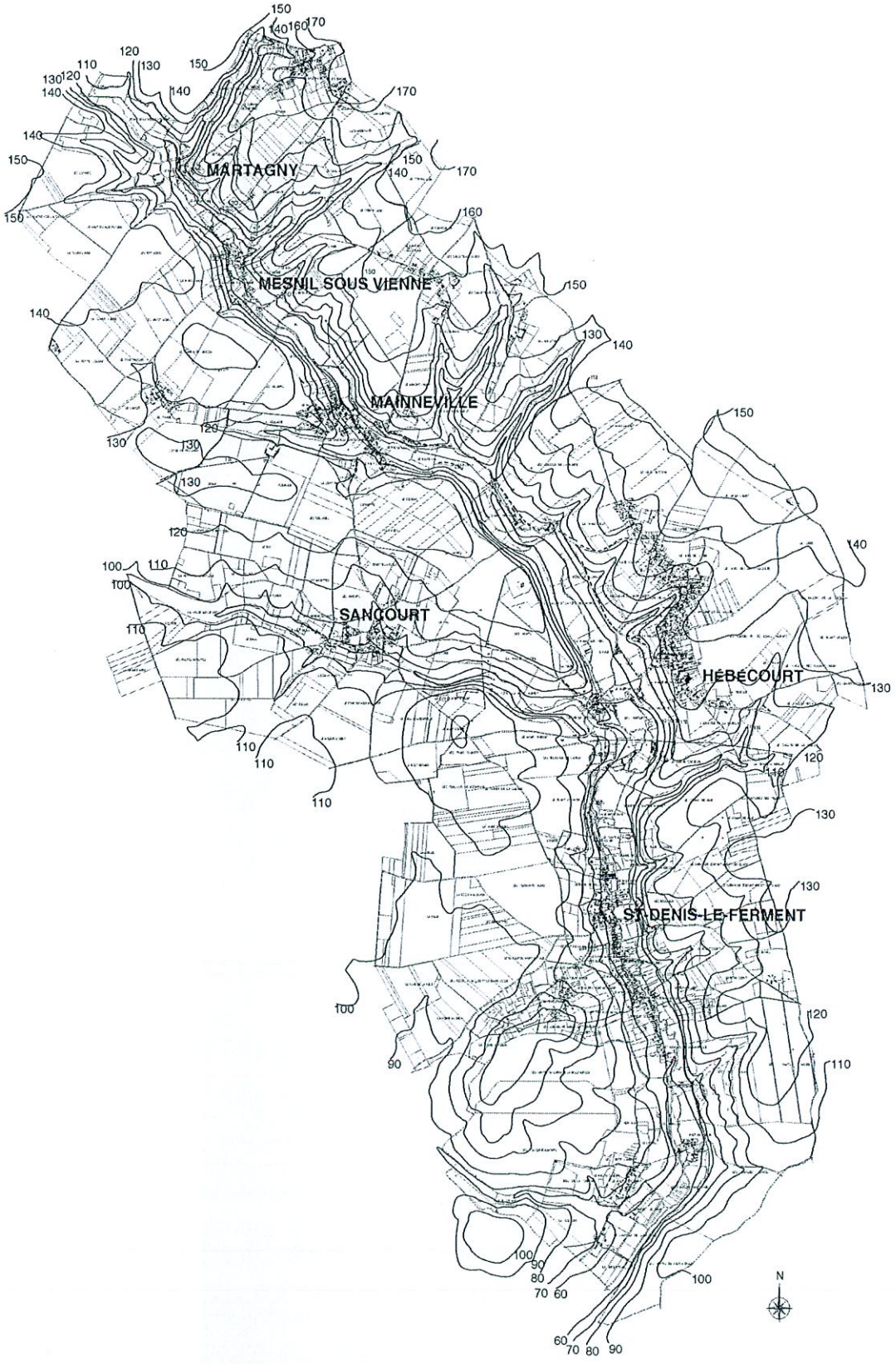
Mainneville
- Comité des fêtes
- Club des anciens
- Association Familiale Intercommunale « Les Farfadets »

Mesnil-sous-Vienne :
- Association des Amis de Mesnil-sous-Vienne

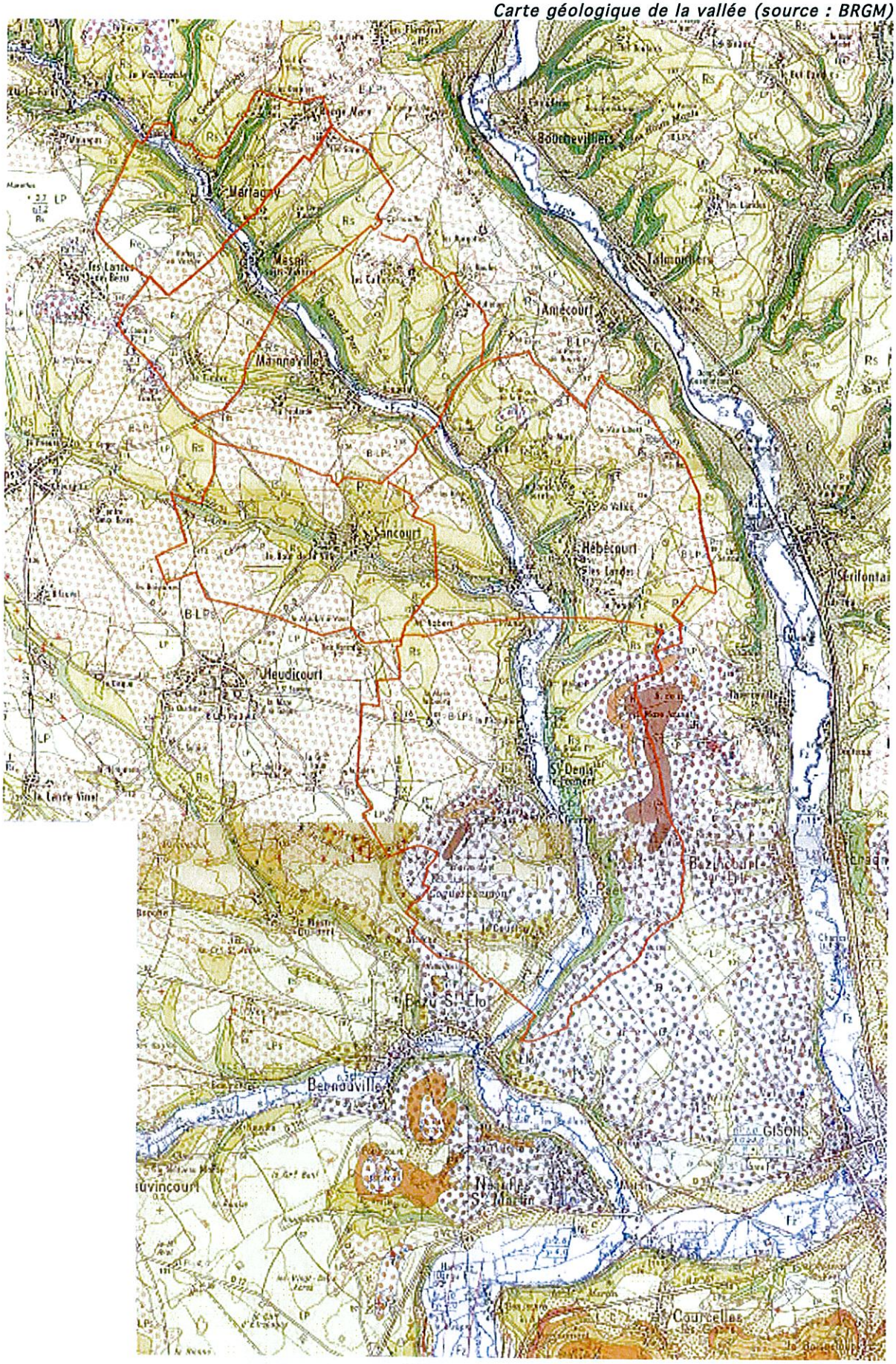
St-Denis-le-Ferment
- Regroupement actif
- Ensemble pour l'avenir du village
- Comité des fêtes

I.B. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. ENVIRONNEMENT PHYSIQUE ET PAYSAGER DE LA VALLEE



Carte géologique de la vallée (source : BRGM)



1.1. Topographie

L 'ensemble formé par les communes de la Lévrière est constitué d'un plateau largement entaillé par la vallée de la rivière la Lévrière. Le relief est vallonné : un mouvement de flexure s'est opéré dans la direction Nord Ouest/Sud Est créant ainsi une série de talwegs perpendiculaires à la vallée de la Lévrière. Les altitudes observées varient de 70 à 160 m environ.

1.2. Géologie de la vallée

Le relevé géologique du territoire des différentes communes est caractéristique des espaces vallonnés : on **observe divers affleurements rocheux.**
On note tout d'abord la présence d'affleurements rocheux datant du crétacé supérieur tout au long de la vallée de la Lévrière et des talwegs. Ces formations sont constituées par la craie du Santonien et la craie du campanien. Cette dernière roche occupe de très petites emprises spatiales.

La vallée de la Lévrière présente une formation géologique assez homogène qui s'organise à partir du cours d'eau. Toutefois, on distingue quelques spécificités sur la commune de Saint-Denis-le-Ferment où l'on trouve la présence de formation uniquement sur cet espace. À titre d'exemple, on pourra citer les galets résiduels, les formations résiduelles à silex...



C5. Santonien (50 à 60m). Cette craie est généralement blanche et tendre, mais la base est localement indurée avec des bancs épais de quelques décimètres. On compte de nombreux silex, majoritairement petits, parfois moyens avec une forme en rognon, un peu tuberculée.



C6. Campanien (50 à 80m). La craie campanienne est également blanche et tendre. Elle est constituée de fins granules rouille d'oxyde de fer disséminés. Les silex présents au niveau de ces affleurements rocheux sont petits, noirs, en rognons ou un peu tuberculés.
Sur la commune de St-Denis-le-Ferment on peut relever des traces, bien que très réduites, du tertiaire par la présence d'argile de l'Ypresien.



E3. Yprésien inférieur. Sables et galets, poudingues à *Cyrena cuneiformis, Tympanotonos funatus* et empreintes de bois fossiles, argiles.

L'ensemble de la zone est fortement concernés par l'existence de formations résiduelles. Celles-ci se situent le long des cours d'eau et en particulier de la Lévrière. On observe 3 types d'affleurements rocheux : les galets résiduels du Thanétion au sud de la commune de St-Denis-le-Ferment, des cailloutis des régions de Gisors et de Mesnil-Verclives au niveau de la Mare Jauvet (commune de Saint-Denis-le-Ferment) et des formations à silex solifluée sur les pentes dans une large mesure, silex inclus dans une matrice argilo-sableuse.



Re2. Galets résiduels issus du Thénatien. Ces affleurements correspondent à une formation de nombreux galets de silex à façonnage marin. Les galets ont une taille très variable : la fraction du centimètre à plus de 20 cm. Leur forme est diverse : gros galets ovales ou "céphaliques", galets moyens à formes biscornues et galets centimétriques rappelant les galets avellanaires mais avec des formes beaucoup plus régulières.



RIII-IV. Cailloutis des régions de Gisors et de Mesnil-Verclives. Dans ces affleurements, on observe divers cailloutis de silex dans une matrice de sable mal classé, fin à grossier, accompagné de nombreux éclats de silex.



RS. Formation à silex solifluée sur les pentes dans une large mesure, silex inclus dans une matrice argilo-sableuse. Cette formation provient de la dissolution de la craie et de l'accumulation sur place des silex résiduels. Elle

est composée essentiellement de silex souvent fragmentés par le gel à sa partie supérieure. Cette formation est souvent de couleur blanche en surface et brun au centre.

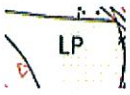
La vallée de la Lévrière est également bordée de colluvions de versants. On retrouve deux types de colluvions : des colluvions alimentées essentiellement par les cailloutis de Gisors au sud de la vallée au niveau de St-Denis-le-Ferment et des colluvions indifférenciés le long du cours d'eau.



CRIII-IV. Colluvions alimentées essentiellement par les cailloutis de Gisors. Galets et silex fragmentés, matrice de limon argileux et sableux.



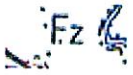
C. Colluvions indifférenciés. Limons, sables, argiles, fragments de silex et de craie. Cette formation est mise en place par ruissellement et solifluxion, essentiellement au quaternaire.
Enfin, on observe la formation de complexe de limons en bordure de formation résiduelle à silex. Ces deux formations occupent une emprise spatiale. On distingue : les limons indifférenciés sur substrat non différencié et des biefs et limons à silex.



LP. Limons indifférenciés. Ils sont le résultat de dépôts éolien. Ils existent en recouvrement des plateaux mais aussi sur les pentes de certains versants protégés des vents dominanats.



B-LPS. Biefs et limons à silex. Silex fragmentés dans une matrice principalement argilo-sableuse ou limoneuse. Cet ensemble correspond à des formations différentes : les biefs et les limons à silex. Les biefs sont des roches de couleur brune en profondeur et grise dans leur partie superficielle qui est également dérubéfiée. Les biefs occupent la partie supérieure des versants à faible pente, orientés vers l'ouest ou le sud. Les limons quant à eux correspondent à un ensemble composite : des limons à silex, des limons anciens ou récents, des colluvions limoneuses.



Fz. Alluvions modernes. Formations qui tapissent le fond des vallées actuelles et correspondent à l'extension des plus grandes crues. Elles forment la plaine alluviale récente.

1.3. Hydrologie

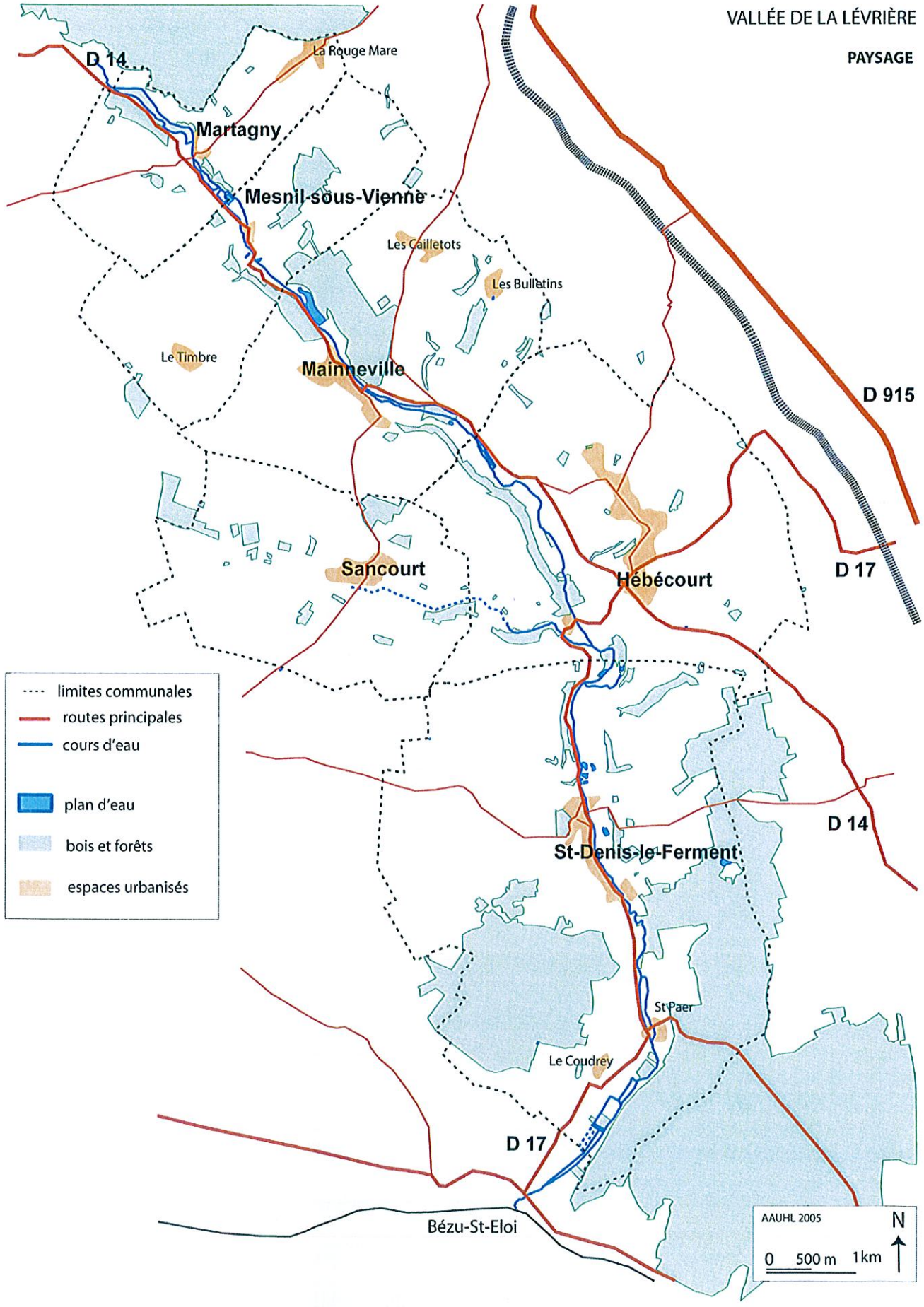
La Lévrière est un petit cours d'eau d'une longueur de 15 kms environ. Il s'agit d'un affluent de l'Epte et il se jette dans cette dernière au niveau de la ville de Gisors.
Elle parcourt les communes de la vallée, hormis Sancourt, qui est située sur la vallée Gautier.

1.4. Sols et végétations

Sur le plan paysager et naturel, le territoire de la vallée se situe entre le Pays de Bray au Nord Est, la Forêt de Lyons au Nord Ouest : il fait partie du Vexin Normand. La diversité écologique se manifeste surtout au niveau des vallons secs et des vallées, par le contact de substrats géologiques différents : plateaux limoneux, rebord argileux, pente crayeuse, colluvions.

Les formations végétales que l'on retrouve sont :

- Les bois, conduits en futaie (forêt domaniale de Lyons), en taillis et taillis sous futaie (forêt privée et communale)
- Les formations pré-forestières buissonnantes et les haies peu répandues dans cette région non bocagère. Les haies sont essentiellement localisées à proximité des villages.
- Les formations herbacées denses (prairies pâturées, pelouses),
- Sur les plateaux, les cultures céréalières, betteravières, activités dominantes de la région.


VALLÉE DE LA LÉVRIÈRE
PAYSAGE
D 14
La Rouge Mare
Martagny
Mesnil-sous-Vienne
Les Cailletots
Les Bullatins
Le Timbre
Mainneville
D 915
Sancourt
Hébécourt
D 17
D 14
St-Denis-le-Ferment
St Paer
Le Coudrey
D 17
Bézu-St-Eloi
limites communales
routes principales
cours d'eau
plan d'eau
bois et forêts
espaces urbanisés
AAUHL 2005
N
0 500 m 1km

1.5. Étude paysagère de la vallée

Cf. Annexe au PLU n°5.0 : *l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme de la Lévrière a donné lieu en octobre 2005 à une étude réalisée par un paysagiste DPLG.. Cette dernière est annexée au présent document de diagnostic. Elle montre comment s'organisent les pleins et les vides formés par les prairies, zones boisées et enfrichement, autour de la rivière.*

« Depuis les plateaux agricoles, on perçoit bien l'encaissement de la vallée. On sent le foisonnement d'une végétation qui émerge ainsi que les villages, sans pour autant obstruer le passage de la vue au dessus d'elle. Sa présence dans le paysage est ainsi d'une grande discrétion. C'est une vallée secrète, qui ne se livre pas facilement à la vue. »

« Par pleins et vides sont désignés les espaces bâtis et boisés d'une part, et les vastes domaines céréaliers et pâtures d'autre part. On voit comment les grandes masses «pleines» viennent s'accrocher au relief, tandis que l'agriculture occupe les grands plateaux où l'horizon se dégage à perte de vue. Les champs viennent aujourd'hui jusqu'au cœur de la vallée, où l'on perçoit bien ces «appels» visuels, qui mettent en évidence les courbes, le modelé d'une géographie particulière. La forme des vallons, des creux, des buttes et de la vallée de la Lévrière elle-même, est ainsi révélée par l'entretien des herbages, ou par la mise en culture. »

Dangers observés :

- « Les pleins augmentent, et se concentrent au coeur de la vallée. La végétation et les constructions s'y développent spontanément, et ferment la vallée. C'est au détriment des espaces vides accessibles à tous par la vue (champs et pâturages), qui donnent l'image du paysage rural normand à sauvegarder. »
- « L'enfrichement et la fermeture progressive déjà amorcés depuis plus d'une dizaine d'année et qui continuent de gagner du terrain. La richesse écologique en dépend, la qualité du paysage et l'identité de la vallée également. »
- « La haie vive n'est plus rabattue et taillée pour que l'on puisse percevoir l'ensemble des paysages. Les arbres peuvent ainsi s'y développer. Elle est souvent remplacée par des thuyas. Les vergers ne sont plus entretenus et disparaissent progressivement. »

1.6. Le paysage bâti dans la vallée

La formation des villages de la vallée

« On voit clairement le contact à la rivière, et l'adossement au relief : à la fois proche de l'eau et situés sur la pente. Les villages profitent ainsi aisément d'une bonne exposition au soleil par le contact d'une des façades sur l'espace public (la rue, la place...) et aussi la Lévrière qui constitue un véritable espace de vie public avec ses chemins, ses lavoirs...
Les habitations sont regroupées et forment les espaces publics. Cette proximité offre la solidarité nécessaire au fonctionnement de la commune. »

À propos des CD 17 et 14, qui longent la Lévrière :

« Cette route est l'outil principal à travers lequel on découvre les paysages de la vallée. Mais c'est aussi le moteur principal du développement urbain. De ce fait, les qualités du paysage se banalisent. À chaque nouvelle construction qui s'implante tout le long, c'est l'espace qui se ferme de part et d'autre. Cette privatisation des bords de route et du fond de vallée, nous prive de l'accès visuel et physique de la Lévrière. L'ouverture sur le territoire est obstruée progressivement, et forme un couloir monotone et dangereux (car la vitesse des véhicules s'en trouve décuplée). »

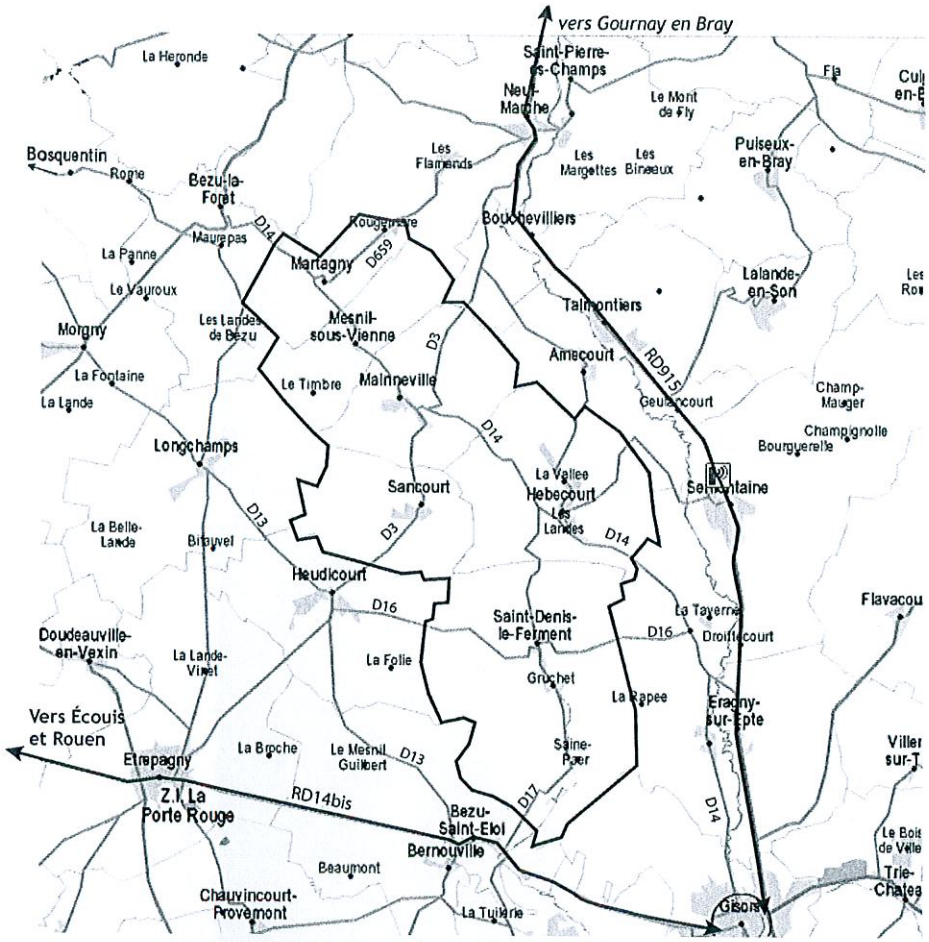
Dangers observés :

« Le développement actuel tend à la fermeture de l'espace et à sa banalisation. Le long de la voie s'étire les extensions, loin du centre historique. La dilatation des villes est d'autant plus forte que l'espacement des maisons entre elles est grand (une habitation pour 1200m2).
Ces nouvelles constructions s'accompagnent de leurs fameuses clôtures qui ferment la perception du paysage alentour. La construction en zone de prairies humides pâturées apparaît comme une fermeture dommageable au regard de la biodiversité et de la préservation du patrimoine paysager.
En effet le risque, c'est la construction tout le long de la Lévrière puisque l'eau apporte un plus au cadre de vie. C'est bien parce que ces parcelles, près de l'eau, ont beaucoup de valeur qu'il faut les préserver de l'urbanisation.
L'autre danger du point de vue des perceptions du paysage, c'est l'impact des constructions sur les Crêtes. Le savoir bâtir qui fait l'identité de la vallée, c'est justement cet entre-deux, cette juste mesure à l'eau et aux horizons qui doit être gardée de toute privatisation pour l'intérêt commun. »

1.7. La desserte routière de la vallée :

Le territoire de la vallée de la Lévrière est desservi par plusieurs routes départementales :

- le CD 14 correspond à la route du fond de vallée et permet de relier Gisors à Bézu-la-Forêt
- le CD 3 est une route transversale très empruntée, raccourci pour se rendre de Gournay-en-Bray à Etrépagny. Il traverse les communes de Sancourt et Mainneville.
- le CD 17 constitue également une route de fond de vallée et relie Bézu-St-Eloi à Hébécourt, en traversant le village de St-Denis-le-Ferment.
- le CD 16 est une autre route transversale (passant par St-Denis-le-Ferment) reliant Heudicourt au CD 14 vers la RD 915



La vallée de la Lévrière de la Lévrière présente également de nombreux sentes et chemins piétonniers ruraux, qui parcourent à la fois le fond de vallée, en longeant parfois la Lévrière, et les plateaux agricoles. Certains font l'objet d'itinéraires de randonnée et sont mis à la connaissance du public par l'Office de Tourisme de Gisors :

- Chemin de la Reine Blanche (de Bézu-St-Eloi à Hébécourt en passant par St Denis-le-Ferment : chemin qui longe la Lévrière puis qui revient par la forêt)
- Chemin du Baron (boucle au Sud-Ouest de Gisors)
- Boucle du Sentier Saint Louis (de Mainneville à Mesnil-sous-Vienne, en passant par les hameaux du Timbre et des Cailleteaux)

Par ailleurs, les communes de la vallée sont longées par des **chemins vernaculaires** (dont le Chemin de la Reine Blanche), situés sur les versants de la vallée, au-dessus du niveau des plus hautes crues (source : Monsieur Toupet, archéologue, entretien du 9 juin 2006) et qui démarquent l'emplacement des villages anciens, installés de part et d'autre de ces axes. C'est le cas à Mainneville, St-Denis-le-Ferment, Le Bas d'Hébécourt, et à Martagny en partie.

