



SAFER

Champagne-Ardenne

Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural

Commune de MANDRES-LA-CÔTE

PLAN LOCAL D'URBANISME



Rapport de Présentation

Reçu à la Préfecture
de la Haute-Marne
20 AVR. 2006

Le

« Vu pour être annexé à la délibération du
arrêtant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme. »

Fait à Mandres-La-Côte,
Le Maire,



Arrêté le :
Approuvé le :

16.12.05
08-04-06

SOMMAIRE

	PAGES
AVANT PROPOS	2
<u>PREMIÈRE PARTIE : LE DIAGNOSTIC</u>	4 à 41
I. PRÉSENTATION DE LA COMMUNE	5 à 26
1 - SITUATION GÉOGRAPHIQUE	5
2 - ENVIRONNEMENT NATUREL	7
3 - ÉTUDE DEMOGRAPHIQUE	12
3.1 – Évolution et composition de la population	12
3.2 – Les variations enregistrées	13
3.3 – Structure en âge de la population de Mandres-la-Côte	14
3.4 – Caractéristique des ménages	15
4 - LA POPULATION ACTIVE	17
5 - LE PARC DE LOGEMENTS	18
5.1 – Évolution et composition du parc de logements	18
5.2 – Caractéristiques des résidences principales	18
6 - LES RESEAUX	21
6.1 – L'alimentation en eau potable	21
6.2 – L'assainissement	21
6.3 – La gestion des déchets	21
7 - LES EQUIPEMENTS	22
8 - LES VOIES DE COMMUNICATION	26
II. ETUDE PAYSAGÈRE	27 à 40
1 - ANALYSE DU PAYSAGE	27
1.1 – Les éléments du paysage	27
1.2 – Le caractère historique	31
1.3 – L'aération du tissu urbain	33
2 - LES ELEMENTS REMARQUABLES	35
3 - LES ELEMENTS POUVANT ÊTRE RECONSIDERES DANS LE PAYSAGE	37
CONCLUSION DE L'ANALYSE PAYSAGÈRE ET ENJEUX	40
<u>DEUXIÈME PARTIE : LES OBJECTIFS</u>	42 à 45
1 - L'URBANISATION	44
2 - L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE	45
<u>TROISIÈME PARTIE : LES JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU</u>	46 à 61
1 - LA COMPATIBILITÉ AVEC LES LOIS ET DOCUMENTS D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME	47
2 - LES JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU	48
<u>QUATRIÈME PARTIE : LES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES PRISES POUR SA PRÉSERVATION ET SA MISE EN VALEUR.</u>	62 à 64
1 - LES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	63
2 - LES MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR	64

AVANT PROPOS

La Commune de Mandres-la-Côte possède un Plan d'Occupation des Sols approuvé par la délibération du Conseil Municipal du 7 Juillet 1989.

La Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 Décembre 2000 (loi SRU publiée au journal officiel du 14 Décembre 2000) modifie sensiblement le cadre juridique des différentes politiques publiques en matière d'urbanisme. Elle rénove en profondeur le code de l'urbanisme, en remplaçant notamment les Plans d'Occupations des Sols (POS) par des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

Un Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme à court et moyen terme qui fixe dans le cadre des orientations des schémas de Cohérence Territoriale (SCOT) ou des schémas de secteurs, s'il en existe, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

La Commune de Mandres-la-Côte est située à 17 kilomètres de l'agglomération chaumontaise qui compte plus de 28 000 habitants et n'est pas couverte par un SCOT.

Le PLU doit (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme) :

- délimiter les zones urbaines en tenant compte des zones rurales agricoles,
- définir le droit d'implanter des constructions, leur destination et leur nature.

Il peut en outre :

- déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords,
- fixer un ou plusieurs Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S : % de la surface bâtie par rapport à la surface totale de la propriété),
- préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier, ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les pistes cyclables,
- fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts,
- localiser les terrains cultivés inconstructibles en zone urbaine,
- délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique,
- délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de bâtiments existants,
- délimiter les zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité égale à celle du bâti initial.

Le dossier de PLU se compose de plusieurs documents :

- 1- Le rapport de présentation
- 2- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- 3- L'étude entrée de ville
- 4- Le règlement
- 5- Les plans de zonage
- 6- La liste des emplacements réservés
- 7- Les servitudes d'utilité publique (plans et liste)
- 8- Les annexes (plan de réseaux, zones naturelles...)

PREMIÈRE PARTIE

LE DIAGNOSTIC

I – PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

1 – SITUATION GÉOGRAPHIQUE

La Commune de MANDRES-LA-CÔTE au sein du Département de la HAUTE-MARNE

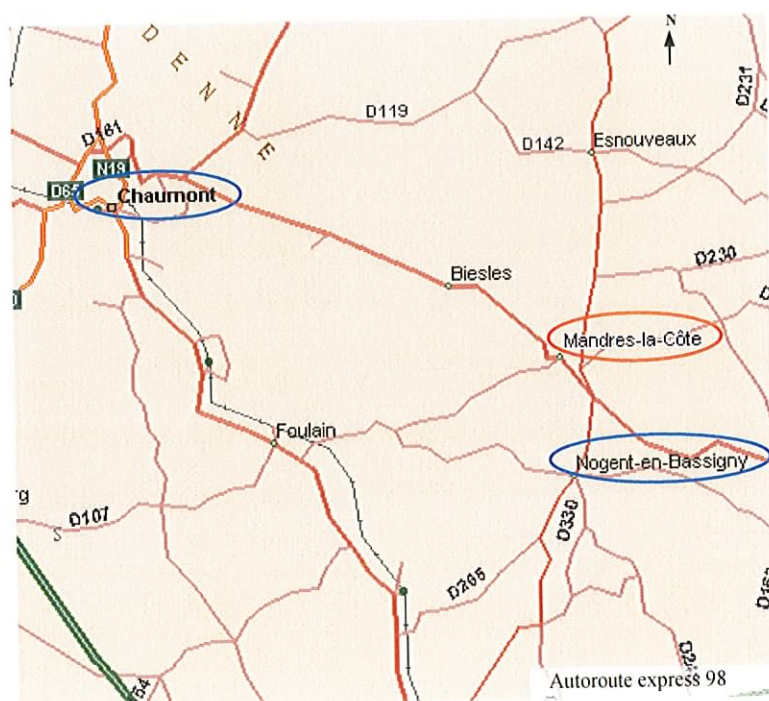


D'une superficie de 1 130 hectares, Mandres-la-Côte se situe dans le centre du Département de la Haute-Marne.

Au 1^{er} Janvier 2004, la population s'élevait à 520 habitants. La densité est donc de 46 habitants au km².

