

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Élaboration des Plans locaux d'Urbanisme de la Lévrière



Procédure		Modification - Révision	
	Date/cachet/signature		Date/cachet/signature
Prescrit le	08 JUIL. 2005	Prescrit le	
Arrêté le	22 DEC. 2006	Arrêté le	
Approuvé le	03 MARS 2008	Approuvé le	
PLAN LOCAL D'URBANISME			
 AUA 276 – Atelier d'Architecture et d'Urbanisme 128 avenue Aristide Briand 27930 GRAVIGNY Tel 02 32 31 62 00			

SOMMAIRE

INTRODUCTION : Le Plan Local d'Urbanisme	1
1 - Objet du P.L.U. et champs d'application :	1
2 - Le contenu du P.L.U. :	1
3 - Le P.L.U. de la commune :	3
4 - Le contexte de l'élaboration du PLU.....	3
CHAPITRE I : DIAGNOSTIC ET ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	1
I.A. DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE	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.....	16
3.8. Synthèse des grandes tendances démographiques dans la vallée.....	17
4. Le logement	18
4.1. Composition du parc de logement de la commune.....	19
4.2. Les rythmes de constructions	19
4.3. Caractéristiques du parc de résidences principales	21
4.4. Synthèse sur le parc de logements	21
5. L'activité économique dans la vallée de la Lévrière	22
5.1. L'activité agricole dans la commune	22
5.2. Les entreprises de la vallée de la Lévrière	22
5.3. Les Zones d'activité dans le canton de Gisors.....	23
5.4. Les équipements, les services et la vie locale dans la vallée	23

I.B. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 26

1. Environnement physique et paysager	26
1.1. Topographie.....	28
1.2. Géologie de la vallée.....	28
1.3. Hydrologie.....	29
1.4. Sols et végétations	29
1.5. Étude paysagère de la vallée	31
1.6. Le paysage bâti dans la vallée	31
1.7. La desserte routière de la vallée	32
2. Environnement historique	33
2.1. Contexte historique de la Vallée.....	33
2.2. Éléments d'histoire de la commune.....	33
3. Les contraintes, risques et richesses à préserver.....	34
3.1. Le paysage de la commune	34
<i>Plan Diagnostic de la commune</i>	<i>36</i>
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.....	40
3.5. L'eau	41
3.6. Le risque Inondation dans la commune	41
3.7. Les pollutions sur la commune	41
3.8. La sécurité routière.....	42
3.9. La protection de la richesse agricole.....	42
4. Les Servitudes d'Utilité Publique.....	44

PHOTOGRAPHIES DE LA COMMUNE

Photographies aériennes	45
Photographies au sol	46-47

CHAPITRE II : PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES ET ÉCONOMIQUES 1

1. Prévisions démographiques	2
a. Politique de développement démographique	2
b. Politique de développement économique.....	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	3
f. Activités	3

CHAPITRE III : LE PROJET DE PLU 1

1. Choix retenus pour établir le P.A.D.D.	2
a. Identification des espaces affectés au développement de l'urbanisation	2
b. Développement économique	2
c. Préservation du caractère rural, du paysage et de l'environnement	2
d. Gestion des déplacements	2
2. Choix retenus pour la définition du zonage	3
Hameau du Timbre	3
Village ancien de Mesnil-sous-Vienne	4
Corps de ferme au Nord du village	5
Les Simons.....	6
3. Tableau des surfaces définies dans le zonage	7
4. Motifs explicatifs des dispositions réglementaires	8
1. Zone UA	8
2. Zone UB	10
3. Zone A	12
4. Zone N	14
5. Évaluation environnementale du projet	16
1. Incidences des projets sur l'environnement.....	16
2. Prise en compte de l'environnement dans le zonage et le règlement	17
3. Préservation et mise en valeur du patrimoine environnemental	18

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 Mesnil-sous-Vienne :

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. : | 8 juillet 2005 |
| - Porter à la connaissance de l'Etat : | octobre 2005 |
| - Présentation commentée au Public des études du P.L.U. : | 14 avril 2006 |
| - Délibération sur les orientations du PADD : | 30 juin 2006 |
| - Arrêt du projet de P.L.U. : | 11 avril 2007 |
| - Enquête Publique : | 5 déc 2007/5 janvier 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 Mesnil-sous-Vienne 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 8 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 :

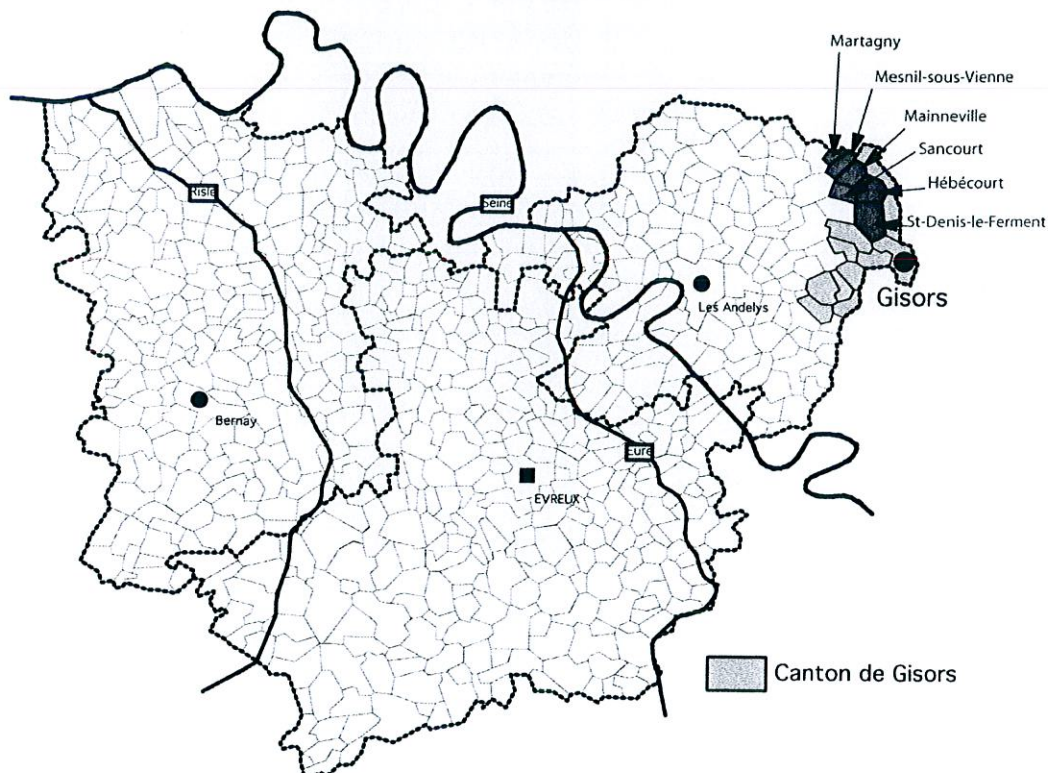
- Affichage de la délibération
- mise à disposition d'un dossier en mairie
- permanence des élus en mairie le samedi matin de 10h à 12h.
- mise à disposition d'un registre en mairie, qui évolue au fur et à mesure de l'avancement du PLU
- une réunion publique de concertation, qui expose le projet de PLU aux habitants

CHAPITRE 1

DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I.A. DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

1. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE



1.1. Cadre général de la commune

La commune de **Mesnil-sous-Vienne** se situe à 16 kilomètres environ de Gisors.

À une altitude comprise entre 100 m, dans le fond de vallée, et 170 m, sur le plateau entre vallée de la Lévrière et vallée de l'Epte, son territoire s'étend de part et d'autre de la vallée de la Lévrière sur deux plateaux : à l'Ouest celui occupé par le hameau du Timbre et par la ferme de La Coudre, à l'Est celui occupé par une partie du hameau des Simons, qui s'étend aussi sur la commune de Martagny.

La commune est traversée du Nord-Ouest au Sud-Est par la Route Départementale n°14 (reliant Bézu-la-Forêt à Gisors par la vallée de la Lévrière).

Sa superficie est de **572 hectares**, sa population de **92 habitants** en 1999 (Recensement Général de la Population de 1999, la commune n'ayant pas fait l'objet depuis d'un nouveau recensement depuis et dont les résultats sont exploitables).

Le village ancien de la commune est situé en fond de vallée, et scindé en deux parties : sur les rives Est et Ouest de la Lévrière. Depuis la rive Est, il s'étend en remontant vers le plateau le long de la route menant au hameau des Simons.

Le territoire communal est doté de deux fermes excentrées du village : la ferme des Bilbabeux et la ferme de la Coudre.

Les constructions plus récentes se sont développées au sein du tissu ancien, créant ainsi un tissu mixte en fond de vallée, ainsi que dans le hameau du Timbre majoritairement, concerné par la présence de nombreuses cavités souterraines.

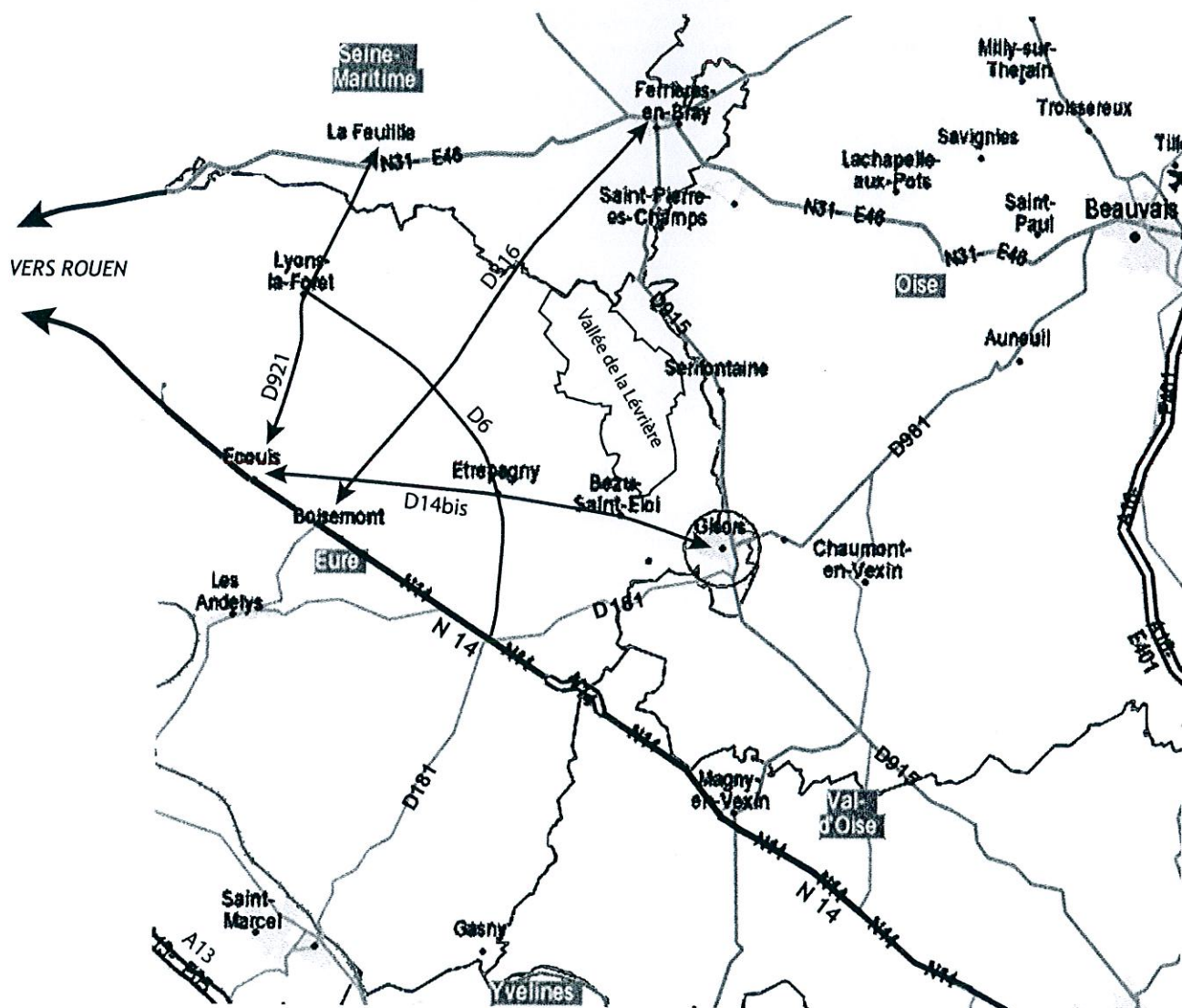
1.2. Cadre général de la vallée

Les communes de la vallée de la Lévrière, Hébecourt, 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'Etrépagne
- 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.

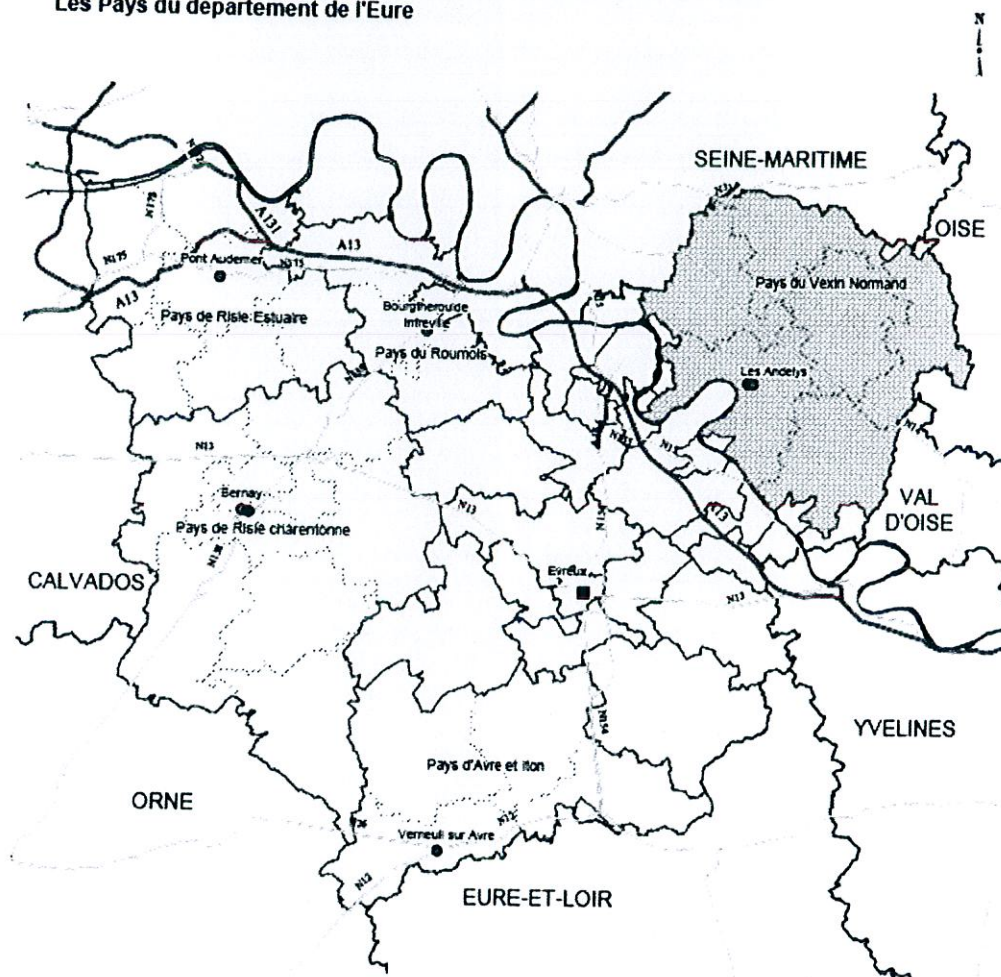
Les actions suivantes concernent directement les communes de la vallée :

- 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 Territoriale (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

Les Pays du département 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 1^{er} 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.

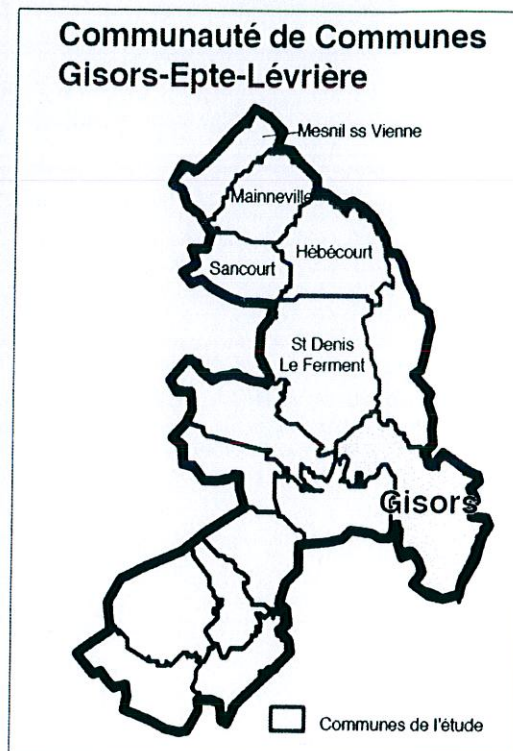
Elle totalise une population de 18.031 habitants en 1999. Les communes de la Lévrière représentent la partie rurale de ce territoire, avec des degrés selon la proximité à Gisors.

▪ **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 :
 - o Développement, réalisation, gestion et commercialisation des zones d'activités du Mont de Magny à GISORS et de BEZU SAINT ELOI.
 - o Etude, aménagement et commercialisation des zones d'intérêts communautaires d'une superficie supérieure à 15 ha.