2. ENVIRONNEMENT HISTORIQUE

2.1. Contexte historique de la vallée

La rivière de la Lévrière tirerait son nom d'une découverte lors d'une partie de chasse à l'Epoque Moderne. La vallée était un domaine de villégiature pour les rois de France.
Le paysage s'est ainsi constitué autour de propriétés et de parcs paysagers, dans le cadre d'une relation privilégiée à la Lévrière et à l'eau.
À travers l'implantation des villages, l'eau alimente les populations locales. La force hydraulique sera utilisée dès le XIe siècle pour actionner les roues à aubes, c'est le temps des moulins. Elle permettra aussi la fabrication du verre avec l'installation des verreries au 16éme siècle, des tanneries, des lamineries de zinc qui vont surtout produire au XIXe, au temps d'Haussmann ; apparaîtront même au XXe siècle des cressonnières près de Bézu-la-Forêt; des piscicultures qui produisent et commercialisent les truites, preuve qu'aujourd'hui la Lévrière possède une eau d'une grande pureté. Elle alimentera ainsi au fil du temps, de nombreux corps de métier qui participeront au dynamisme de l'économie locale.

2.2. Éléments d'histoire de la commune

MAINNEVILLE était le village principal des six autres villages de la forêt de Bleu, formant une partie de la forêt de Lyons. Ces sept villages avaient le droit de faire paître les bêtes et de prendre du bois dans la forêt.
Son nom vient de « *villa* », domaine rural, et « *magne* », grande. (source : Lucien Rousselin, *Mémoire de la Lévrière*, ed. ASALF, 2004). Cela revient à parler du bourg le plus important localement, c'est-à-dire à l'échelle de la Vallée et du plateau alentour. Mais la commune a également le nom de Mandeville, de la seigneurie du même nom.
L'existence de sites archéologiques (traces d'occupation du Néolithique) montre que le territoire a été occupé très tôt.
La commune correspond à une seigneurie à l'époque médiévale : les familles de Mandeville, de Marigny et de Tancarville s'y retrouvent successivement. Enguerrand de Marigny y fait construire un château au XIVe siècle.

Au XVIIIe siècle, elle devient chef-lieu de canton, et compte 573 habitants en 1868. Elle est aussi un centre d'échanges : lieu de foires (Place du Plays) et concentration de plusieurs types de commerces. Elle possède d'ailleurs des Halles, des rues pavées, des hôtels et des bistrots.
Comme dans quelques communes voisines, les dentellières et gantières étaient assez nombreuses au XIXe siècle. On note l'existence d'une briqueterie à la même époque et d'un moulin à blé (Moulin de la Bonde).

Au cours du XXe siècle, la commune perd son caractère marchand et son statut de chef-lieu de canton (assuré à Gisors). Sa population décline lentement jusqu'aux années 1970.

3. LES CONTRAINTES, RISQUES ET RICHESSES A PRESERVER

3.1. Le paysage de la commune

Topographie de la commune

La commune est traversée par la vallée de la Lévrière d'Est en Ouest. Son espace comprend deux secteurs de plateau, découpés par des talwegs perpendiculaires à la vallée, en partie boisés. Le fond de vallée est large de 100 à 200 m.
Les altitudes sont comprises entre 85 m dans le fond de vallée au Sud, et 135 m sur le plateau Ouest et 160 m sur le plateau Nord Est.

Hydrographie de la commune :

La rivière possède deux bras secondaires à Mainneville, sans doute utilisés par les propriétaires du château. Au Nord Ouest, elle traverse la zone humide qui précède le plan d'eau du Parc du Château et une source. Elle longe ensuite le village, les habitations s'étant installées à sa proximité immédiate. Après le village, elle s'élargit en deux bras jusqu'à la ferme de la Bonde, où se trouvait un moulin à eau.
Dans toute la commune, la Lévrière est longée par la route (CD14).
On trouve une station de pompage sur le versant Nord de la vallée, en face du village et au-dessus du cimetière.

Sol et végétation de la commune :

La commune possède une grande diversité de milieux : prairies, bois, grandes cultures, zones humides et milieux aquatiques.
Très présente en fond de vallée, la végétation est constituée de vergers, d'alignements de haies et d'arbres (merisiers, ...) et d'arbres isolés de belles essences (marronniers, chênes dans la vallée). Les perspectives et le décor ainsi créés valorisent le village et en font sa qualité.

- Les boisements :
Il représente 109 hectares, soit 13 % du territoire. Ils sont composés du bois du Grand Parc appartenant à la propriété du château, ainsi que celui du Petit Parc situé sur le versant opposé (Ouest) représentant environ 12 hectares.
Ensuite, on trouve un boisement situé à proximité du lieu-dit le Four à chaux, talweg découpant le versant du plateau (environ 8 hectares). Le reste des secteurs boisés sont plus petits et situés le long des talwegs ou sur les versants de la vallée.
On trouve un seul boisement dans le fond de vallée et qui correspond à une plantation de peupliers d'environ 5 hectares.

- Les haies :
La végétation constituant les haies est diversifiée. La plupart d'entre elles se situent à proximité du village et des hameaux. On trouve notamment des alignements d'arbres de qualité. La hauteur des haies est variable. Cependant, c'est autour du Parc du Château que l'on trouve les haies les plus hautes, fermant la vue à la Lévrière.

- Les prairies et zones humides :
Le secteur de prairies le plus ouvert se trouve au Sud Est du bourg, à l'embranchement du CD 14 et du CD3. On trouve une autre zone de prairie humide, située derrière le secteur Nord du bourg.

- Les vergers :
La commune compte plusieurs vergers. Deux exploitations agricoles en possèdent. L'un des plus intéressant se situe à l'entrée Sud du bourg, par le CD3.

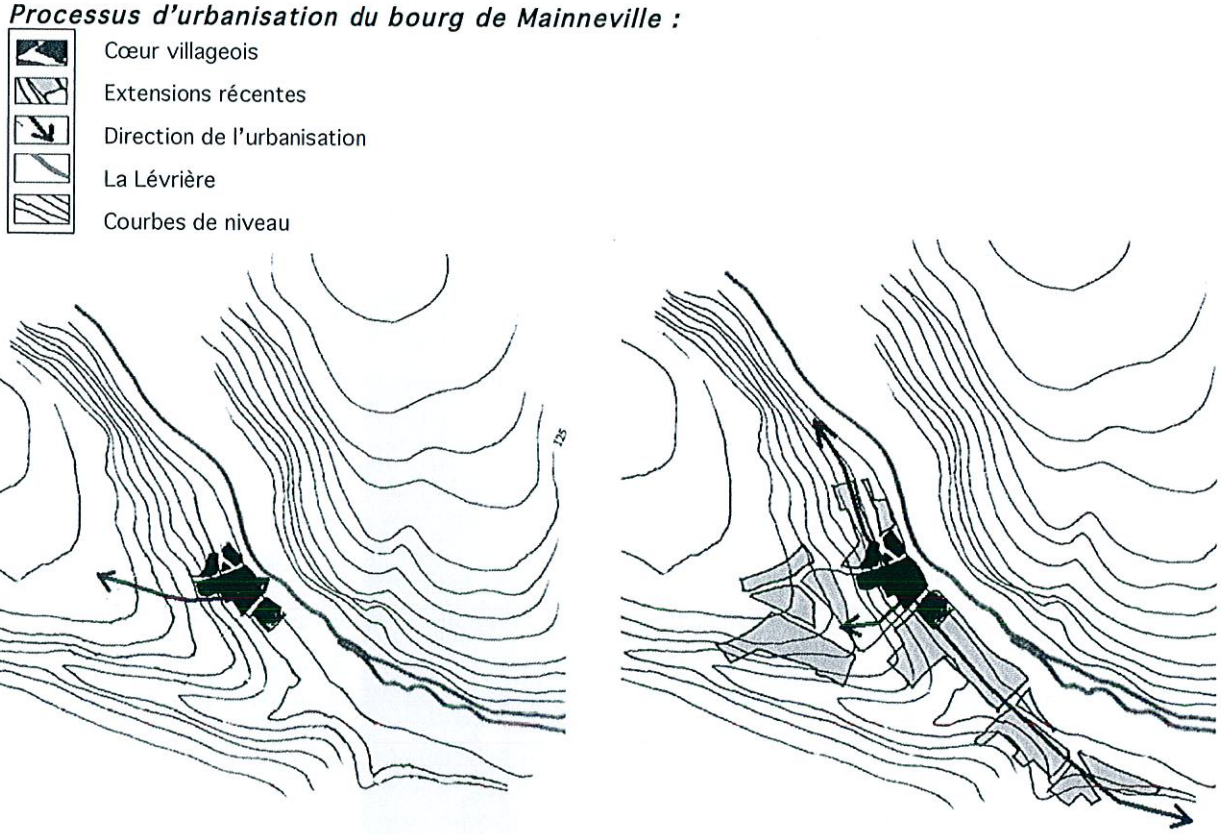
- Les milieux aquatiques :
La Lévrière constitue un des éléments qualitatifs les plus importants, notamment dans le bourg. La commune, en partenariat avec l'association de défense de l'Epte, prévoit la création de cheminements longeant la rivière, à l'arrière de la mairie.
La partie Ouest du fond de vallée comporte également un grand plan d'eau, mis en eau à partir de la source située à cet endroit et par la construction d'une digue du côté Sud de la parcelle. Il s'inscrit dans le secteur du Grand parc.
On note également qu'une ancienne mare, aujourd'hui comblée, était située sur les parcelles agricoles entre les Cailletots et le bois du Parc. On trouvait également à proximité un taillis, arraché depuis.

L'organisation spatiale de la commune

Les parties urbanisées de la commune sont composées du centre-bourg et de plusieurs hameaux de taille variable, Les Cailletots, les Bulletins et Rougeval.
Le bourg de Mainneville s'est développé à partir de la vallée jusque sur le versant Ouest, et le long du CD 14. Ancien centre urbain local, il est dense et possède deux places publiques (la Place du Boulingrin et celle du Plays). Le secteur construit autour de la Place du Plays s'étend presque sur le plateau. À partir des années 1960, une partie de l'extension du bourg a été réalisée sous forme de lotissements.
Rougeval constitue en fait une partie du village un peu isolée par rapport à ce dernier.

Enfin, Les Cailletots et Les Bulletins, hameaux liés à l'activité agricole, sont logiquement situés sur le plateau et essentiellement composés de fermes, souvent anciennes.

Processus d'urbanisation du bourg de Mainneville :



Les espaces publics

La place du Boulingrin est aujourd'hui un vaste espace bitumé, de qualité d'aménagement très sommaire, peu sécurisé et où la circulation du piéton est difficile ou dangereuse.

L'aménagement d'une partie du centre du village, située autour de la mairie et de la salle des fêtes, possède un caractère défensif (jardinières). Les anciennes Halles ont été détruites, pour y construire la Salle des Fêtes.

La Place du Plays, ancien champ de foire transformé en place plantée de 135 tilleuls (jeu de paume, rond de danse) constitue un espace de qualité, inscrit à l'inventaire des sites et monuments naturels. L'école a été construite dans ce secteur.

Concernant le paysage créé autour des voies publiques, le réseau aérien a été enfoui en partie. Les poteaux, support des réseaux concédés, par leur verticalité, apparaissent aujourd'hui comme des éléments qui nuisent à une lecture harmonieuse du paysage.

Les caractéristiques du bâti

De manière générale dans la vallée, les maisons anciennes, de gabarit modeste, présentent à la voie un pignon peu large (environ 5m) et orienté en fonction du soleil ; elles possèdent un espace privatif plus intime. L'urbanisation récente procède davantage d'un étalement le long des voies, sur des parcelles plus grandes, où les constructions sont centrées, présentant des pignons aveugles et blancs, qui ont une forte incidence paysagère.

Dans la commune, les constructions du bourg, de gabarit plus important, possèdent un caractère plus urbain que les autres villages de la vallée. Elles sont de qualité, mais souffrent d'un certain vieillissement.

Les matériaux de construction

Partout dans la vallée, on observe l'utilisation de matériaux traditionnels locaux, comme la brique rouge, le silex. Dans le bourg, on trouve plusieurs maisons construites en pan de bois.

Les voies

La voie principale (CD 14) qui traverse le bourg est très étroite en plusieurs endroits (près de l'église) et dessine des virages serrés. Elle n'a donc pas une vocation de transit mais de desserte. La voie est enserrée dans le bâti ancien et quelques murs de pierre, briques ou silex.
En dehors des parties agglomérées, les bas-côtés sont enherbés, agrémentés par la végétation du fond de vallée.

Les chemins

Plusieurs sentes du bourg permettent des accès piétons aisés vers les chemins ruraux de la vallée ; leur préservation semble indispensable pour garantir l'appropriation et la préservation de ce site.
Certaines ruelles du village sont encore pavées.

MAINNEVILLE : LE PATRIMOINE



Plan d'eau

Cours d'eau

Site et Monument Naturel inscrit :
- Vallée de la Lévrière, site inscrit le 28/01/1983

Sites et Monuments Naturels classés :
1- Château de Mainneville : classé le 29/12/1948

Sites et Monuments Naturels inscrits :
2- Place du Plahys, incrite MH le 23 avril 1932

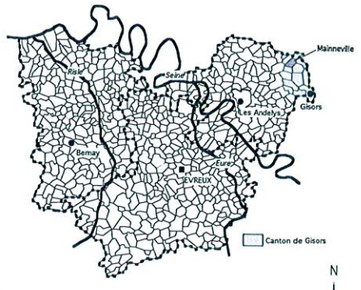
Éléments remarquables du patrimoine (Inventaire Général, DRAC) :

3- Chapelle Ste Geneviève (16e et 17e siècles)
4- Chapelle St Prosper (19e siècle)
5- Eglise paroissiale St Pierre-St Paul
6- Presbytère (18e siècle)
7- Maison (18e siècle)
8- Ferme avec grange (18e siècle et 1e moitié du 19e)
9- Moulin à eau
10- Manoir de la Feularde

Sites archéologiques (Service Régional de l'Archéologie) données au 15/04/03 :

1- Château fort (bas Moyen Age)
2- Eglise St Pierre-St Paul (Moyen Age)
3- Côte de la Bonde occupation néolithique (non localisé)
4- Les Cailletots (enclos)
5- Les Cailletots (enclos)

Département de l'Eure
Commune de MAINNEVILLE



ÉCHELLE : **1/15000**

AUA - Atelier d'Architecture et d'Urbanisme
128, Avenue Aristide Briand 27930 GRAVIGNY Tel: 02.32.31.62.00

3.2. Les richesses patrimoniales à préserver dans la commune

La Direction régionale des affaires culturelles de Haute-Normandie, service de l'Inventaire Général, a réalisé en 1986 un repérage des éléments du patrimoine bâti existant remarquable. Plusieurs bâtiments sont recensés dans l'ensemble de la vallée, certains sont inscrits ou classés à l'inventaire des Monuments Historiques de l'Eure.
Enfin, le service régional de l'archéologie a également recensé des sites archéologiques dans la vallée.

→ Tous ces éléments sont recensés sur le plan **Patrimoine** de la commune. Le numéro renvoie au plan.

Les sites et Monuments Naturels classés :

- 1- **Château de Mainneville** : Site classé le 29 décembre 1948.
  Il a été construit au XIVe siècle pour Enguerrand de Marigny. De cette époque, il reste les tours. Il a été remanié et agrandi aux XVIe, XVIIe, XVIIIe siècles. Sa chapelle St-Louis a été détruite au XIXe siècle. Il comporte notamment une cour et des douves.

Les Sites et Monuments Naturels inscrits :

La commune de Mainneville compte deux sites inscrits aux Monuments Naturels (confère selon numéro du plan Patrimoine) :

- La **Vallée de la Lévrière** :
  Elle constitue pour l'Etat un site de caractère pittoresque dont la préservation revêt un caractère d'intérêt général au sens de l'article 4 de la loi du 2 mai 1930 réorganisant la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, modifiée par la loi du 28 décembre 1967.
  Un arrêté a été pris le 28 janvier 1983 visant à inscrire à l'inventaire des sites pittoresques du département de l'Eure, l'ensemble formé par les communes de BÉZU-LA-FORÊT, BÉZU-ST-ELOI, HÉBÉCOURT, MESNIL-SOUS-VIENNE, MAINNEVILLE, MARTAGNY, NEAUFLES-ST-MARTIN, ST-DENIS-LE-FERMENT, par la vallée de la Lévrière et délimité sur le plan Diagnostic de la commune.

- 2- **La Place du Plays** :
  Située dans le haut du bourg, au-dessus de l'église, c'est un ancien champ de foire transformé en place plantée de 135 tilleuls (jeu de paume, rond de danse). Elle a été inscrite le 23 avril 1932 aux sites et monuments naturels.

Ces deux sites sont l'objet d'une servitude AC2.

Les éléments remarquables du patrimoine :

Parmi le patrimoine recensé par la DRAC, on trouve des objets mobiliers remarquables, ainsi que les immeubles suivants (confère plan Patrimoine) :

- 3- Chapelle Sainte Geneviève (isolée) du XVIe siècle
- 4- Chapelle Saint Prosper (isolée) de la 2e moitié du 19ème siècle
- 5- Église St Pierre St Paul (village) : nef du 12ème siècle, chœur et transept complètement reconstruits au milieu du 16ème siècle, portail occidental daté de 1701, fenêtres de la nef repercées en 1858.
- 6- Presbytère du 18ème siècle (village)
- 7- Maison à toit de chaume du 18ème siècle (village)
- 8- Ferme du 18ème siècle, grange de 1810 (village)
- 9- Moulin du 18ème siècle (village)
- 10- Manoir isolé du 18ème siècle (La Feularde)

On trouve enfin plusieurs maisons et fermes recensées comme remarquables sur le territoire. (2 étudiées, 2 repérées, 170 bâtis).

Contraintes imposées par les servitudes :

AC2 : servitudes de protection des sites et des monuments naturels classés. Vise à protéger le paysage en interdisant normalement la construction à l'intérieur du site.
AC2 : servitudes de protection des sites et des monuments naturels inscrits. La servitude AC2 pour les sites inscrits vise aussi à protéger le paysage. Les constructions ne sont pas interdites, mais soumises à l'avis de l'ABF.

Les sites archéologiques :

Les sites suivants sont recensés par le Service Régional de l'Archéologie de Haute-Normandie (confère plan Patrimoine, selon numéro) :

1- Château fort du bas Moyen-Âge
2- Église St Pierre St Paul du Moyen-Âge
3- Occupation néolithique (La côte de la Bonde)
4 et 5- deux Enclos d'origine indéterminée (Les Cailletots)

3.3. Les richesses naturelles dans la commune

Dans la vallée de la Lévrière, trois périmètres de Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique concernent la vallée de la Lévrière.
Il s'agit essentiellement des bords de la rivière la Lévrière, les ZNIEFF, inventoriées comme sites écologiquement remarquables, sont des outils de connaissance. Elles ne constituent pas des servitudes et l'inventaire établi au plan national n'a pas de portée réglementaire directe.
Toutefois, les intérêts scientifiques qu'il recense constituent un enjeu d'environnement de niveau supracommunal qui doit être pris en compte dans les PLU.

Les ZNIEFF de type 2 constituent de vastes ensembles écologiques diversifiés et sensibles correspondant à une unité géomorphologique.
La ZNIEFF de type 1 est un site de taille réduite, qui présente un intérêt spécifique et abrite des espèces animales ou végétales protégées bien identifiées.

Le territoire de la commune de **Mainneville** est concerné par **la ZNIEFF de type 2 « La Haute Vallée de la Lévrière ».** Elle est reportée sur les **cartes « Patrimoine de la commune » et « contraintes, risques et richesses à préserver ».**

La ZNIEFF de type 2 : « La haute vallée de la Lévrière » (n°0506)

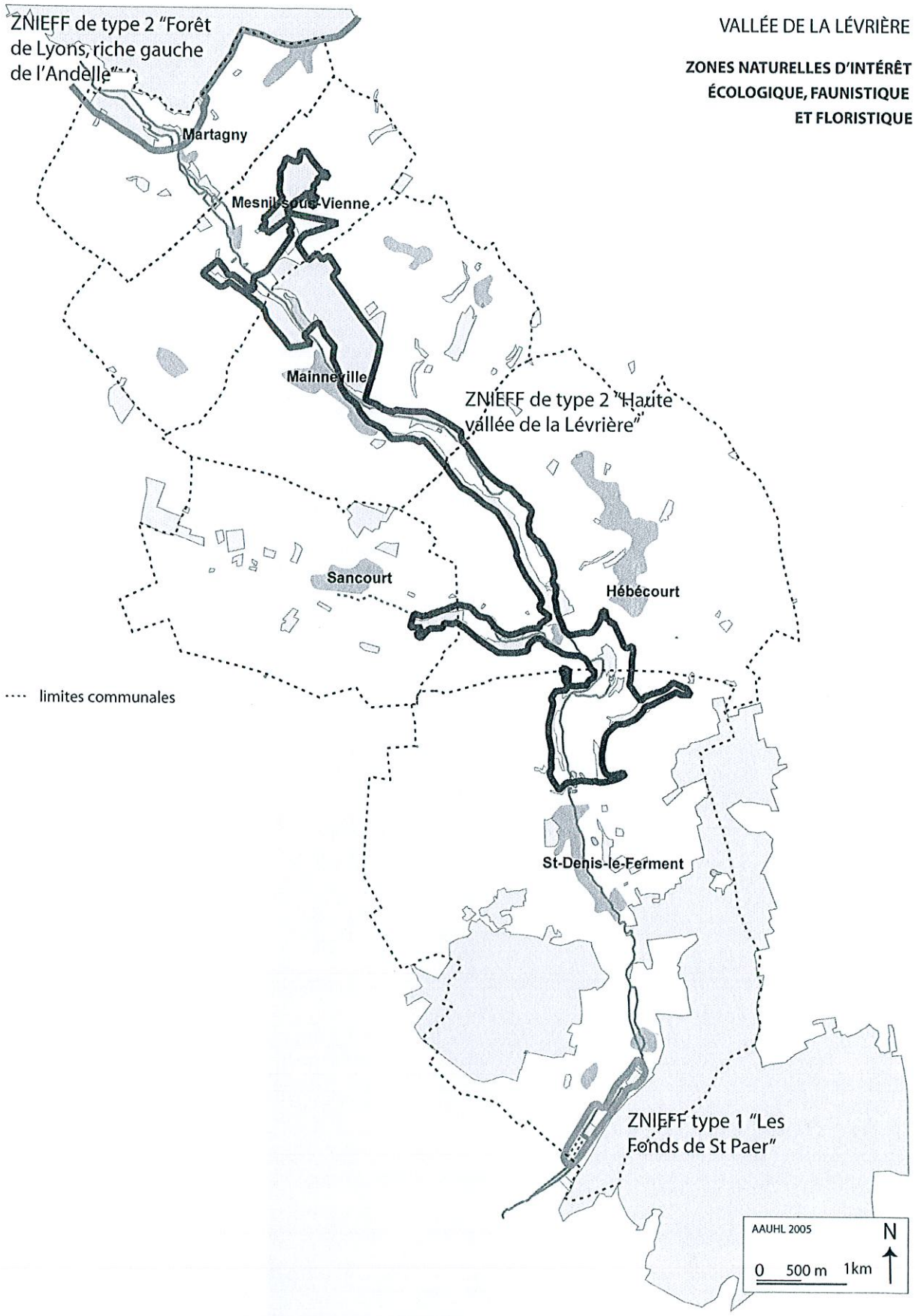
Liste des communes concernées	HÉBÉCOURT, MAINNEVILLE, MESNIL-SOUS-VIENNE, ST DENIS-LE-FERMENT, SANCOURT
Date de la description	1988
Date de mise à jour	-
Altitudes	70 m - 141 m
Superficie	402,44 ha
Typologie de la zone	Bois humide, Prairie, Pelouse calcicole, Culture, Cours d'eau
Lithologie	Argiles, marnes ou limons, sables et alluvions siliceux
Activités sur la zone	Agriculture
Mesures de gestion et de protection	Indéterminé
Principaux intérêts	Écologique, paysager

Intérêt de la zone :
Cette vallée joue un rôle fonctionnel fondamental. Elle sert de zone de refuge pour la flore et la faune. Les milieux qui composent cet ensemble sont diversifiés, et contribuent à la richesse de ce vaste éco-complexe. Les forêts, prairies humides, rivière, pelouse calcicole sont des éléments de diversitié, permettant notamment l'accueil de l'avifaune. Ce site a également un rôle de régulateur du facteur eau.
Évolution et proposition de gestion : La mise en culture est une menace qui pèse sur le site.