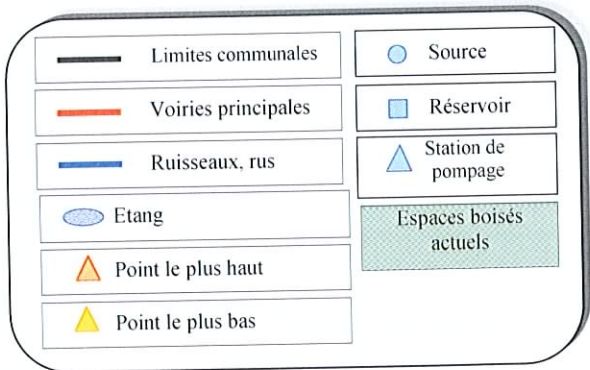
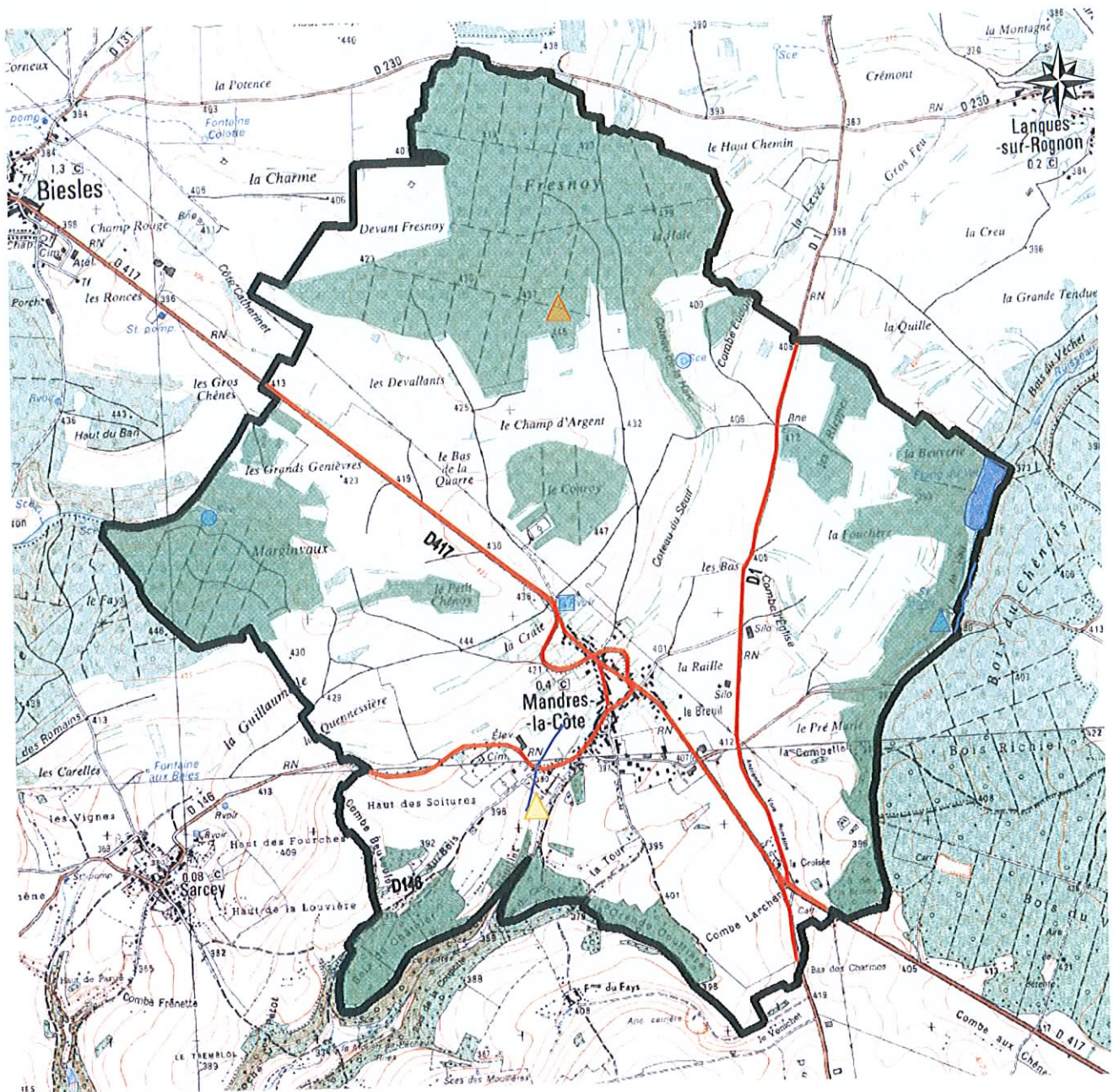
C'est un village qui se situe à 17 Km au Sud-Est de CHAUMONT et à environ 5 km au Nord-Ouest de NOGENT EN BASSIGNY.

Son territoire, qui appartient au canton de NOGENT EN BASSIGNY et à l'arrondissement de CHAUMONT, s'étend le long de la route départementale 417, classée à grande circulation. La commune est localisée à environ 10 km au nord de l'autoroute A 31.



LE MILIEU PHYSIQUE ET NATUREL

ANALYSE



D'APRÈS CARTE IGN

2 – ENVIRONNEMENT NATUREL

Le territoire communal est formé par deux plateaux étagés :

- Un plateau supérieur à l'Ouest, qui culmine à 447 mètres au Nord du village de Mandres-la-Côte.
- Ce plateau est limité par un talus d'orientation méridienne qui surplombe un plateau moins élevé où se situe le village d'une altitude moyenne d'environ 400 mètres.

Compte tenu de la nature calcaire et perméable du sous-sol, l'hydrographie de surface est quasiment absente. On recense tout de même deux sources, situées sur le plateau supérieur et un petit étang nommé étang du Vau, alimenté par le ruisseau du même nom, à l'Est de la commune.

Mandres-la-Côte abrite une ZNIEFF « Forêt, prairies et ruisseaux du Val Moiron entre Foulain et Biesles » et une ZICO « de Bassigny ».

Inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

Région : Champagne-Ardenne

FORÊTS, PRAIRIES ET RUISSEAUX DU VAL MOIRON ENTRE FOULAIN ET BIESLES

N° rég : 04980000 N° SPN : 210020019 Type de zone : 2

Année de description : 1999

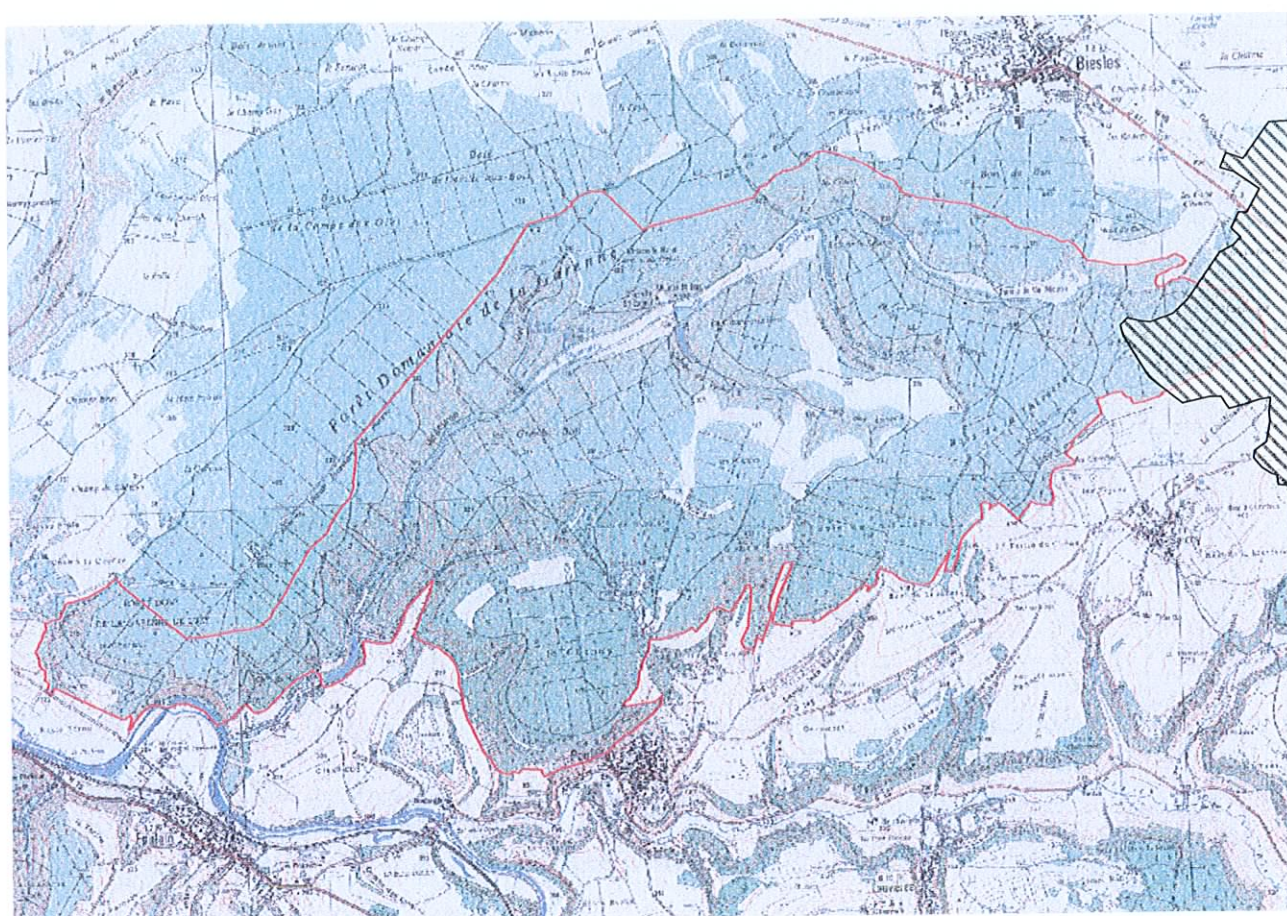
Superficie : 1711,00 (ha)

Type de procédure : Nouvelle zone

Année de mise à jour : 1999

Altitude : 284-446 (m)

DIFFUSION PUBLIQUE – ZNIEFF évaluée par le SPN-MNH le 31/07/2002



LEGENDE

-  Limite de la ZNIEFF
-  Territoire Communal de Mandres-la-Côte

Source : DIREN Champagne-Ardenne
Echelle : 1/50000

Les principaux groupements colonisant le plateau, les escarpements rocheux et les coteaux surplombant la combe du Val Moiron et ses vallons latéraux sont regroupés au sein de la ZNIEFF

Il s'agit des « forêts, prairies et ruisseaux du Val Moiron entre Foulain et Biesles », d'une superficie de plus de 1 700 hectares et située non loin de l'agglomération de Chaumont.