▪ **Compétences optionnelles :** sont définis d'intérêt communautaire :

- Protection et mise en valeur de l'environnement, au travers de :
 - o 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.
 - o 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 :
 - o 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.
 - o 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 :
 - o Voirie : aménagement et entretien de la voirie communale y compris la réalisation des trottoirs, bordures et caniveaux.



- Construction, entretien et fonctionnement d'équipements sportif
 - o 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.
 - o 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
 - o 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.
 - o 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	Martigny	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 1^{re} 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 :

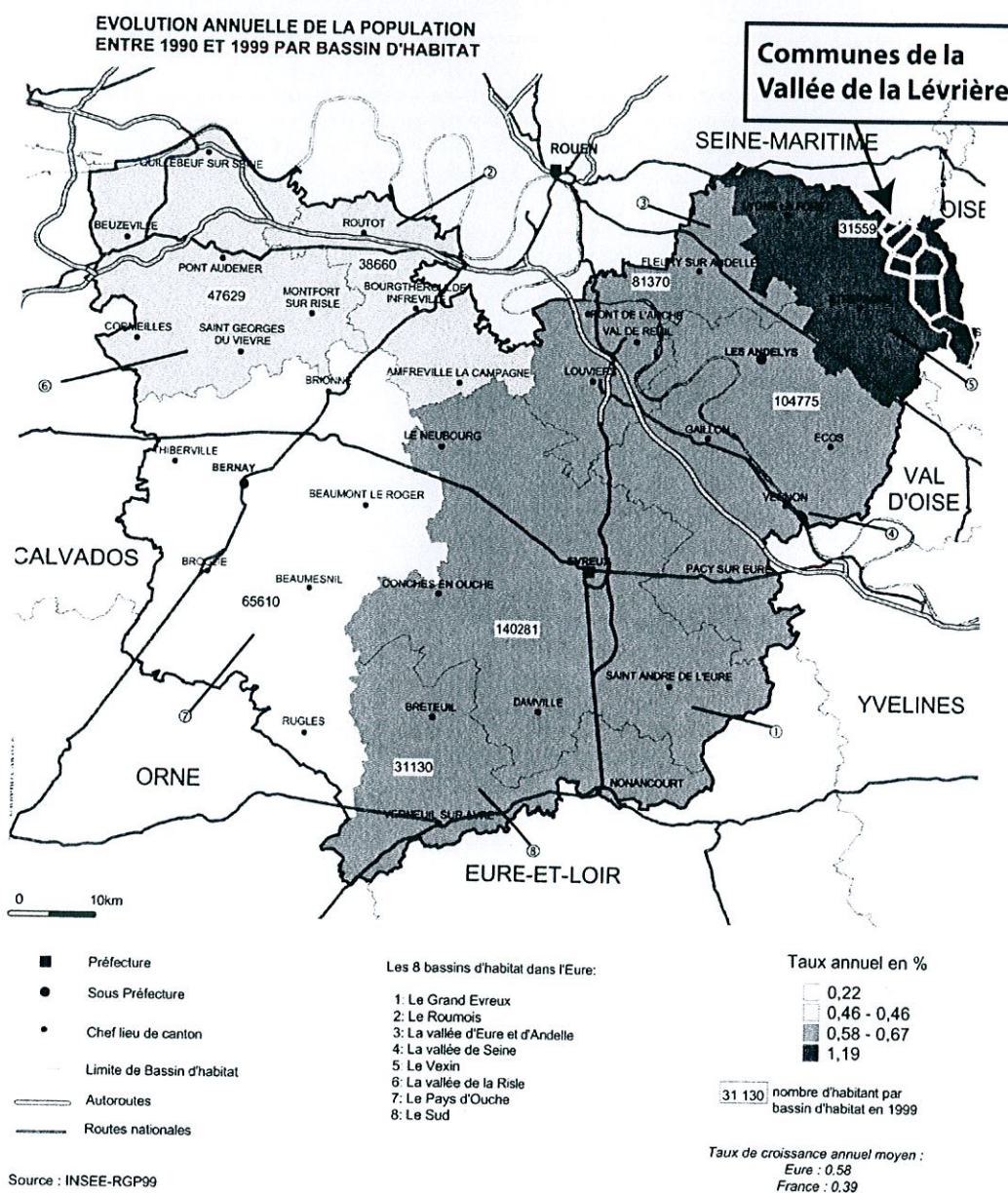
Chaque commune de la Lévrière fait l'objet d'une analyse individuelle, complétée par une analyse comparative d'ensemble.

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. Pour la commune de Mesnil-sous-Vienne, l'enquête de recensement annuel n'a eu lieu qu'en 2007, et les résultats définitifs seront délivrés en 2009. Ces données n'ont donc pas pu être prises en compte lors de la réalisation du diagnostic socio-économique du PLU.

3.1. Évolution de la population

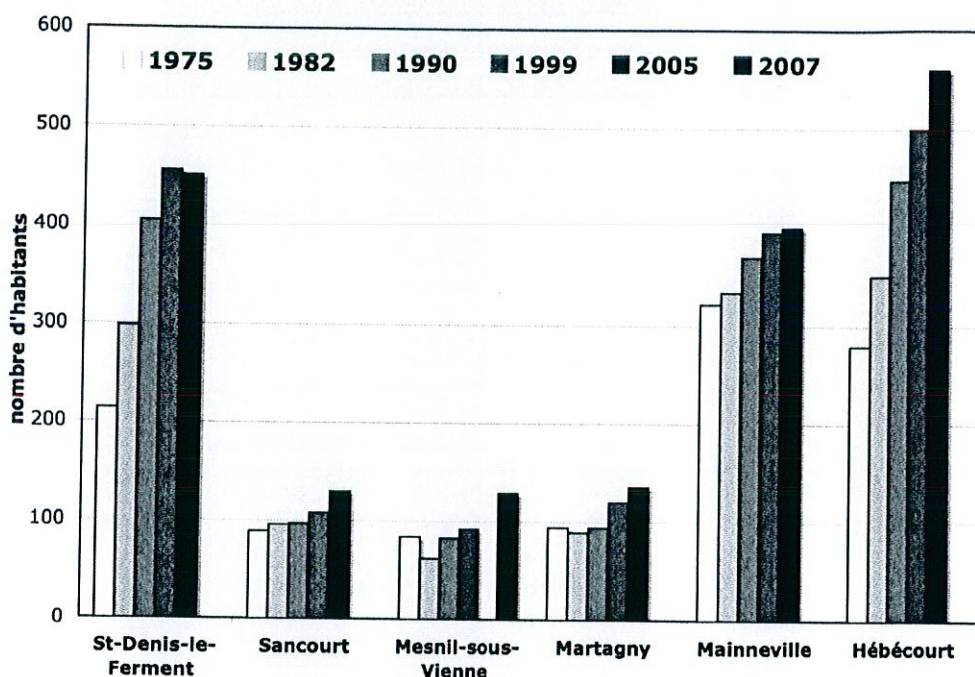
Évolution annuelle de la population entre 1990 et 1999 par bassins d'habitat dans le département



Vallée de la Lévrière :

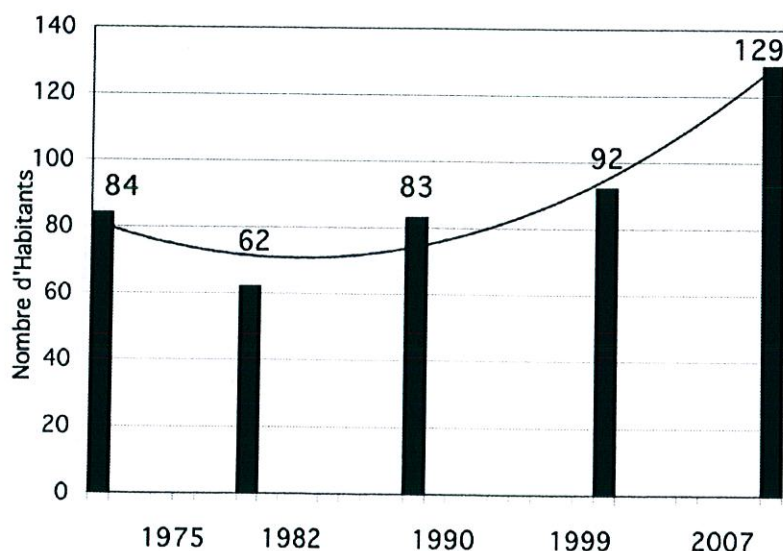
Les différentes communes ont toutes connu une augmentation de leur population. Pour la plupart d'entre elles, c'est le solde migratoire qui l'a permis.

Évolution démographique des communes de la Lévrière (1975-2007)



En 2007, Mesnil-sous-Vienne compte **129 habitants***, contre 92 en 1999. La croissance démographique s'est donc relancée ces dernières années. Sa croissance s'était ralentie depuis 1990, alors que la population avait gagné près de 20 habitants entre 1982 et 1990. Ce ralentissement était dû principalement au faible rythme de construction durant cette période 1990-1999.

Evolution de la population de la commune (1975-1999 - 2007 enquête annuelle INSEE)



(sources : RGP INSEE,

*Pour 2007: Mairie selon les premiers résultats de l'enquête annuelle de recensement de l'INSEE)

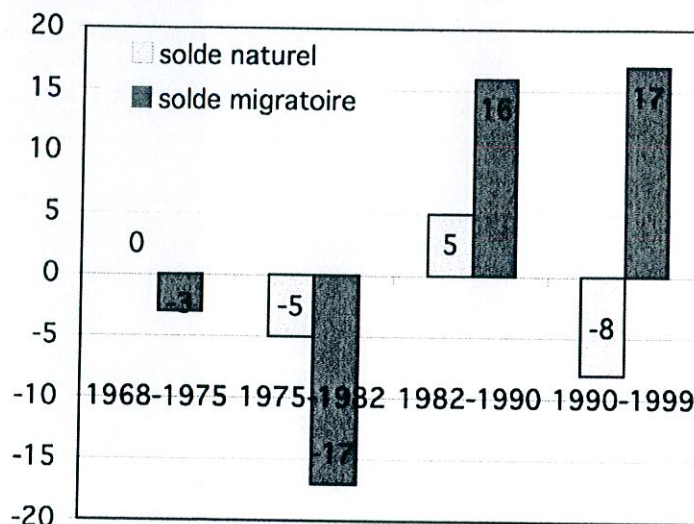
3.2. Solde migratoire et mouvement naturel

La croissance démographique est due à un solde migratoire positif

Depuis le début des années 80, la commune de Mesnil-sous-Vienne voit sa population augmenter, avec un ralentissement depuis 1990 du fait d'un solde naturel négatif.

C'est le solde migratoire, positif depuis ces années, qui alimente ce développement démographique. Le solde naturel n'a été facteur de croissance qu'entre 1982 et 1990. Aucune donnée n'est disponible depuis 1999.

Évolution des soldes migratoire et naturel de la commune (1978-1999)

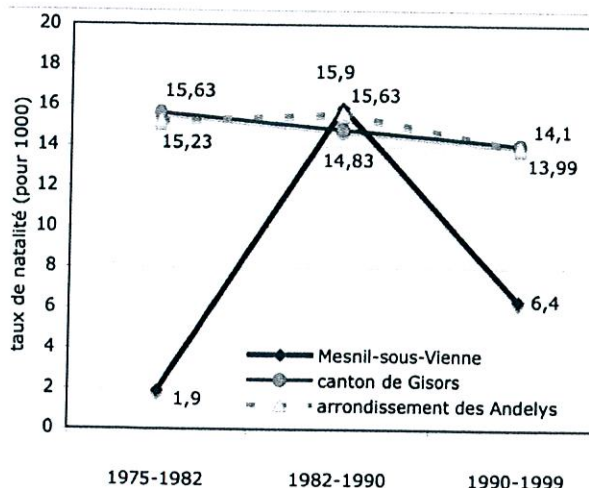
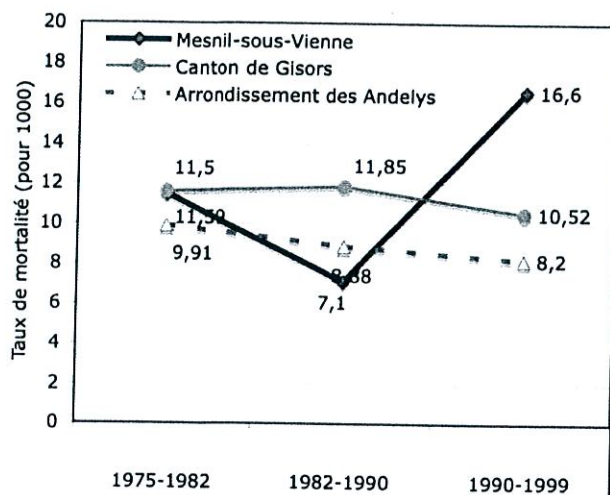


Source : 1975-1999 RGP INSEE

Le solde naturel est en effet largement négatif en raison d'un taux de mortalité très élevé, beaucoup plus que dans le canton et l'arrondissement, et de surcroît en nette hausse, et un taux de natalité très faible, inférieur au taux moyen cantonal, et en baisse importante.

Cependant, il apparaît difficile pour des communes de moins de 100 habitants d'établir des tendances démographiques, qui sont très aléatoires.

Evolution des taux de natalité et mortalité dans la commune

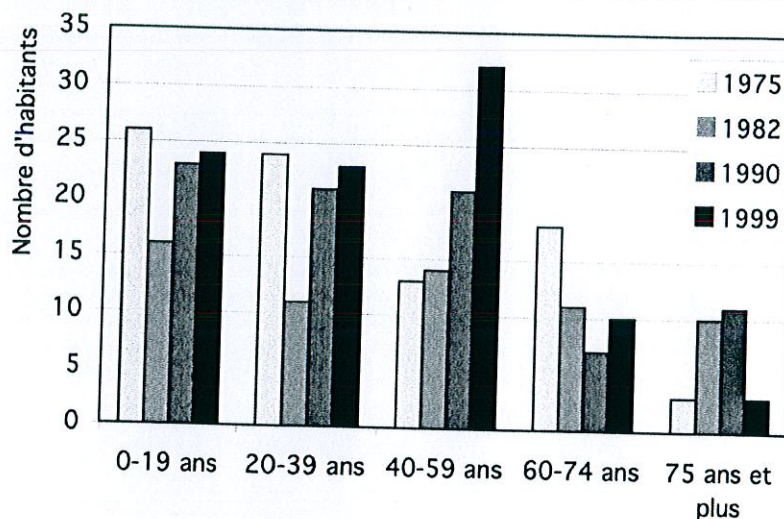


3.3. Répartition et évolution de la population par classes d'âge

Les 40-59 ans ont fortement augmenté

La classe d'âge des 40-59 ans a connu une très forte croissance entre 1990 et 1999 (+52), tandis que les 0-19 ans et 20-39 ans progressent peu. Le nombre de personnes âgées de plus de 75 ans diminue à l'inverse fortement.

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

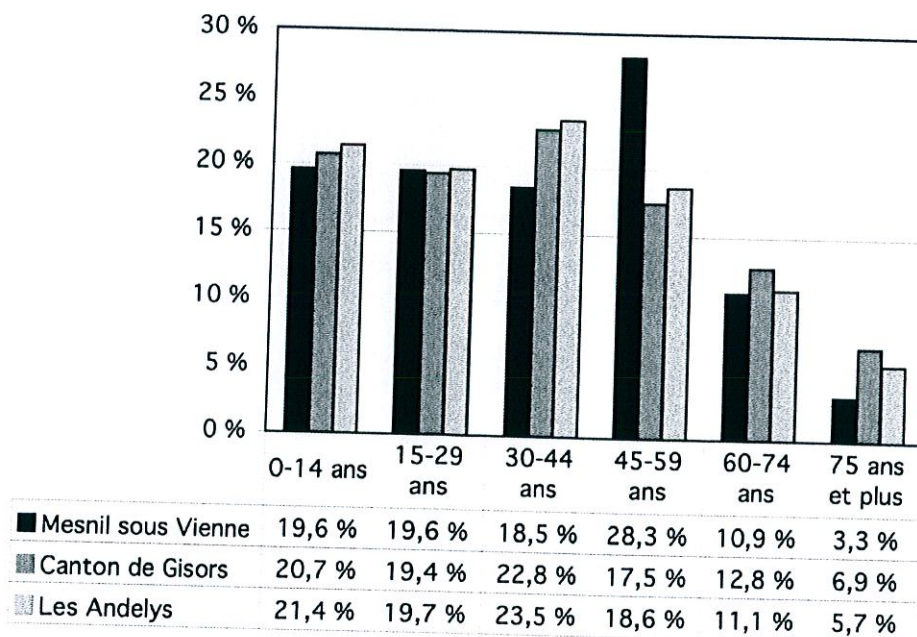


Comparativement au canton et à l'arrondissement, la classe d'âge 40-59 ans représente une part très importante dans la population communale (près de 30 %). En revanche, les plus de 60 ans et les 30-44 ans sont moins nombreux dans la commune proportionnellement à la population totale.

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.