Les ZNIEFF de la Vallée

VALLÉE DE LA LÉVRIÈRE

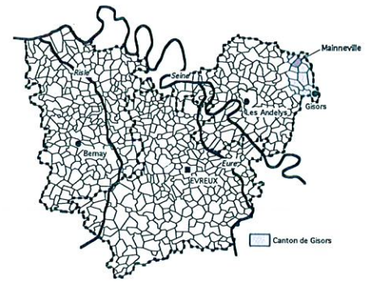
ZONES NATURELLES D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE



CONTRAINTES, RISQUES ET RICHESSES À PRÉSERVER

- Rupture de pente
- Courbes de niveau et altitude
- Plan d'eau
- Cours d'eau
- Boisements
- Friches
- Plantations (vergers, peupleraie...)
- Alignement végétal (haies, arbres, fourrés...)
- ZNIEFF de type 2 : "La Haute Vallée de la Lévrière" (bois humide, prairie, pelouse calcicole, culture, cours d'eau)
- Limite de crue de la Lévrière (source : DIREN Haute-Normandie août 2004)
- Source et forrage
- Anciens puits
- Réservoir
- Château d'eau
- Corps de ferme et périmètre de réciprocité possible (juillet 2008)
- marnière recensées lors de la réunion du 7/12/2005 :
  1 - ancienne marnière à ciel ouvert
  2 - ancienne marnière à ciel ouvert
- Indice d'origine indéterminée (source : DDE-SATE, au 10 janvier 2008)
- Carrières à ciel ouvert (source : DDE, au 10 janvier 2008)
- Site recensé dans BASIAS (Base de données sur les Anciens Sites Industriels et Activités de Services) source : DRIRE
  1- Ancien dépôt d'hydrocarbures (garage/station service, DEMOL, ex Allaire)
  2- Déchets organiques, équarissage (Bourlier)
  3- Dépôt d'hydrocarbures (Bernardin)
  4- Dépôt d'hydrocarbures (Vermeulen Julie) : non localisé

Département de l'Eure
Commune de MAINNEVILLE



ÉCHELLE : **1/15000**

AUA - Atelier d'Architecture et d'Urbanisme
128, Avenue Aristide Briand 27930 GRAVIGNY Tel: 02.32.31.62.00

3.4. Les cavités souterraines et marnières

Le département de l'Eure se caractérise par la présence de nombreuses marnières ou bétoires dans son sous-sol. Leur nombre peut être estimé à 60 000.
L'enquête générale menée en 1995, ainsi que les recherches systématiques menées aux archives départementales font état de présence ou de présomption de ces cavités.
Les informations auprès des collectivités proviennent des recensements ou déclarations correspondants à des indices de surface (puits d'accès, affaissements, effondrement, informations locales).
Aux archives communales ou départementales sont exploitées les déclarations d'ouverture de marnière qui ont pu être faites depuis le milieu du 19ème siècle.

La loi du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité a prévu dans son article 159 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.

Dans la commune : Les recherches menées jusqu'à aujourd'hui ont permis de recenser différents indices de présomption de cavités souterraines et de carrières :

- **3 indices d'origine indéterminée** sont identifiés sur le territoire communal par les services de l'Etat au 18 juillet 2008. Un de ces indices, **situé sur la parcelle 47 a de la section A2,** la commune signale la présence d'une ancienne mare, bouchée par la suite : la nature exacte de l'indice reste donc à déterminer.

- **deux marnières à ciel ouvert** sont repérées, toutes deux situées dans le vallon du Four à Chaux :
  - l'indice n°1 est une marnière de surface remblayée (parcelle 12a au Sud des Cailletots).
  - l'indice n°2 est une marnière de surface, remblayée et plantée, où un stand de tir a été installé par la suite (parcelle 29c à proximité du croisement des voies communales n°16 et 41). La parcelle est aujourd'hui cultivée.

→ Ils sont reportés sur la carte « **Contraintes, risques et richesses à préserver** ».

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

- **Marnière ou cavité souterraine 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.
  Le principe est de classer cet espace de "sécurité" en secteur non constructible, sauf si la marnière est située en zone déjà urbanisée. Cet espace et indiqué au plan de zonage sous la forme d'une trame.
  À l'intérieur de cette trame, le règlement précise que tous les projets dont les terrains d'assiette toucheront cet espace pourront alors être refusés en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, même s'il s'agit d'un secteur déclaré constructible. Les annexes et extensions pourront par contre être éventuellement autorisées.

  Pour la commune de Mainneville, il n'existe pas de cavités souterraines dont la présence est certaine d'après les services de la DDE-SATE du département de l'Eure et les informations de la commune.

- **Présomption de cavités souterraines :**
  Dans ce cas, seule l'information est intégrée en annexe au document d'urbanisme. Le pétitionnaire sera bien sûr incité à assurer la stabilité du terrain.

3.5. L'eau

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992, accompagnée des divers décrets et circulaires d'application a inscrit la politique de l'eau dans une nouvelle perspective, et plus précisément l'article 35.III de la loi sur l'eau, codifié à l'article L 2224,10 du code des Collectivités Territoriales, dont l'application est immédiate, fait obligation aux communes de délimiter :

- les zones d'assainissement collectif,
- les zones d'assainissement individuel,
- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et des écoulements des eaux pluviales et des eaux de ruissellement,
- les zones où la collecte, le stockage et le traitement éventuel des eaux pluviales et des eaux de ruissellement sont nécessaires.

En concordance avec la directive européenne du 21 Mai 1991 sur le traitement des eaux résiduaires, l'ensemble de ces prestations devait être assuré sur la totalité du territoire, au plus tard le 31 Décembre 2005.

L'adduction en eau potable :

La gestion du réseau d'eau potable de la commune est assurée par le **Syndicat d'Adduction d'Eau Potable de la région d'Hébécourt.** En outre, **Mainneville** possède une **station de surpression** au lieu dit le Mémont.

L'assainissement :

Les eaux usées d'origine domestiques sont traitées par un assainissement individuel sur l'ensemble du territoire communal.
La C. C. Gisors-Epte-Lévrière est chargée d'établir le schéma d'assainissement du territoire. En matière d'assainissement non collectif, la Communauté assurera le contrôle technique des installations autonomes portant de la conception du projet à la réception des travaux pour les installations neuves, le contrôle du fonctionnement des installations existantes, l'entretien des installations conformes, et la réhabilitation des installations non conformes.

3.6. Le risque Inondation dans la commune

Inondation par débordement de cours d'eau :

Le risque d'inondation relativement faible que peuvent constituer les débordements de la Lévrière ne fait pas l'objet d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondations. En revanche, dans la commune, une partie du fond de vallée a déjà été inondée.

Les services de l'Etat recensent cependant les limites de crue de la rivière, qui doivent être prises en compte dans le document d'urbanisme. Ces zones inondées correspondent à la superposition des zones inondées par les crues de la Lévrière de 1881.
→ Elles sont repérées sur le **Plan « Contraintes, risques et richesses à préserver »** de la commune.

Inondation par ruissellement :

La commune n'est pas confrontée à des problèmes d'inondation par ruissellement des eaux de surface.

Un seul phénomène de ruissellement a créé des inondations : la concentration des ruissellements le long du CD3 a provoqué l'inondation ponctuelle de la parcelle n°124 section C1, située en contrebas de la voie. Des travaux de canalisation achevés en juillet 2008 ont permis de limiter de manière significative les écoulements sur les parcelles situées en contrebas du CD3. Des travaux complémentaires, réalisés par le Département, complèteront la canalisation des eaux de surface du CD3.

3.7. Les pollutions sur la commune

Certains sites sont susceptibles d'être pollués ou le sont réellement. Ces sites sont recensés par la Direction Régionale de l'Industrie et de l'Environnement dans deux bases de données : BASIAS (base de données des anciens sites industriels et activités de service) et BASOL (base de données des sites et sols pollués appelant une action des pouvoirs publics).

Sur la commune, **4 sites** sont recensés dans BASIAS (au 14 octobre 2005) :

1- Ancien dépôt d'hydrocarbures (garage/station service, DEMOL, ex Allaire)
2- Déchets organiques, équarrissage (Bourlier), le Bois Crépin
3- Dépôt d'hydrocarbures (Bernardin)
4- Dépôt d'hydrocarbures (Vermeulen Julie) : non localisé

→ Ces sites sont repérés et numérotés sur le plan **« Contraintes, risques et richesses à préserver »** de la commune.

3.8. La protection de la richesse agricole

La Loi d'Orientation Agricole N° 99-754 du 9 juillet 1999 affirme dans son article 104 (codifié L 111-1 et L 111-2 au Code Rural) que l'aménagement et le développement "durable" de l'espace rural constituent une priorité essentielle de l'aménagement du territoire et que la mise en valeur et la protection de l'espace agricole et forestier prennent en compte ses fonctions économique, environnementale et sociale.
L'article L 107 de la loi (codifié L 112-1 au Code Rural) prévoit qu'il est établi dans chaque département un document de gestion de l'espace agricole et forestier comportant un volet relatif à la conservation et à la gestion de la qualité des habitats de la faune sauvage.

Gestion des espaces agricoles :

Bien qu'il n'existe pas de document de gestion de l'espace agricole et forestier pour le département de l'Eure, il semble cependant important de détailler l'activité agricole présente, afin de recenser les différents élevages, de les répertorier et d'établir les périmètres réglementaires non constructibles autour de ces exploitations.

La loi SRU : de Solidarité et de Renouvellement Urbain du 13 Décembre 2000 a apporté deux assouplissements à l'article L 105 de la loi d'orientation agricole (codifié L 11-3 au Code Rural). Le respect des distances d'éloignement peut ainsi ne pas être appliqué aux extensions de constructions existantes et enfin une distance inférieure peut être autorisée, par dérogation, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme et dans les parties actuellement urbanisées.

Le Recensement Général Agricole dans l'Eure

Les résultats du recensement agricole 2000 (source Agreste) sur le département de l'Eure mettent en avant la mutation de l'agriculture.

L'agriculture se professionnalise même si plus de la moitié des exploitations restent non professionnelles (4231 non professionnelles pour 3479 professionnelles).
De plus les exploitations s'agrandissent de plus en plus, avec une diminution annuelle du nombre des exploitations de 2%, une diminution de la Superficie Agricole Utilisée de 2,5% entre 1988-2000.

La superficie moyenne est passée de 40 Ha à 50 Ha, et elle atteint 100 Ha pour les exploitations professionnelles.

L'activité agricole de ces grandes exploitations se tourne de plus en plus vers la culture de céréales et l'élevage de vaches allaitantes. La proportion d'équidés a augmenté, ils sont présents dans 18% des exploitations.

La grande culture (céréales et oléo-protéagineux) s'impose dans le département de l'Eure au détriment de la filière bovine.
En dehors de l'activité principale, la culture de blé est présente dans 87% des exploitations et les prairies dans les trois quarts des fermes.

L'emploi agricole occupe aujourd'hui une place restreinte. Du fait de la pratique de la grande culture, le besoin en main-d'oeuvre est faible dans le département.
C'est à l'Ouest du département que sont concentrés les emplois salariés agricoles, l'Unité de Travail Annuel y est comprise entre 25 et 50 Ha . L'Est et le Sud Est qui sont tournés vers la grande culture emploient une Unité de Travail Agricole sur plus de 50 Ha.

Le **canton de Gisors** est situé dans un secteur de plus faible densité agricole. Mais il demeure fortement agricole.

L'activité agricole dans la commune

Nous prenons en référence les résultats de l'enquête agricole réalisée en septembre 2005 par la Chambre d'Agriculture de l'Eure. Les résultats du Recensement Général Agricole semblent en effet trop anciens pour refléter la réalité actuelle.

Dans la **commune de Mainneville**, la surface agricole utilisée représente **76,6 % du territoire communal**, soit 624 hectares. La commune demeure rurale. (source : enquête agricole de la Chambre d'agriculture , septembre 2005).

Au moment du recensement de septembre 2005, 6 corps de ferme étaient utilisés par les agriculteurs sur la commune. Cependant, deux corps de ferme ont été désaffectés depuis l'enquête. Les corps de ferme en activité en juillet 2008 sont repérés sur le **Plan « contraintes, risques et richesses à préserver ».**

On comptait en 2006, **20 exploitations agricoles** qui utilisent des terres communales, dont :
- 7 exploitations avec vaches allaitantes et vaches laitières,
- 1 élevage de moutons,
- 1 exploitation avec des chevaux,
- 1 exploitation cultive des pommiers
- les autres exploitations sont en polyculture et céréales

La Chambre d'agriculture note que « Les exploitations, en plus des jachères obligatoires et des surfaces en prairies, ont des productions végétales diversifiées : céréales, colza, pois, maïs, luzerne, betteraves, vergers ».
Lors de son enquête, la Chambre d'agriculture note que :
- 3 exploitations ont contracté un CAD (contrat d'agriculture durable)
- Les exploitations agricoles font des efforts de maîtrise des nuisances.
- Les exploitations ont réalisé leur plan d'épandage.
- Les exploitations sont vigilantes sur la question des produits phytosanitaires.

Gestion des espaces forestiers :

Bien qu'il n'existe pas de document de gestion de l'espace agricole et forestier pour le département de l'Eure, il semble important de préciser son devenir, au regard des objectifs de la préservation dans le cadre de la ZNIEFF de la Haute Vallée de la Lévrière.

4. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Le territoire de la commune de Mainneville est concerné par les servitudes suivantes :

- AC2 Servitudes de protection des sites et monuments naturels classés :
  - Château de Mainneville, classé le 29 décembre 1948,

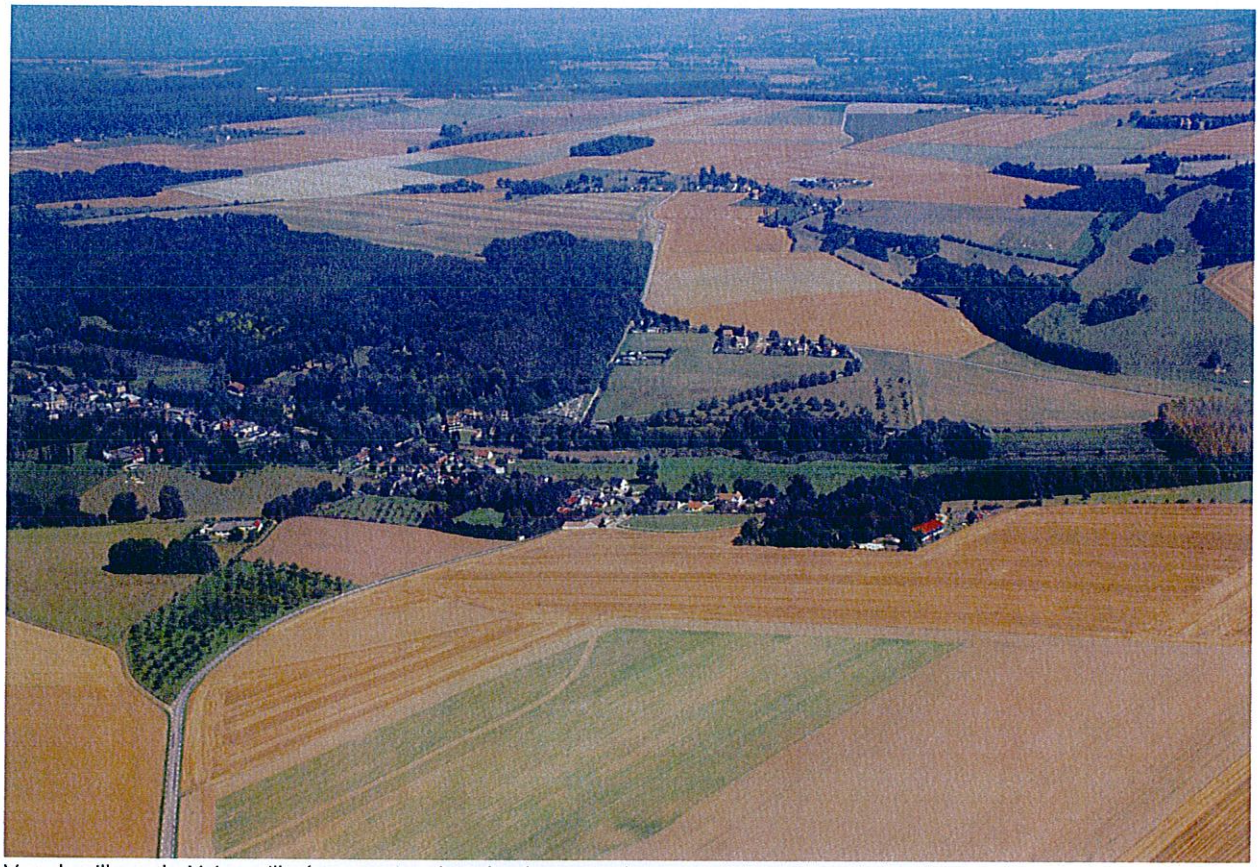
- AC2 Servitudes de protection des sites et des monuments naturels inscrits :
  - site de la place du Plays, inscrit le 23 avril 1932,
  - site de la vallée de la Lévrière, inscrit le 28 janvier 1983,

- I4 Servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques :
  - Ligne aérienne 2 x 63 kV Etrépagny – Gournay et Etrépagny – Trie Château,

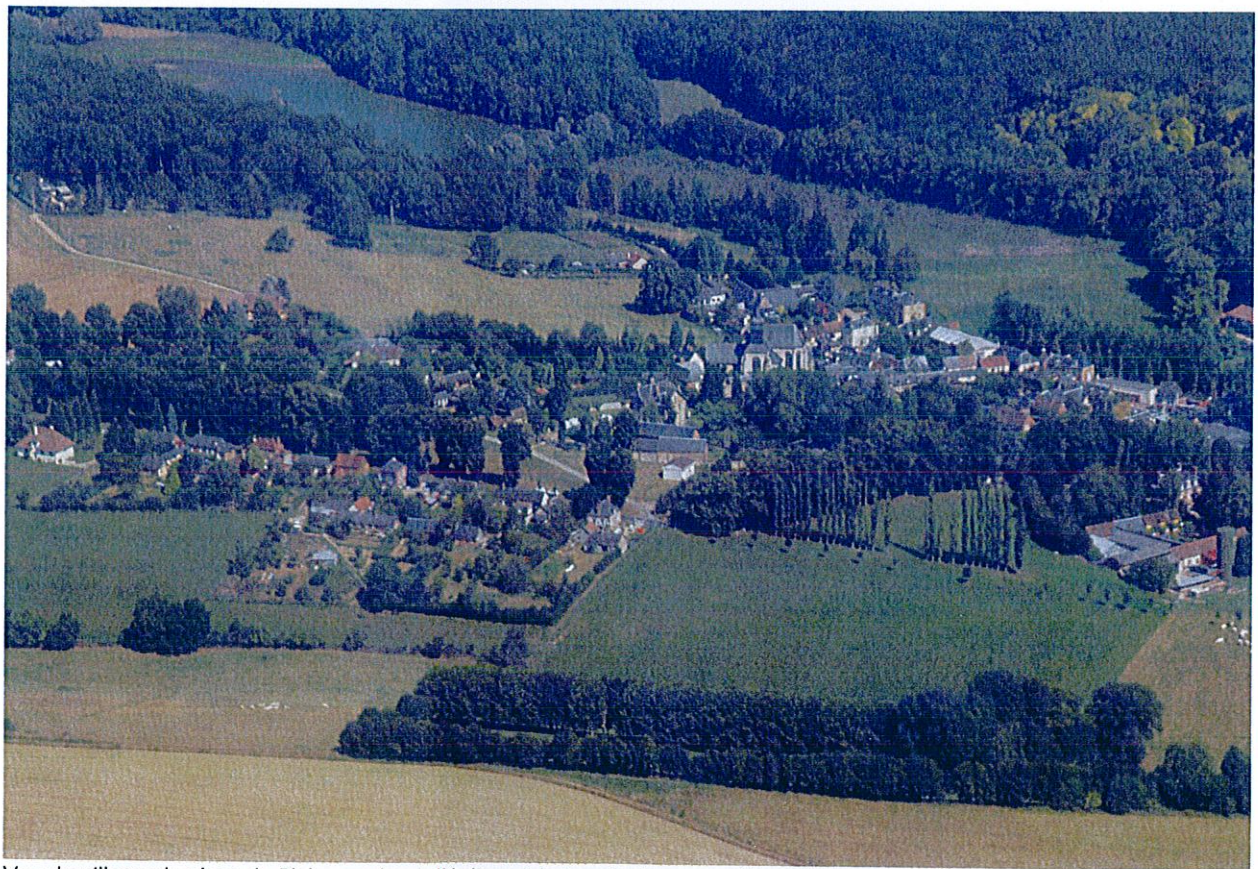
- PT3 Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques :
  - Ligne UP 2748 Gisors – Mainneville

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

PHOTOGRAPHIES AÉRIENNES



Vue du village de Mainneville (au premier plan : le plateau et le verger à l'entrée sud ; le village et le Grand Parc du Château ; à l'arrière plan sur le plateau, Les Cailletots)



Vue du village : la place du Plahys en haut, l'église et le bas du bourg ; arrière-plan : le plan d'eau du parc du Château)

PHOTOGRAPHIES AU SOL

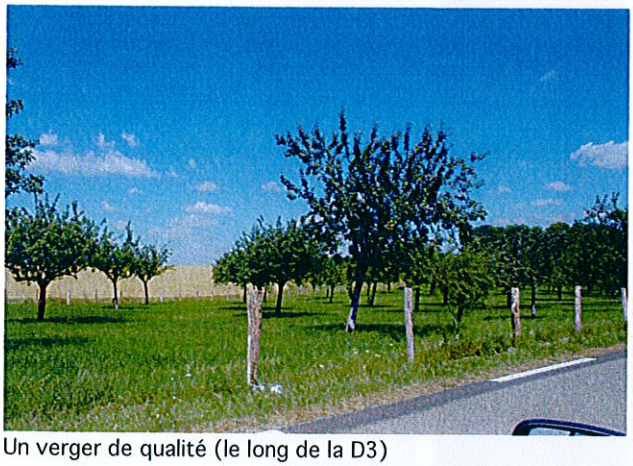
Eléments du paysage



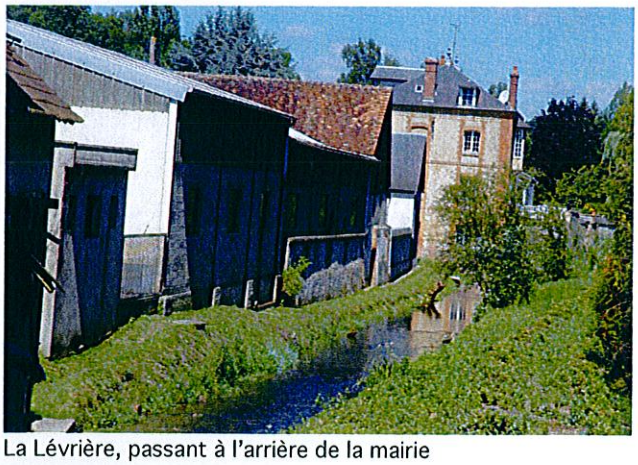
Le plateau agricole (venant de Sancourt par la D3)