Les forêts sont bien caractéristiques et typiques de cette région centrale de Haute-Marne. Sur les versants les mieux exposés prospère la hêtraie thermophile : les essences principales sont, outre le hêtre et le chêne sessile, le tilleul à grandes feuilles, l'alisier blanc et l'alisier torminal. Ce type de bois clair est parfois troué par des microclairières avec quelques arbustes épars (cerisier de Sainte Lucie, genévrier commun, cornouillers mâle et sanguin, lauréole, viorne mancienne) et une strate herbacée avec l'arabette à fleurs peu nombreuses, dompte-venin officinal, seclérie bleue, mélitte à feuilles de mélisse, sceau de Salomon, odorant, vigne blanche, etc. Localement la chênaie pubescente abrite la violette blanche (inscrite sur la liste rouge des végétaux de Champagne-Ardenne).

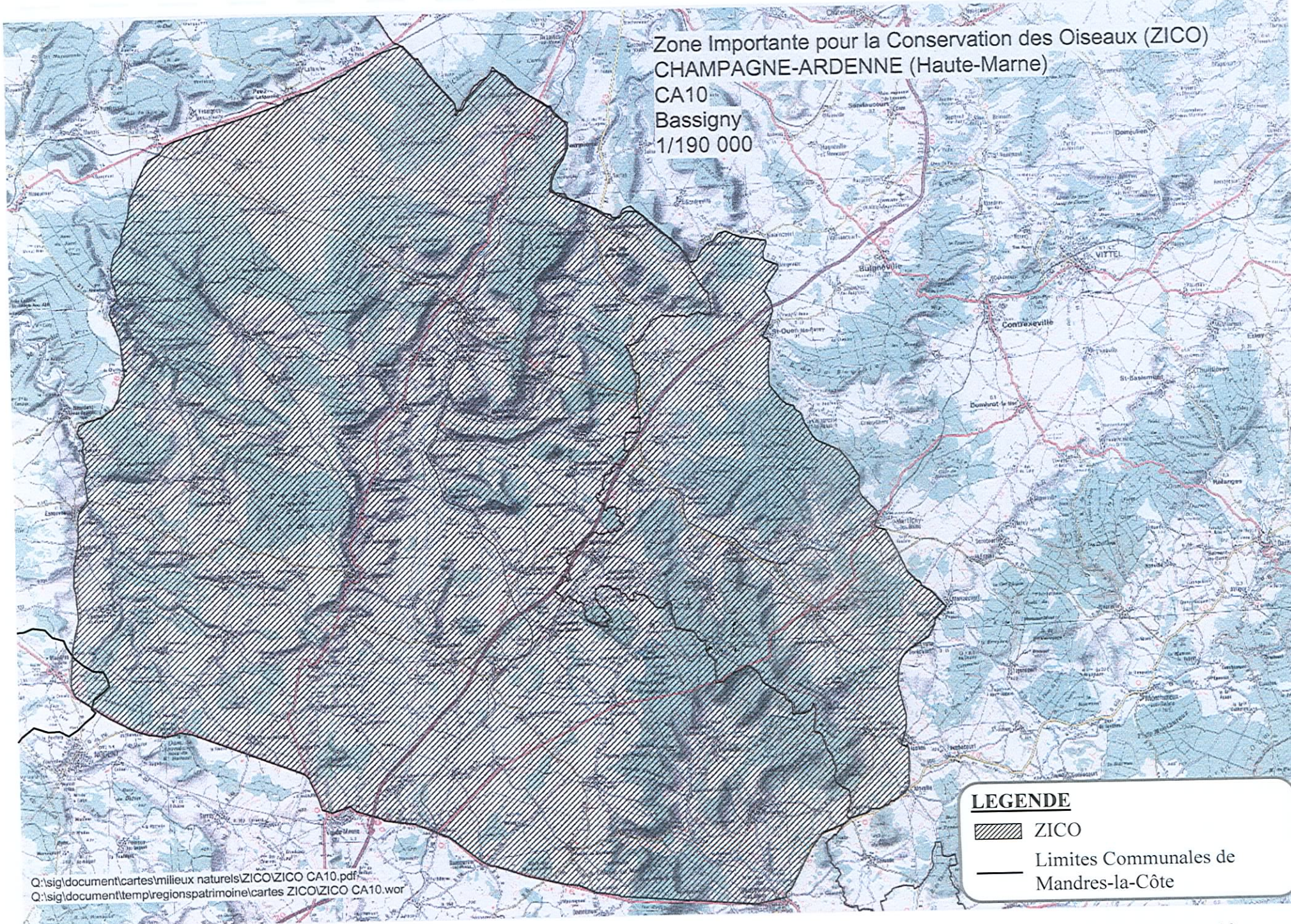
Sur les versants lésothermes se rencontre la hêtraie neutrophile calcicole : le hêtre (dominant), le chêne sessile, le merisier, les érables, le frêne sont présents. Le tapis herbacé est caractérisé par l'ornithogale des Pyrénées, la mercuriale vivace, la mélisse à une fleur, l'anémone des bois, etc. Sur les versants très pentus et éboulés se trouve une tiliacée-érablaie sur blocs riche en frêne, tilleul à grandes feuilles, érables plane et sycomore, orme de montagne, hêtre ; l'actée en épis et la mercuriale pérenne se remarquent dans le tapis herbacé, de même qu'en pied de falaises le cynoglosse des montagnes, inscrit sur la liste rouge régionale.

Le long des ruisseaux et des fonds de vallon, l'aulnaie-frênaie s'est développée avec le frêne, l'aulne glutineux, l'érable sycomore et l'érable plane dominant une sous strate constituée par le groseillier rouge, le noisetier et la bourdaine, le lamier jaune, la ficaire fausse renoncule et diverses laïches. Le plateau est le domaine de la chênaie-charmaie-hêtraie calcicole.



En dehors des groupements forestiers, il faut signaler la présence de petites pelouses à seclérie bleue, laïche pied d'oiseau (protégée en Champagne-Ardenne), héliantheme jaune, germandrée petit-chêne, polygale du calcaire, genêt pileux, orchis mâle, ophrys mouche, arabette hérissée et arabette des sables (sur les micro-éboulis).

De très nombreuses sources, dont certaines sont tufeuses, se rencontrent dans le périmètre de la ZNIEFF (le long du val Moiron, de Folvau, du Val Bricard, du Val des Trois Fontaines, etc.), ainsi que des étangs (étangs de la Forgeotte, de la Combe du Vedet et du château de Moiron) et de minuscules bas-marais alcalins. Les eaux des ruisseaux du Val Moiron, de Folvau et des Trois Fontaines sont de bonne qualité : elles renferment deux poissons inscrits aux annexes II et IV de la directive Habitats, le chabot et la lamproie de Planer. On y trouve également l'écrevisse à pieds blancs protégés en France depuis 1983, inscrite à l'annexe III de la convention de Berne et aux annexes II et IV de la directive Habitats. On note également la présence du crapaud accoucheur (figurant dans le livre rouge de la faune menacée en France) pour les amphibiens, de la couleuvre verte et jaune (située à sa limite septentrionale de répartition dans le département) et de la vipère aspic pour les reptiles : ils sont tous les trois protégés en France depuis 1993, les deux premiers sont de plus inscrits à l'annexe II de la convention de Berne et à l'annexe IV de la directive Habitats. Plus de 60 espèces d'oiseaux (dont huit figurent sur la liste rouge régionale) ont été notées sur cette ZNIEFF. La présence du grimpeur des bois (une nichée découverte, espèce montagnarde à aire disjointe en plaine) et du pic cendré méritent d'être souligné tout comme l'abondance du pigeon colombine (15 à 20 couples estimés). Des pics variés, dont le pic mar fréquentent les boisements. Le milan noir et le milan royal sont signalés comme nicheurs au niveau des coteaux. Les autres espèces nicheuses appartenant à la liste rouge sont le cincle plongeur et le rougequeue à front blanc. De nombreux mammifères fréquentent le site notamment deux chauves-souris appartenant à la liste rouge régionale, le vespertilion à moustaches et le petit rhinolophe (inscrit à l'annexe II de la convention de Berne, aux annexes II et IV de la directive Habitats et figurant dans le livre rouge de la faune menacée).

Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO)
CHAMPAGNE-ARDENNE (Haute-Marne)
CA10
Bassigny
1/190 000



LEGENDE

-  ZICO
-  Limites Communales de Mandres-la-Côte

Q:\sig\document\cartes\milieux naturels\ZICO\ZICO CA10.pdf
Q:\sig\document\temp\regionspatrimoine\cartes ZICO\ZICO CA10.wor

en France, catégorie «vulnérable»). Les carnivores sont également bien représentés (chat sauvage, martre des pins, fouine, hernie, etc.).

Les bois possèdent également un grand intérêt archéologique : bornes armoriées (la Charbonnière, Combe du Vedet et Coteau de Folvau), enceinte de l'âge du Fer (au-dessus des Grands Bois) et alignements. Il existe aussi dans le périmètre de la ZNIEFF une mine de fer exploitée au dix-neuvième siècle : il s'agit d'une diaclase élargie riche en minerai. Actuellement elle constitue une cavité superficielle. La ZNIEFF est dans un état général, son caractère paysager en fait un site très apprécié et fréquenté par les promeneurs.

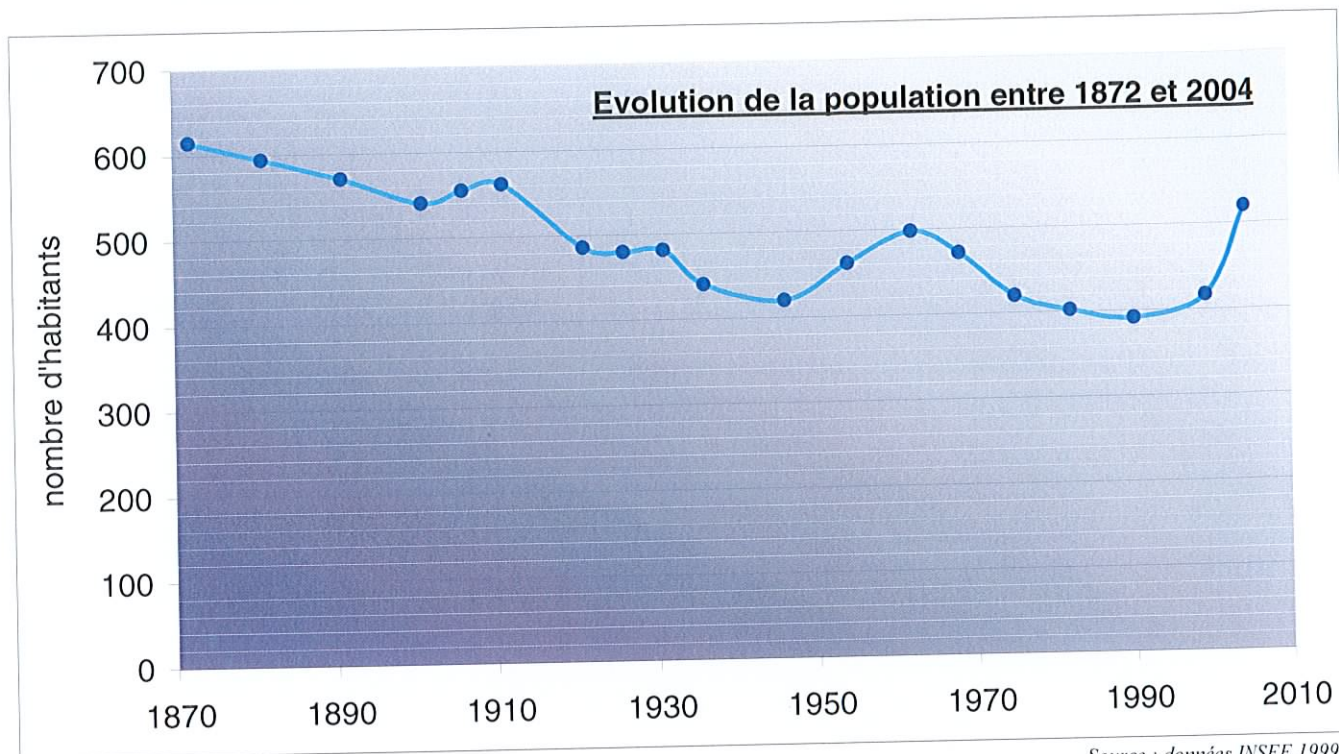
ZICO de BASSIGNY

Numéro de la zone :	CA10
Département (s) :	Haute-Marne, Vosges
Coordonnées :	47°57' - 48°18' N 05°20' - 05°52' E
Superficie :	98400ha
Altitude :	315 à 500 mètres
Nom du rédacteur :	Centre Ornithologie Champagne-Ardenne/C.RIOLS
Date de rédaction de la fiche :	décembre 1991
Localisation sur le territoire communal :	toute la partie à l'Est de la D1

3 – ETUDE DÉMOGRAPHIQUE

3.1 – Évolution et composition de la population

Au 1er Janvier 2004, Mandres-la-Côte comptait 520 habitants.



Source : données INSEE 1999

En plus d'un siècle, la population de Mandres-la-Côte a beaucoup baissé. Cette évolution peut néanmoins être décomposée en plusieurs phases :

- une baisse importante de la population entre 1872 et 1901. Sur cette période, le nombre d'habitant est passé de 615 à 541, ce qui correspond à une perte de 13% par rapport à la population initiale.
- en revanche, le nombre d'habitant a connu une augmentation entre les années 1901 et 1911 (+21 habitants), passant de 541 à 562.
- le premier recensement effectué après la Première Guerre Mondiale (en 1921) indique clairement que Mandres-la-Côte a été victime de ce conflit puisque le village ne totalise plus que 486 âmes, alors qu'il y en avait 76 de plus en 1911.
L'érosion démographique ne s'arrête pas là puisque la population chutera jusqu'en 1946, se stabilisant à 420 habitants, après la seconde guerre mondiale.
- la Commune a heureusement profité des effets bénéfiques du Baby Boom : de 1946 à 1962, la population a gagné 78 habitants, passant de 420 à 498 habitants.
- mais dès 1962, la population de Mandres-la-Côte chute à nouveau perdant presque 100 âmes entre 1962 (498 habitants) et 1990 (392 habitant). A partir de 1999, la situation s'inverse à nouveau puisque la Commune gagne 25 habitants supplémentaires, pour un total de 417 habitants.

3.2 - Les variations enregistrées

Mouvement naturel : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès sur une période déterminée

Solde migratoire : différence entre le nombre de personnes arrivant sur la commune et le nombre de personnes partant de la commune sur une période déterminée

Mandres-la-Côte Moyenne sur les communes de la Haute-Marne	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Naissances (‰)	10,35	10,05	7,70
	14,99	14,14	11,98
Décès (‰)	10,35	13,51	6,88
	10,52	10,22	10,15
Taux de variation annuel dû au mouvement naturel (%)	+ 0,00	- 0,35	+ 0,08
	+ 0,45	+ 0,39	+ 0,18
Taux de variation annuel dû au solde migratoire (%)	- 0,62	+ 0,03	+ 0,63
	- 0,56	- 0,79	- 0,69
Taux de variation annuel de la population (%)	- 0,62	- 0,31	+ 0,72
	- 0,11	- 0,40	- 0,51

Source : données INSEE 1999

Le taux de natalité enregistre une baisse non négligeable sur l'ensemble de la période 1975-1999. Il passe en effet de 10,35‰ à 7,70‰. On constate également que le taux de natalité de Mandres-la-Côte est toujours inférieur à celui de la Haute-Marne, dans des proportions comprises entre 3 et 4 points.

Le taux de mortalité a quant à lui bien diminué sur l'ensemble de la période étudiée (1975-1999) puisqu'il est passé de 10,35‰ à 6,88‰, passant ainsi sous le taux départemental toujours supérieur à 10‰.