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



3.4. Les ménages

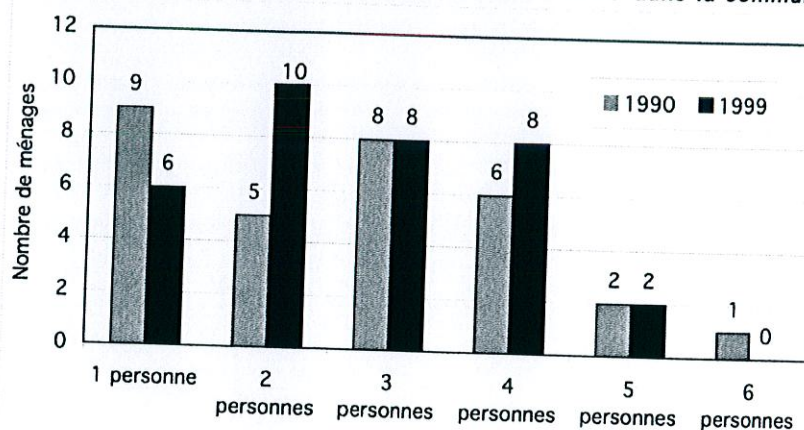
La taille des ménages reste stable

Le nombre de ménages passe de 31 à 34 entre 1990 et 1999. La taille moyenne des ménages est stable, avec 2,7 personnes par ménage en 1999. Ce sont les ménages de deux personnes qui progressent le plus par rapport à 1990, alors qu'il y a moins de ménages d'une personne.

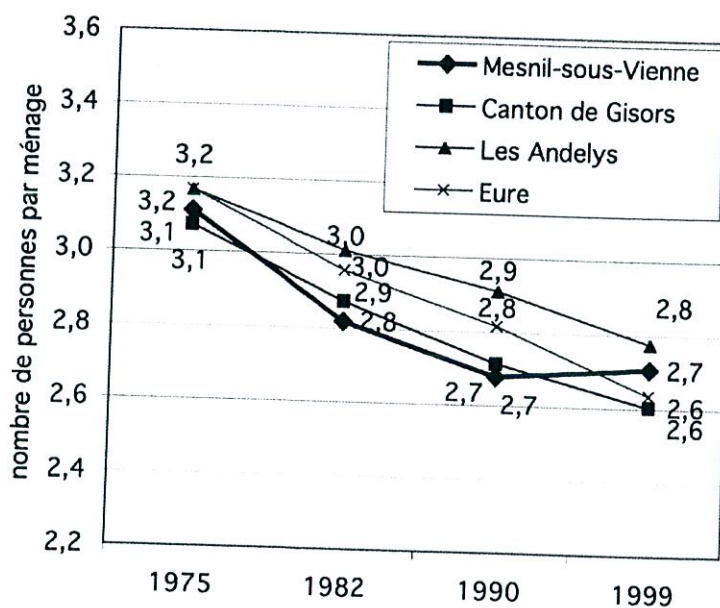
Vallée de la Lévrière

Les populations des communes de l'ensemble de la Vallée sont caractérisées par une réduction de la taille des ménages. Les ménages de 2 personnes sont majoritaires. Comparativement, on observe toutefois dans la commune de St Denis-le-Ferment une forte hausse du nombre de ménages de 2 personnes, et une stabilisation du nombre de ménages de 4 personnes.

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



La commune de Mesnil-sous-Vienne se situe dans la moyenne cantonale, avec 2,7 personnes par ménage en 1999, contrairement aux communes voisines de la vallée, dont le nombre moyen reste inférieur.

3.5. La population active

Globalement, la population active, constituée de **44 habitants en 1999**, augmente depuis 1990 (+22%). Le taux d'activité (nombre d'actifs comparés à la population totale) augmente ainsi et passe de 43% en 1990 à 47% en 1999. Le nombre de chômeurs quant à lui a augmenté très légèrement, passant de 4 en 1990 à 5 en 1999, tout en restant dans un taux relativement faible comparativement aux communes voisines.

Une plus forte augmentation du nombre professions intermédiaires

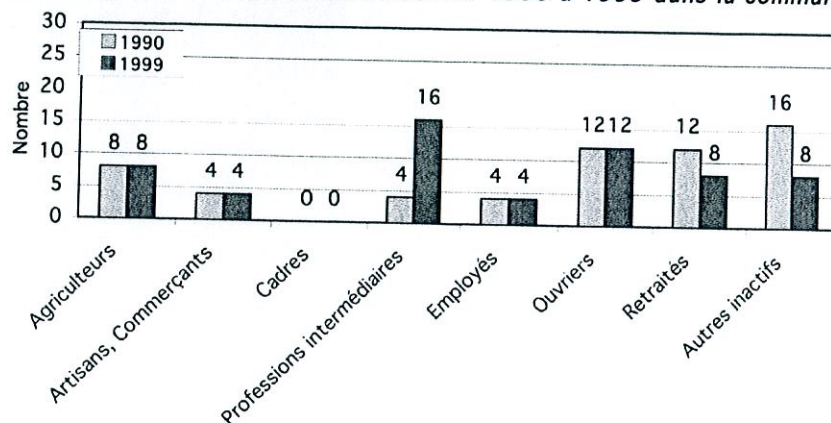
On note l'arrivée de 12 actifs de la catégorie « Professions intermédiaires ». Le nombre des autres inactifs et des retraités diminue. La mortalité joue vraisemblablement un rôle dans la diminution du nombre de retraités. On note également que 16 personnes sont salariées en 1999 dans le privé (contre 0 en 1990), 4 dans le public (contre 8 en 1990), 8 sont indépendants, et 8 sont employeurs (contre 4 en 1990).

Vallée de la Lévrière

Comme dans l'ensemble de la vallée, les professions intermédiaires sont de plus en plus représentées.

Le nombre de retraités, lié au vieillissement de la population et donc à l'augmentation des classes d'âge des plus de 60 ans, est toujours bien représenté.

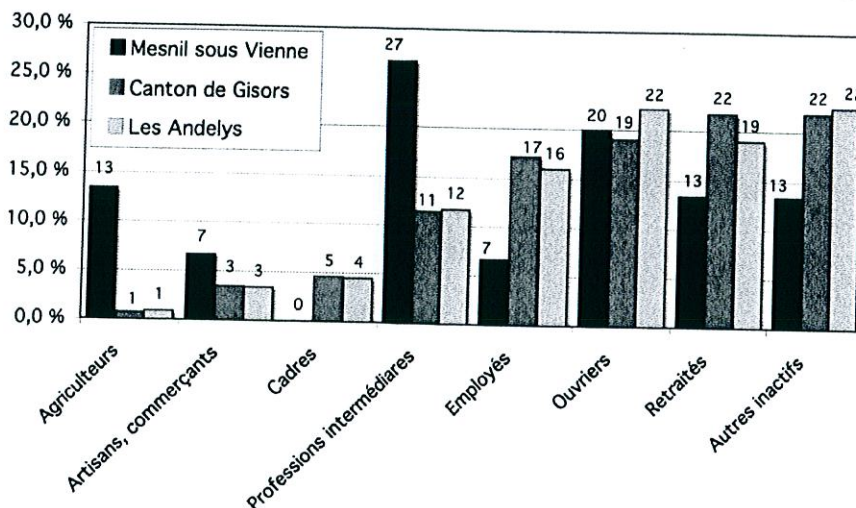
Évolution des catégories socioprofessionnelles de 1990 à 1999 dans la commune



source : exploitation complémentaire INSEE RGP 99

Proportionnellement à la population de plus de 15 ans du canton et de l'arrondissement, la commune compte plus de Professions intermédiaires et plus d'Agriculteurs, ainsi qu'un peu plus d'artisans-commerçants. En revanche, la part des retraités est plus faible.

*Répartition des catégories socioprofessionnelles en 1999 dans la population de 15 ans et plus
Commune/canton/arrondissement*



3.6. Les relations Domicile-Travail

La commune conserve sa fonction résidentielle

La population active compte 44 personnes en 1999, contre 36 en 1990. 40 actifs ont un emploi (31 en 1990).

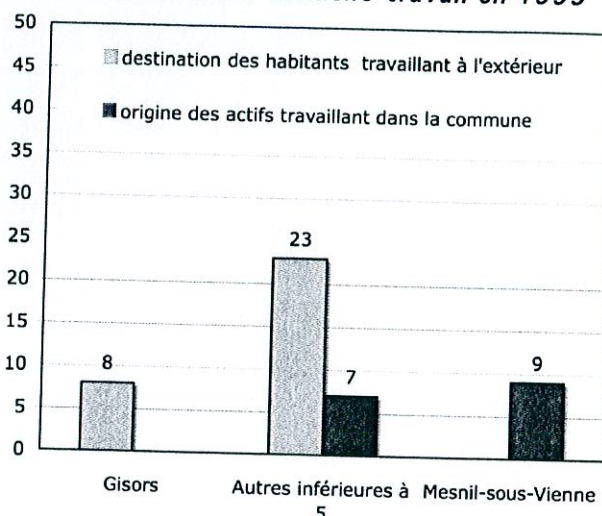
La commune a surtout une vocation résidentielle, puisqu'en 1999 seuls 9 habitants y travaillent (22 % des actifs ayant un emploi). Par ailleurs, 7 personnes habitant d'autres communes viennent travailler à Mesnil-sous-Vienne.

Au total, 31 habitants travaillent en dehors de la commune en 1999 : 18 personnes hors du département (soit 4 personnes de plus qu'en 1990) dont 11 personnes en région parisienne et 5 dans l'Oise, 13 dans l'Eure, dont 8 à Gisors (source : enquête INSEE basée sur des déclarations, navettes domicile-travail 1999).

Vallée de la Lévrière

Beaucoup de résidents actifs domiciliés dans la Vallée de la Lévrière sont attirés par le bassin d'emploi de Gisors, excepté 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 navettes domicile-travail en 1999

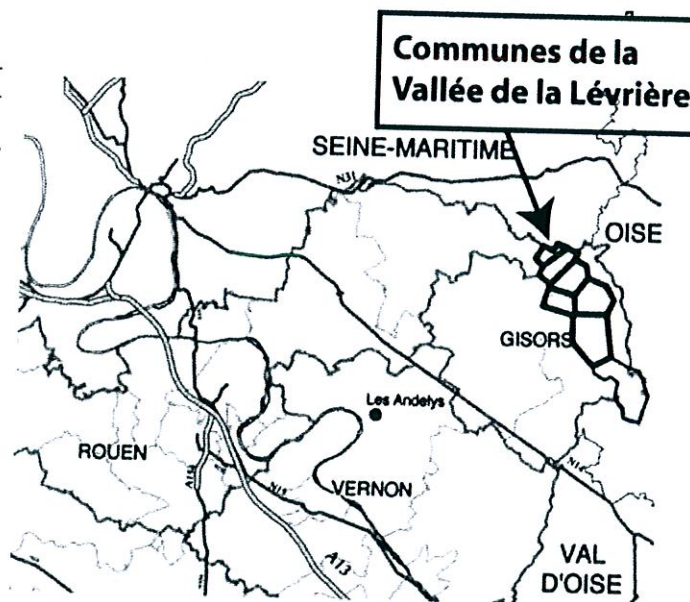


La zone d'emploi de la commune :

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).

La commune de Mesnil-sous-Vienne fait partie de la zone d'emploi 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.



0 10km

Source : INSEE

D.D.E. de l'Eure - Octobre 2001

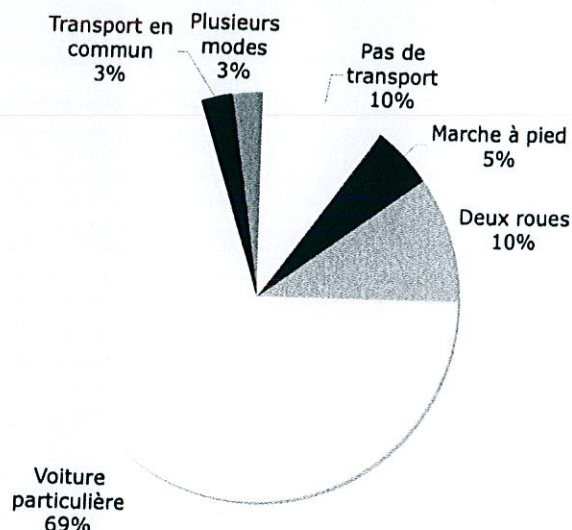
Service Aménagement du Territoire et Environnement

- Autoroutes
- Routes nationales
- Zone d'emploi
- Limite cantonale
- Préfecture
- Sous Préfecture

Les modes de déplacement des actifs occupés de la commune

Les principaux lieux d'emploi se situant à Gisors, en région parisienne ou dans d'autres départements limitrophes, et le territoire communal étant peu desservi par les transports en commun, 70 % des actifs ayant un emploi, soit 28 personnes, utilisent la voiture pour se déplacer.

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



3.7 La Mobilité résidentielle

Des échanges avec l'Ile-de-France

Le recensement de 1999 permet de préciser que, sur 92 habitants, 52 ont toujours habité Mesnil-sous-Vienne entre 1990 et 1999, 40 personnes sont donc de nouveaux habitants :

- 13 personnes viennent d'une autre commune du département de l'Eure
- 3 personnes viennent d'un département de la région Haute-Normandie
- 23 personnes viennent d'une autre région
- 1 personne vient d'un pays étranger

(source : mobilités lieu de résidence - résidence antérieure, RP 1999 Insee - enquête basée sur des déclarations).

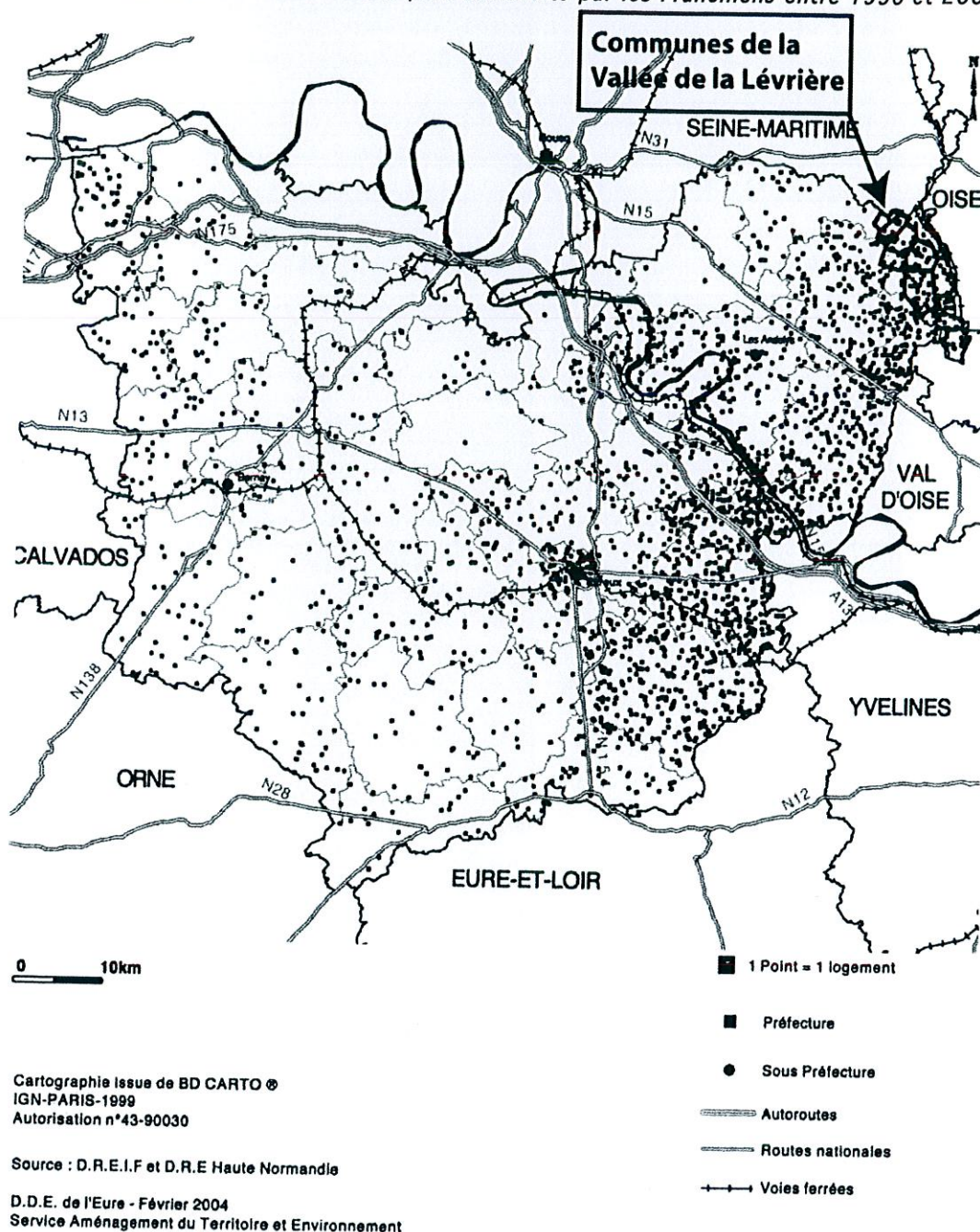
La Vallée attire des résidents franciliens

La grande majorité des communes attirent des résidents venus d'Ile-de-France.