L'entrée Sud du bourg par la D3



Un verger de qualité (le long de la D3)



La Lévrière, passant à l'arrière de la mairie



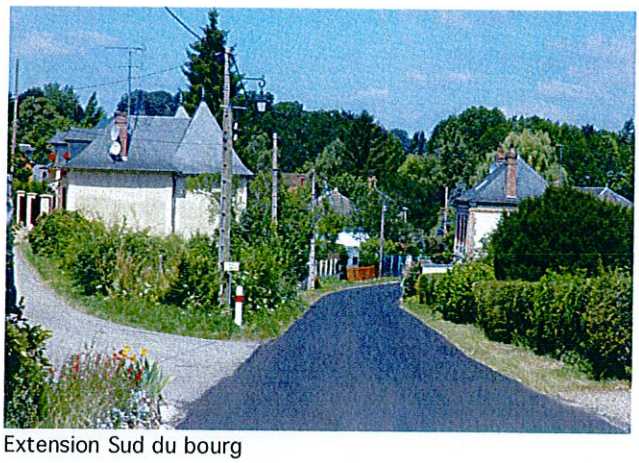
vue sur la vallée, au nord du bourg

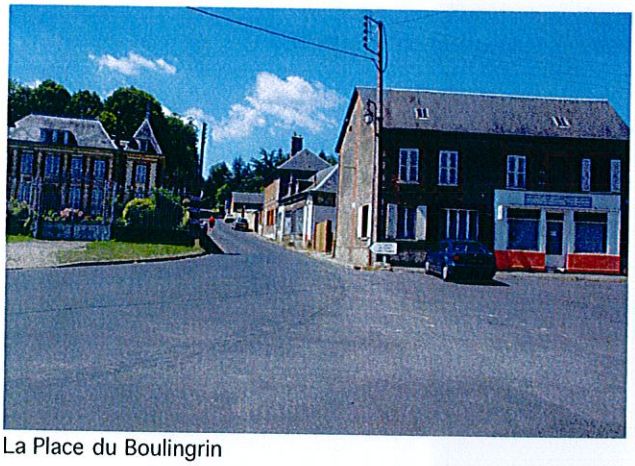


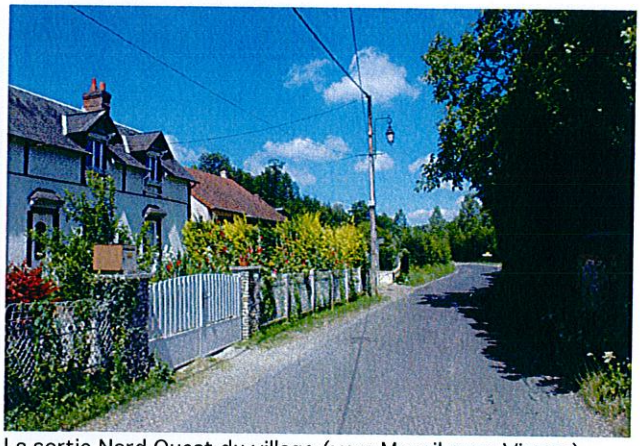
Le vallon de la chapelle Ste Geneviève vu de la place du Plahys

Paysage bâti

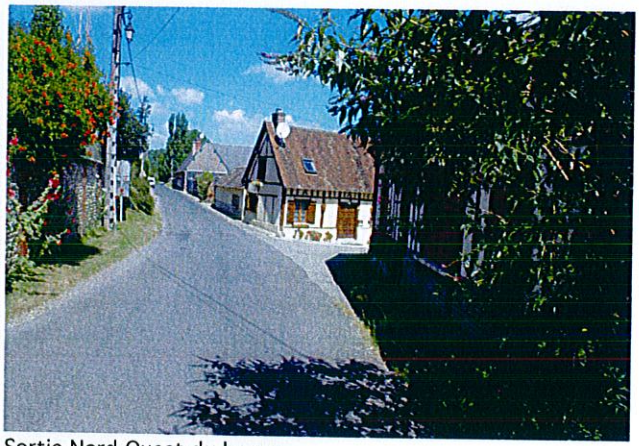

Le bourg (CD 14) et la salle des Fêtes


Extension Sud du bourg


La Place du Boulingrin


La sortie Nord Ouest du village (vers Mesnil sous Vienne)


Maison isolée (fond de vallée)


Sortie Nord Ouest du bourg

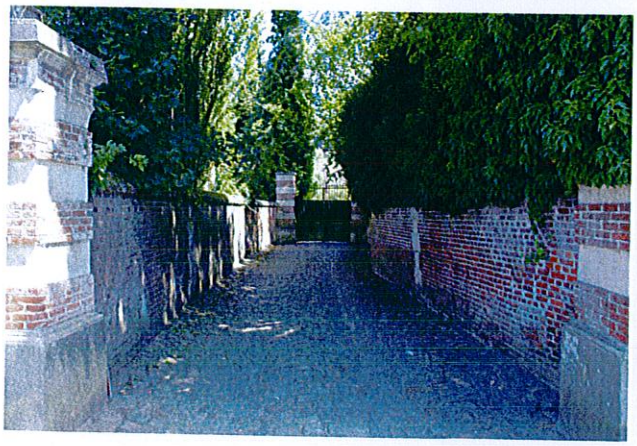
Clôtures, murs, haies et chemins :





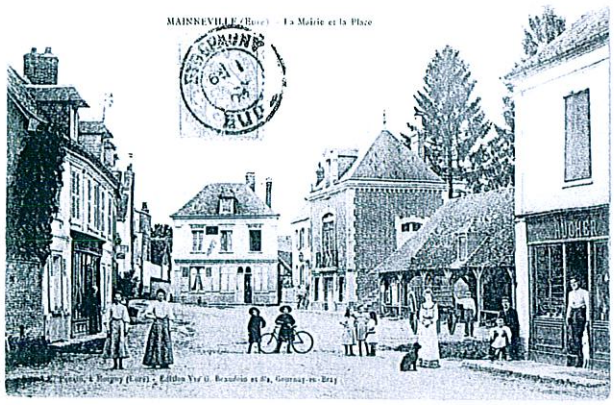




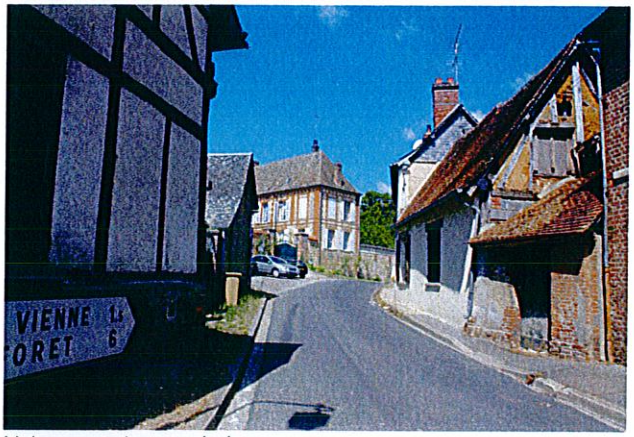




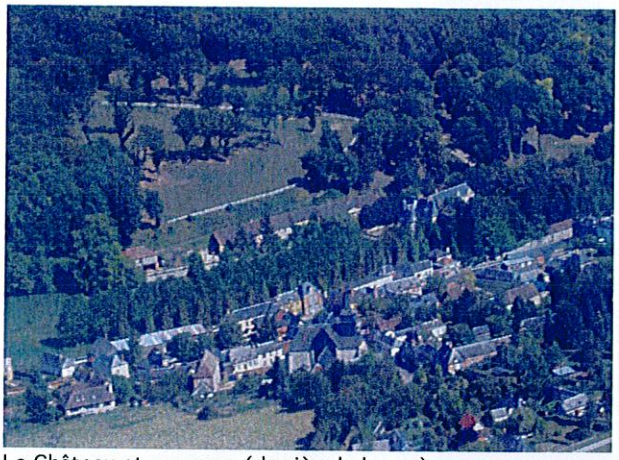
Patrimoine remarquable et équipements



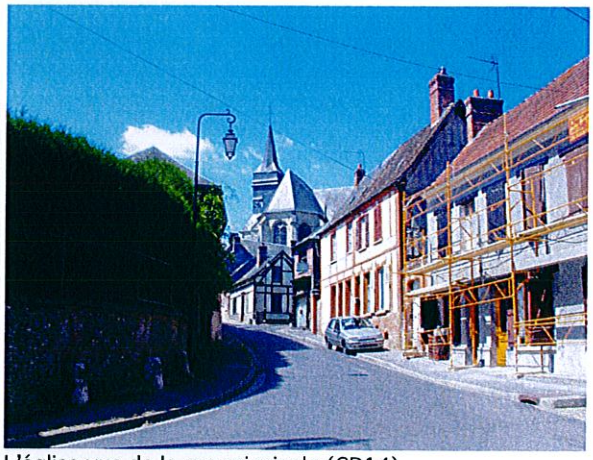
L'ancienne place de la mairie, les anciennes halles



Maisons anciennes du bourg



Le Château et son parc (derrière le bourg)



L'église vue de la rue principale (CD14)



à droite : les arbres de la Place du Plays



La place du Plays et l'école

CHAPITRE II :

PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES

1. PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES

a. Politique de développement démographique

Les tendances démographiques :

1999 :	395 habitants	+2,1 habitant/an (90-99)	+ 0,5 logements par an
2004 :	400 habitants	+ 1 habitant/an (99-2004)	- 1,6 logements par an

Commune agricole et rurale, Mainneville fait partie de la Communauté de Communes Gisors-Epte-Lévrière et se situe à 15 kilomètres environ au Nord de Gisors. Le bourg ancien, un peu plus important que celui des communes voisines, est situé dans le fond de vallée, desservi par la RD14 et la RD3. La commune vit aujourd'hui sous l'influence de la région Francilienne et subit des pressions foncières accrues liées au renchérissement des prix immobiliers de la région francilienne élargie.

Le ralentissement net de la croissance de la population de la commune de Mainneville est essentiellement lié à un solde naturel plutôt faible qui tend à diminuer, et à un solde migratoire qui tend à devenir négatif ces dernières années.
La population de Mainneville vieillit, la commune présente en effet une part très importante de 40-59 ans. Et la classe des moins de 40 ans tend à diminuer en proportion.
La composition de la population, ajoutée au phénomène de décohabitation, tend à faire diminuer le nombre moyen de personnes par ménage. Il est de 2,4 personnes en 2004.
Le parc de logements est composé principalement de résidences, en augmentation. Cependant, le nombre total de logements de la commune est en diminution, celui des résidences secondaires et des logements vacants diminuant fortement mais n'étant pas forcément reconvertis en résidences principales.
Les tendances d'évolution démographiques sont les suivantes :

- Croissance très faible de la population
- Accélération de la demande de foncier
- Rythme de construction modéré et nombre de logements total en chute
- Risque de vieillissement de la population
- Faible augmentation du nombre de résidences principales
- Diminution du nombre de résidences secondaires et de logements vacants
- Quelques logements en location, en baisse cependant

Les enjeux et choix de développement de la collectivité :

2018/2023 :	500 habitants	+10 habitants/an	+4 logements par an

Le PLU vise à gérer les pressions foncières et maîtriser les zones de développement en cohérence avec les investissements, infrastructures et projets communaux. Soit :

- Encourager un mouvement de croissance démographique, en ouvrant de nouvelles zones d'urbanisation dédiée aux habitations en particulier afin de rééquilibrer le solde naturel en accueillant des jeunes ménages
- Maîtriser l'aménagement des zones d'urbanisation
- Développer la location pour répondre à la demande des jeunes ménages

La collectivité souhaite renforcer la croissance démographique de la commune au niveau de **10 habitants par an environ d'ici à 10/15 ans,** ce qui constitue un niveau beaucoup plus soutenu que le niveau actuel, permettant à la commune de renforcer son rôle de bourg important au creux de la vallée. La population atteindrait **500 habitants en 2018/2023.**

Ces prévisions démographiques se traduisent par la création **d'une quarantaine de nouveaux logements** d'ici à 2015/2020, soit 4 logements par an environ (en se basant sur le maintien du nombre actuel moyen de personnes par ménage).

Les besoins fonciers sont estimés en fonction d'une densité moyenne de 8 logements par hectare en moyenne et une rétention foncière de l'ordre de 50 % maximum : ainsi, une dizaine d'hectares peuvent être rendus urbanisables.

b. Politique de développement économique

La commune de Mainneville présente une vocation agricole, et un caractère résidentiel. Elle abrite également de petites activités économiques au sein de son bourg.
La Communauté de Communes Gisors-Epte-Lévrière a pour compétence le développement des zones d'activités. Comme celles de la vallée de la Lévrière, la commune n'a pas vocation, à l'échelle du territoire intercommunal, à accueillir des zones d'activités économiques. Les infrastructures de transport ne sont pas adaptées et le site trop sensible.
En revanche, dans le cadre de l'élaboration du présent PLU, la collectivité est favorable à l'installation de petites entreprises pouvant s'insérer dans le tissu urbain du village à condition de ne pas nuire à l'environnement et au cadre de vie des habitants. La collectivité souhaiterait renforcer ses équipements et ses services afin de reconstituer un centre-bourg et le revaloriser.
La collectivité encourage également le développement d'activités économiques dans le site du château, dans un souci de préservation du patrimoine.

2. BESOINS EN TERME D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENTS

a. Assainissement :

La commune ne dispose pas d'un système d'assainissement collectif et conserverait dans le cas d'une croissance modérée des espaces urbanisés un système d'assainissement individuel, compatible avec la configuration du territoire.

b. Voirie et espace public :

Le réseau viaire de la commune et de l'ensemble de la vallée est caractérisé par l'étroitesse des voies (RD n°14 et RD n°3) dans certaines parties.
Au sein du centre-bourg, les rues méritent quelques aménagements de manière à organiser la circulation des piétons et des véhicules, aménagements qui permettront d'identifier une place de village nécessaire à la revalorisation touristique du bourg.

c. Équilibre social de l'habitat :

L'offre de logement est constituée de maisons individuelles, du fait du caractère rural de la vallée. Il existe quelques logements en location, ce qui permet de répondre en partie à certaines demandes pouvant émaner de jeunes ménages ou de personnes âgées. Il est important d'encourager cette diversité de l'habitat. Il existe encore de nombreux logements vacants dont il faut encourager la reconversion en résidences principales.

d. Équipements et services :

La commune est la mieux dotée en équipements et services dans la vallée de la Lévrière : école communale récente présentant des possibilités foncières d'extension en cas d'accroissement du nombre d'élèves, salle des fêtes, agence postale, artisans implantés dans le centre-bourg, 5 commerces...

En revanche, concernant les réseaux de la commune, un renforcement apparaît nécessaire au regard des prévisions démographiques attendues, en particulier dans les hameaux (bouclage du réseau d'eau potable prévu entre les hameaux). Le renforcement du réseau d'adduction d'eau potable est programmé pour les Cailletots.

Le cimetière de la commune nécessite une extension en prévision de l'augmentation de la population, et son vieillissement.

e. Transports :

La grande majorité des habitants de la commune se déplacent en voiture. La commune n'est plus desservie par les transports en commun, autres que scolaires.

f. Activités :

La commune étant à vocation résidentielle, seules de petites activités peu nuisantes et compatibles avec les habitations peuvent s'y implanter.

CHAPITRE III :

LE PROJET DE P.L.U.

1. CHOIX REALISES POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le PLU de la commune est établi de façon concomitante à ceux de 5 autres communes de la vallée. Les enjeux communs étant l'augmentation de la pression immobilière, liée aux liaisons de plus en plus facilitées avec la région Ile de France (doublement de la RN14 jusqu'au Pays du Vexin Normand finalisée en 2007) et aux contraintes d'urbanisation pesant sur le Parc Naturel Régional du Vexin Français, reportant la pression sur la région de Gisors.

Les intentions de la collectivité sont de :

- Conserver le caractère de bourg ancien, ses qualités patrimoniales et paysagères,
- Redynamiser l'évolution démographique communale, en priorité en renforçant le bourg actuel en créant de nouveaux logements
- Redynamiser les activités en relation avec la population
- Réamorcer un pôle touristique dans la vallée de la Lévrière.

Le bourg de Mainneville n'a pas accueilli de nouveaux logements depuis plusieurs décennies. Son développement constitue une priorité par rapport au développement dans les hameaux, dont la vocation agricole actuelle est à conserver.

Le vallon de la Chapelle Ste Geneviève est un espace agricole cohérent à conserver, où l'exploitation est pérenne et jeune. Les secteurs d'urbanisation future choisis sont situés au même niveau topographiques que le haut du bourg, et non en crête, et disposent d'un cadre paysager qui les intègrent au paysage de la vallée.

Enfin, le projet s'inscrit dans un choix partagé par les cinq autres communes visant à prévenir la dégradation des sites et du cadre de vie dans la vallée, en favorisant le développement dans les secteurs de la vallée les plus adaptés. Cette adaptation est notamment évaluée en fonction des capacités des réseaux viaires et de la configuration paysagère des sites.

a. Identification des espaces affectés au développement de l'urbanisation

La commune présente un territoire plutôt bien desservi par les infrastructures routières (le CD n°3 et le CD n°14) bien que étroites par endroit. La collectivité souhaitant valoriser le bourg actuel en y renforçant les équipements et en créant de nouvelles possibilités d'accueil de petites activités économiques, plusieurs secteurs de développement de l'urbanisation ont été définis, dans la continuité des espaces urbanisés du bourg. L'idée est de permettre une urbanisation progressive du bourg, en renforçant parallèlement les réseaux.
Les hameaux sont peu développés, il n'est pas encouragé de les développer autant que le centre-bourg, le hameau des Cailleteaux pourra cependant accueillir quelques habitations supplémentaires, afin de compenser le maintien en zone naturelle de secteurs accolés au bourg mais situés dans le site inscrit de la vallée.

À noter que les espaces affectés au développement de l'urbanisation ont été fortement réduits suite à l'instruction du dossier de PLU par les services de l'État. Ceux-ci ont jugés que certaines zones de développement auraient eu un impact trop important sur le paysage de la commune et notamment du site inscrit de la Lévrière.

b. Développement économique :

De fonction surtout résidentielle, agricole mais aussi économique, et davantage que les communes voisines, la commune de Mainneville a vocation à développer plusieurs fonctions au sein de son bourg, de manière à le valoriser et le rendre plus attractif. La collectivité encourage également la propriété du château de la commune à accueillir des activités économiques.
Enfin, l'activité agricole étant dominante dans l'économie locale, les terres et exploitations agricoles sont préservées de l'urbanisation.

c. Préservation du caractère rural, du paysage et de l'environnement

Mainneville, situé dans un site sensible a jusqu'à présent conservé son caractère rural, tant sur le plan du bâti que du paysage naturel s'agissant du bourg ancien de la commune. Les orientations communales vont dans le sens de sa préservation. Les dispositions réglementaires s'attachent à préserver les caractères les plus traditionnels.
En outre, les haies et boisements remarquables et structurants du paysage, le patrimoine bâti vernaculaire (bâtiments, façades, murs) et les alignements caractéristiques des espaces urbanisés de la commune seront préservés. Enfin, les zones humides ou inondables de la Lévrière ne sont pas urbanisables mais destinées à demeurer en l'état, naturel ou agricole.

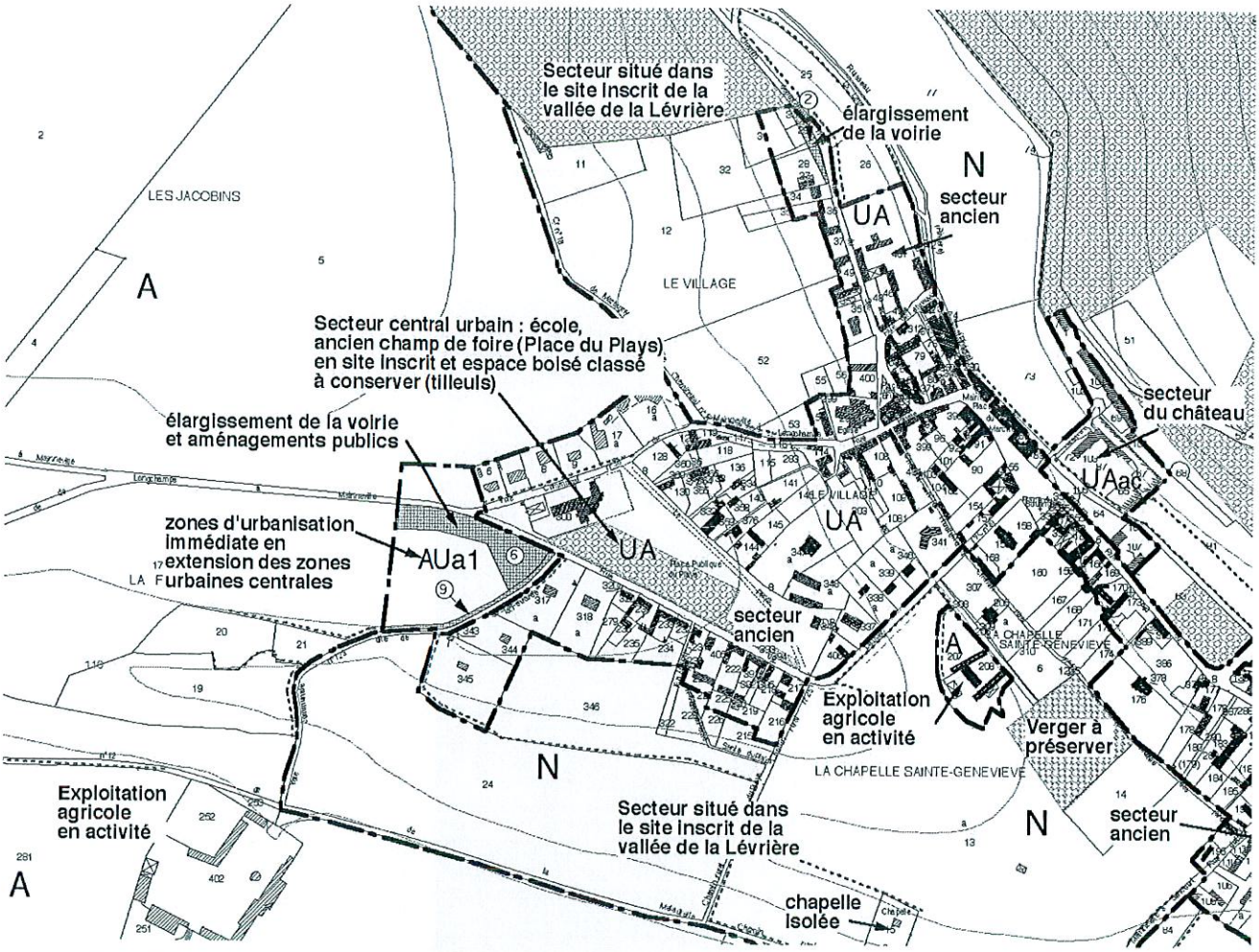
d. Gestion des déplacements

Concernant les déplacements piétons, la commune souhaite préserver les sentes principales, du territoire communal, formant un réseau de promenade avec les communes voisines. Concernant les déplacements motorisés, certaines voiries nécessitent d'être élargies afin de sécuriser la circulation.
La collectivité a souhaité aménager la place du bourg afin de revaloriser la commune et la rendre attractive pour développer le tourisme dans le secteur notamment, et réinsérer de l'activité et des services. Enfin, certains aménagements sont nécessaires dans les hameaux pour prévoir l'accès des différents services techniques (ramassage des ordures ménagères...).

2. CHOIX REALISES POUR LA DEFINITION DU ZONAGE

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune sont traduites réglementairement par le zonage. Les motifs ayant prévalu à la définition de celui-ci sont exposés ci-après, par secteur et du Sud au Nord du territoire communal, en fonction des différents objectifs de la collectivité et des usages actuels des sites.

Partie Ouest du bourg :



L e village de Mainneville est constitué par un tissu urbain ancien et serré et des extensions urbaines plus récentes, notamment autour de la place du Plays. Ces secteurs sont classés en secteur urbain central (UA) pour le confortement des caractéristiques urbaines et architecturales.

Un secteur AUa1 a été défini en entrée de bourg Ouest, dans la continuité du secteur UA, à proximité de l'école. Une partie du secteur AUa1 est réservée pour la réalisation d'emplacements de stationnements, et pour l'élargissement de la voie de la Feularde n°123.

Les parcelles correspondant à la propriété du château ont été classées en zone UAac, de manière à y autoriser les constructions à usage d'activité, dans un souci de valorisation du patrimoine existant.

Enfin, un emplacement réservé a été défini sur le CD n°14 en entrée de bourg Nord visant à son aménagement.