L'étude du taux de variation annuel dû au mouvement naturel montre que ce n'est pas ce composant qui influe sur l'évolution démographique de la Commune. En effet, il est toujours compris entre - 0,35 % et + 0,08 %, ce qui n'est pas assez important pour avoir un effet durable sur la démographie de Mandres-la-Côte.

En revanche, les données relatives au solde migratoire montrent clairement que cet élément est déterminant dans l'évolution démographique communale.

Ainsi, sur les périodes 1975-1982 et 1990-1999, l'évolution démographique de Mandres-la-Côte suit le taux de variation annuel dû au solde migratoire. Le village perd des habitants quand le solde migratoire est négatif et il en gagne quand le solde est positif.

Concernant le taux de variation annuel de la population, il faut préciser qu'il ne devient positif qu'à partir de la période 1990-1999, se stabilisant autour de + 0,72 %. Même si ce taux est dans l'absolu assez faible, il est quand même positif, alors que son homologue départemental est lui négatif (- 0,51 %).

3.3 - Structure en âge de la population de Mandres-la-Côte

★ Évolution dans le temps : (cf tableau et graphiques ci-dessous)

Sur l'ensemble de la période 1975-1999, la part des 0-19 ans est assez fluctuante. Si cette tranche perd de l'importance entre les années 1975 et 1982, passant de 32% à 26% de la population totale, elle en regagne en 1990, date à laquelle elle représente 30% de la population totale de Mandres la Côte. La tranche des 0-19 ans baisse à nouveau sur la période 1990-1999, pour représenter 24% des habitants du village.

Cet état de fait s'explique par le faible nombre de naissance enregistré et également parce que peu de jeunes couples, avec ou sans enfants, viennent s'installer dans la Commune.

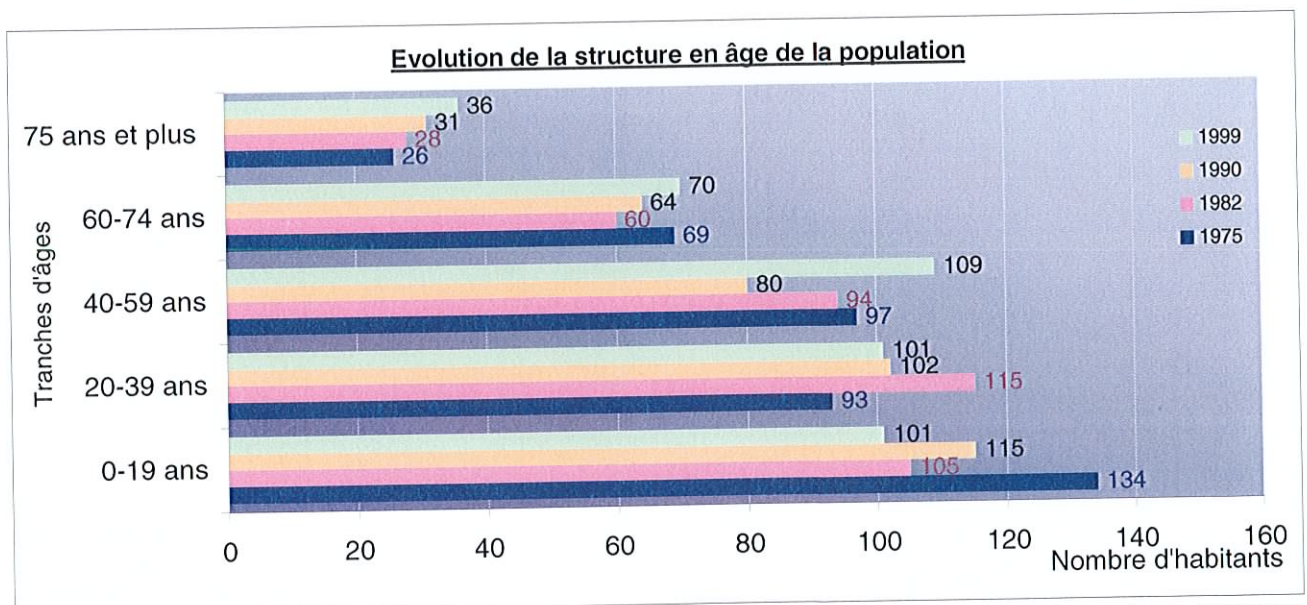
Concernant les tranches des 20-39 ans et des 40-59 ans, on s'aperçoit qu'elles enregistrent une légère progression sur l'ensemble de la période, passant respectivement de 22 à 24%, et de 23 à 26%. Ainsi, Mandres-la-Côte semble attirer des habitants actifs, présents sur le marché du travail.

La classe des 60-74 ans stagne sur toute la période autour de 17%, quand celle des plus de 75 ans gagne progressivement de l'importance, passant de 6% en 1975 à 9% en 1999.

Les jeunes habitants sont donc de moins en moins nombreux, quand les seniors eux, ne cessent de prendre de l'importance. La population de Mandres-la-Côte vieillit, comme l'ensemble de la population française.

Tranche d'âge Données en pourcentage	1975	1982	1990	1999
0 à 19 ans	134 32%	105 26%	115 30%	101 24%
20 à 39 ans	93 22%	115 29%	102 26%	101 24%
40 à 59 ans	97 23%	94 23%	80 20%	109 26%
60 à 74 ans	69 17%	60 15%	64 16%	70 17%
75 ans et plus	26 6%	28 7%	31 8%	36 9%
Total	419 100%	402 100%	392 100%	417 100%

Source : données INSEE 1999



Source : données INSEE 1999

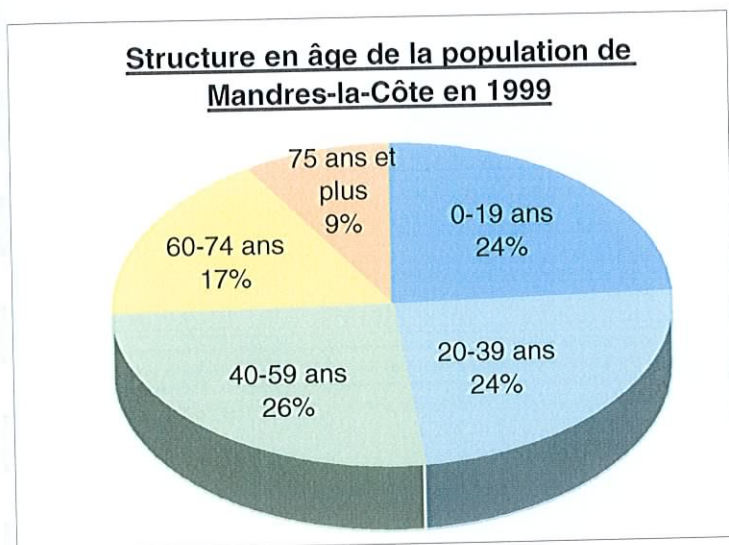
☆ Situation actuelle : (cf graphiques ci-dessous)

Actuellement, la tranche d'âge la plus représentée est celle des 40-59 ans (26%), suivie de très près par celle des 0-19 ans et celle des 20-39 ans (24% chacune).

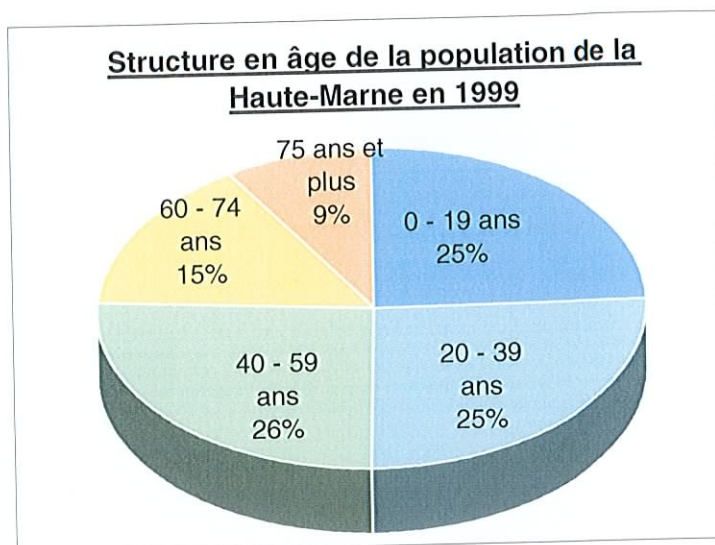
A Mandres-la-Côte, les habitants âgés de 60 à 74 ans sont légèrement plus nombreux que dans les autres communes de la Haute-Marne, puisqu'ils représentent 17% de la population communale alors que la moyenne départementale s'élève à 15%. En revanche, la situation des 75 ans et plus est identique dans la commune et dans le département. Dans les deux cas, cette tranche de population représente 9% du total des habitants.