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



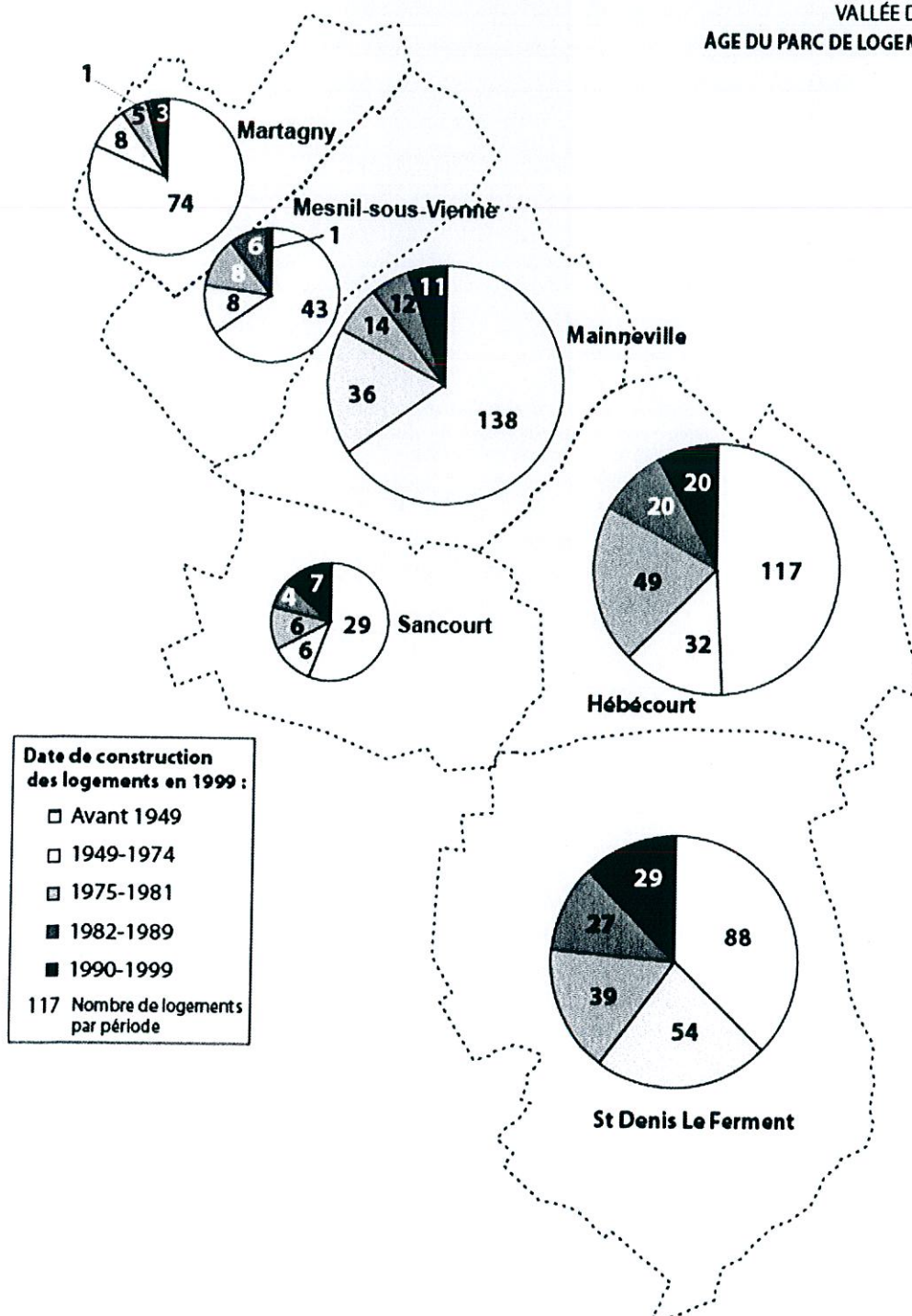
3.8. Synthèse des grandes tendances démographiques touchant la vallée

- Augmentation de la population dans toutes les communes depuis 1990.
- Importance du solde migratoire dans le développement des communes
- Vieillesse 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
AGE DU PARC DE LOGEMENTS EN 1991
SOURCE : INSEE, PGP 99



Vallée de la Lévrière : un faible étalement urbain

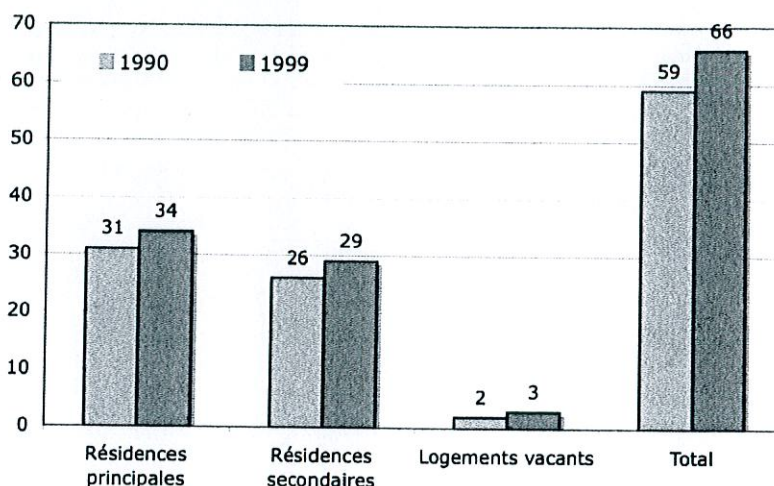
Le bâti est concentré. Une grande partie des résidences a été construite avant 1949. Dans l'ensemble, le rythme de construction s'est ralenti depuis 1982. Plusieurs résidences secondaires sont reconverties en résidences principales. La commune de St Denis-le-Ferment s'est davantage développée après 1949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

4.1. Composition du parc de logement de la commune

Le parc de logements de la commune de Mesnil-sous-Vienne comprend 66 logements en 1999 (soit 7 de plus qu'en 1990).

- Les **résidences principales** représentent en 1999 un peu plus de la moitié du parc de logements, soit 34 logements.
- La proportion de **résidences secondaires** (29 logements en 1999) est assez importante dans la commune et a augmenté selon le même rythme que celui des résidences principales (3 nouvelles résidences secondaires depuis 1990). Il s'agit d'une exception dans la vallée de la Lévrière où leur nombre a tendance à diminuer du fait de leur reconversion en résidences principales.
- Le nombre de **logements vacants** est de 3 en 1999.

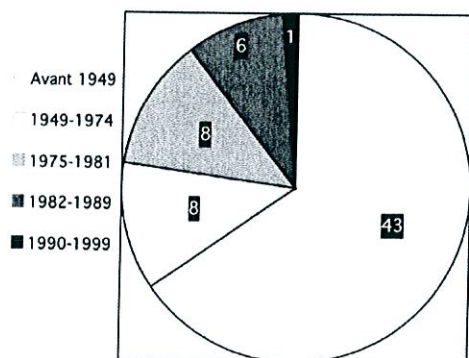
Évolution de la composition du parc de logement de la commune entre 1990 et 2004



4.2. Les rythmes de construction

43 logements ont été construits avant 1949, seulement 23 logements depuis, dont un seul entre 1990 et 1999. Le parc est ancien et le rythme de construction très faible. Depuis 1999, 7 permis de construire ont été délivrés, 5 habitations se sont construites au hameau du Timbre.

Répartition du parc de logements en 1999 selon leur époque d'achèvement :



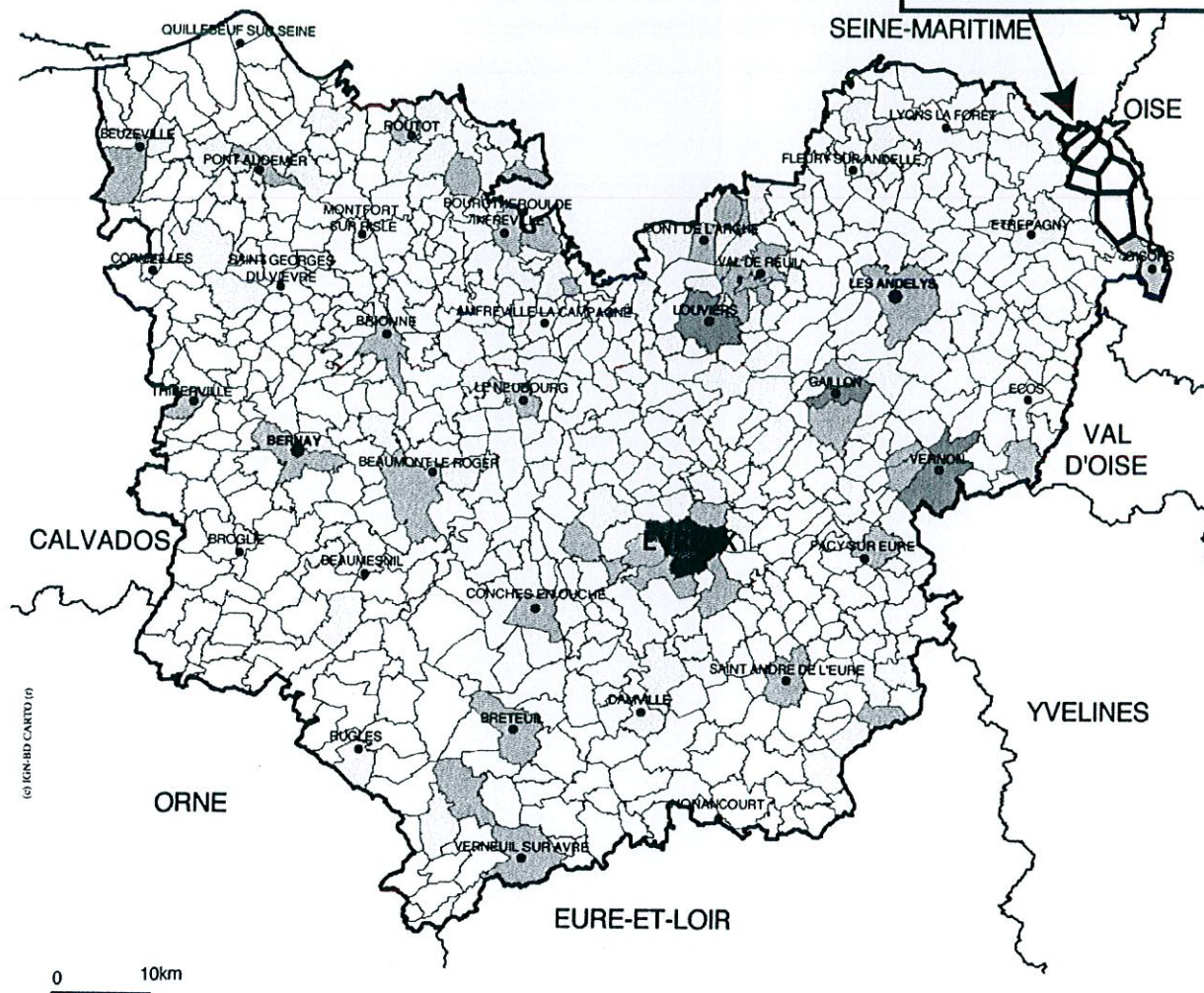
Évolution des rythmes de constructions dans la commune (1949-2006) :

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 constructions neuves de logements à venir (permis accordés) entre 1999 et 2004. D'après SITADEL, 6 logements neufs ont été commencés entre 2000 et 2006, soient **0,85 logement par an**.

1949-1974	1,6 logements par an
1975-1981	1,1 logements par an
1982-1989	0,8 logements par an
1990-1999	0,6 logements par an
2000-2004	1,4 logements par an

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

**Communes de la
Vallée de la Lévrière**



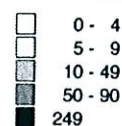
- Préfecture
- Sous Préfecture
- Chef lieu de canton

Sources : DRE SICLONE et DRE SITADEL

D.D.E. de l'Eure - Mars 2003

Service Aménagement du Territoire et Environnement

Nombre moyen
de logements commencés



4.3. Caractéristiques du parc de résidences principales de la commune

Parmi les résidences principales, l'habitat est composé exclusivement de **maisons individuelles**.

Le statut d'occupation majoritaire est la **propriété**, concernant 28 logements en 1999, soit 82% du parc de résidences principales.

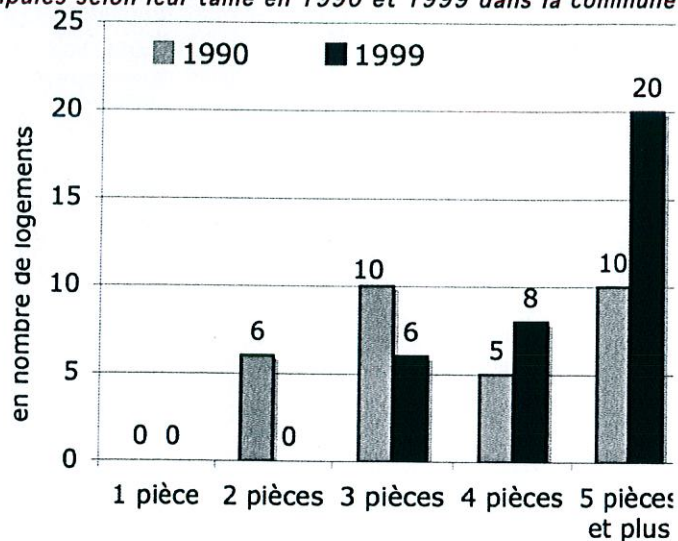
Le nombre de **logements en location** est stable et concerne 4 logements.

2 logements sont **occupés à titre gratuit**.

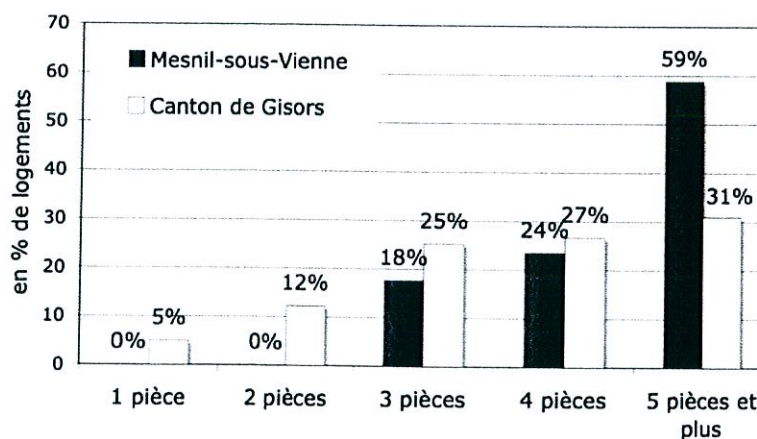
La taille moyenne des résidences principales augmente régulièrement, atteignant 4,4 pièces en 1999, contre 3,6 en 1990. Les 4 pièces et plus concernent 82 % des résidences principales en 1999.

En 1999, le parc de logements de la commune de Mesnil-sous-Vienne, en raison du grand nombre de maisons individuelles, se différencie de la moyenne cantonale par une forte proportion des logements de 5 pièces et plus. À l'inverse, elle n'offre aucun logement de moins de 3 pièces.

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



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 DANS LA VALLEE DE LA LEVRIERE

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.

D'après le registre de la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Eure, au 1^{er} septembre 2005, la **commune de Mesnil-sous-Vienne** accueille une entreprise, place de la mairie : il s'agit d'un cabinet de conseils, recherches et études sur l'architecture, l'aménagement et l'urbanisme, qui emploie 1 salarié. En 2007, une deuxième agence d'architecture est présente (source : enquête publique).

5.1. L'activité agricole dans la commune

La Surface Agricole Utile de la commune représente **505 hectares**, soit 88,2 % du territoire communal. (source : enquête agricole de la Chambre d'agriculture de l'Eure, septembre 2005).

On compte en 2006, **11 exploitations agricoles** qui utilisent des terres communales, dont :

- 5 exploitations avec vaches allaitantes
- 1 exploitation avec des vaches laitières

Les autres exploitations agricoles sont en polyculture et céréales.

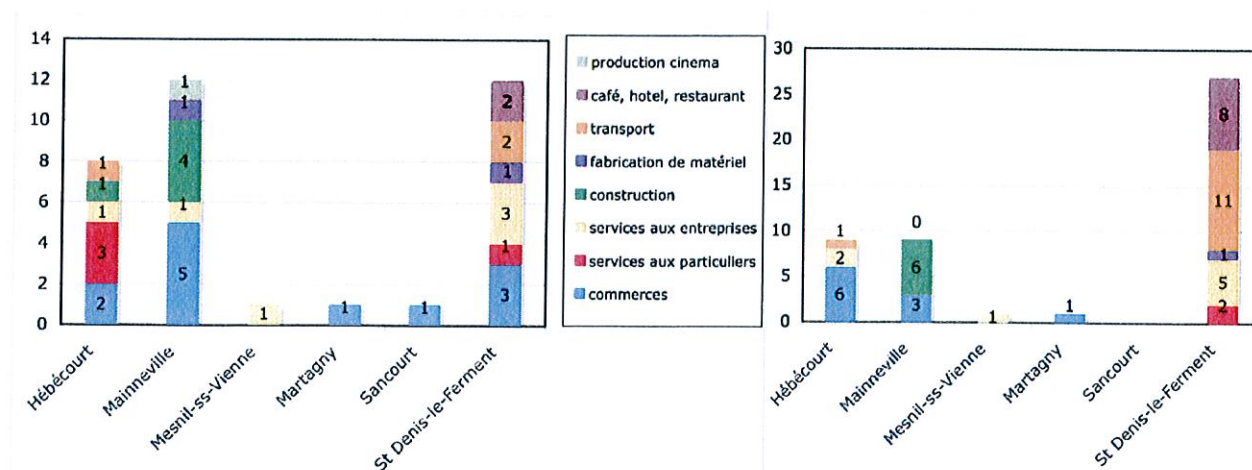
Parmi ces 11 exploitations agricoles, **5 occupent un corps de ferme situé sur le territoire communal** (dont 4 insérés dans le tissu urbain, essentiellement situés dans le hameau du Timbre), 3 exploitations ont contracté un CAD (Contrat d'Agriculture Durable).