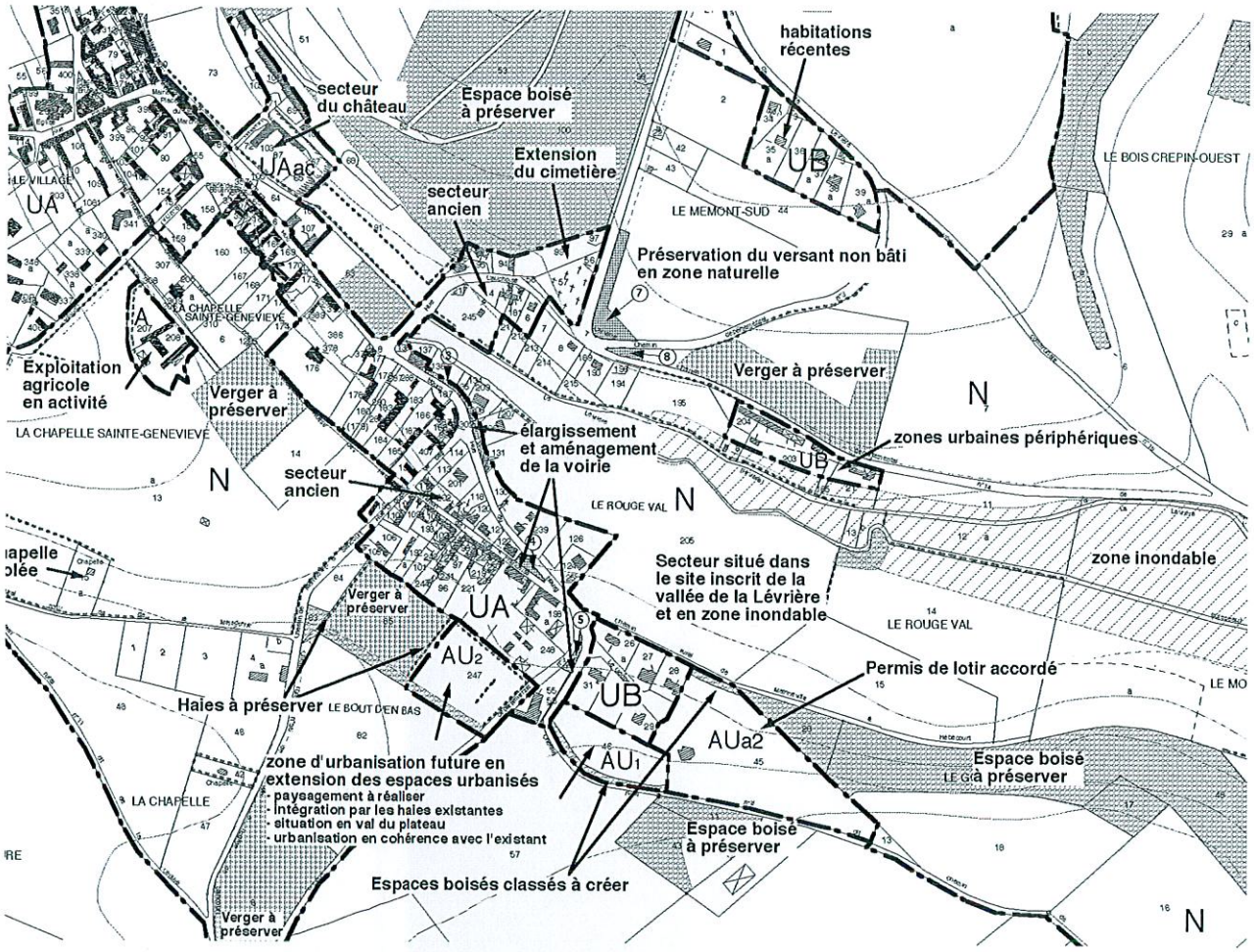
La zone constituant le fond de vallée, concerné par l'inscription aux Sites et Monuments Naturels de l'Eure, doit être préservée de toute construction et est donc classée en zone N. Néanmoins, les terres agricoles et les prairies peuvent continuer à être exploitées et entretenues. Le reste des espaces non bâtis est classé en zone A, la commune ayant une forte vocation agricole sur son territoire.

Une exploitation agricole se trouve à proximité du centre-bourg. Les parcelles supportant les bâtiments agricoles ont été classés en zone A, la collectivité ayant souhaité en préserver l'économie.

L'ensemble des espaces boisés repérés sur le plan de zonage, sont à préserver. Ils sont donc classés en « espaces boisés classés à conserver ».

Les vergers identifiés sont de qualité et doivent également être conservés. Ils sont repérés par une trame particulière et classés en éléments à préserver au titre de l'article L123-1 alinéa 7° du Code de l'Urbanisme.

Partie Est du bourg :



Dans la partie Est du bourg, trois secteurs d'urbanisation future ont été définis :

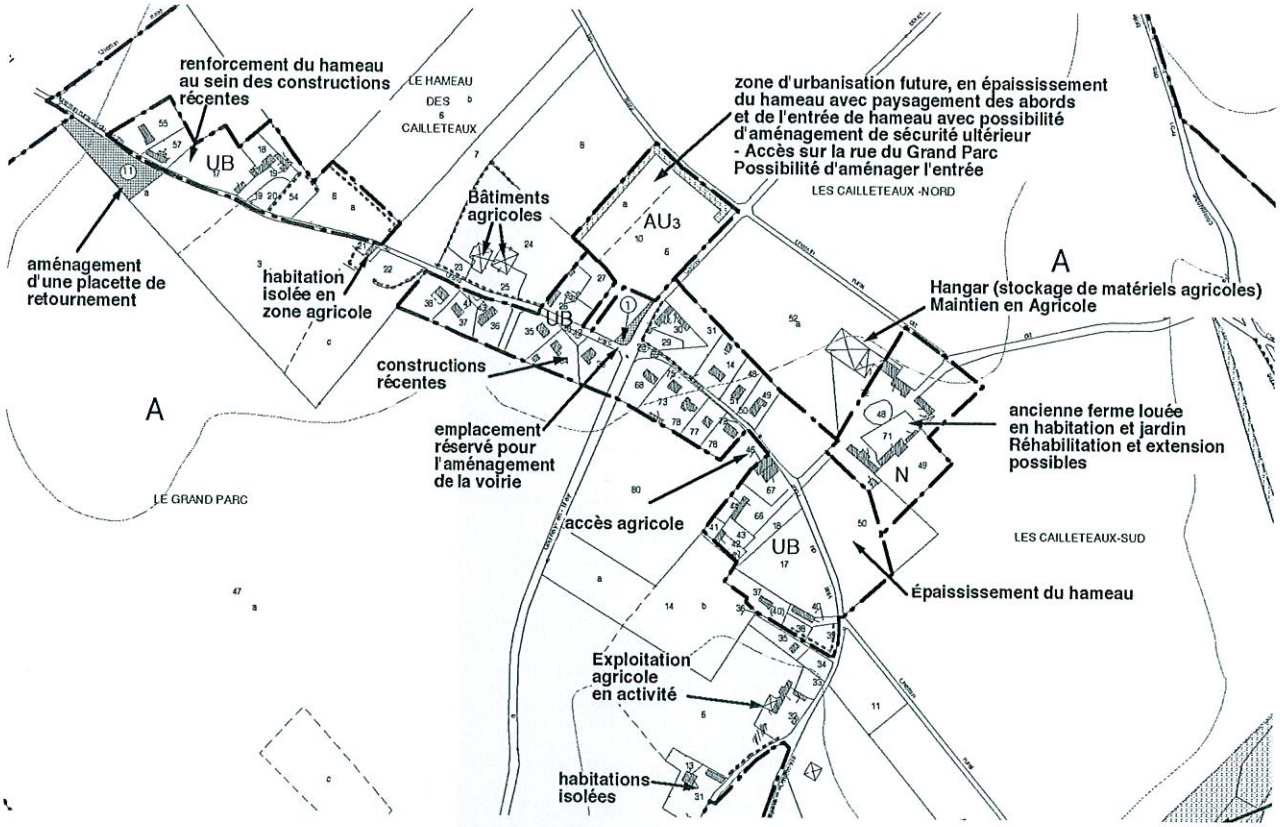
- les secteurs AU1 (parcelle 46) et AUa2 (parcelle 45, où un permis de lotir a été accordé), tous deux situés en prolongement du lotissement existant. Le secteur AUa2 a fait l'objet de réflexions avec l'aménageur et la collectivité, afin que la gestion des eaux pluviales, le raccordement aux réseaux, la desserte interne et le paysagement soit inscrit dans le projet de lotissement.
- Des espaces boisés classés à créer sont inscrits pour la transition entre zone urbaine et naturelle ou agricole.
- le secteur AU2, situé en amont du secteur ancien classé en zone UA, est intégré dans une trame arborée existante, qui sera préservée par le classement des haies (espaces boisés classés à conserver, haies repérées comme éléments à préserver). Afin de limiter au maximum les impacts paysager et environnemental des constructions futures, des orientations particulières ont été définies : orientation des faîtages, implantation selon la pente naturelle, l'ensoleillement et le ruissellement, principe de desserte.

Le CD3 correspondant à la rue du bourg est étroite à certains endroits. Plusieurs emplacements réservés ont donc été définis visant à son élargissement et l'aménagement de carrefours.

La zone constituant le fond de vallée, site sensible en partie soumis à des risques d'inondation, et concerné par l'inscription aux Sites et Monuments Naturels de l'Eure, est préservée de toute construction nouvelle et est donc classée en zone N. Elle comprend des constructions existantes qui pourront néanmoins évoluer sous réserve de l'existence de risques naturels. Les terres agricoles et les prairies peuvent continuer à être exploitées et entretenues.

Le reste des espaces non bâtis est classé en zone A, la commune ayant une forte vocation agricole sur son territoire.
L'ensemble des espaces boisés repérés sur le plan de zonage, sont à préserver. Ils sont donc classés en « espaces boisés classés ».
Les vergers identifiés sont de qualité et doivent également être conservés. Ils sont repérés par une trame particulière et classés en éléments à préserver au titre de l'article L123-1 alinéa 7° du Code de l'Urbanisme.

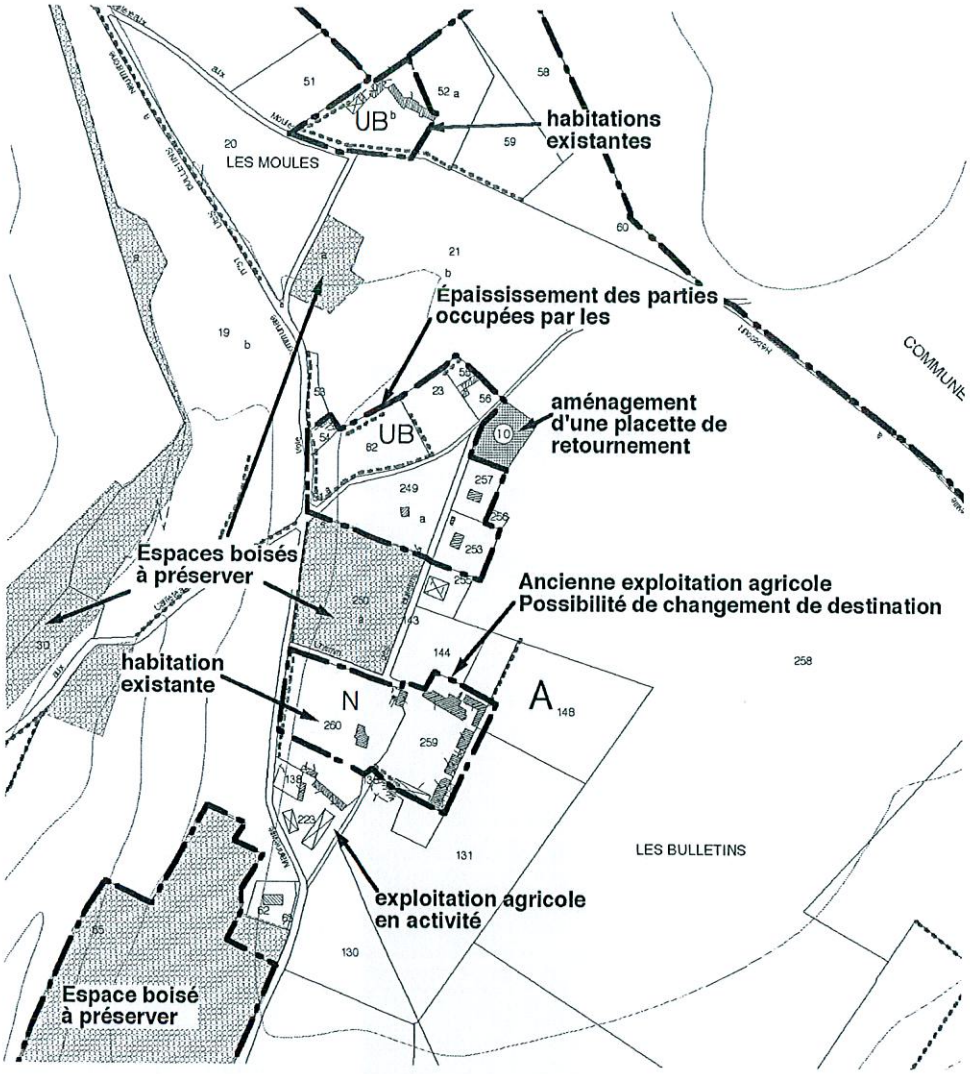
Hameau des Cailleteaux :



Le hameau des Cailleteaux est composé de :
- constructions à usage d'habitation plutôt récentes autour des deux rues principales : des possibilités de renforcement au sein des parties bâties sont données par le classement en UB. La partie Est du hameau est confortée dans sa vocation urbaine périphérique.
- une zone d'urbanisation future définie dans la continuité de la partie la plus dense du hameau, en épaississement de celui-ci. Se trouvant en limite avec des terres agricoles, la collectivité a souhaité que des espaces boisés soient créées, afin de constituer une transition paysagère. En outre, les boisements à réaliser sont en retraits du CD3, pour l'aménagement de l'entrée de hameau ultérieurement.
- une ancienne exploitation agricole classée en zone naturelle pour permettre le changement de destination des bâtiments et leur réhabilitation en logements locatifs. L'ancien corps de ferme comporte déjà quelques logements locatifs. Les abords de l'ancien corps de ferme sont également classés en zone naturelle, afin de permettre l'aménagement de jardins attenants aux logements locatifs et de ce fait de favoriser le paysagement des contours de l'ancien corps de ferme et de créer une zone de transition paysagère.
- bâtiments agricoles, les parcelles supportant ceux-ci sont classées en zone A agricole, la collectivité ayant souhaité en préserver l'économie.

Enfin, à l'entrée Ouest du hameau, un emplacement réservé a été défini de manière à pouvoir réaliser des aménagements pour permettre le retournement des véhicules de service (ramassage des ordures ménagères...).

Hameau des Bulletins :



Le hameau des Bulletins accueille :
- Une exploitation agricole en activité : les parcelles supportant les bâtiments des corps de ferme ainsi que les terres agricoles exploitées alentours sont classées en zone A agricole, la collectivité ayant souhaité en préserver l'économie.
- un corps de ferme a été désaffecté. La collectivité autorise son changement de destination, par le classement en zone N.
- des parcelles bâties et non bâties forment un secteur urbain homogène et sont classées en zone UB.
- Le bois des Bulletins est classé en zone N car il est rattaché à la zone protégée de la vallée.

Un emplacement réservé a été défini de manière à pouvoir réaliser des aménagements pour permettre le retournement des véhicules de service (ramassage des ordures ménagères...).
L'ensemble des espaces boisés repérés sur le plan de zonage, sont à préserver. Ils sont donc classés en « espaces boisés classés ».

3. SURFACES DEFINIES PAR ZONE :

POPULATION actuelle → à 10 ans	Évolution annuelle	LOGEMENTS actuel → à 10 ans	Évolution annuelle
400 → **550 habitants** (+ 150)	+15 hab	203 → **260 logements** (+ 57)	+5,7 logts

SURFACES URBANISÉES[1]	SURFACES À URBANISER	Évolution
37 ha env.	Zones AU : 5,4 ha Dans les parties actuellement urbanisées : 3,6 ha	+9 ha env soit +12% Avec une rétention foncière maximum de 50%

SURFACES DÉFINIES DANS LE ZONAGE		
ZONE UA	21 ha	**34,9 ha**
ZONE UAac	1,1 ha	
ZONE UB	12,8 ha	
ZONE AU1	0,5 ha	**5,4 ha**
ZONE AU2	0,6 ha	
ZONE AU3	1,2 ha	
ZONE AUa1	1,4	
ZONE AUa2	1,7	
ZONE N		**283 ha**
ZONE A		**490,7 ha**
Superficies des espaces boisés classés à conserver		104,4 ha
Superficies des espaces boisés à créer		0,1 ha
SUPERFICIE TOTALE		**814 ha**

[1] Surfaces comprenant les parcelles bâties, en zone U, N et A

4. MOTIFS EXPLICATIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Le zonage de la commune est établi en fonction d'une typologie prenant en compte les usages et l'environnement au sens large des espaces existants. Le règlement s'attache à définir les dispositions particulières applicables à ces espaces, en termes de forme, de volume, de gabarit, d'emprise, ou encore d'aspect, dans un souci de développement durable et de conservation de leurs caractéristiques. Chaque zone possède ses propres dispositions réglementaires.

1. Zone UA

Caractéristiques de la zone :

La zone UA comprend une grande majorité de constructions à caractère ancien, situées dans le bourg ancien (en fond de vallée). Elle regroupe des constructions à usage d'habitations, la commune de Mainneville comportant peu d'équipements et d'activités. Elle fait l'objet d'un secteur particulier UAac, pouvant accueillir des activités économiques permettant de valoriser le site du château.
Les constructions y forment un cadre caractéristique de centre bourg ancien, autrefois dynamique : elles sont implantées en limite de la voie, soit perpendiculairement ou alignées le long des voies. La plupart du temps, elles sont également situées en limite séparative du parcellaire. Leur hauteur moyenne atteint parfois trois niveaux habitables (autour de la place de la mairie). Les matériaux majoritairement utilisés sont l'appareillage de brique rouge, silex ou pierre. En entrée de bourg, les pignons, larges de 5 mètres maximum, sont essentés de bois ou d'ardoises, les protégeant de l'humidité.
La zone UA comporte des bâtiments remarquables, façades et murs recensés en annexe du règlement (document 2.0A3), protégés au titre de l'article L 123-1 alinéa 7 du Code de l'urbanisme, pour leur qualité architecturale et patrimoniale. Les haies sont traditionnellement composées d'espèces végétales variées et sont de faible hauteur (1,5 m maximum).
Le règlement de la zone UA s'attache donc à préserver ces principales caractéristiques.

Justification des articles du règlement :

UA1 : Parmi les usages et occupations du sol interdits sont proscrites les installations du sol qui ne sont pas compatibles avec l'habitation, ou qui risque de porter atteinte au paysage, de manière à préserver les caractéristiques de la zone, et veiller à un cadre de vie de qualité.

UA2 : Les constructions autorisées sous conditions particulières sont celles nécessaires à l'exploitation des réseaux, ces installations devant respecter des normes particulières ; les reconstructions à l'identique, sous réserve que la reconstruction s'intègre au paysage ; toutes constructions sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'habitation, afin de préserver un cadre de vie de qualité. La modification des éléments protégés est soumise à déclaration, afin de permettre à la collectivité d'en contrôler le devenir.

UA3 : pour toute création de voie, la largeur d'emprise imposée est de 8 mètres, dès lors qu'elle dessert plus de une habitation ou une activité. Cela permet de répondre aux nécessités de fonctionnement des différents services (incendie, ordures ménagères...). Elle permet également de desservir dans des conditions de sécurité satisfaisantes les parcelles ultérieurement urbanisées.

UA4 : L'article fait notamment référence au futur Schéma Directeur d'Assainissement, dont l'élaboration doit être réalisée en partenariat avec la Communauté de Communes. Le schéma n'est pas encore élaboré à la date d'approbation du PLU, l'article est adapté aux préconisations qui seront fixées par le Schéma Directeur et fixe des préconisations minimales pour la gestion des eau pluviales in situ.

*UA*5 : Cet article concerne les dispositions en termes de surfaces minimales des terrains constructibles. Il est sans prescription particulière et sans pertinence du fait de la variété des surfaces parcellaires existantes.

*UA*6 : Les constructions sont implantées en limite ou en recul par rapport à la voie de desserte, selon les cas. Les implantations sont autorisées en limite et en recul par rapport aux voies et emprises publiques. Cependant, une distance minimale de 8 m, comptée à partir de l'assiette opposée de la voie, est exigée pour toute nouvelle construction. Cette règle vise à assurer le bon déroulement des différents services et la sécurité routière. De plus, les murs-pignons des nouvelles habitations individuelles devront être disposés parallèlement à la voie, afin de conserver la configuration actuelle du bourg. En outre, un recul minimal des accès (portails notamment) est exigé afin d'assurer le stationnement des véhicules hors des emprises publiques Enfin, dans les secteurs d'alignement de bourg repérés en annexe 2.0A3, les dispositions de recul ne s'appliquent pas afin de préserver leur aspect et leur fonction.

*UA*7 : Les implantations des constructions nouvelles par rapport aux limites séparatives sont souples de manière à autoriser différentes configurations d'implantation sur les parcelles. Néanmoins, un recul minimal fonction de la hauteur de la construction est imposé, de manière à préserver l'éclairement des propriétés voisines. Cet article reste souple pour le secteur UAac de manière à ne pas gêner l'implantation d'éventuelles activités.

*UA*8 : L'article ne comporte aucune prescription particulière, la décision retenue relevant du domaine de la liberté individuelle du propriétaire sur sa parcelle, dès lors que les autres articles sont respectés.

*UA*9 : Dans un souci de préservation de son caractère rural tout en permettant une constructibilité cohérente avec l'existant, un pourcentage maximum d'emprise au sol est imposé sur la surface résiduelle non bâtie de la propriété.

*UA*10 : Les hauteurs prescrites dans le règlement pour les habitations nouvelles correspondent aux hauteurs existantes dans la zone (excepté pour les habitations bordant la place du centre-bourg, qui sont plus élevés), et ce dans la mesure où la collectivité souhaite conserver une unité de gabarits dans les espaces urbanisés centraux (pour les constructions nouvelles venant s'implanter dans les dents creuses). Celles des équipements et constructions à usage d'activité peuvent être légèrement supérieures, pour permettre leur fonctionnement et développement. En revanche, les constructions de faible superficie seront d'une hauteur réduite, de manière à limiter leur impact paysager et prévenir les changements de destination non autorisés.

*UA*11 :

- Intégration dans le site :
Afin de préserver une unité des aspects extérieurs des constructions dans un tissu bâti ancien présentant de fortes particularités architecturales, les nouvelles constructions doivent respecter les principales caractéristiques des constructions existantes et les rythmes du paysage environnant. La zone UA comprend des constructions anciennes de plain-pied qui ne comportent pas traditionnellement de garages en sous-sol. Les sous-sols sont malgré tout autorisés dans la mesure où la rampe d'accès respecte la règle limitant les niveaux d'affouillement et de remblaiement.

- Aspect extérieur :
Concernant les revêtements de murs extérieurs, un large panel de matériaux est autorisé, dans la mesure où cela participe à l'intégration de la construction dans le cadre urbain actuel. Pour les nouvelles habitations, l'aspect des pignons visibles de la voie publique est voulu cohérent avec l'existant, c'est-à-dire habillé et animé d'une ouverture. Les matériaux translucides ou transparents sont également réglementés de manière à utiliser des matériaux qui n'affecteront pas le cadre paysager. Les constructions du secteur UAac devront être en harmonie avec le site.

Concernant les toitures, une multitude de formes et de matériaux est proposée. Un débord de toiture est exigé pour l'intégration harmonieuse des nouvelles constructions. Afin d'éviter les

toitures terrasses trop élevées, une hauteur maximale a été définie de manière à positionner la terrasse au deuxième niveau de la construction. Les toitures des bâtiments de faible superficie sont également réglementées, pour prévenir les impacts négatifs dans le centre du bourg.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les caractéristiques et la composition autorisées des clôtures et portails sur l'espace public sont voulues diversifiées, mais visent aussi à préserver la convivialité et le caractère rural des espaces publics du bourg. Il est rappelé que les éléments repérés en annexe du règlement (2.0A3 et 2.0A4) sont protégés.

*UA*12 : un nombre minimal de places est défini selon l'usage de la construction, de manière à être adapté aux besoins. Les places devront être réalisées sur la propriété et hors emprise publique de manière à assurer le bon déroulement des usages de ce dernier.

*UA*13 : Un pourcentage minimal d'espaces verts est défini afin de participer au paysagement de la zone dans le cas d'une construction ou d'une extension. L'article 13 donne également une définition des types d'espaces verts autorisés, afin d'encourager une diversification des essences utilisées sur le territoire communal. Des dispositions concernent d'autre part les espaces boisés classés de la zone.

*UA*14 : Cet article ne fixe pas de disposition particulière. Il est sans pertinence du fait de la variété des Coefficients d'Occupation du Sol existants.