De manière globale, la répartition de la population de Mandres-la-Côte est identique à la répartition de population du département de la Haute-Marne.

A 1 ou 2 points près, les taux communaux et départementaux sont semblables..



Source : données INSEE 1999



Source : données INSEE 1999

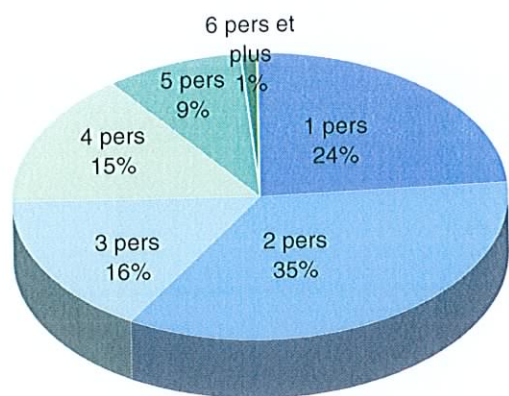
3.4 - Caractéristique des ménages

En 2004, Mandres-la-Côte comptait 210 ménages pour 520 habitants, ce qui fait une moyenne de 2,5 personnes par ménage.

Nombre de personnes par ménage	1975	1982	1990	1999
1	42 28%	34 23%	40 26%	40 24%
2	36 24%	42 29%	48 31%	58 35%
3	28 19%	33 22%	23 15%	26 16%
4	17 12%	21 14%	28 18%	25 15%
5	11 7%	12 8%	10 7%	14 9%
6 et plus	14 10%	6 4%	4 3%	2 1%
TOTAL	148 100%	148 100%	153 100%	165 100%

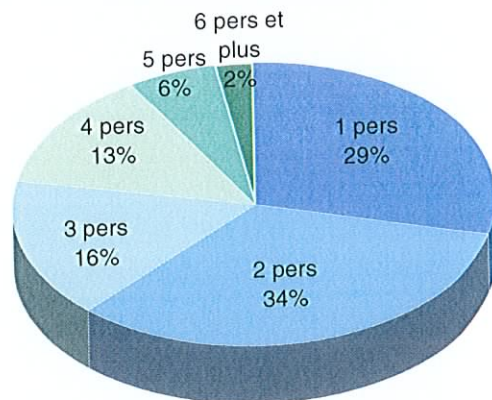
Source : données INSEE 1999

Répartition des ménages de Mandres la Côte selon le nombre de personnes par ménage (en 1999)



Source : données INSEE 1999

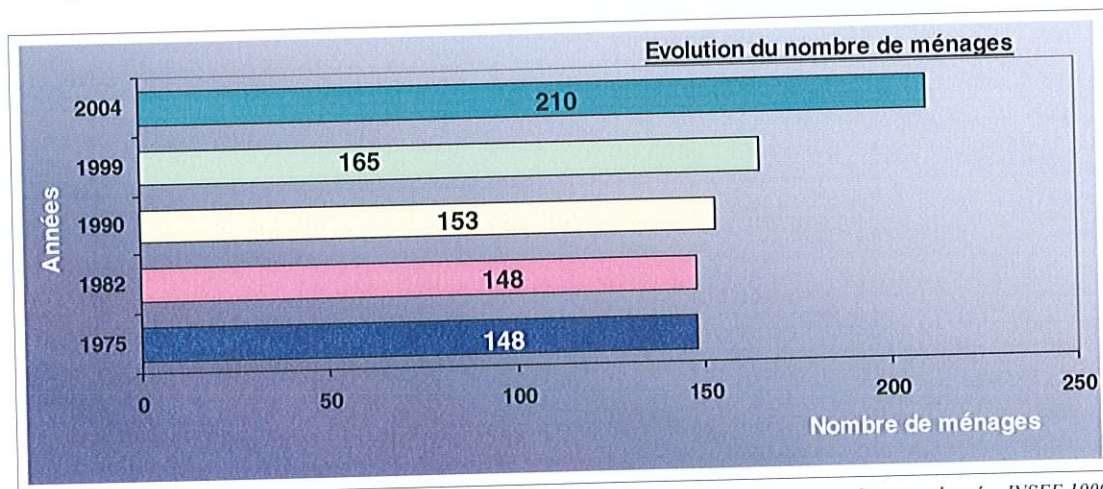
Répartition des ménages de la Haute-Marne selon le nombre de personnes par ménage (en 1999)



Source : données INSEE 1999

La plupart des ménages sont constitués de 1 à 3 personnes. Les ménages de deux personnes sont les plus nombreux : ce sont des couples sans enfant, ou dont les enfants ont quitté le foyer. La part des ménages de 4 personnes et plus s'élève à 25%.

Il faut signaler que les ménages comportant 6 personnes ou plus sont en train de disparaître du territoire de Mandres-la-Côte ; ainsi ils représentaient 10% des ménages en 1975, et 1% en 1999. En comparant les données de Mandres-la-Côte avec celles du département, on aperçoit que la répartition des ménages est différente. Ainsi, les ménages composés d'une seule personne sont moins répandus dans la commune (24%) que dans le département (29%). Les ménages de 4 personnes sont plus présents à Mandres-la-Côte que dans les autres communes du département, puisqu'ils représentent 15% du total des ménages dans le village, contre 13% dans le département. C'est également le cas pour les ménages de 5 personnes, plus représentés dans la commune (9%) que dans le département (6%).



Source : données INSEE 1999

Le nombre de ménages a augmenté de 41% depuis 1975. Ce phénomène est à souligner car il est plutôt paradoxal : le nombre de ménages a augmenté à partir de la période de 1982-1990, alors que la Commune a perdu 10 habitants. De plus, on constate qu'en 1999, le nombre de ménages (165) est supérieur à celui de 1975 (148), alors même que la population du village est moins importante de 2 habitants.

Ce phénomène doit s'expliquer par le fort développement des ménages de 2 personnes entre les années 1975 et 1999.

En revanche, l'évolution du nombre de ménage redevient classique entre 1999 et 2004 puisqu'elle augmente simultanément avec la population de Mandres-la-Côte.

4 – LA POPULATION ACTIVE

Taux de chômage (1999)	%
France	11,2
Haute-Marne	12,3
Mandres-la-Côte	12,6

Source : données INSEE 1999

En 1999, Mandres-la-Côte présentait un taux de chômage de 12,6%, supérieur à celui de la Haute-Marne (12,3%) et de la France (11,2%).cf. tableau ci-dessus

STATUT	Hommes	Femmes	Ensemble
ACTIFS	96	71	167
‣ Actifs ayant un emploi	89	57	146
Salariés	75	55	130
Non salariés	14	2	16
‣ Chômeurs	7	14	21
INACTIFS	116	134	250
TOTAL	212	205	417

Source : données INSEE 1999

Il y a 167 actifs pour une population totale de 417 habitants. 21 personnes sont au chômage sur le territoire communal, 14 sont des femmes et 7 sont des hommes. Ce constat et à souligner car le taux de chômage des actifs féminins est plus important que celui des actifs masculins, alors qu'il y a plus d'hommes actifs que de femmes actives.