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 Hébecourt

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			
	<i>Classes maternelles</i>	<i>Classes primaires</i>	<i>Collège</i>	<i>Lycée</i>
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 Etrépigny (Gisors / St Lazare, 1 heure).

G. La vie associative dans les communes

Les associations actives en Janvier 2006 :

Martagny :

- o ASALF Association de Sauvegarde de la Lévrière

Hébécourt :

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

Mainneville

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

Mesnil-sous-Vienne :

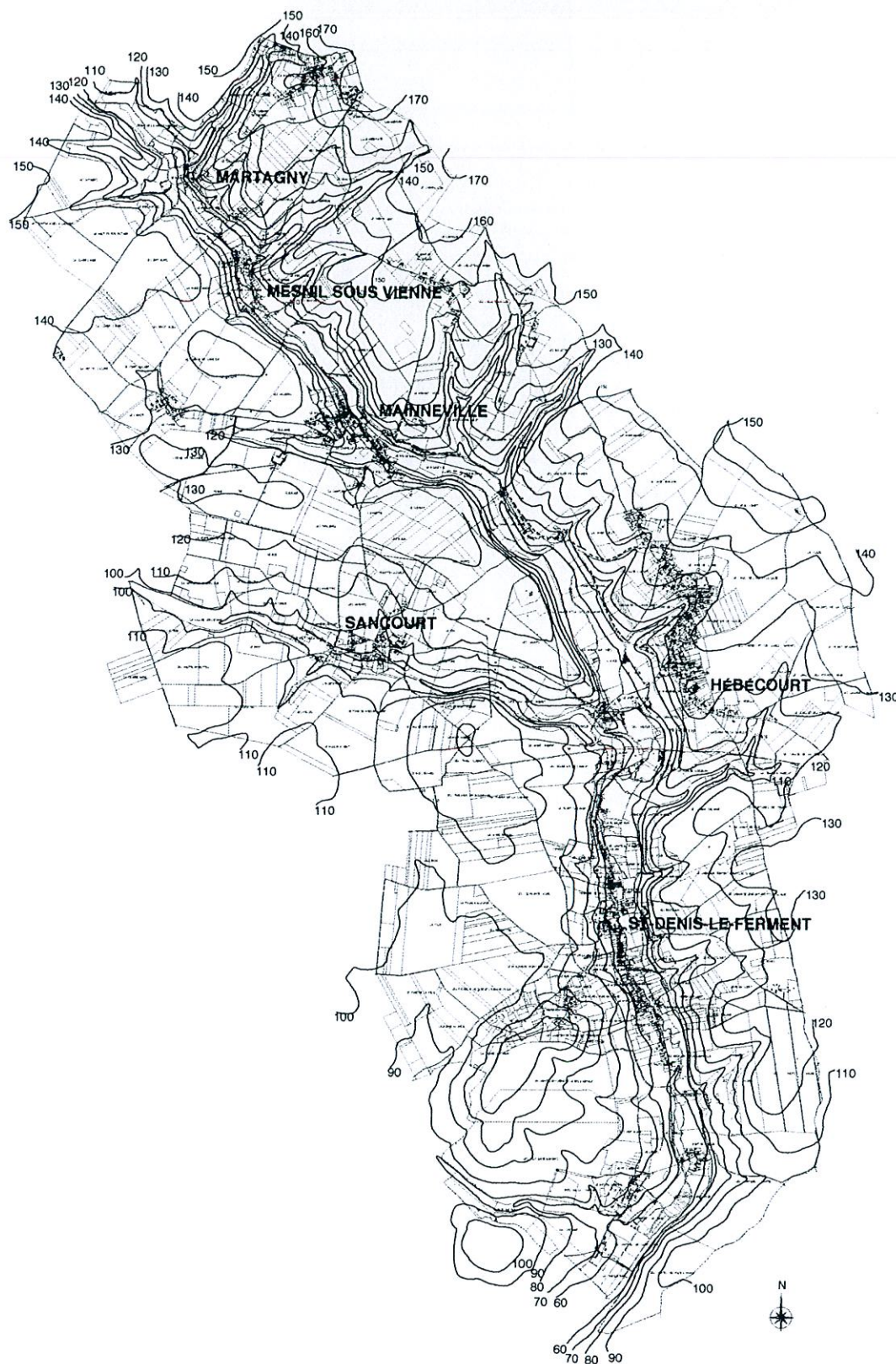
- o Association des Amis de Mesnil-sous-Vienne

St-Denis-le-Ferment

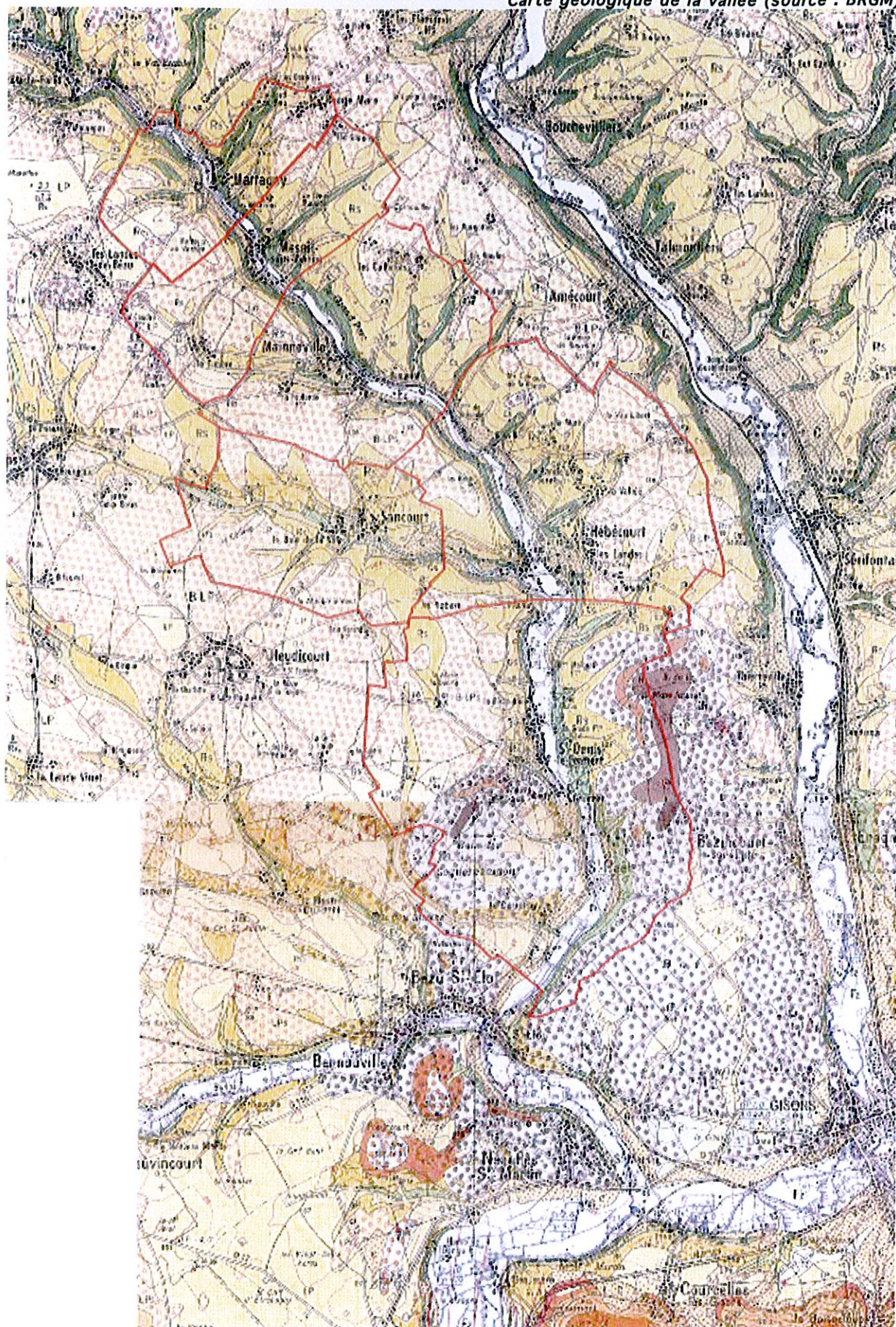
- o Regroupement actif
- o Ensemble pour l'avenir du village
- o Comité des fêtes

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 Thanétien 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 Thanétien. 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.

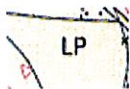
La vallée de la Lévrière est également bordée de colluvions de versants. On retrouve deux types de colluvions : des colluvions alimentées essentiellement par les cailloutis de Gisors au sud de la vallée au niveau de St-Denis-le-Ferment et des colluvions indifférenciés le long du cours d'eau.



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



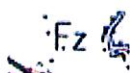
C. Colluvions indifférenciées. Limons, sables, argiles, fragments de silex et de craie. Cette formation est mise en place par ruissellement et solifluxion, essentiellement au quaternaire. Enfin, on observe la formation de complexe de limons en bordure de formation résiduelle à silex. Ces deux formations 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 éoliens. Ils existent en recouvrement des plateaux mais aussi sur les pentes de certains versants protégés des vents dominants.



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 dérubiée. 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

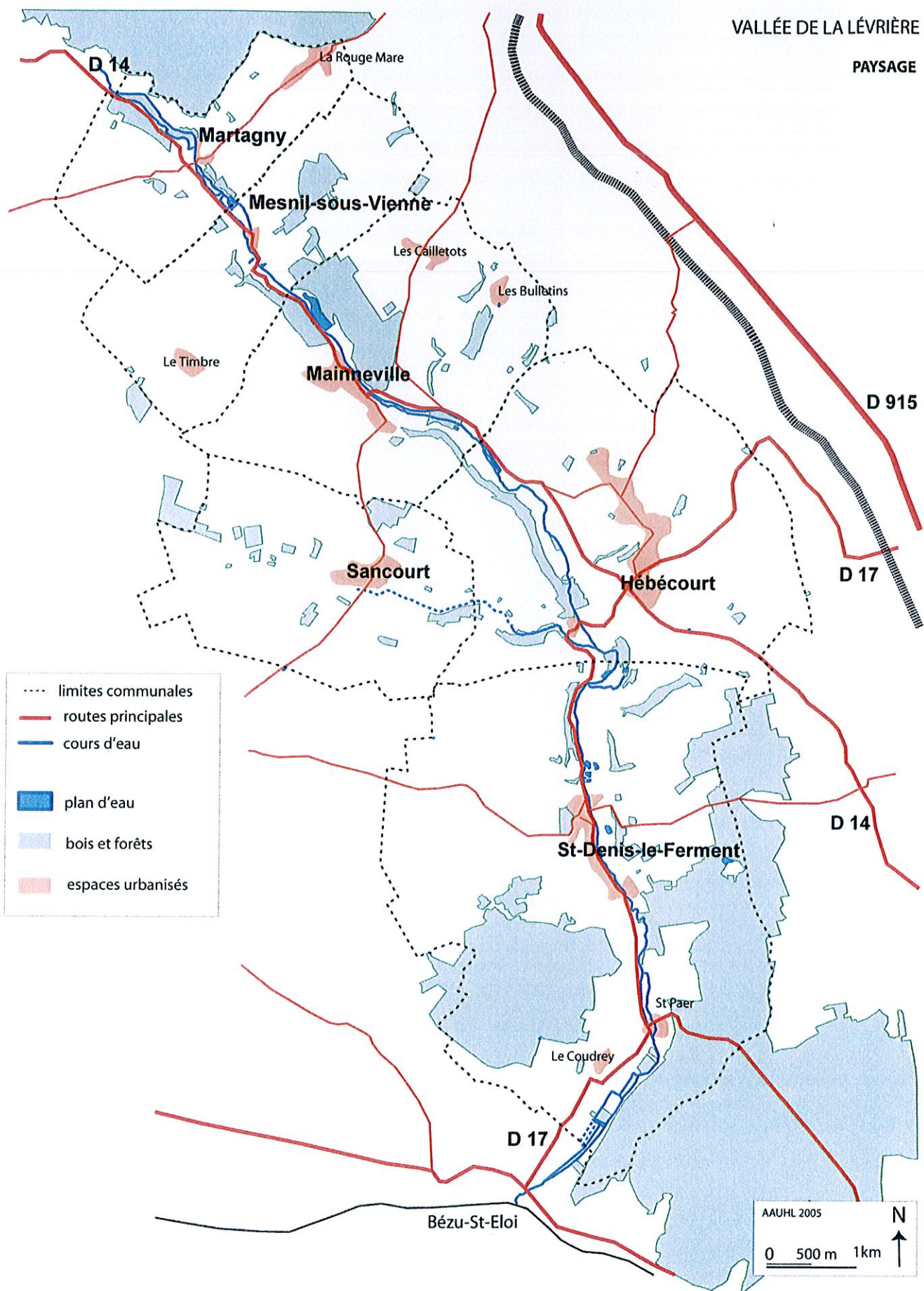
La Lévrière est un petit cours d'eau d'une longueur de 15 kms environ. Il s'agit d'un affluent de l'Epte et il se jette dans cette dernière au niveau de la ville de Gisors. Elle parcourt les communes de la vallée, hormis Sancourt, qui est située sur la vallée Gautier.

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.



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 pâtures), 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.

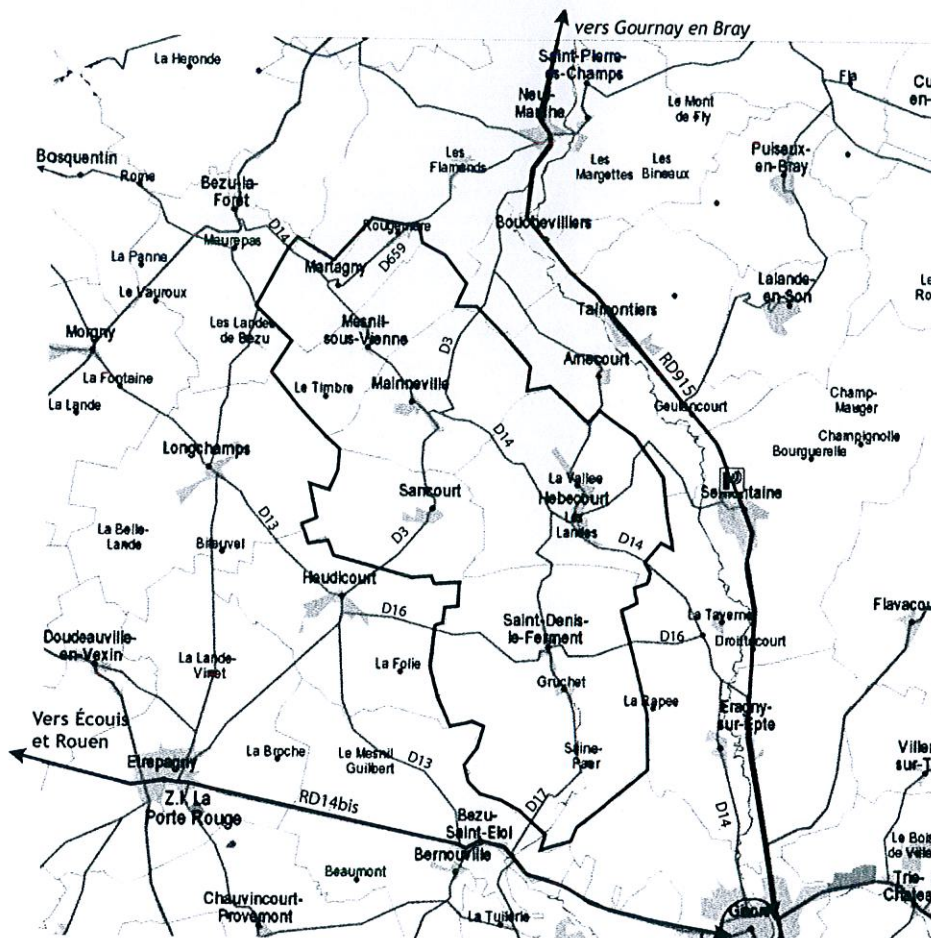
En effet le risque, c'est la construction tout le long de la Lévrière puisque l'eau apporte un plus au cadre de vie. C'est bien parce que ces parcelles, près de l'eau, ont beaucoup de valeur qu'il faut les préserver de l'urbanisation.

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 Hébecourt, 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 Hébecourt 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 Cailleaux)

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'Hébecourt, 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 XI^e 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 16^e siècle, des tanneries, des lamineries de zinc qui vont surtout produire au XIX^e, au temps d'Hausmann ; apparaîtront même au XX^e 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

Les principaux éléments d'histoire présentés ci-dessous sont issus de *Mémoire de la Lévrière* de Lucien Rousselin, éditions ASALF.

Mesnil-sous-Vienne fut une des sept villes de Bleu qui avait le droit de faire paître les bêtes et prendre du bois dans le forêt de Bleu (anciennement partie constitutive de la forêt de Lyons).

En 1307, Philippe le Bel donna tout ce qu'il possédait de Mesnil à Enguerrand de Marigny.

« la tradition rapporte qu'il existait autrefois un village sur la côte, bâti le long d'un chemin appelé Viennes ou Viannes, de *Vialis Domus* (maison le long du chemin) : le pays ayant été bâti au-dessous de cet endroit a été dénommé Mesnil-sous-Vienne, c'est-à-dire « sous le chemin » ».

D'après M. Toupet (archéologue, entretien du 9/06/2006), on perçoit encore des traces au travers de la convergence des routes vers le château venu déplacé le village.