2. Zone UB

Caractéristiques de la zone :

La zone UB comprend les constructions à caractère récent de la commune, situées en périphérie du centre-bourg, constituées en lotissement, et au hameau des Cailleteaux.
La majorité des constructions sont implantées en recul par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives. Les bâtiments sont généralement orientés parallèlement aux voies.
Les bâtiments sont d'une hauteur correspondant à environ deux niveaux habitables (souvent un rez-de-chaussée et des combles habitables).
Le règlement de la zone UB, moins dense et moins caractéristique, est plus souple que celui de la zone UA. Les implantations doivent respecter l'éclairement des parcelles voisines et permettre une largeur d'emprise minimum de la voie. Les clôtures sont réglementées de manière à maintenir une certaine unité sur le territoire communal.

Justification des articles du règlement :

UB1 : Parmi les usages et occupations du sol interdits sont proscrites les installations du sol qui risque de porter atteinte au paysage, de manière à préserver les caractéristiques de la zone, et veiller à un cadre de vie de qualité. La collectivité étant favorable à l'installation d'activités économiques dans le tissu urbain, elles sont donc autorisées.

UB2 : Les constructions autorisées sous conditions particulières sont celles nécessaires à l'exploitation des réseaux, ces installations devant respecter des normes particulières ; les reconstructions à l'identique, sous réserve que la reconstruction s'intègre au paysage ; toutes constructions sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'habitation, afin de préserver un cadre de vie de qualité.

UB3 : pour toute création de voie, la largeur d'emprise imposée est de 8 mètres, dès lors qu'elle dessert plus de une habitation ou une activité. Cela permet de répondre aux nécessités de fonctionnement des différents services (incendie, ordures ménagères...). Elle permet également de desservir dans des conditions de sécurité satisfaisantes les parcelles ultérieurement urbanisées. La collectivité souhaitant préserver les sentes existantes, leur occupation est interdite.

UB4 : L'article fait notamment référence au futur Schéma Directeur d'Assainissement, dont l'élaboration doit être réalisée en partenariat avec la Communauté de Communes. Le schéma n'est pas encore élaboré à la date d'approbation du PLU, l'article est adapté aux préconisations qui seront fixées par le Schéma Directeur et fixe des préconisations minimales pour la gestion des eau pluviales in situ.

UB5 : Cet article concerne les dispositions en termes de surfaces minimales des terrains constructibles. Il est sans prescription particulière et sans pertinence du fait de la variété des surfaces parcellaires existantes.

UB6 : Les constructions sont implantées en limite ou en recul par rapport à la voie de desserte, selon les cas. La zone UB comporte en grande majorité des constructions situées en recul par rapport à la voie de desserte. Les constructions nouvelles pourront donc conforter cette caractéristique, mais aussi être implantées en limite. Cependant, une distance minimale de 8 m, comptée à partir de l'assiette opposée de la voie, est exigée pour toute nouvelle construction. Cette règle vise à assurer le bon déroulement des différents services et la sécurité routière. En outre, un recul minimal des accès (portails notamment) est exigé afin d'assurer le stationnement des véhicules hors des emprises publiques.

UB7 : Les implantations des constructions nouvelles par rapport aux limites séparatives sont souples de manière à autoriser différentes configurations d'implantation sur les parcelles. Néanmoins, un recul minimal fonction de la hauteur de la construction est imposé, de manière à préserver l'éclairement des propriétés voisines.

UB8 : L'article ne comporte aucune prescription particulière, la décision retenue relevant du domaine de la liberté individuelle du propriétaire sur sa parcelle, dès lors que les autres articles sont respectés.

UB9 : Dans un souci de préservation de son caractère rural tout en permettant une constructibilité cohérente avec l'existant, un pourcentage maximum d'emprise au sol est imposé sur la surface résiduelle non bâtie de la propriété.

UB10 : Les hauteurs prescrites dans le règlement pour les habitations nouvelles correspondent aux hauteurs existantes dans la zone, et ce dans la mesure où la collectivité souhaite conserver une unité de gabarits. Celles des équipements et constructions à usage d'activité peuvent être légèrement supérieures, pour permettre leur fonctionnement et développement. En revanche, les constructions de faible superficie seront également d'une hauteur réduite, de manière à limiter leur impact paysager et prévenir les changements de destination non autorisés.

UB11 :

- Intégration dans le site :

Afin de préserver une unité des aspects extérieurs des constructions, les nouvelles constructions doivent respecter les principales caractéristiques des constructions existantes et les rythmes du paysage environnant. Les constructions de la zone UB comprennent quelques sous-sols. Ils sont autorisés sous réserve que la rampe d'accès respecte la règle limitant les niveaux d'affouillement et de remblaiement.

- Aspect extérieur :

Concernant les revêtements de murs extérieurs, un large panel de matériaux est autorisé, dans la mesure où cela participe à l'intégration de la construction dans le cadre urbain actuel. Les matériaux translucides ou transparents sont également réglementés de manière à utiliser des matériaux qui n'affecteront pas le cadre paysager.

Concernant les toitures, une multitude de formes et de matériaux est proposée. Un débord de toiture est exigé pour l'intégration harmonieuse des nouvelles constructions. Afin d'éviter les toitures terrasses trop élevées, une hauteur maximale a été définie de manière à positionner la

terrasse au deuxième niveau de la construction. Les toitures des bâtiments de faible superficie sont également réglementées, pour prévenir les impacts négatifs dans le paysage.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les caractéristiques et la composition autorisées des clôtures et portails sur l'espace public sont voulues diversifiées, mais visent aussi à préserver la convivialité et le caractère rural des espaces publics du bourg.

*UB*12 : un nombre minimal de places est défini selon l'usage de la construction, de manière à être adapté aux besoins. Les places devront être réalisées sur la propriété et hors emprise publique de manière à assurer le bon déroulement des usages de ce dernier.

*UB*13 : Un pourcentage minimal d'espaces verts est défini afin de participer au paysagement de la zone dans le cas d'une construction ou d'une extension. L'article 13 donne également une définition des types d'espaces verts autorisés, afin d'encourager une diversification des essences utilisées sur le territoire communal. Des dispositions concernent d'autre part les espaces boisés classés de la zone et les espaces boisés à créer.

*UB*14 : Cet article ne fixe pas de disposition particulière. Il est sans pertinence du fait de la variété des Coefficients d'Occupation du Sol existants.

3. Zone AU

Caractéristiques de la zone :

La zone AU est destinée à l'urbanisation future de la commune, et a pour principale vocation l'habitat. Cependant, le règlement de la zone AU n'autorise aucune construction nouvelle, son urbanisation étant conditionnée par la réalisation d'un schéma d'aménagement d'ensemble et par la modification du présent PLU, lors de laquelle seront définies les prescriptions réglementaires.

Justification des articles du règlement :

AU1 : La zone AU étant inconstructible tant que le PLU n'a pas été modifié, toute construction ou installation y est interdite.

AU2 : Les constructions autorisées sous conditions particulières sont celles nécessaires à l'exploitation des réseaux, ces installations devant respecter des normes particulières ; les reconstructions à l'identique, sous réserve que la reconstruction s'intègre au paysage ; toutes constructions sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'habitation, afin de préserver un cadre de vie de qualité.

AU3 : pour toute création de voie, la largeur d'emprise imposée est de 8 mètres, dès lors qu'elle dessert plus de une habitation ou une activité. Cela permet de répondre aux nécessités de fonctionnement des différents services (incendie, ordures ménagères...). Elle permet également de desservir dans des conditions de sécurité satisfaisantes les parcelles ultérieurement urbanisées. La collectivité souhaitant préserver les sentes existantes, leur occupation est interdite.

AU4 : L'article fait notamment référence au futur Schéma Directeur d'Assainissement, dont l'élaboration doit être réalisée en partenariat avec la Communauté de Communes. Le schéma n'est pas encore élaboré à la date d'approbation du PLU, l'article est adapté aux préconisations qui seront fixées par le Schéma Directeur et fixe des préconisations minimales pour la gestion des eau pluviales in situ.

AU5 : Cet article concerne les dispositions en termes de surfaces minimales des terrains constructibles. Il est sans prescription particulière et sans pertinence du fait de la variété des surfaces parcellaires existantes.

*AU*6 : Cet article reste souple en matière d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques concernant les constructions autorisées dans la zone.

*AU*7 : Cet article reste souple en matière d'implantation par rapport aux limites séparatives concernant les constructions autorisées dans la zone.

*AU*8 : La zone AU étant inconstructible, l'article fait référence au futur schéma d'aménagement d'ensemble qui définira les implantations des constructions nouvelles.

*AU*9 : La zone AU étant inconstructible, l'article fait référence au futur schéma d'aménagement d'ensemble qui définira les emprises au sol des constructions nouvelles.

*AU*10 : La zone AU étant inconstructible, l'article fait référence au futur schéma d'aménagement d'ensemble qui définira les hauteurs des constructions nouvelles.

*AU*11 :

- Intégration dans le site :

Afin de préserver une unité des aspects extérieurs des constructions dans un tissu présentant de caractéristiques architecturales bien identifiables, les constructions particulières autorisées en zone AU doivent respecter les principales caractéristiques et les rythmes du paysage environnant.

- Aspect extérieur :

La zone AU étant inconstructible, l'article fait référence au futur schéma d'aménagement d'ensemble qui définira les aspects extérieurs des constructions nouvelles.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. La zone AU étant limitrophe de terres agricoles car étant située en périphérie d'espaces urbanisés, les seules clôtures autorisées doivent être végétales, afin de créer un cadre paysager de qualité.

*AU*12 : un nombre minimal de places est défini selon l'usage de la construction, de manière à être adapté aux besoins. Les places nécessaires si besoin devront être réalisées sur la propriété et hors emprise publique de manière à assurer le bon déroulement des usages de ce dernier.

*AU*13 : La zone AU étant inconstructible, l'article fait référence au futur schéma d'aménagement d'ensemble qui définira un pourcentage minimal d'espaces verts afin de participer au paysagement de la zone dans le cas d'une construction ou d'une extension. L'article 13 donne également une définition des types d'espaces verts autorisés, afin d'encourager une diversification des essences utilisées sur le territoire communal. Des dispositions concernent d'autre part les espaces boisés classés à conserver et des espaces boisés classés à créer de la zone.

*AU*14 : La collectivité souhaite avant même que la zone soit constructible définir un Coefficient maximal d'Occupation des Sols, de manière à garantir le respect des densités existantes voisines des zones AU.

4. Zone AUa

Caractéristiques de la zone :

La zone AUa est destinée à accueillir de nouvelles constructions à usage principal d'habitation. Les secteurs classés en zone AU étant situés dans la continuité d'espaces déjà urbanisés, le règlement de la zone AUa s'apparente à celui de la zone UB. Les constructions devront cependant respecter les orientations particulières définies dans un schéma annexé au PADD.
Les implantations doivent respecter l'éclairement des parcelles voisines et permettre une largeur d'emprise minimum de la voie. Les clôtures sont réglementées de manière à maintenir une certaine unité sur le territoire communal.

Justification des articles du règlement :

AUa1 : Parmi les usages et occupations du sol interdits sont proscrites les installations du sol qui risque de porter atteinte au paysage, de manière à préserver les caractéristiques de la zone, et veiller à un cadre de vie de qualité.

AUa2 : Les constructions autorisées sous conditions particulières sont celles nécessaires à l'exploitation des réseaux, ces installations devant respecter des normes particulières ; les reconstructions à l'identique, sous réserve que la reconstruction s'intègre au paysage ; toutes constructions sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'habitation, afin de préserver un cadre de vie de qualité ; enfin, afin de garantir un aménagement pensé de manière global dans un souci d'économie, les installations doivent respecter le schéma d'aménagement annexé au PADD.

AUa3 : pour toute création de voie, la largeur d'emprise imposée est de 8 mètres, dès lors qu'elle dessert plus de une habitation ou une activité. Cela permet de répondre aux nécessités de fonctionnement des différents services (incendie, ordures ménagères...). Elle permet également de desservir dans des conditions de sécurité satisfaisantes les parcelles ultérieurement urbanisées. La collectivité souhaitant préserver les sentes existantes, leur occupation est interdite.

AUa4 : L'article fait notamment référence au futur Schéma Directeur d'Assainissement, dont l'élaboration doit être réalisée en partenariat avec la Communauté de Communes. Le schéma n'est pas encore élaboré à la date d'approbation du PLU, l'article est adapté aux préconisations qui seront fixées par le Schéma Directeur et fixe des préconisations minimales pour la gestion des eau pluviales in situ.

AUa5 : Cet article concerne les dispositions en termes de surfaces minimales des terrains constructibles. Il est sans prescription particulière et sans pertinence du fait de la variété des surfaces parcellaires existantes.

AUa6 : Les constructions de la zone AUa vont s'apparenter à celles de la zone UB. Cependant, une distance minimale de 8 m, comptée à partir de l'assiette opposée de la voie, est exigée pour toute nouvelle construction. Cette règle vise à assurer le bon déroulement des différents services et la sécurité routière. En outre, un recul minimal des accès (portails notamment) est exigé afin d'assurer le stationnement des véhicules hors des emprises publiques.

AUa7 : Les implantations des constructions nouvelles par rapport aux limites séparatives sont souples de manière à autoriser différentes configurations d'implantation sur les parcelles. Néanmoins, un recul minimal fonction de la hauteur de la construction est imposé, de manière à préserver l'éclairement des propriétés voisines.

AUa8 : L'article ne comporte aucune prescription particulière, la décision retenue relevant du domaine de la liberté individuelle du propriétaire sur sa parcelle, dès lors que les autres articles sont respectés.

AUa9 : Dans un souci de préservation de son caractère rural tout en permettant une constructibilité cohérente avec l'existant, un pourcentage maximum d'emprise au sol est imposé sur la surface résiduelle non bâtie de la propriété.

AUa10 : Les hauteurs prescrites dans le règlement pour les habitations nouvelles correspondent aux hauteurs existantes dans la zone UB voisine, et ce dans la mesure où la collectivité souhaite conserver une unité de gabarits. En revanche, les constructions de faible superficie seront également d'une hauteur réduite, de manière à limiter leur impact paysager et prévenir les changements de destination non autorisés.

*AUa*11 :

- Intégration dans le site :

Afin de préserver une unité des aspects extérieurs des constructions, les nouvelles constructions doivent respecter les principales caractéristiques des constructions existantes et les rythmes du paysage environnant. Les constructions de la zone UB comprennent quelques sous-sols. Ils sont autorisés également en zone AUa sous réserve que la rampe d'accès respecte la règle limitant les niveaux d'affouillement et de remblaiement.

- Aspect extérieur :

Concernant les revêtements de murs extérieurs, un large panel de matériaux est autorisé, dans la mesure où cela participe à l'intégration de la construction dans le cadre urbain actuel. Les matériaux translucides ou transparents sont également réglementés de manière à utiliser des matériaux qui n'affecteront pas le cadre paysager.

Concernant les toitures, une multitude de formes et de matériaux est proposée. Un débord de toiture est exigé pour l'intégration harmonieuse des nouvelles constructions. Afin d'éviter les toitures terrasses trop élevées, une hauteur maximale a été définie de manière à positionner la terrasse au deuxième niveau de la construction. Les toitures des bâtiments de faible superficie sont également réglementées, pour prévenir les impacts négatifs dans le paysage.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les caractéristiques et la composition autorisées des clôtures et portails sur l'espace public sont voulues diversifiées, mais visent aussi à préserver la convivialité et le caractère rural des espaces publics du bourg.

*AUa*12 : un nombre minimal de places est défini selon l'usage de la construction, de manière à être adapté aux besoins. Les places devront être réalisées sur la propriété et hors emprise publique de manière à assurer le bon déroulement des usages de ce dernier.

*AUa*13 : Un pourcentage minimal d'espaces verts est défini afin de participer au paysagement de la zone dans le cas d'une construction ou d'une extension. L'article 13 donne également une définition des types d'espaces verts autorisés, afin d'encourager une diversification des essences utilisées sur le territoire communal. Des dispositions concernent d'autre part les espaces boisés classés de la zone.

*AUa*14 : Cet article ne fixe pas de disposition particulière. Il est sans pertinence du fait de la variété des Coefficients d'Occupation du Sol existants.

5. Zone A

Caractéristiques de la zone :

La zone A est une zone à vocation agricole uniquement. Les seules constructions autorisées sont celles strictement nécessaires à l'activité agricole. Le règlement présente également des dispositions concernant les habitations existantes dans la zone.

Justification des articles du règlement :

A1 : La zone A étant une zone à vocation agricole, toute installation ou construction qui n'est pas nécessaire à une exploitation agricole y est interdite.

A2 : Les constructions autorisées sous conditions particulières sont celles nécessaires à l'exploitation des réseaux, ces installations devant respecter des normes particulières ; les reconstructions à l'identique, sous réserve que la reconstruction s'intègre au paysage ; la

transformation ou la restauration de constructions existantes sous réserve que l'usage soit conservé ou qu'il soit changé en habitation nécessaire à une exploitation agricole ; les extensions d'habitations existantes, afin de leur permettre d'évoluer.

Certaines parties de parcelles exploitées du hameau du Timbre étant concernées par la présence de cavités souterraines identifiées, le règlement rappelle que le risque doit être levé avant toute construction.

A3 : pour toute création de voie, la largeur d'emprise imposée est de 8 mètres, dès lors qu'elle dessert plus de une habitation ou une activité. Cela permet de répondre aux nécessités de fonctionnement des différents services (incendie, ordures ménagères...). Elle permet également de desservir dans des conditions de sécurité satisfaisantes les parcelles ultérieurement urbanisées. D'autres dispositions de cet article visent à sécuriser en termes de visibilité les accès aux corps de ferme. La collectivité souhaitant préserver les sentes existantes, leur occupation est interdite.

A4 : L'article fait notamment référence au futur Schéma Directeur d'Assainissement, dont l'élaboration doit être réalisée en partenariat avec la Communauté de Communes. Le schéma n'est pas encore élaboré à la date d'approbation du PLU, l'article est adapté aux préconisations qui seront fixées par le Schéma Directeur et fixe des préconisations minimales pour la gestion des eau pluviales in situ.

A5 : Cet article concerne les dispositions en termes de surfaces minimales des terrains constructibles. Il est sans prescription particulière et sans pertinence du fait de la variété des surfaces parcellaires existantes.

A6 : Les constructions autorisées devront présenter des reculs plus ou moins importants par rapport aux axes des voies selon leur catégorie, pour des raisons de sécurité et de visibilité par rapport à une exploitation agricole.

A7 : Afin de ne pas gêner l'activité agricole, les distances d'implantation par rapport aux limites séparatives sont laissées libres.

A8 : L'article ne comporte aucune prescription particulière, la décision retenue relevant du domaine de la liberté individuelle du propriétaire sur sa parcelle, dès lors que les autres articles sont respectés.

A9 : Seules les constructions à usage d'habitation doivent présenter un pourcentage limité d'emprise au sol. L'emprise au sol des bâtiments à usage agricole n'est pas réglementée de manière à ne pas gêner leur implantation, la zone ayant une vocation agricole.

A10 : Pour les mêmes raisons que dans l'article 9, la zone A ayant une vocation agricole, seules les hauteurs des constructions à usage d'habitation sont réglementées.

A11 :

- Intégration dans le site :

Afin de préserver une unité des aspects extérieurs des constructions, les nouvelles constructions doivent respecter les principales caractéristiques des constructions existantes et les rythmes du paysage environnant.

- Aspect extérieur :

La zone A comportant des habitations, leurs aspects extérieurs sont réglementés de manière à préserver un espace à dominante naturelle. Pour la même raison, seules les teintes sont réglementées pour les constructions à usage d'activité, afin d'assurer leur intégration dans le paysage.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles ne sont pas réglementées pour les activités agricoles. Les caractéristiques et la composition autorisées des clôtures et portails sur l'espace public sont voulues diversifiées, mais visent aussi à préserver le caractère rural de la commune.

A12 : Les places, si nécessaires, devront être réalisées sur la propriété et hors emprise publique de manière à assurer le bon déroulement des usages de ce dernier.

A13 : La zone A comportant des espaces boisés, le règlement fait référence au Code de l'Urbanisme concernant les espaces boisés classés de la zone.

A14 : Cet article ne fixe pas de disposition particulière. Il est sans pertinence du fait de la variété des Coefficients d'Occupation du Sol existants.

6. Zone N

Caractéristiques de la zone :

La zone N est une zone naturelle dans laquelle toute construction est interdite. La zone N comportant des habitations, le règlement autorise leurs extensions modérées.

Justification des articles du règlement :

N1 : La zone N étant un secteur naturel, toute installation ou construction y est interdite.

N2 : Les constructions autorisées sous conditions particulières sont celles nécessaires à l'exploitation des réseaux, ces installations devant respecter des normes particulières ; les reconstructions à l'identique, sous réserve que la reconstruction s'intègre au paysage ; la transformation ou la restauration de constructions existantes sous réserve que l'usage soit conservé ou qu'il soit changé en habitation, ceci afin d'éviter l'implantation d'activités en zone naturelle ; les extensions d'habitations existantes, afin de leur permettre d'évoluer.

La zone N comportant certains secteurs en zone inondable, le règlement définit quelques dispositions qui concerneront les constructions autorisées dans ce secteur, de manière à ne pas entraver le libre écoulement des eaux.

Enfin, la modification des éléments protégés est soumise à déclaration, afin de permettre à la collectivité d'en contrôler le devenir.

N3 : Pour toute création de voie, la largeur d'emprise imposée est de 8 mètres, dès lors qu'elle dessert plus de une habitation. Cela permet de répondre aux nécessités de fonctionnement des différents services (incendie, ordures ménagères...). Elle permet également de desservir dans des conditions de sécurité satisfaisantes les parcelles ultérieurement urbanisées. La collectivité souhaitant préserver les sentes existantes, leur occupation est interdite.

N4 : L'article fait notamment référence au futur Schéma Directeur d'Assainissement, dont l'élaboration doit être réalisée en partenariat avec la Communauté de Communes. Le schéma n'est pas encore élaboré à la date d'approbation du PLU, l'article est adapté aux préconisations qui seront fixées par le Schéma Directeur et fixe des préconisations minimales pour la gestion des eau pluviales in situ.

N5 : Cet article concerne les dispositions en termes de surfaces minimales des terrains constructibles. Il est sans prescription particulière et sans pertinence du fait de la variété des surfaces parcellaires existantes.

N6 : La zone N ayant une vocation d'espace naturel et comportant de nombreux espaces de grande qualité, les constructions autorisées devront présenter des reculs importants par rapport à ces espaces, afin de les préserver de toute nuisance ou dégradation. La zone N comportant quelques habitations, les implantations de leurs extensions sont souples afin de respecter les rythmes du bâti.

N7 : La zone N ayant une vocation d'espace naturel et comportant de nombreux espaces de grande qualité, les constructions autorisées devront présenter des reculs importants par rapport à ces espaces, afin de les préserver de toute nuisance ou dégradation. La zone N comportant quelques habitations, les implantations de leurs extensions sont souples afin de respecter les rythmes du bâti.

N8 : L'article ne comporte aucune prescription particulière, la décision retenue relevant du domaine de la liberté individuelle du propriétaire sur sa parcelle, dès lors que les autres articles sont respectés.

N9 : Les constructions nouvelles n'étant pas autorisées en zone N, aucune emprise au sol maximale n'a été définie.

N10 : Les constructions nouvelles n'étant pas autorisées en zone N, seules des hauteurs maximales ont été définies pour les extensions des constructions existantes et les annexes, de manière à garantir la préservation du site naturel.

N11 :

- Intégration dans le site :

Afin de préserver une unité des aspects extérieurs des constructions, les constructions autorisées doivent respecter les principales caractéristiques des constructions existantes et les rythmes du paysage environnant. En ce sens, les caves et sous-sols doivent être parfaitement intégrés dans le site.

- Aspect extérieur :

La zone N comportant quelques habitations et le règlement autorisant leurs extensions, les aspects extérieurs de ces extensions sont fortement réglementés de manière à reproduire les caractéristiques traditionnelles des habitats locaux, dans des sites naturels souvent sensibles.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les caractéristiques et la composition autorisées des clôtures et portails sont voulues diversifiées, mais visent aussi à préserver la convivialité et le caractère rural de la commune.

N12 : Les places, si nécessaires, devront être réalisées sur la propriété et hors emprise publique de manière à assurer le bon déroulement des usages de ce dernier.

N13 : La zone N comportant des espaces boisés, le règlement fait référence au Code de l'Urbanisme concernant les espaces boisés classés de la zone.

N14 : Cet article ne fixe pas de disposition particulière. Il est sans pertinence du fait de la variété des Coefficients d'Occupation du Sol existants.

5. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET

L'évaluation des impacts du projet de PLU sur l'environnement est présentée selon trois axes :

- les orientations de développement contenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- ses traductions dans le zonage,
- et ses traductions en termes réglementaires.

Les mesures prises dans le projet pour minimiser les effets négatifs sont précisés dans chaque axe.
Enfin, les actions de préservation du patrimoine naturel, historique et paysager sont exposées au dernier point.