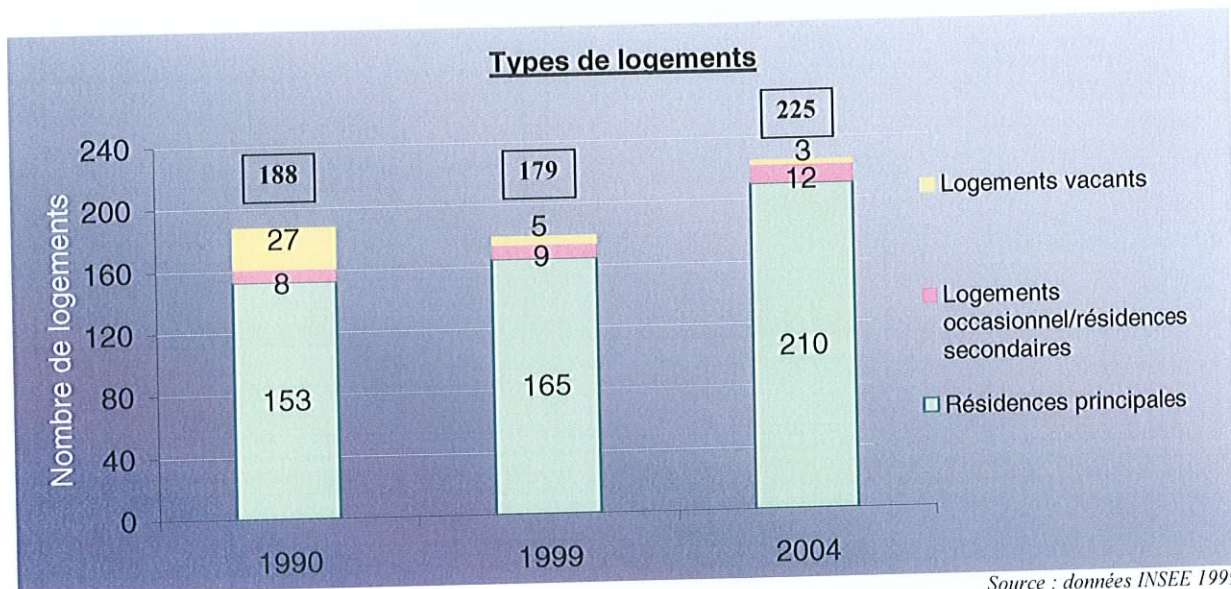
La population active féminine est dans sa quasi-totalité salariée.

Sur 167 actifs, 22 personnes travaillent dans la Commune, soit 13,2%.

5 – LE PARC DE LOGEMENTS

5.1 – Évolution et composition du parc de logements

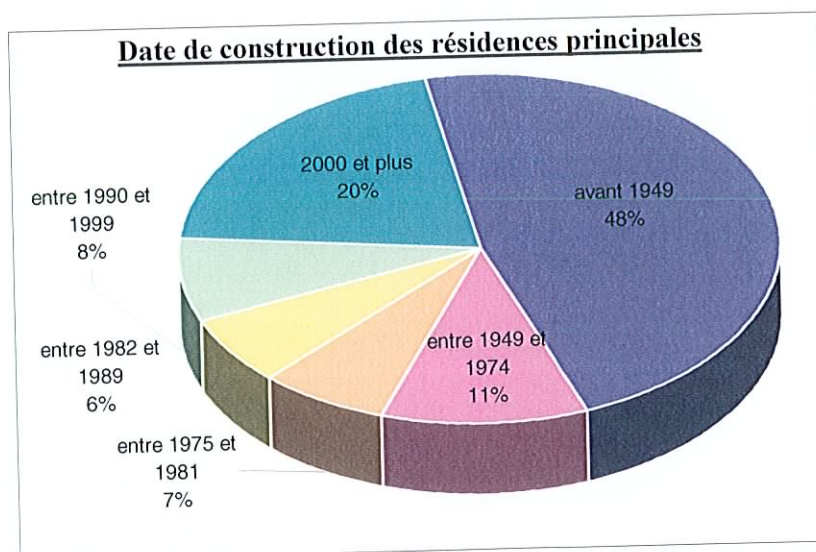
La Commune disposait de 225 logements en 2004, contre 179 en 1999. Elle compte alors, par rapport à 1999, 45 résidences principales en plus, 3 résidences secondaires en plus et 2 logements vacants en moins. Certains logements vacants ont dû être transformés en résidence principale ou en résidence secondaire. Cf. graphique ci-dessous.



5.2 Caractéristiques des résidences principales

★ Date de construction: (cf graphiques ci-dessous)

	Avant 1949	1949-1974	1975-1981	1982-1989	1990-1999	2000 et +	Ensemble
Nbre	106	25	16	14	18	46	225
%	59	14	9	8	10	21	100



Source : données INSEE 1999

Le parc de logements contient encore une part importante d'habitations anciennes : près de 50% des logements ont été construits il y a plus de cinquante ans.

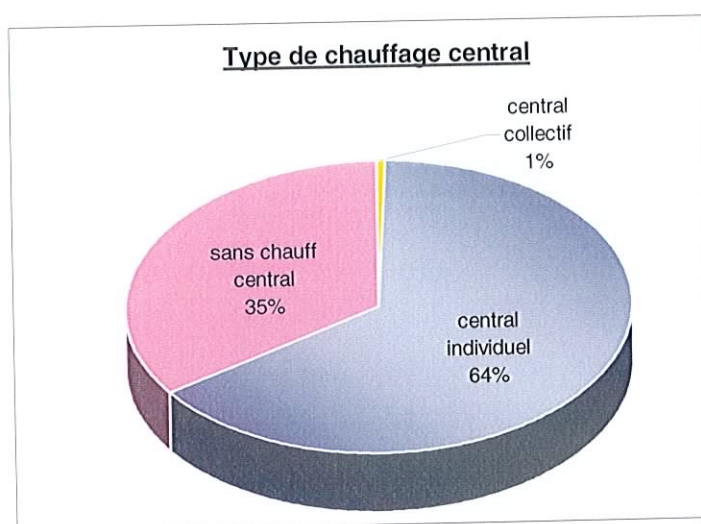
La construction de nouveaux logements redémarre à partir de 1990, date à partir de laquelle la Commune regagne des habitants.

Ainsi, 8% des logements ont été construits durant la période 1990-1999, et 21% depuis l'année 2000.

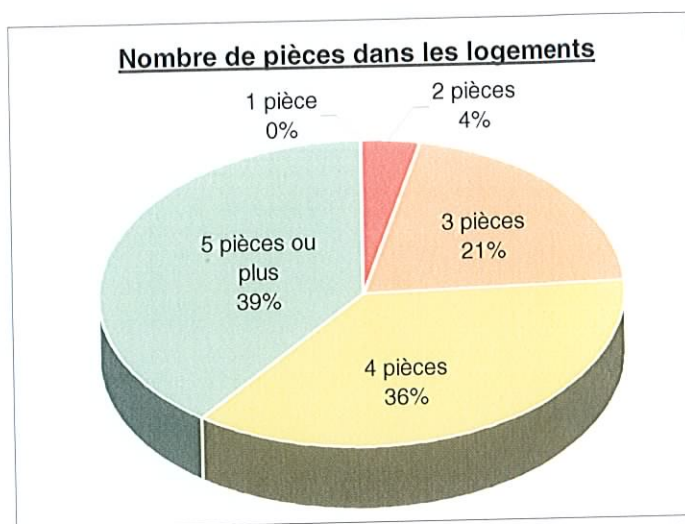
★ Confort: (cf graphiques ci-dessous)

Nombre de pièces dans les logements

	1	2	3	4	5 et plus	TOTAL
Nombre	0	6	34	60	65	165
%	0	4	21	36	39	100



Source : données INSEE 1999



Source : données INSEE 1999

Type de chauffage central

	Collectif	Individuel	Sans chauffage central	TOTAL
Nombre	1	107	57	165
%	1	65	34	100

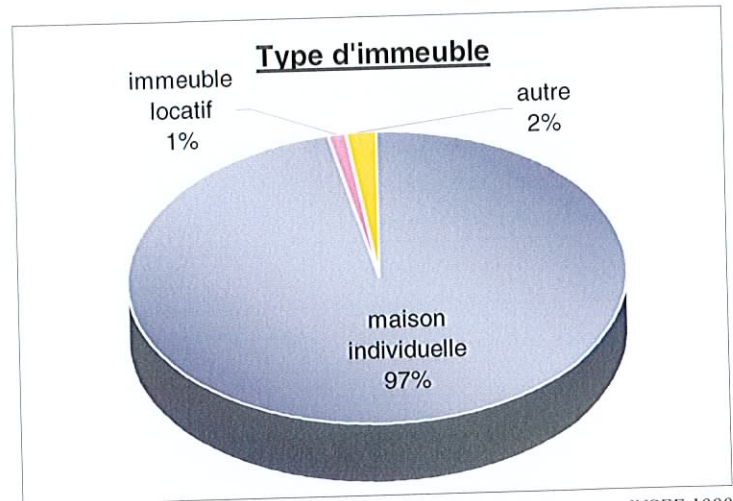
Source : données INSEE 1999

Les deux tiers des résidences principales disposent du chauffage central. 75% contiennent plus de 4 pièces, et 4% moins de 3 pièces.