Concernant la ferme des Bilbabeux, l'étymologie de son nom viendrait de trois mots scandinaves : *bye* (maison), *blau* (noir) et *boe* (hameau) : « hameau des maisons noires, ou maisons de charbonniers », le pays accueillant de nombreux petits métiers.

Concernant le hameau du Timbre, sur le plateau, son nom aurait été donné au village où les mareyeurs s'arrêtaient autrefois pour payer un droit au marquis de Mainneville qui était chargé de l'entretien de la route. La route qui traverse le hameau du Timbre, venant des Landes de Bézu, était alors celle des *chasse-marée*.

Autre dépendance de Mesnil-sous-Vienne : la ferme de la Coudre où, au XVI^e siècle régnait Achille Frontin ; cette ferme se trouve route de Longchamps, sur le plateau Sud.

Entre la route des Simons et les Cailletots, était autrefois le hameau de Labie, comportant plusieurs habitations aujourd'hui disparues. De même le Mont Auger, point géographiquement situé sur le même plateau mais à proximité immédiate du village.

Comme à Martagny, de nombreuses ouvrières dentellières occupèrent le village au 18^e siècle. Il y avait également des fabriques de gants, des tailleurs d'habits, et des fileuses de chanvre, ou un peigneur de filasse, également des sabotiers, des scieurs de long, un marchand de poteries...

Le Mesnil-sous-Vienne comptait 39 feux en 1775, c'est-à-dire 39 foyers. En 1836 on y dénombrait 274 habitants, et 30 enfants fréquentaient l'école communale. Il y avait une garde nationale, et deux cafés, ce qui atteste bien d'une activité importante dans la vallée, attractive.

3. LES CONTRAINTES, RISQUES ET RICHESSES A PRESERVER

3.1. Le paysage de la commune

Topographie de la commune

La commune est traversée du Nord-Ouest au Sud-Est par la vallée de la Lévrière, situé à 100 m d'altitude. Le territoire remonte de part et d'autre en s'éloignant, jusqu'à 170 mètres vers l'Est, au niveau du hameau des Simons, et jusqu'à 140 mètres en limite communale avec Martagny près de la ferme de la Coudre.

En remontant vers le Nord-Est, parallèlement aux limites communales, se forme un petit vallon, perpendiculaire à la vallée de la Lévrière.

Hydrologie de la Commune :

Le village s'est véritablement édifié contre la rivière. La rivière de la Lévrière possède plusieurs bras en fond de vallée. Certains ont été canalisés pour les besoins des activités installées à proximité.

La commune comporte également deux sources situées le long du chemin du Manoir, alimentant la Lévrière, et un puits au hameau du Timbre.

Sol et végétation de la commune :

- Les boisements :

La commune présente quelques bois isolés autour du hameau du Timbre ainsi qu'au sommet du plateau situé à l'est, près des Simons.

Les bois les plus importants couvrent une partie d'un plateau s'étendant à l'Est, au lieux-dits « le gras buisson » et « les broches », dans le vallon. Ils sont de qualité relativement bien entretenus.

- Les haies :

La végétation constituant les haies est diverse. On les trouve dans et à proximité immédiate des espaces urbanisés, ainsi que le long du chemin des broches. Elles sont parfois constituées d'alignements végétaux monospécifiques (thuyas, ...), liés aux constructions plus récents s'édifiant sur le territoire communal.

- Les vergers :

Le hameau du Timbre, la ferme de la Coudre, et quelques terrains de part et d'autres de la Lévrière comprennent quelques vergers et plantations de qualité.

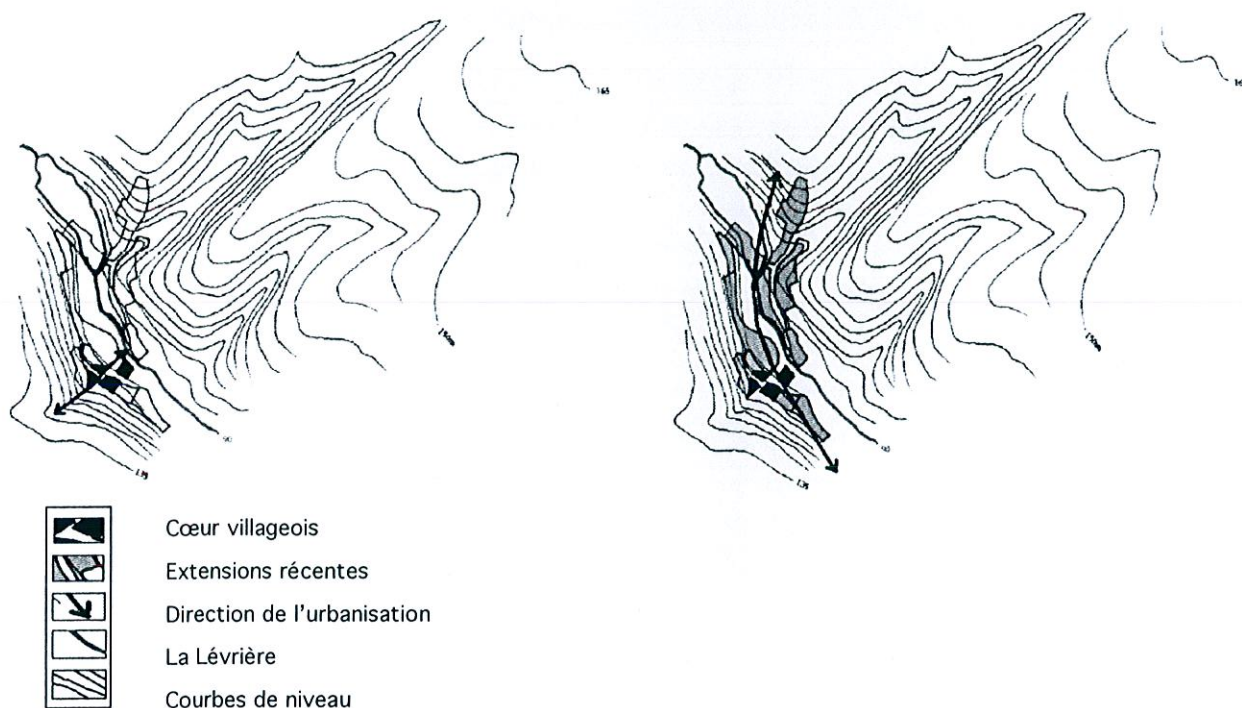
L'organisation spatiale de la commune

La commune de Mesnil-sous-Vienne est historiquement située en fond de vallée, sur la rive Ouest de la Lévrière.

Les espaces urbanisés se sont ensuite plutôt développés selon un tissu assez lâche le long des voies situées à proximité du fond de vallée, parallèlement à la rivière, sur ses rives Est et Ouest, en remontant vers la commune de Martagny ainsi que le long de la route menant à la ferme des Bilbabeux et aux Simons.

Le hameau du Timbre, excentré et situé en partie haute, a également pu accueillir le développement du village grâce à des contraintes qui y sont plus limitées qu'en fond de vallée.

*Processus d'urbanisation du village de Mesnil-sous-Vienne
(extrait de l'étude paysagère de la vallée, B. FLOQUART)*



Les caractéristiques du bâti

La commune de Mesnil-sous-Vienne présente un bâti ancien de grande qualité et remarquable par la multitude de matériaux et les formes qu'il utilise. Les propriétés sont la plupart du temps closes de hauts murs en appareillage de pierres locales de belle facture, ou bien intégrées dans des parcelles closes de haies végétales diversifiées et peu hautes. Les constructions anciennes sont souvent implantées perpendiculairement à la voie, en limite, et sont souvent de plain-pied.

Quelques constructions récentes sont insérées dans le tissu urbain constitutif du village, dont quelques unes en friche, ainsi qu'au hameau du Timbre. Elles se différencient des précédentes par leur hauteur souvent plus importante, leur implantation en milieu de parcelles, et la présence d'une haie végétale monospécifique, qui crée un véritable mur le long des voies.

Les matériaux de construction

On observe l'utilisation de matériaux traditionnels locaux, comme la brique rouge, parfois peinte, le silex, mais aussi le colombage. Sont également utilisés d'autres matériaux, plus anecdotiques ou franchement inesthétiques : brique de type léopard (en parement ou pleine), panneaux préfabriqués en béton. Les toitures sont en tuiles ou en ardoises.

Les voies

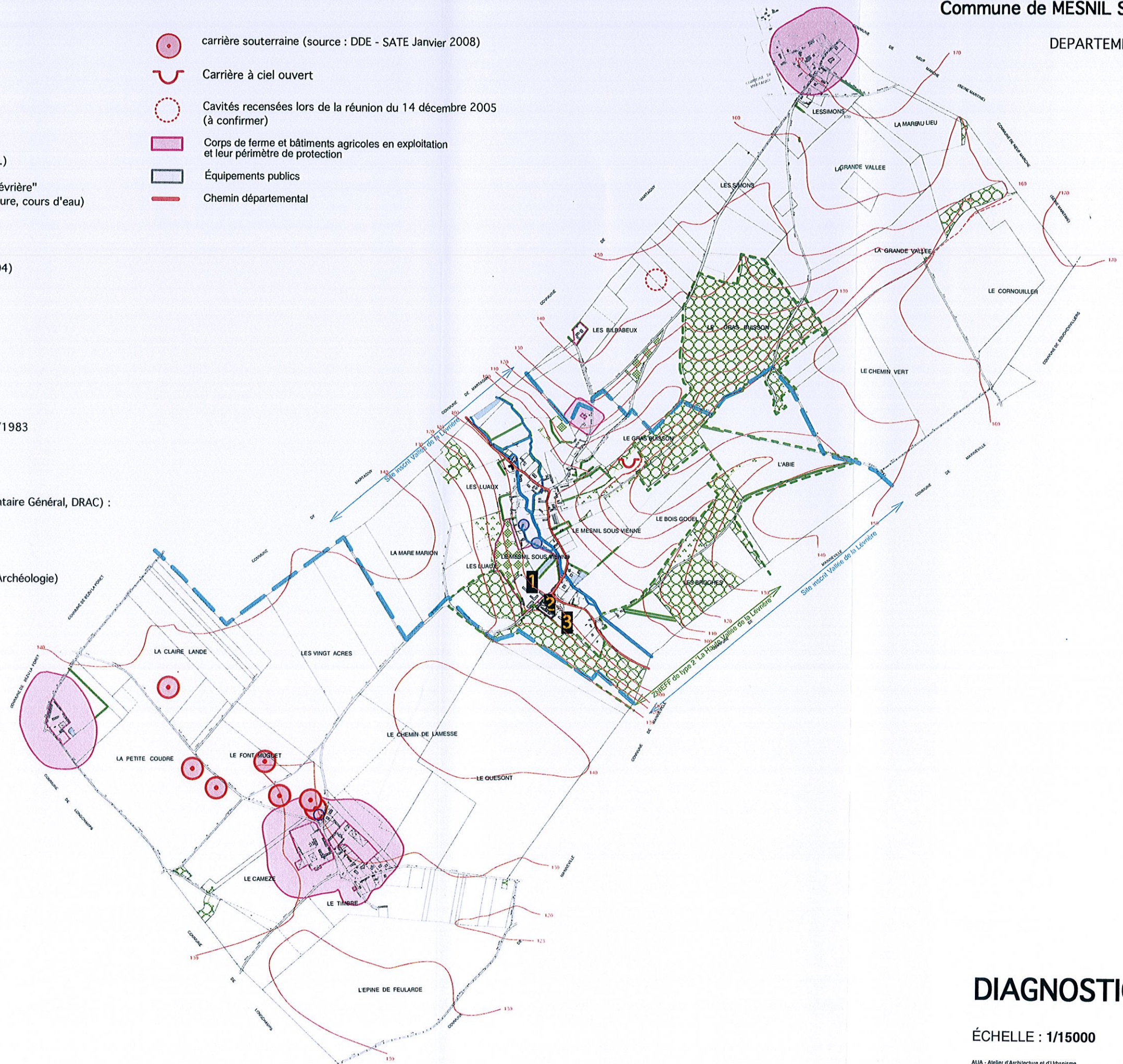
Les voies traversant le cœur du village sont assez étroites, bordées de murs en appareillage de pierres locales ou de hautes haies végétales opaques, rendant la circulation automobile difficile par l'absence de visibilité, et la circulation piétonne plutôt dangereuse.

En dehors du village, les routes sont très ouvertes.

Éléments aériens :

Les poteaux, supports des réseaux concédés, par leur verticalité, apparaissent aujourd'hui comme des éléments qui nuisent à une lecture harmonieuse du paysage.

On note également l'implantation d'antennes paraboliques sur quelques maisons.



ÉCHELLE : 1/15000

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.

→ Ces éléments sont recensés et numérotés sur le **Plan Diagnostic de la commune**.

Les éléments remarquables du patrimoine

Parmi le patrimoine recensé par la DRAC, on trouve des objets mobiliers remarquables, ainsi que les éléments immobiliers suivants :

- Maisons et fermes (0 étudiée, 0 repérée, 53 bâtis)
- Eglise paroissiale Saint André, largement reconstruite au 16^{ème} siècle (village)
Patronage : le prieur de Saint-laurent-en-Lyons (76)
- Ferme-Château du 18^{ème} siècle (village), colombier de 1774
- Presbytère 1^{ère} moitié du 18^{ème} siècle (village)
- Ancien lavoir

La commune ne présente pas de Monument inscrit ou classé à l'inventaire des Monuments Historiques de l'Eure, ni de sites archéologiques recensés par le service régional de l'Archéologie.

Le Site inscrit aux Monuments Naturels :

La Vallée de la Lévrière, site inscrit le 28 janvier 1983

La Vallée de la Lévrière 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.

Ce site fait l'objet d'une servitude visant à le protéger :

AC2 : servitudes de protection des sites et des monuments naturels inscrits. Vise à protéger le paysage. Les constructions ne sont pas interdites, mais soumises à l'avis l'Architecte des Bâtiments de France.

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 **Mesnil-sous-Vienne** accueille une partie du périmètre de la ZNIEFF de type 2 qui s'étend dans la vallée de la Lévrière et concerne ses milieux.

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 écosystème. Les forêts, prairies humides, rivière, pelouse calcicole sont des éléments de diversité, permettant notamment l'accueil de l'avifaune. Ce site a également un rôle de régulateur du facteur eau.

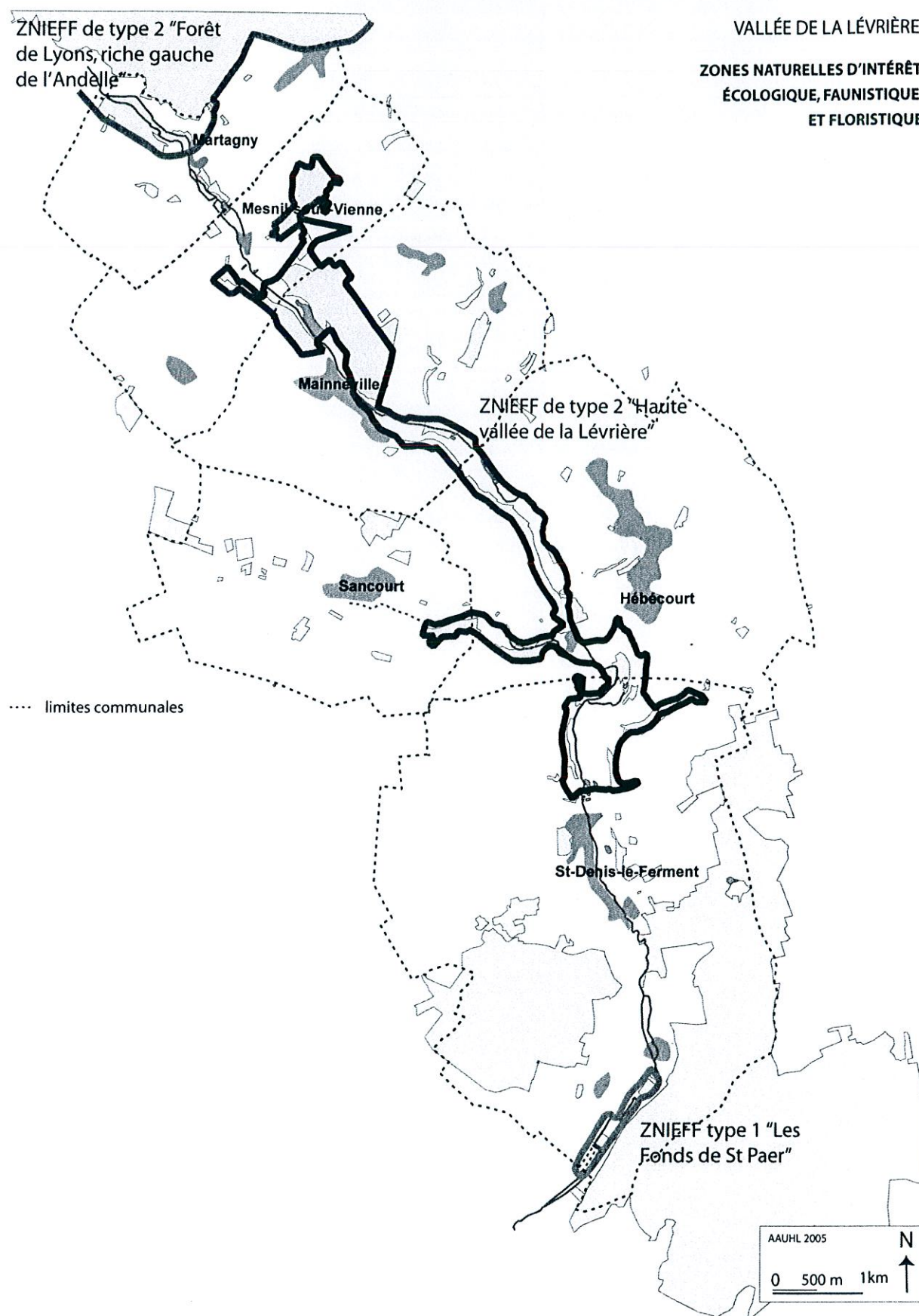
Évolution et proposition de gestion :

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



3.4. Les cavités souterraines et marnières

Le département de l'Eure se caractérise par la présence de nombreuses marnières ou bétaires 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 surfaces (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 19^{ème} 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.