1. INCIDENCES DES PROJETS SUR L'ENVIRONNEMENT

La commune de Mainneville se caractérise par ses vallées sèches et ses grands espaces boisés se répartissant de part et d'autre de la vallée de la Lévrière.
La collectivité souhaite préserver le paysage et l'environnement de son territoire, valoriser la centralité du bourg et renforcer celui-ci. Dans ce cadre, la commune envisage un développement maîtrisé de l'urbanisation avec un rythme de croissance plus soutenu que ces dernières années.

La collectivité, dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable, a défini plusieurs orientations selon quatre thématiques, qui peuvent avoir des incidences sur l'environnement :

➢ ***Valorisation et protection des parties anciennes du bourg :***

Les projets de valorisation et de protection du bourg ont pour but, d'une part de limiter la dégradation progressive du bâti ancien et d'autre part de permettre une valorisation touristique du bourg, qui peut engendrer l'augmentation des flux de circulation. Dans ce cadre, la commune prévoit des aménagements pour une gestion appropriée des déplacements (organisation de la circulation, stationnement...). Ces actions et leurs impacts sur l'environnement seront détaillés dans le paragraphe consacré à la gestion des déplacements.

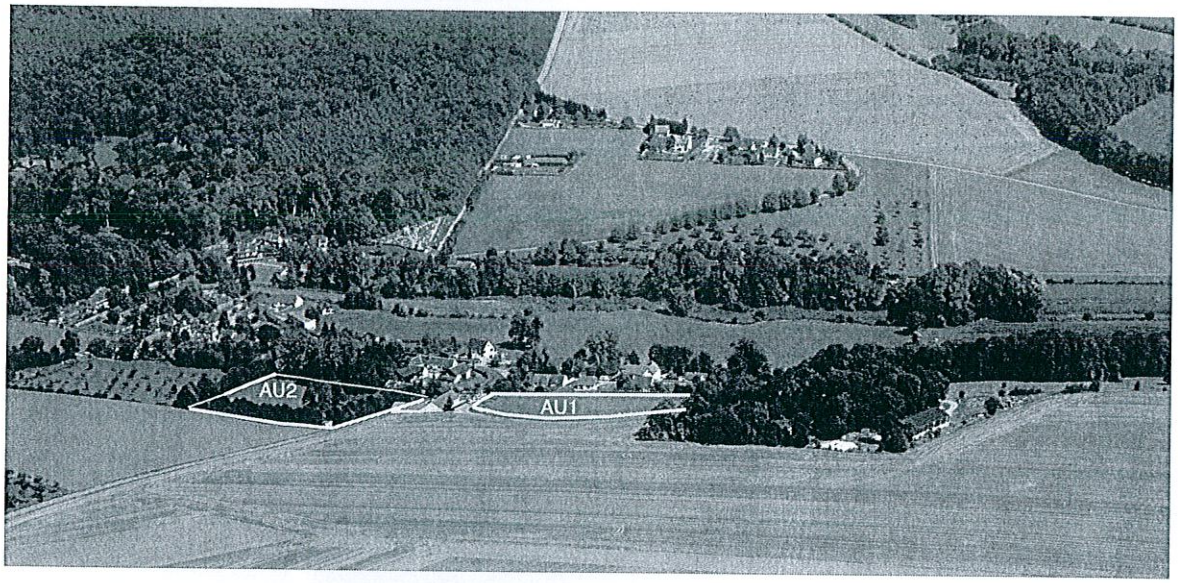
➢ ***Confirmation de la centralité du bourg et de la vocation urbaine périphérique des hameaux***

Cet objectif se traduit par l'extension du bourg dans différentes directions. A l'Ouest du bourg, l'extension est située à proximité immédiate du centre, autour de la place du Plays. A l'Est du bourg, le développement est d'une part, en continuité avec les constructions récentes et à la même altimétrie ; d'autre part, en épaississement et en amont du tissu existant. Les incidences sur l'environnement prévisibles sont la transformation de terres agricoles, non cultivées, en espaces urbanisés. L'accroissement des surfaces bâties et imperméabilisées par la réalisation de nouvelles voiries notamment peuvent contribuer à perturber les écoulements des eaux de surface.
En outre, un épaississement du hameau "les Cailletots" et la reconnaissance de la vocation d'habitat des parties actuellement urbanisées des Bulletins sont prévus. Dans le cadre des orientations de la loi SRU, cette extension a été définie dans la continuité immédiate des espaces déjà urbanisés du hameau et en fonction de la désaffectation d'un corps de ferme. Ce nouveau zonage ne doit pas avoir d'impacts négatifs sur l'économie agricole qui s'y déroulera.

➢ ***Impacts paysagers des zones d'urbanisation nouvelle***

Le projet de Plan Local d'Urbanisme prévoit l'urbanisation nouvelle de secteurs situés dans le site inscrit de la vallée de la Lévrière :

- le secteur AUa2, urbanisable immédiatement en respectant le schéma d'orientations d'aménagement particulières. Un permis de lotir y a été accordé au début de l'année 2008.
- les secteurs AU1 et AU2 prévus en extension et en continuité des parties bâties de l'Est du village.



Les impacts paysagers de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones peuvent être mesurés en fonction de la situation actuelle et du devenir potentiel de ces zones.

<u>Secteur AUa2</u>

- Paysage environnant : au nord, jardin et habitation ; au sud, versant de la vallée ; à l'Ouest, le lotissement du Godban
- Principaux éléments actuels du site : jardin d'une construction existante
- Dégagements paysagers sur le site : de l'autre versant (Nord) et de l'entrée Sud (CD3), la zone est masquée par la trame végétale.
- Dénivelé : de 10 à 20 %, d'Ouest en Est de la parcelle, avec un paysagement dans la partie la plus pentue (Est)
- Transition prévue entre espaces naturels ou agricoles et espaces à urbaniser : la végétation existante assure l'intégration dans le site vu depuis la vallée et l'autre versant. Un linéaire d'espaces boisés classés à créer fera la transition avec les espaces agricoles situés au nord.
- Aménagement du site : Le projet de lotissement prévoit le paysagement, l'organisation de la desserte interne, la gestion des eaux pluviales et l'implantation des constructions afin de s'intégrer dans le site. Le permis de lotir a été accordé dans ce sens. Une frange d'espaces boisés classés à créer est prévue au nord de la zone (bas de la parcelle).

<u>Secteur AU1</u>

- Paysage environnant : au nord, cultures ; au sud, lotissement du Godban ; à l'Ouest, construction existante.
- Principaux éléments actuels du site : parc, en cours de paysagement avec des arbres fruitiers
- Dégagements paysagers sur le site : de l'autre versant (Nord) la zone est masquée par le lotissement et la trame végétale. De l'entrée Sud, un paysagement sera nécessaire à l'intégration du secteur.

- Dénivelé : 10 %
- Transition prévue entre espaces naturels ou agricoles et espaces à urbaniser : la végétation existante assure l'intégration dans le site vu depuis la vallée et l'autre versant. Un linéaire d'espaces boisés classés à créer fera la transition avec les espaces agricoles situés au nord et au niveau de l'entrée Sud du village, depuis le plateau agricole.
- Des espaces boisés classés à créer sont prévus en limite sud de la zone.

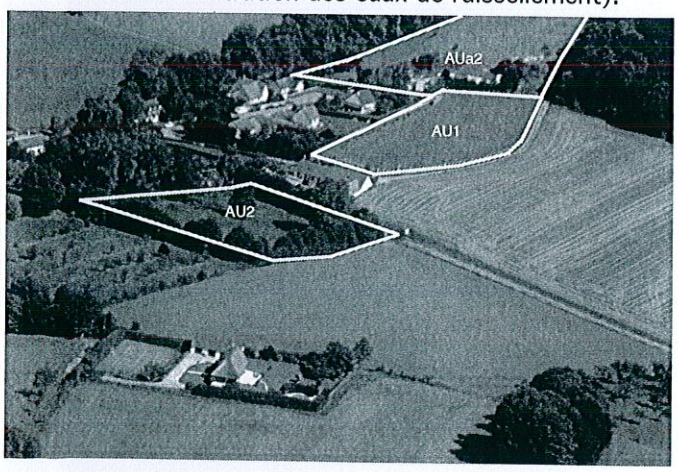
Les secteurs AU1 et AU2 vus de l'entrée Sud du village (CD3)





Secteur AU2

- Paysage environnant : au nord, cultures ; au sud, village au lieu dit le Bout d'en Bas ; à l'Ouest, une construction existante en entrée de village.
- Principaux éléments actuels du site : ancienne prairie et verger, comportant un ancien hangar
- Dégagements paysagers sur le site : de l'autre versant (Nord) la zone est masquée par le village et la trame végétale. De l'entrée Sud, une haie d'arbres existe et devra être maintenue (espace boisé classé à conserver).
- Dénivelé : 5 à 10 % d'Ouest en Est
- Transition prévue entre espaces naturels ou agricoles et espaces à urbaniser : le tissu urbain et la végétation existante masque le site vu depuis la vallée et l'autre versant. Un linéaire d'espaces boisés classés à conserver fait la transition avec les espaces agricoles situés au nord et au niveau de l'entrée Sud du village, depuis le plateau agricole.
- Accès : la collectivité et le gestionnaire de la voirie seront très attentifs à la réalisation de l'accès à la zone sur le CD3, lors de la modification du PLU pour l'urbanisation de la zone.
- Aménagement du site : des orientations particulières ont été définies afin de **limiter l'impact** des constructions futures **sur le paysage** (orientation des faîtages reprenant le type d'implantation des constructions de la « Rue Française », principe parcellaire reprenant les caractéristiques du découpage parcellaire du village, conservation des deux arbres isolés sur la parcelle 247) et **sur l'environnement** (voirie de principe et zone d'implantation des constructions nouvelles définies dans la partie haute du terrain afin de laisser à l'état naturel la partie basse pour le recueil et l'infiltration des eaux de ruissellement).



➢ ***Développement économique :***

La protection de l'activité agricole, par la conservation de la majorité des terres agricoles, le respect des périmètres de protection institués autour des corps de ferme en activité et la limitation de l'urbanisation nouvelle aux terres situées dans la continuité des espaces urbanisés, contribue à la préservation des caractéristiques rurales de la commune et au maintien d'activités économiques sur le territoire communal. Cependant, l'activité agricole intensive sur les terres peut générer des atteintes à l'environnement : épandages illégaux, apport trop important d'engrais, appauvrissement des sols et des abords des parcelles cultivées, limitation de la faune et de la flore par le manque de diversité des cultures.

Le site du château pourra être valorisé par une activité économique et créer des impacts sur la fréquentation et la circulation dans le village.

➢ ***Gestion des déplacements :***

Deux projets de réaménagement de carrefour et d'aménagements de voirie sont prévus au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Ces aménagements ont pour objectif d'améliorer les conditions de circulation, de stationnement notamment et de sécurité routière, en particulier au carrefour du CD3 et du CD14.

2. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Le Plan Local d'Urbanisme, par la définition d'orientations d'aménagement et de développement durable, constitue un outil qui permet de préserver le cadre environnemental d'un site, dans le respect des orientations de la loi SRU.

Les orientations du PADD, qui prennent en compte l'environnement, sont traduites dans les orientations particulières applicables aux zones AU2, AU3, AUa1 et AUa2 de la manière suivante :

- Zones AU3, AUa1 et AUa2 : paysagement des franges des futures zones urbanisées
- Zones AU2 et AUa1 : orientation des faîtage tenant compte du contexte urbain et de l'ensoleillement des façades principales
- Zone AU3 : implantation des constructions prenant en compte les ruissellements potentiels et préservant un espace pour le recueil et l'infiltration des eaux de surface

Les orientations du PADD, qui prennent en compte l'environnement, sont traduites dans le zonage de la manière suivante :

- classement des espaces boisés du territoire communal en espaces boisés classés à conserver, se voyant appliquer l'article L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- classement des espaces agricoles en zone A, la collectivité ayant souhaité maintenir l'activité agricole,
- classement du site inscrit aux Monuments Naturels "La Vallée de la Lévrière" en dehors du village, de la zone inscrite en ZNIEFF de type 2, des vallées sèches et des zones d'expansion des crues non constructibles de la Lévrière en zone N (permet de protéger ces zones de toute construction),
- identification des parcelles pouvant accueillir de nouvelles constructions dans les parties urbanisées actuelles et dans le prolongement des espaces urbanisés existants,
- limitation de l'urbanisation au regard des besoins et des problématiques de desserte actuelles,

- recensement des murs de clôtures et façades en appareillage de pierres locales ou de briques du pays, constitutives du caractère de la commune, en éléments à préserver en application de l'article L123-1 alinéa 7° du Code de l'Urbanisme,
- recensement des haies paysagères et alignements végétaux, constitutives du caractère de la commune, en éléments à préserver en application de l'article L123-1 alinéa 7° du Code de l'Urbanisme,
- recensement des vergers, constitutifs du caractère de la commune, en éléments à préserver en application de l'article alinéa 7° du code de l'urbanisme,

Les orientations du PADD et les contraintes concernant tout ce qui pourrait porter atteinte visuellement et durablement au paysage sont traduites dans le règlement de la manière suivante :

- l'article 1 interdit les installations pouvant porter atteinte au paysage ou à l'environnement : exploitation de carrières, affouillements trop importants du terrain, lignes aériennes, stationnement de caravanes, entreposage de véhicules non roulants.
- l'article 2 rappelle certaines dispositions visant à s'assurer de l'intégration dans le paysage des installations autorisées, de la limitation des nuisances sur l'environnement et l'habitation. Dans les zones urbanisées, l'article 2 limite les constructions aux seules constructions nécessaires à la commune (habitations, équipements...), interdit les activités pouvant présenter de fortes nuisances pour l'environnement et le cadre de vie général de la commune et précise les contraintes de construction en zone inondable.
- l'article 3 fait référence à la préservation des sentes et chemins ruraux de toute occupation, ces chemins faisant partie des caractéristiques du paysage de Mainneville. Par la définition d'une largeur minimale de voirie pour toute création de voirie nouvelle, l'article 3 prévient et limite la multiplication des voies d'accès et des surfaces imperméabilisées liées à la voirie.
- l'article 4 fait référence au schéma directeur d'assainissement en cours d'élaboration qui organisera l'assainissement sur l'ensemble du territoire communal.
- l'article 6 régit les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Les dispositions imposées permettent d'éviter les nuisances des axes routiers.
- l'article 7 régit les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives. Les reculs et les hauteurs imposées en limite séparative permettent de préserver l'éclairement des propriétés voisines et les risques de nuisances engendrées par la proximité d'une activité et d'une habitation.
- l'article 9 vise à préserver les caractéristiques rurales des villages tout en préservant le paysage et en réalisant des économies foncières.
- l'article 10 réglemente les hauteurs maximales autorisées des constructions. Elles correspondent à celles des constructions existantes, de manière à préserver les rythmes paysagers urbains, et limiter les impacts dans les sites sensibles comme la vallée de la Lévrière.
- l'article 11 constitue un article important du PLU puisqu'il réglemente les aspects extérieurs des constructions, et donc leurs possibles impacts visuels sur le paysage et le cadre de vie. Ainsi, l'ensemble des dispositions visent à reprendre les configurations existantes concernant les habitations, mais à ne pas donner trop de contraintes concernant les bâtiments à usage d'activités. Il s'attache particulièrement à ce que toute nouvelle construction porte le moins atteinte à l'environnement et au paysage par la définition de dispositions permettant une meilleure intégration de la construction par ses gabarits et les aspects des matériaux employés.

- L'article 13 contribue au paysagement des espaces bâtis et ainsi à la diversité des espaces verts, des végétaux, et donc à la biodiversité. L'article 13 fait aussi référence aux espaces boisés classés. Il rappelle que ces espaces boisés classés sont soumis au régime prévu par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

3. PRÉSERVATION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE ENVIRONNEMENTALE :

La commune de Mainneville présente des haies, des vergers et des alignements paysagers remarquables, des murs de clôture et des façades en appareillage de pierres locales de belle facture, des édifices remarquables et un petit patrimoine rural de qualité (lavoirs, murs...).

La collectivité a décidé de préserver les plus intéressants et les plus représentatifs du caractère de la commune en les inscrivant en éléments à préserver en application de l'article L123-1 alinéa 7° du Code de l'Urbanisme. Le règlement rappelle dans l'article 2, 11 et 13 des zones concernées par ces éléments qu'ils doivent être préservés et reconstruits à l'identique en cas d'usure ou de dégradation.

La collectivité a fait le choix de protéger et de mettre en valeur l'ensemble du territoire de Mainneville occupé par le site inscrit "la Vallée de la Lévrière" et les différentes vallées sèches de la commune en les classant en zone N. Sachant que cette zone fait aussi l'objet d'un recensement en ZNIEFF et est en partie inondable. Dans cette zone, seuls les espaces d'urbanisation ancienne sont classés en zone UA, les espaces à urbaniser sont classés en zone AU et le château est classé en zone UAac afin de permettre l'implantation d'activités valorisant le site.

Un des axes principaux du Projet d'Aménagement et Développement Durable de Mainneville est la protection et la valorisation des parties anciennes du bourg. La collectivité a la volonté de préserver le bourg ancien en protégeant notamment les façades et les alignements remarquables, les deux places principales du bourg et le château. Des opérations de réhabilitation du bâti ancien dégradé et de réaménagement sont projetées afin de valoriser l'ensemble de ce patrimoine.

- PLAN LOCAL D'URBANISME -

Commune de
MAINNEVILLE

SOUS-PREFECTURE
DES ANDELYS
- 2 OCT. 2012
ARRIVEE

DEPARTEMENT DE L'EURE

Note de présentation du projet de modification

APPROBATION :
22 SEP. 2012

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du :
22 SEP. 2012

HABITAT & DEVELOPPEMENT - 12, Boulevard Georges Chauvin - CS 30 734 - 27007 EVREUX CEDEX
Tel 02 32 39 84 00 - fax : 02 32 62 34 64 - E-mail : hd27@hd27.com

MOTIVATION DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Préambule :

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 26 février 2009.

La présente modification concerne la transformation des zones d'urbanisation future (AU1, 2, 3) en zone d'urbanisation destinée à accueillir des habitations (AUa) afin de permettre la réalisation de plusieurs projets de constructions qui répondront aux objectifs de développement du PLU.

Par ailleurs, différents points du règlement se révèlent inadaptés aux usages locaux et insuffisamment précis par rapport à l'évolution des demandes sur certaines zones.

Objet de la modification

La modification du PLU porte donc sur les points suivants :

1- le zonage

- Modification de trois zones AU (AU1, AU2, AU3) en AUa
- Modification de l'Emplacement Réservé n°1 et levée de l'emplacement n°4

2- les orientations particulières applicables

- Adaptation des orientations pour les zones AU2, AU3
-Définition des orientations spécifiques de la zone AU1

3- le règlement

- Modification de l'article 7 (implantation par rapport aux limites séparatives) du règlement
- Modification de l'article 10 (hauteur des constructions) des zones U et AUa du règlement
- Modification de l'article 11.2.3 (aspect extérieur) du règlement
-Modification de l'article 2.2.4 (occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières) de la zone naturelle

Les élus à travers cette modification souhaitent pouvoir faire aboutir des projets d'habitats sur leur territoire, qui permettront de redynamiser la croissance démographique. D'autre part, ils veulent privilégier à travers les modifications de points règlementaires une meilleure prise en compte des usages locaux mais aussi favoriser de nouvelles formes urbaines pour optimiser les parcelles.

CONTENU DE LA MODIFICATION

1 – Rappel du contexte

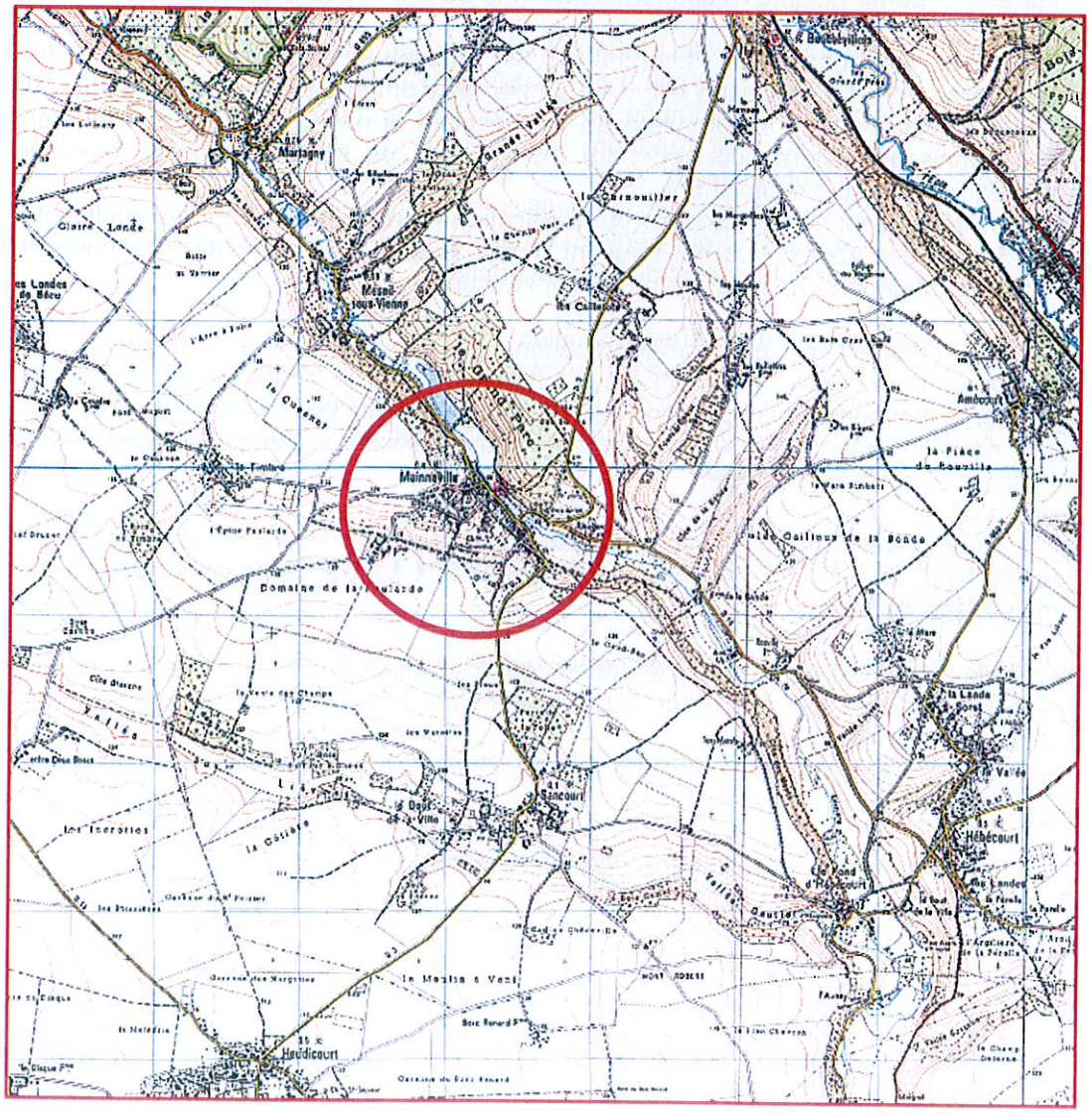
1.1. Cadre réglementaire

L'article L123-13 et L123-19 du code de l'urbanisme, modifié par la loi urbanisme et habitat, explique les conditions de réalisation d'une modification.

1.2. Quelques données de cadrage (rappel des principales caractéristiques mise en évidence dans le rapport de présentation du PLU)

MAINNEVILLE, commune rurale de 400 habitants, se situe à 15km au nord de Gisors et à proximité de la région parisienne. Elle fait partie de la Communauté de Communes Gisors-Epte-Lévrière mais aussi du Pays Vexin Normand qui a réalisé un SCOT (Schéma de Cohérence Territorial).

Son territoire, d'une superficie de 814 ha, est traversé d'est en ouest par la vallée de la Lévrière. La commune est par ailleurs desservie par deux routes départementales qui permettent l'accès à Etrepagny (CD3) et à Bézu-Saint-Eloi (CD14).



La commune a un centre-bourg, situé dans la vallée et développée sur son versant Ouest, qui regroupe la majorité des constructions et des habitants. Il se trouve complété par le hameau de Cailletots, situé sur le plateau Nord-Est et plus à la marge par le hameau agricole « les Bulletins » également sur ce plateau et le petit hameau « Rougeval » à proximité du bourg.

Elle dispose également d'un environnement de qualité marquée par la présence de 109 hectares de bois sur les versants de la vallée et dans les talwegs découpant les plateaux agricoles, le Grand parc, boisement de 49 hectares appartenant à la propriété du château de Mainneville et un fond de vallée occupée par des prairies.

Au cours des dernières années, la population a régulièrement progressé mais son rythme s'est ralenti depuis les années 2000. Avec 205 logements et 409 habitants en 2007, elle reste une commune attractive de par sa proximité avec la région parisienne et par la qualité de son cadre de vie. Le renouvellement de sa population s'est fait en partie grâce à une baisse significative des résidences secondaires (-45%) et leur transformation pour une partie en résidences principales.