Les recherches menées jusqu'à aujourd'hui ont permis de recenser différents indices de présomption de cavités souterraines :

- **7 carrières souterraines** sont identifiées sur le territoire communal par les services de l'Etat en janvier 2008 (Service d'Aménagement du Territoire de la DDE de l'Eure) : elle se situent toutes à proximité du hameau du Timbre.

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

- *Marnière dont la présence est certaine :*
Mise en œuvre d'un espace de "sécurité" correspondant à un cercle dont le rayon dépend de la plus grande profondeur et la plus grande galerie observées dans la commune ou, à défaut, dans le secteur, tout en tenant compte de la zone de décompression.

Pour la commune de Mesnil-sous-Vienne, le rayon est de 40 mètres.

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 est indiqué au plan de zonage sous la forme d'une trame.

A 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.

- *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. Cette typologie ne concerne pas la commune de Mesnil-sous-Vienne.

- **Marnière à ciel ouvert :**

Une marnière à ciel ouvert est encore aujourd'hui exploitée dans la commune (elle est reportée sur le plan de diagnostic sous le nom de carrière à ciel ouvert).

- **Indices de marnière non avéré :** lors de la réunion du 14 décembre 2005, un indice de cavité est mentionné. Il est reporté sur le plan de diagnostic. Cet indice reste à confirmer.

3.5. L'eau

L'adduction en eau potable :

La gestion du réseau d'eau potable de la commune de Mesnil-sous-Vienne est assurée par le **S.A.E.P. de la Région d'Hébécourt** (Syndicat d'Adduction d'Eau Potable, Président François Letierce).

L'assainissement des eaux usées :

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.

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. La commune de Mesnil-sous-Vienne n'en est pas encore dotée.

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

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.

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.

La commune de Mesnil-sous-Vienne n'est pas concernée par le périmètre des zones inondées recensées par les services de l'Etat, mais étant donné la proximité de certaines habitations avec la Lévrière et leur position en fond de vallée, ce risque ne peut être écarté.

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, **aucun site** n'a été répertorié.

3.8. La sécurité routière

La commune n'est pas concernée par des points noirs ou zones d'accumulation d'accidents, d'après la cellule départementale d'exploitation et de sécurité de la Direction Départementale de l'Équipement.

Ont été relevés en juin 2002 sur la RD14, au point PR18 (à Mainneville) : 921 véhicules par jour.

Le développement de la commune devra aller de pair avec une réflexion sur les déplacements dans la commune et sur l'ensemble du territoire de la vallée. Les routes actuelles du village, très étroites, rendent la circulation difficile, mais obligent le ralentissement des véhicules.

3.9. 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.

La Surface Agricole Utile de la commune représente **505 hectares**, soit 88,2 % du territoire communal. La commune demeure donc fortement rurale.

On compte en 2006, **11 exploitations agricoles** qui utilisent des terres communales, dont :

- 5 exploitations avec vaches allaitantes
- 1 exploitation avec des vaches laitières

Les autres exploitations agricoles sont en polyculture et céréales.

Parmi ces 11 exploitations agricoles, **5 occupent un corps de ferme situé sur le territoire communal** (dont 4 insérés dans le tissu urbain, essentiellement situés dans le hameau du Timbre).

4 corps de ferme sont concernés par un périmètre de protection : 2 sont situés au hameau du Timbre, pratiquent de l'élevage, et sont concernés par un périmètre de protection de 100 mètres à partir de la limite parcellaire du corps de ferme (un bâtiment est également situé à proximité d'un des corps de ferme et est concerné par un périmètre de 50 mètres, s'agissant d'un bâtiment de stockage de matériel agricole), 1 à la ferme de la Coudre, qui pratiquent également une activité d'élevage (périmètre de 100 mètres), 1 près des Bilbabeux (périmètre de 50 mètres).

La ferme des Bilbabeux ne comprend plus d'activité agricole.

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 observe que :

- Les exploitations agricoles font des efforts de maîtrise des nuisances.
- 3 exploitations ont contracté un CAD (Contrat d'Agriculture Durable).
- 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

Les servitudes d'utilité publique sont instituées par des lois ou règlements particuliers. Le Code de l'Urbanisme, dans ses articles L126-1 et R126-1, ne retient juridiquement que les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, c'est-à-dire celles susceptibles d'avoir une incidence sur la constructibilité et plus largement sur l'occupation des sols.

Le territoire de la commune de Mesnil-sous-Vienne est concerné par les servitudes suivantes :

- AC2 Servitudes de protection des sites et des monuments naturels inscrits :
 - site de la vallée de la Lévrière, inscrit le 28 janvier 1983,
- I4 Servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques :
- PT3 Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques :
- T7 Servitudes aéronautiques. Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières. Elles s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.

PHOTOGRAPHIES AÉRIENNES



Un village inséré en fond de vallée



Un village plutôt aéré et boisé, les constructions s'étirant le long des voies

PHOTOGRAPHIES AU SOL

PAYSAGE



Entrée de la commune paysagée par des haies de qualité,



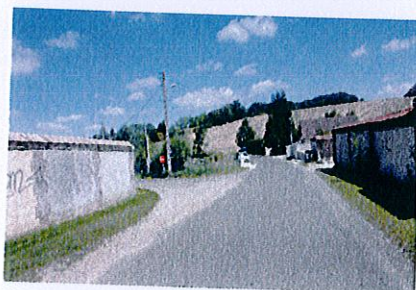
Bois caractéristique le long de la RD14



Entrée de village



Place de la mairie



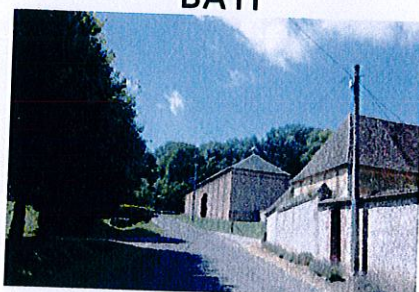
Centre de village : un habitat mixte



BÂTI



Habitations récentes en construction, dans le tissu urbain



corps de ferme ancien place de la mairie



Implantation des habitations anciennes perpendiculairement aux voies



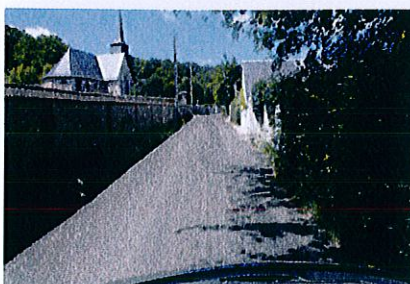
Un bâti ancien de qualité, lié à la rivière



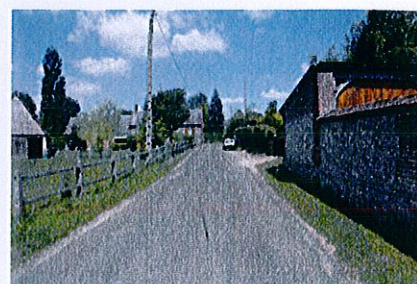
CLÔTURES



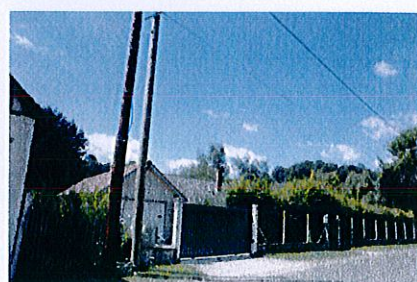
Des clôtures végétales, bien entretenues



et des murs en appareillage de pierres locales de belle facture,



Mais qui rendent la visibilité difficile



Des clôtures récentes plus diversifiées

CHAPITRE 2

PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES

ET

ECONOMIQUES

1. PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES

a. Politique de développement démographique

Les tendances démographiques :

2007 : 129 habitants +3,75 hab./an (depuis 1999)
+ 0,85 logements par an d'après SITADEL (2000-2006)

Commune agricole et rurale, Mesnil-sous-Vienne fait partie de la Communauté de Communes Gisors-Epte-Lévrière et se situe à 16 kilomètres environ de Gisors. Le bourg ancien est situé dans le fond de vallée, desservi par la RD14. Deux hameaux se sont modérément développés sur les plateaux autour de corps de ferme encore en activité : Le Timbre et les Simons, bien plus petit. 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.

Jusqu'en 1999, la croissance de la population de la commune de Mesnil-sous-Vienne est essentiellement liée à un solde migratoire important, qui compense un solde naturel devenu négatif depuis 1990, en raison de la chute brutale du taux de natalité, et de la hausse du taux de mortalité. Ces tendances vont s'atténuer, il est en effet difficile de les déterminer sur le moyen et long terme quand il s'agit de communes de moins de 100 habitants.

La population de Mesnil-sous-Vienne vieillit, la commune présente en effet une part très importante de 40-59 ans. Et la classe des moins de 40 ans se renouvelle difficilement.

La composition de la population, ajoutée au phénomène de décohabitation, tend à faire diminuer le nombre moyen de personnes par ménage. Il est de 2,7 personnes en 1999.

Le parc de logements est composé pratiquement de manière égale de résidences principales et de résidences secondaires, les deux catégories étant en augmentation (une exception dans la vallée de la Lévrière où les résidences secondaires ont plutôt tendance à être reconverties en résidences principales en raison des pressions foncières existantes).

Les tendances d'évolution démographiques sont les suivantes :

- Croissance modérée de la population
- Accélération de la demande de foncier
- Rythme de construction modéré également
- Risque de vieillissement de la population
- Faible augmentation du nombre de résidences principales et de résidences secondaires
- peu de logements en location

Les enjeux et choix de développement de la collectivité :

2015/2020 : 150 habitants +2 à 3 habitants/an +1 logement 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 :

- Accompagner le 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

La collectivité souhaite maintenir le rythme de croissance démographique au niveau de **2 à 3 habitants par an environ d'ici à 10/15 ans** ce qui constitue un niveau relativement faible correspondant à peu près au niveau actuel lui permettant de maintenir ses équipements en place et de répondre à quelques besoins en terme de logement. La population atteindrait **150 habitants en 2015/2020**.

Ces prévisions démographiques se traduisent par la création **d'une dizaine de nouveaux logements d'ici à 2015/2020**, soit 1 logement par an.

b. Politique de développement économique

La commune de Mesnil-sous-Vienne présente une forte vocation agricole, et un caractère résidentiel. Elle ne comporte qu'une seule activité de service aux entreprises.

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 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 est caractérisé par l'étroitesse des voies (CD n°14 et routes menant aux hameaux agricoles). Celle du fond de vallée est inadaptée à la circulation actuelle.

Le territoire de la commune de Mesnil-sous-Vienne se prête ainsi difficilement à l'accueil de nouvelles zones urbanisées.

c. Équilibre social de l'habitat :

L'offre de logement est constituée de maisons individuelles, du fait du caractère très rural de la commune. 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.

d. Équipements et services :

Actuellement la commune ne possède pas de services de proximité de première nécessité ou de lieu de convivialité (alimentation, débit de boisson, ...).

Son niveau d'équipement est faible. La commune dépend de Gournay-en-Bray et de Gisors.

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 3

LE PROJET DE P.L.U.

1. CHOIX RETENUS 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 pour l'essentiel de **conserver le caractère rural du village, ses qualités patrimoniales et paysagères**. Elle souhaite un développement très modéré de sa population, suffisant pour le maintien des équipements en place et répondre aux quelques besoins existants en termes de logement.

Enfin, il 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

Le fond de vallée dans lequel est implanté le bourg de Mesnil-sous-Vienne est un site sensible. En outre, la desserte viaire est inadaptée à la fois au trafic actuel et de surcroît à une augmentation de celui-ci.

La collectivité a donc choisi à travers un développement modéré de privilégier l'occupation des parcelles non bâties dans le village, sans étendre les espaces urbanisés, et d'autoriser quelques constructions seulement dans la continuité du hameau du Timbre sur le plateau, à distance des cavités souterraines avérées et des corps de ferme en activité.

b. Développement économique :

De fonction surtout résidentielle et agricole, la commune n'a pas vocation à recevoir de zones d'activités, plutôt situées autour de Gisors et de Gournay-en-Bray et à proximité des grands axes de circulation. En revanche, la collectivité souhaite autoriser l'implantation de petits artisans ou entreprises dans le tissu urbain.

Enfin, l'activité agricole étant dominante dans l'économie locale, les terres et exploitations sont préservées de l'urbanisation.

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

Mesnil-sous-Vienne, 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. Seules les parcelles situées dans le tissu urbain seront occupées dans le bourg ancien.

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 destinées à recevoir d'urbanisation nouvelle. Elles sont destinées à demeurer en l'état, naturel ou agricole.

d. Gestion des déplacements

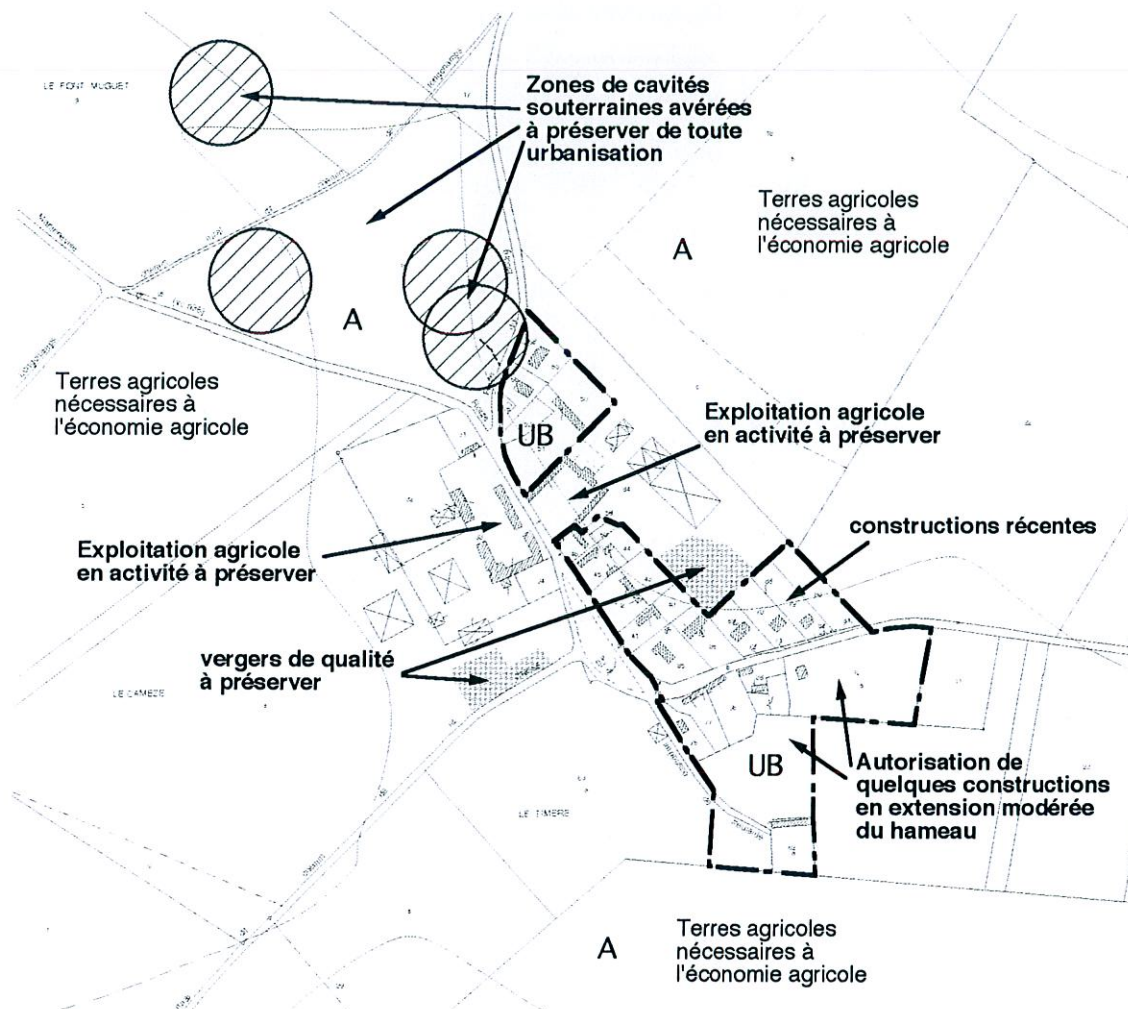
Concernant les déplacements piétons, la commune souhaite préserver les sentes principales, du territoire communal, formant un réseau de promenade avec les communes voisines.

Concernant les déplacements motorisés, la commune ne disposant que d'une route principale de circulation située en fond de vallée, le choix de ne pas étendre le village ainsi que d'un développement modéré sur le plateau, limite l'augmentation de la circulation dans la vallée.

2. CHOIX RETENUS 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.

Hameau du Timbre :



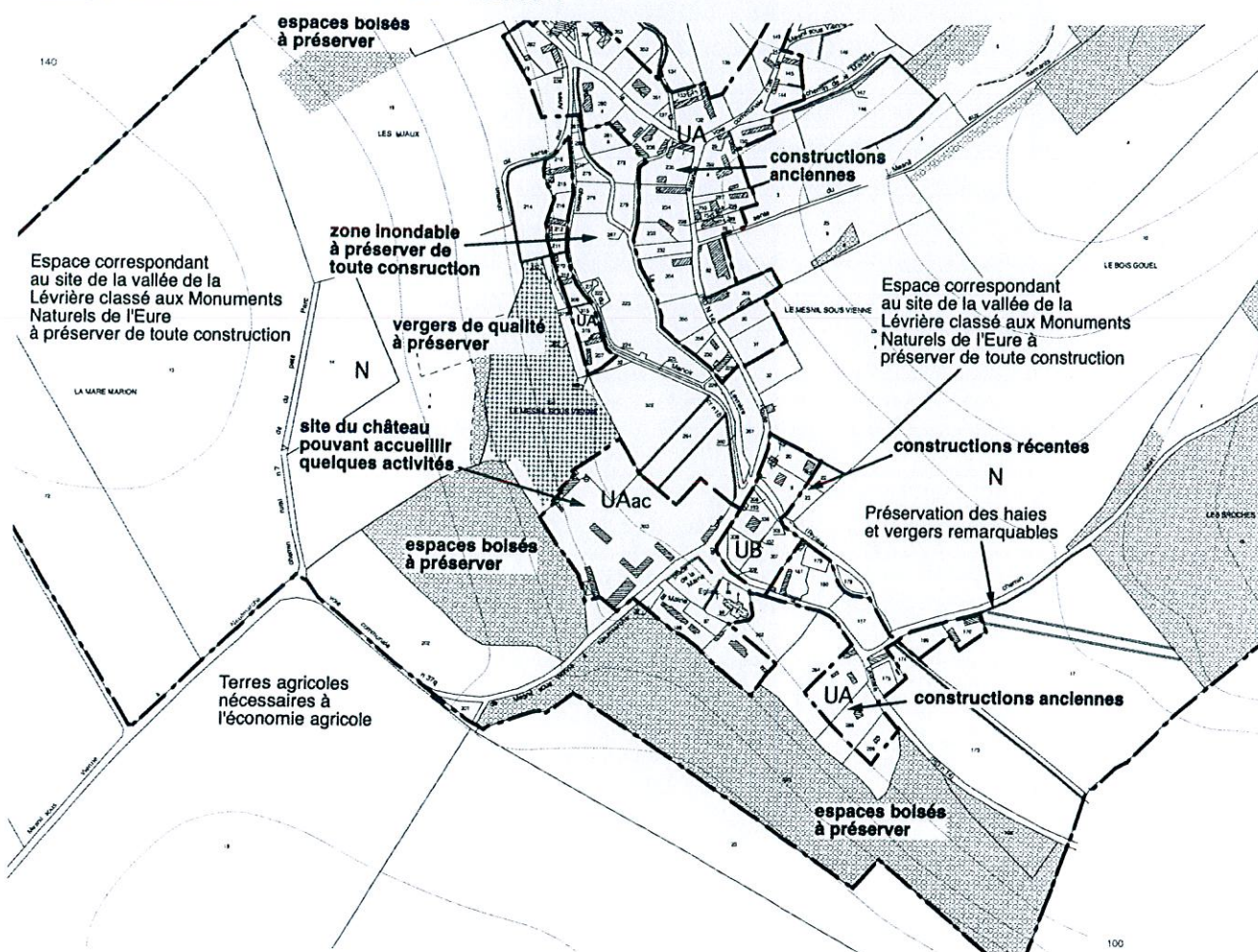
Le hameau du Timbre comportant des exploitations agricoles en activité, les parcelles supportant les bâtiments des corps de ferme ainsi que les terres agricoles exploitées alentours sont classées en zone A agricole, la collectivité ayant souhaité en préserver l'économie.

Le hameau comporte quelques constructions plutôt récentes. Les parcelles bâties ainsi que quelques parcelles situées dans la continuité sont classées en zone UB, la collectivité ayant souhaité autoriser des constructions pour un développement modéré du hameau.

Deux vergers de qualité ont également été 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.

Les zones avérées de cavités souterraines ne sont pas constructibles. Elles sont situées en zone A.

Village ancien de Mesnil-sous-Vienne :



Le village ancien de la commune de Mesnil-sous-Vienne est situé en fond de vallée dans un site très sensible et marqué par son ancien tracé (château et ancien village déplacé). La collectivité n'ayant pas souhaité d'extension de cet espace bâti, les parcelles déjà bâties sont classées en zone UA.

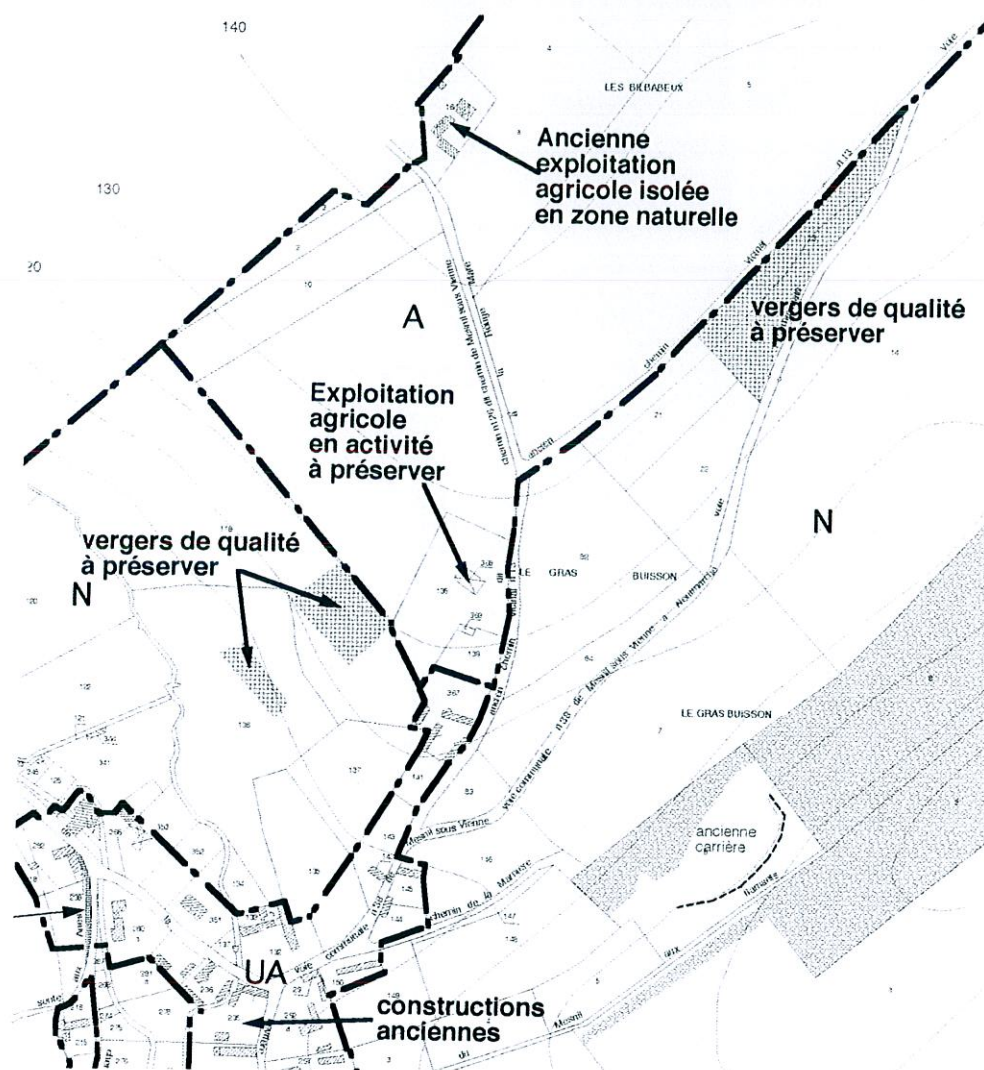
La zone constituant le fond de vallée, site sensible en partie soumis à des risques d'inondation, et concerné par l'inscription aux Sites et Monuments Naturels de l'Eure, doit être préservée de toute construction et est donc classée en zone N. Les terres agricoles et les prairies peuvent continuer à être exploitées et entretenues.

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.

La collectivité étant favorable à l'implantation d'activités économiques dans le site du château, les parcelles concernées sont classées en zone UAac.

Corps de ferme au Nord du village ancien :



Les espaces classés en zone urbaine comprennent des parcelles non bâties, situées dans le tissu urbain existant. Les conditions de leur urbanisation seront étudiées dans le cadre des autorisations du fait de l'inscription du site de la vallée de la Lévrière.

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, doit être préservée de toute construction et est donc classée en zone N. Les terres agricoles et les prairies peuvent continuer à être exploitées et entretenues.

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.

Les parcelles supportant des bâtiments nécessaires à une exploitation agricole en activité sont classées en zone A.

La ferme des Bilbabeux n'est plus en activité, mais située à distance des espaces urbanisés. Elle est laissée en zone A.

[illegible]

Les terres agricoles cultivées sont classées en zone A, la collectivité ayant souhaité préserver l'économie agricole des plateaux agricoles de la commune.

3. TABLEAUX DES SURFACES DÉFINIES :

POPULATION actuelle → à 15ans	Évolution annuelle	LOGEMENTS actuel → à 15 ans	Évolution annuelle
129 habitants en 2007 → 150-160 habitants (+ 20 à 30)	+ 2 à 3 habitants	Environ 72 en 2006 → 82 logements	+ 1 habitation

SURFACES urbanisées	SURFACES URBANISABLES	Évolution	Surfaces Zone A	Surfaces Zone N
13,1 ha	Extensions : 1,2 ha dans le tissu urbain: 1,2 ha	+ 2,4 ha	320 ha	156,2 ha

SURFACES DÉFINIES DANS LE ZONAGE		
ZONE UA	6,5 ha	15,5 ha
ZONE UAac	2,5 ha	
ZONE UB	6,5 ha	

ZONE N	156,2 ha
--------	----------

ZONE A	400,3 ha
--------	----------

Superficies des espaces boisés classés	44 ha
Superficies des espaces boisés à créer	0 ha

SUPERFICIE TOTALE DE LA COMMUNE	572 ha
------------------------------------	--------

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 village ancien (en fond de vallée). Elle regroupe des constructions à usage d'habitations, la commune de Mesnil-sous-Vienne 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 ancien : 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 dépasse rarement deux niveaux habitables. Les matériaux majoritairement utilisés sont l'appareillage de brique rouge, silex ou pierre. 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.OA3), 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 prosrites 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 autorisation, 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 eaux pluviales in situ.

UA5 : 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.

UA6 : 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 en priorité parallèlement à la voie, afin de conserver la configuration actuelle du village. 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 village repérés en annexe 2.OA3, les dispositions de recul ne s'appliquent pas afin de préserver leur aspect et leur fonction.

UA7 : 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'éclaircissement des propriétés voisines. Cet article reste souple pour le secteur UAac de manière à ne pas gêner l'implantation d'éventuelles activités.

UA8 : 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.

UA9 : 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.

UA10 : 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 dans les espaces urbanisés centraux. 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.

UA11 :

- 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 village.

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 village. Il est rappelé que les éléments repérés en annexe du règlement (2.OA3 et 2.OA4) sont protégés.

UA12 : 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.

UA13 : 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.

UA14 : 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 au hameau du Timbre, au hameau des Simons et dans le village en fond de vallée.

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).

La zone UB comporte également des bâtiments remarquables, façades et murs recensés en annexe du règlement (document 2.OA3), protégés au titre de l'article L 121-1 alinéa 7 du Code de l'urbanisme, pour leur qualité architecturale et patrimoniale.

Le règlement de la zone UB, secteur moins dense et moins caractéristique, est plus souple que celui de la zone UA. Les implantations doivent respecter l'éclaircissement 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 risquent de porter atteinte au paysage, de manière à préserver les caractéristiques de la zone, et veiller à un cadre de vie de qualité. La zone UB présentant quelques activités présentes 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. Certaines parties de parcelles 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.

UB3 : pour toute création de voie, la largeur d'emprise imposée est de 8 mètres, dès lors qu'elle dessert plus d'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 eaux 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'éclaircissement 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 village. Il est rappelé que les éléments repérés en annexe du règlement (2.OA3 et 2.OA4) sont protégés.

UB12 : 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.

UB13 : 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.

UB14 : 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 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.

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 eaux 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. En outre, un recul minimal des accès (portails notamment) est exigé afin d'assurer le stationnement des véhicules hors des emprises publiques.

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.

4. 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.

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.

N3 : Pour toute création de voie, la largeur d'emprise imposée est de 8 mètres, dès lors qu'elle dessert plus d'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 eaux 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 leur extensions sont plus 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 leur extensions sont plus 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 n'étant pas autorisées en zone N, aucune emprise au sol maximal n'a été définie.

N10 : Les constructions nouvelles n'étant pas autorisées en zone N, seules les 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 nouvelles constructions doivent respecter les principales caractéristiques des constructions existantes et les rythmes du paysage environnant. En ce sens, les caves et sous-sols interdits.

- 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 exposés au dernier point.

1. INCIDENCES DES PROJETS SUR L'ENVIRONNEMENT

La commune de Mesnil-sous-Vienne se caractérise par la qualité paysagère du fond de vallée et la qualité patrimoniale et architecturale du bâti traditionnel du bourg ancien. Son territoire est plutôt orienté vers l'économie agricole et présente de nombreuses terres cultivées.

La collectivité souhaite préserver le paysage et l'environnement de son territoire. Elle envisage un développement modéré de l'urbanisation au hameau du Timbre, le cœur de bourg situé en fond de vallée dans un site très sensible n'étant pas amené à s'étendre.

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 :

➤ *Développement modéré de l'urbanisation :*

Cet objectif se traduit par une légère extension du hameau du Timbre et par l'occupation des parcelles non bâties situées dans le tissu urbain du village. Cela a des incidences légères sur l'environnement du territoire communal puisque ces surfaces sont délimitées au détriment d'espaces voués à l'économie agricole, surtout au hameau du Timbre. Cependant, dans le cadre des orientations de la loi SRU, cette extension a été définie dans la continuité immédiate des espaces déjà urbanisés du hameau, de manière à minimiser les impacts sur l'économie agricole des exploitations concernées par ce nouveau zonage. L'autorisation de constructions nouvelles dans le village situé en fond de vallée a également des incidences sur l'environnement puisqu'elle risque d'engendrer de nouvelles surfaces bâties dans un secteur sensible soumis à des risques d'inondation. Des précautions devront être prises dans ce cas.

➤ *Développement économique :*

Le maintien 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 traditionnelles 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.

La création d'une zone d'activité destinée à l'accueil d'activité économique au niveau du château peut avoir certains impacts sur l'environnement du fait de la circulation qu'elle peut engendrer et des pollutions qu'elle peut générer. Tout en sachant que cette zone a pour vocation l'accueil d'activités ayant pour but la valorisation du site.

➤ *Gestion de la voirie :*

L'accueil de nouvelles habitations au hameau du Timbre risque d'engendrer de nouvelles créations de voies de desserte. Ces aménagements auront un impact sur l'environnement du fait de l'augmentation des surfaces imperméabilisées nécessaires à la création ou à l'élargissement de voiries.

2. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT

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 le zonage de la manière suivante :

- classement des espaces boisés du territoire communal en espaces boisés classés, 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 des parcelles concernées par le site inscrit aux Monuments Naturels "La Vallée de la Lévrière", et des zones présumées d'expansion des crues de la Lévrière en zone N (permet de protéger ces zones de toute construction),
- identification des parcelles pouvant accueillir de nouvelles constructions dans le tissu urbain actuel et dans le prolongement des espaces urbanisés existants au hameau du Timbre sans gêner l'activité agricole,
- limitation de l'urbanisation au regard des besoins et des problématiques de desserte actuels,
- 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 des installations autorisées dans le paysage, 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. L'article précise également que le risque de cavités souterraines doit être levé avant toute construction dans les zones de cavités souterraines avérées.
- 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 Mesnil-sous-Vienne. Par la définition d'une largeur minimale importante de voirie pour toute création de voirie nouvelle, l'article 3 prévient les risques de ruissellement en précisant la conception des voiries.
- l'article 4 fait référence au futur schéma directeur d'assainissement qui organisera l'assainissement sur l'ensemble du territoire communal, sans contradiction avec le règlement.

- 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. Il a aussi pour objet de favoriser les implantations en limite dans le cas d'alignement à préserver.
- 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'éclaircissement 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 régit 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 régit 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 à conserver 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 :

Le territoire de la commune de Mesnil-sous-Vienne présente des haies, des vergers, des sentiers, 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.

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 une partie du territoire de Mesnil-sous-Vienne occupée par le site inscrit "la Vallée de la Lévrière" en les classant en zone N. Sachant que cette zone est présumée en partie inondable. Dans cette zone, seuls les espaces d'urbanisation ancienne sont classés en zone UA et le château est classé en zone UAac afin de permettre l'implantation d'activités valorisant le site.

En classant en zone N une grande partie de la vallée de la Lévrière et en ouvrant à l'urbanisation seulement des espaces situés au hameau du Timbre, la collectivité a choisi de protéger un maximum l'équilibre environnemental de la vallée de la Lévrière.