2 – Motifs de la modification

Conformément à l'article L 123-13 du code de l'urbanisme, la présente procédure de modification du PLU est mise en œuvre afin de permettre la réalisation de nouvelles opérations de constructions pour redynamiser la croissance démographique et être en cohérence avec les objectifs qui ont été fixés dans le projet de développement de la commune sans porter atteinte à l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme.

En effet, depuis l'approbation du PLU (26/02/2009), aucune des zones d'urbanisation future n'a été programmée. L'une d'entre elle a eu un permis d'aménager devenu caduque. Aussi, il apparaît nécessaire pour la commune de faire évoluer la mise en œuvre des différentes zones d'urbanisation future pour répondre aux besoins de sa population et favoriser le maintien de son niveau d'équipement.
Les zones AU qui sont concernées par la modification représentent 2,3 ha auxquelles il faut rajouter 3,1 ha des zones AUa qui peuvent d'ores et déjà être ouvertes à l'urbanisation. L'ensemble peut générer un potentiel de 48 constructions.

Dans cette perspective, une programmation de l'ouverture des différentes zones d'urbanisation future et de leur rythme de construction est mise en œuvre afin de respecter et de limiter la moyenne de construction autour de 4 logements par an, objectif prévu dans le projet de développement du PLU (cf : pièce de la modification « orientations d'aménagement spécifique et de programmation »).

Ainsi, la commune ouvrira de manière programmée les zones AUa environ tous les 2 ans sur des surfaces de 0,5 à 0,7 ha, générant en moyenne 4 à 6 nouvelles constructions et cela sur une période de 15 ans.

Ce projet ne remettra pas en cause l'économie générale du PLU car la mise en place d'une programmation d'ouverture des zones AUa va permettre à la commune d'appuyer ses objectifs à savoir :

- Encourager un mouvement de croissance démographique en accueillant de nouveaux ménages
- Maîtriser l'aménagement des zones d'urbanisation
- Développer la location pour répondre à la demande des jeunes ménages.

3 – Dispositions de la modification

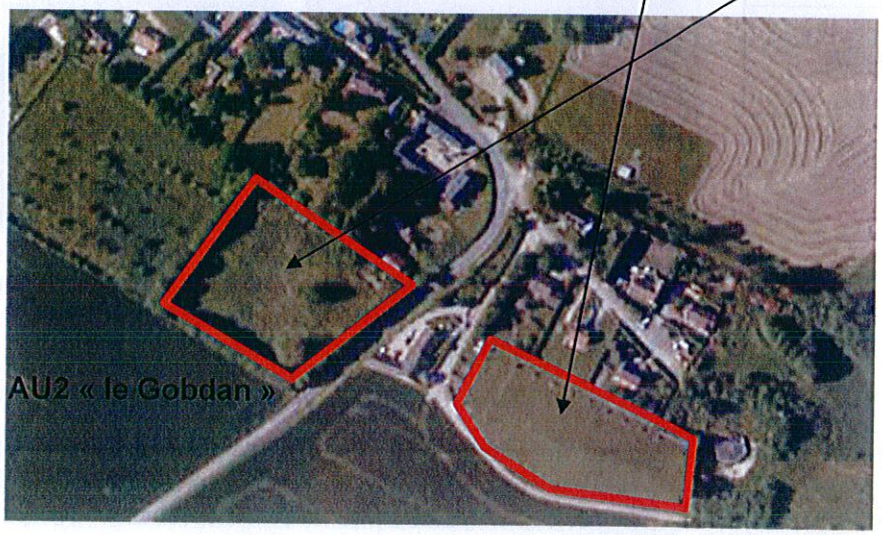
La commune à travers la modification de son PLU souhaite mettre en cohérence d'une part le plan de zonage avec les possibilités de développer de nouveaux projets d'urbanisation et d'autre part adapter quelques points réglementaires afin de mieux intégrer les usages et contraintes actuelles de son territoire.

1-1- Evolution du zonage concernant les zones AU1, AU2 et AU3

A travers son PLU, la commune s'est engagé sur plusieurs années à développer de manière maîtrisée son urbanisation, notamment à travers l'ouverture des zones d'urbanisation futures AUa. Actuellement, la finalisation des deux zones AUa1 et AUa2 ont quelques difficultés à se concrétiser. La zone AUa2 a un coût d'aménagement trop élevé et le permis de lotir est aujourd'hui caduque. La zone AUa1 a plusieurs propriétaires avec des statuts différents, principaux éléments de blocage à son développement. tandis que d'autres réunissent des conditions favorables à leur ouverture (réseaux, dessertes..).

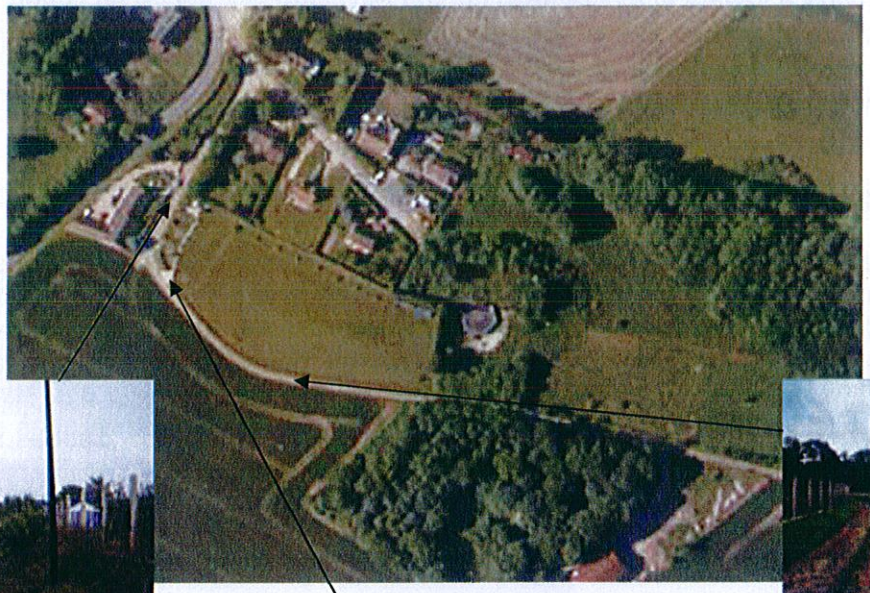
Ainsi, Il s'agit à travers cette modification d'intégrer ces zones AU1,2,3 prévues à l'urbanisation en zone AUa et de définir leurs conditions d'aménagements.

Deux zones situées dans la partie Est du bourg AU1 et AU2



Zone AU2 « le Gobdan »

➢ Description de la zone





Desserte de la zone par une route communale à faible gabarit







Terrain légèrement pentu qui est actuellement un espace herbé et clôturé. Une nouvelle haie d'essences locales vient borde la limite de la zone avec le chemin rural existant.

Cette zone est située en limite sud-est du bourg et représente un espace libre de 6169m2 correspondant à la parcelle n°46, section cadastrale ZH. Elle est naturellement délimitée au sud par un chemin rural et au nord par l'existence d'un lotissement composé de constructions plus ou moins récentes.

Elle est concernée, comme l'ensemble du bourg situé dans la vallée, par la servitude liée au site naturel inscrit de la vallée de la Lévrière

Zone AU1 « le bout d'en bas »

- **Description de la zone**



Présence d'un tissu urbanisé plutôt ancien et lâche en limite nord de la zone









Terrain qui est actuellement un espace herbé et entouré d'une structure végétale dense composée d'arbres et bénéficiant de la présence d'un verger en limite ouest. L'ensemble est cohérent et doit être préservé.

Desserte de la zone par la route D3, qui fait l'objet d'une étude pour permettre de créer un accès sécurisé à la zone mais aussi l'aménagement d'un cheminement piéton.

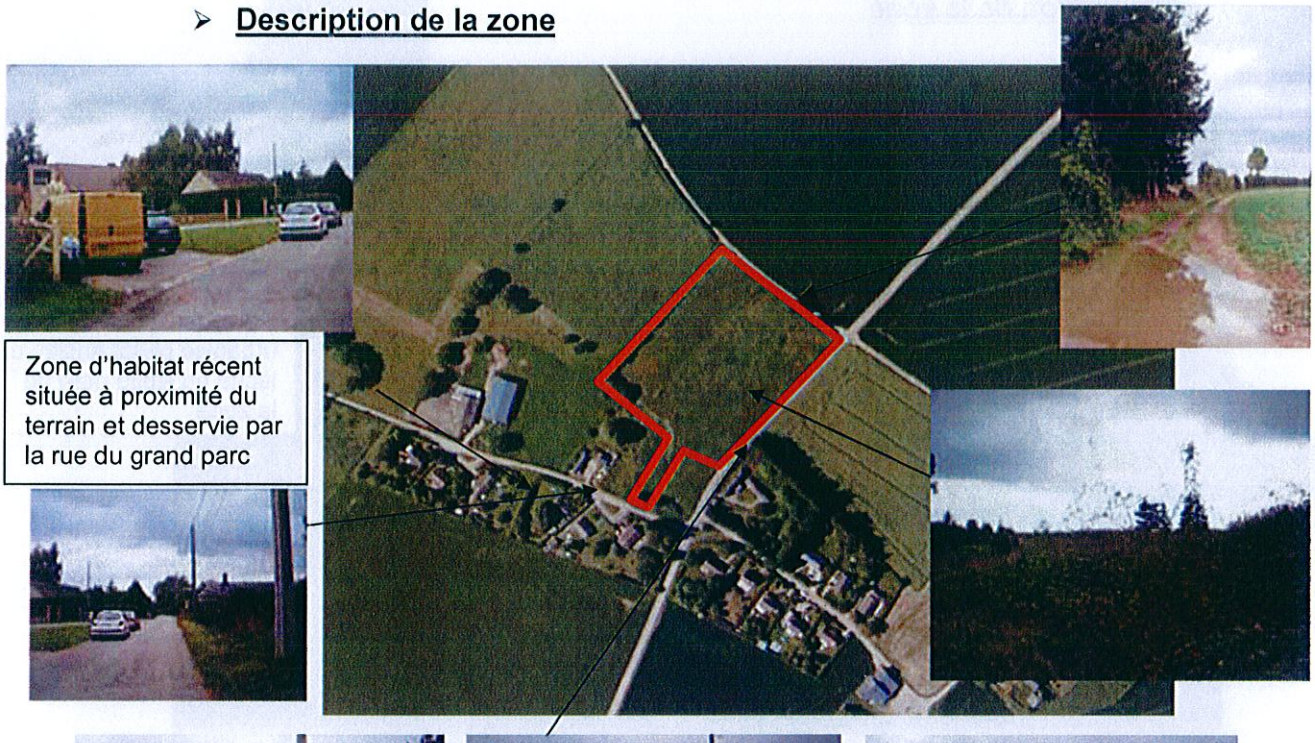
Egalement, situé au sud-est du bourg, cette zone bénéficie d'un cadre naturel qui définit l'ensemble de ses limites. Il s'agit d'un espace libre de 7437m2 correspondant à la parcelle n°247 de la section cadastrale OC. L'aménagement d'un accès sur la D3 pour desservir cette zone sera l'occasion de traiter également cette entrée du bourg en permettant

notamment la réalisation de cheminement piéton et en sécurisant globalement l'arrivée sur la zone urbanisée.

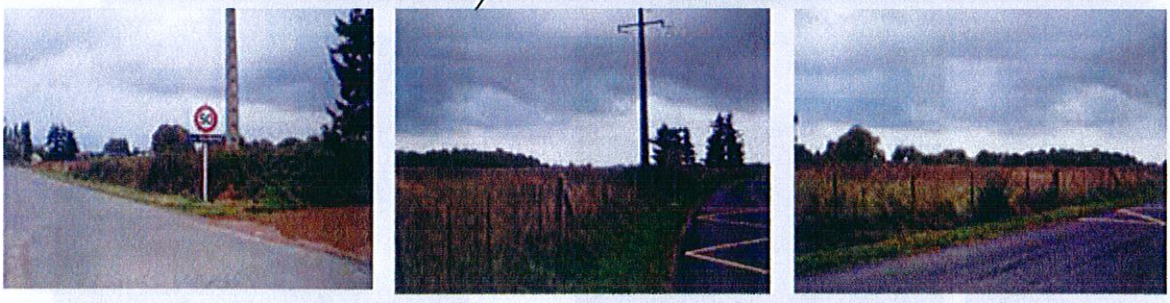
Elle est également concernée, par la servitude liée au site naturel inscrit de la vallée de la Lévrière.

Zone AU3 « les cailleteaux »

➢ **Description de la zone**



Zone d'habitat récent située à proximité du terrain et desservie par la rue du grand parc



Terrain actuellement en friche, bordé à l'est par la D3 et la présence d'un arrêt de bus scolaire et au nord par un chemin rural.

Cette zone est située sur le plateau agricole au nord du bourg dans un hameau qui s'est progressivement développé. Il s'agit d'un espace libre qui fait environ 14600m2 sur une grande partie de la parcelle n°10 de la section cadastrale ZC (surface totale de la parcelle = 16520m2).

Aucune servitude d'utilité publique ne concerne cette zone.

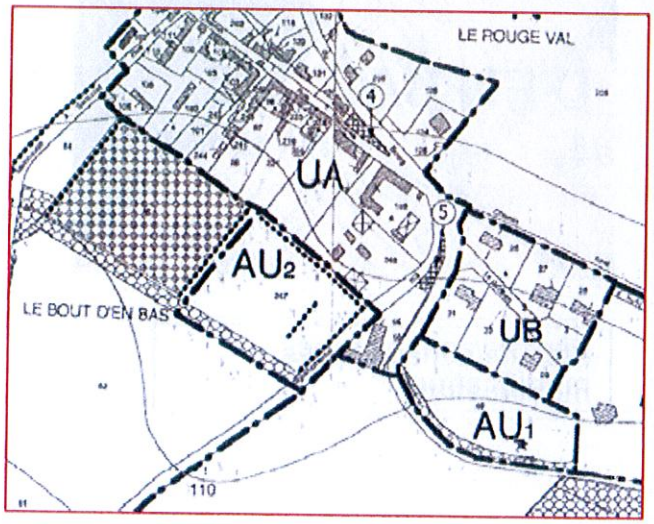
Par contre, la commune a prévu dans le PLU un emplacement réservé n°1 pour aménager la voirie. Au cours de la réflexion sur le fonctionnement à venir de cette nouvelle zone urbanisée, il paraît indispensable à la commune de profiter de l'aménagement de la zone pour améliorer l'entrée de ce hameau et surtout sécuriser l'accès à l'arrêt de bus scolaire.

Dans cette perspective, il est proposé d'agrandir l'emplacement réservé n°1 afin de permettre le transfert de l'arrêt de bus scolaire situé sur la RD3, actuellement dangereux, et de réaliser un aménagement global et paysager intégrant un cheminement piéton qui desservira la future zone et les zones habitées environnantes. Ainsi, l'ER n°1 passerait de 500m2 à 1200m2 pour de l'aménagement de voirie et cheminement piéton.

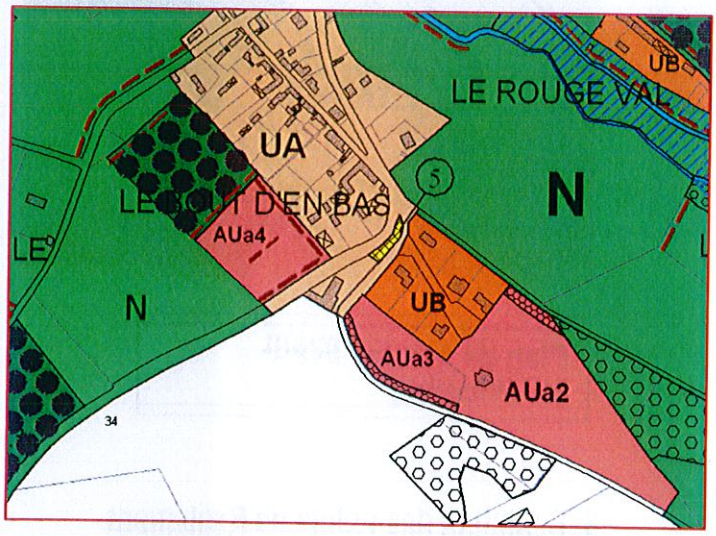
- **Objectif de la modification**

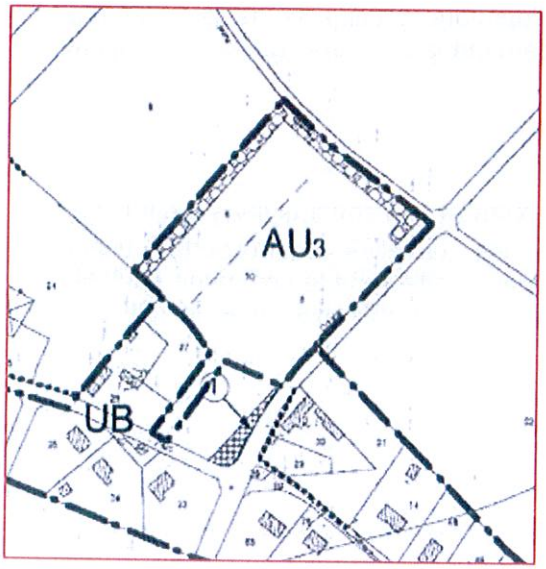
La commune souhaite transformer ces trois secteurs d'urbanisation future en zone destinées à accueillir des habitations, en précisant des orientations d'aménagement (cf : document sur les orientations d'aménagement).

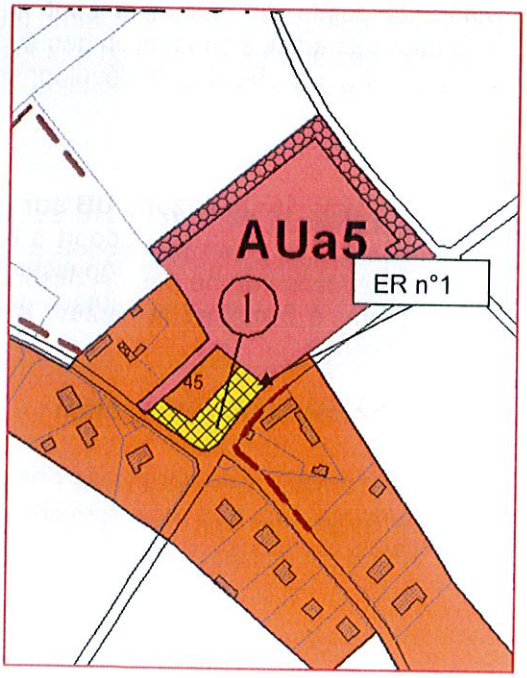
Plan de zonage avant Modification



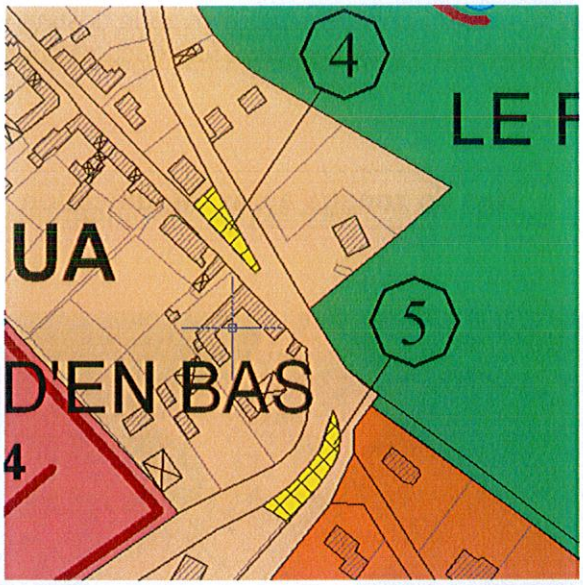
Plan de zonage après Modification



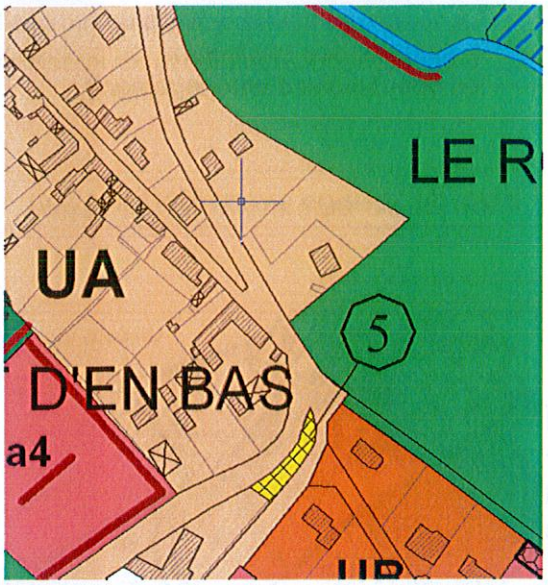




D'autre part, une modification simplifiée concerne la levée de l'emplacement réservé n°4 correspondant à l'origine à la réalisation d'un aménagement de voirie (rue Française).
La levée de cet emplacement réservé est nécessaire car des aménagements de cette rue en amont ont été réalisés, ce qui supprime les besoins d'un nouvel aménagement sur cette pointe. Par ailleurs, cette parcelle est concernée par la présence d'un assainissement semi-collectif, ce qui rend techniquement impossible une intervention.



Plan de zonage avant modification



Plan de zonage après modification

2- Evolution des points de Règlement

Différents points du règlement sont modifiés pour répondre à l'objectif de la commune d'adapter des articles en fonction des évolutions des demandes sur certaines zones et mieux correspondre aux objectifs de développement urbain.

- **L'article 10 de la zone UB sur la hauteur maximum** des constructions a fait l'objet d'une adaptation par rapport à l'obligation pour les nouvelles constructions à usage d'habitation de ne pas dépasser 7 mètres. Or, dans cette zone la commune souhaite porter à 8 mètres la hauteur maximale afin d'être en cohérence avec le bâti déjà construit.

  L'article avant modification :

10.1 - Constructions nouvelles à usage d'habitation :

La hauteur hors tout des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres par rapport au terrain naturel initial.

L'article après modification :
10.1 – Constructions nouvelles à usage d'habitation :

La hauteur hors tout des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 8 mètres par rapport au terrain naturel initial.

➢ **<u>L'article 11.2.3</u> de l'ensemble des zones du PLU sur clôtures, murs, portails**

La modification concerne plus spécifiquement le point sur le cas particuliers liés aux éléments remarquables. Il s'agit de permettre au moins le déplacement de haies, alignements végétaux et vergers dans le cas de projet qui permet de sécuriser le fonctionnement de la commune

L'article avant modification :

- Cas particuliers :
  - Haies, alignements végétaux et vergers repérés en Annexe 2.0A4 :
    Ils ne peuvent être détruits ou subir de transformations susceptibles d'atteindre à leur fonction paysagère. Ils doivent être reconstitués à l'identique en cas de sinistre ou de disparition naturelle.

L'article après modification :

- Cas particuliers : Haies, alignements végétaux et vergers repérés en annexe 2.0A4 :
  « Ils ne peuvent être détruits ou subir de transformation susceptibles d'atteindre à leur fonction paysagère. Ils doivent être reconstitués à l'identique en cas de sinistre ou de disparition naturelle.

  Toutefois, leur déplacement peut être autorisé s'il s'avère nécessaire pour la réalisation de travaux ou d'un projet (ouverture pour un accès, création d'un cheminement piéton sécurisé). »

➢ **<u>L'article 7</u> « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » des zones urbaines et à urbaniser :** l'objectif est de rendre possible le développement de différentes formes d'urbanisation en simplifiant la possibilité d'implanter en limite séparative.

L'article avant modification :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées (confer annexe 2.0A2) :

- Soit en limite séparative, sous réserve que tout point de la construction situé à une distance comprise entre 0 et 1,20 m de la limite séparative soit à une hauteur maximum de 3 mètres par rapport au niveau initial du sol.
- Soit en retrait par rapport à la limite séparative, dès lors que :
  - La distance de la construction est au moins égale à 1,20 m de la limite séparative.
  - et que tout point de la construction situé à cette distance soit à une hauteur maximale de 3 mètres par rapport au niveau initial du sol.
- Soit en retrait à plus de 1,20 m de distance par rapport à la limite séparative, si la distance est au moins équivalente à la moitié de la hauteur.

L'article après modification :

- L'implantation des constructions en limite séparative est admise.
- Dans le cas contraire, la distance qui sépare tout point de la construction de la limite séparative la plus proche ne pourra être inférieure à 3 mètres, et dans tous les cas sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment.

➢ **L'article N2 « occupations et utilisation des sols soumises à conditions particulières »**

La modification concerne plus particulièrement l'article 2.2.4 sur les extensions des constructions habitations existantes et la construction d'annexes avec pour objectif de maintenir une limite de surface mais de manière plus adapté au caractère rural de la commune. Ainsi, il est privilégié une limitation de ces constructions en fonction de leur emprise au sol et non plus en fonction de la SHON.

L'article avant modification :

2.2.4 - Les extensions des constructions habitations existantes, et la construction d'annexes indépendantes d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² de S.H.O.N. nécessaires à l'habitation.

L'article après modification :

« Les extensions des constructions habitations existantes et la construction d'annexes indépendantes nécessaires à l'habitation dans la limite de 30m2 d'emprise au sol »