★ Type de logements: (cf graphique ci-dessous)

	Maison individuelle Ferme	Immeuble Collectif	Autres	TOTAL
Nombre	160	2	3	165
%	97	1	2	100

97% des logements sont des maisons individuelles, et 2% sont des immeubles locatifs.

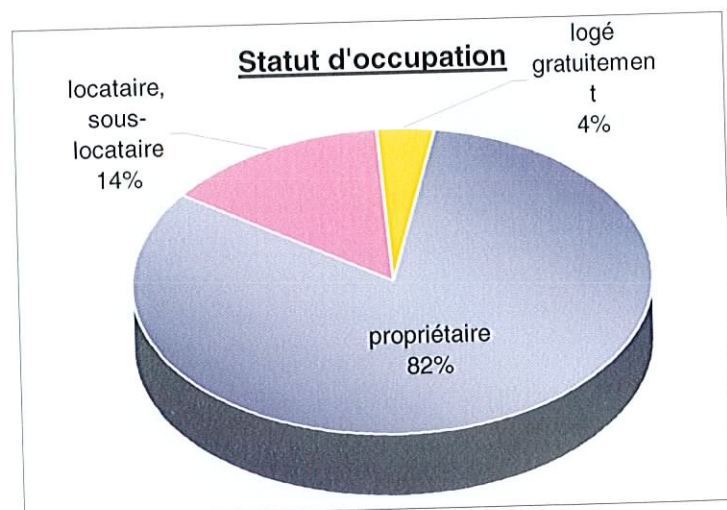


Source : données INSEE 1999

★ Statut d'occupation: (cf graphique ci-dessous)

	Propriétaires	Locataires	Logés gratuitement	TOTAL
Nombre	136	23	6	165
%	82	14	4	100

82% des logements sont occupés par leurs propriétaires ; 14% sont en location.



Source : données INSEE 1999

6 – LES RÉSEAUX

6.1 – L'alimentation en eau potable

L'approvisionnement en eau se fait depuis un captage d'eau potable « de la Côte du Vau » situé sur la commune.

Mandres-la-Côte dispose d'un réseau de distribution d'eau potable géré par la commune. Chaque habitation ou activité est raccordée à ce réseau.

6.2 – L'assainissement

Les eaux usées de la commune sont traitées au niveau d'un lagunage naturel depuis 1989.

6.3 – La gestion des déchets

Le ramassage des ordures ménagères est effectué une fois par semaine, le vendredi.

Il existe un dépôt pour les gravats, mais pas pour les ordures ménagères. En revanche, Mandres-la-Côte est équipé de conteneurs de tri sélectif.

7 – LES EQUIPEMENTS

La Commune de Mandres-la-Côte dispose sur son territoire d'un certain nombre de services à la population, d'équipements publics, de loisirs. Aussi bon nombre d'activités y sont implantées.

● Les services à la population, équipements publics et de loisirs

L'École, située rue de Bourgogne, accueille 3 classes.

La commune dispose également d'un terrain de football, d'un terrain de tennis, d'une piste d'athlétisme et d'une poste.



Salle des fêtes – rue de Bourgogne



*Terrain de sports, Stade Anne Marie LEGROS
rue de Bourgogne*



La Poste – rue de Bourgogne

● **Les activités économiques**

Sept activités économiques sont recensées sur la commune.

Établissement	Effectif
Entreprise GILLOT	5
S.A. LEMOINE	3
RIBEIRO	6
MECADIS	-
ISO-MURS	5
JACQUET Francis	2
NIVERT Denis	2



Garage AD
à la sortie de MANDRES LA CÔTE
sur la D 417 en direction de NOGENT



Entreprise MECADIS,
spécialisée dans le traitement des métaux
à la sortie de MANDRES LA CÔTE
sur la D 417 en direction de NOGENT



Entreprise ISO MURS,
spécialisée dans les enduits et façades
rue de Provence



Société LEMOINE,
spécialisée dans l'Achat – Vente de Machines – Outils d'occasions et Mécanique Générale
Rue d'Alsace

La Commune développe l'activité touristique puisqu'un gîte rural est recensé sur son territoire



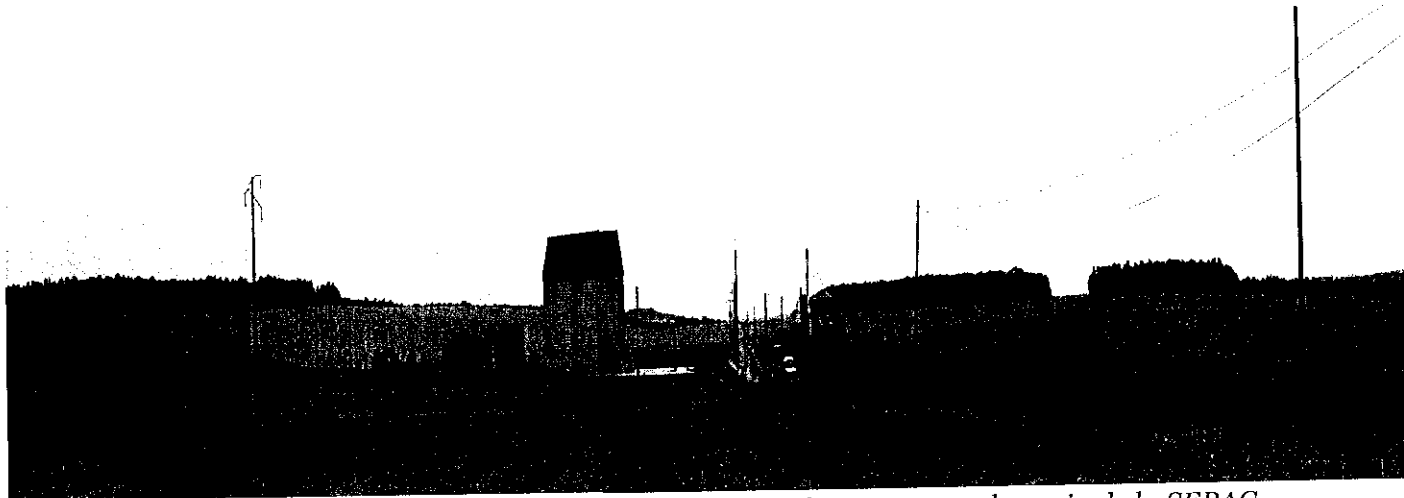
Gîte rural

Sont également présents sur la Commune, une épicerie Boulangerie ainsi que les Etablissements Gillot spécialisés dans la vente, réparation motoculteurs.

- **L'activité agricole** est encore exercée sur le territoire puisque trois agriculteurs sont recensés à Mandres-la-Côte, ajoutés à ceux-ci quelques agriculteurs provenant de l'extérieur.

L'activité est essentiellement céréalière. L'élevage n'est représenté que par un bâtiment faisant office de stabulation : il appartient à Monsieur G. SIMON. Il s'agit d'une Installation Classée soumise à déclaration.

On remarque également la présence de chevaux sur la Commune.



La plaine agricole avec au centre les silos de stockage et vente de grain de la SEPAC implantés en bordure de la D 1 vers AGEVILLE et RIMAUCOURT



Stabulation recevant ponctuellement de l'élevage à l'entrée du village en bordure de la D 146 en direction de la rue de Bourgogne

- **Le tissu associatif**

Mandres-la-Côte compte 3 associations à objets divers :

- amis du vélo,
- Association Familles Rurales (centre de loisirs-enfants),
- Réveil sportif de Mandres (football).

8– LES VOIES DE COMMUNICATION

● **Entrée de ville**

Depuis le 1^{er} Janvier 1997, les dispositions de l'article 52 de la loi n°95.101 du 2 Février 1995 (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme), relatif au renforcement de la protection de l'environnement, sont applicables sur le territoire des communes traversées par une ou des voies dites à grande circulation. Cette loi a pour principal objectif d'amener les municipalités à anticiper sur leur développement et à définir un véritable projet urbain traduit dans les documents d'urbanisme, à partir d'une réflexion d'ensemble sur l'aménagement futur des abords des principaux axes routiers, dont les principes peuvent être résumés ainsi :

- ne pas réduire la voie à sa fonction de transit, de desserte ou de vitrine, mais la considérer comme un véritable espace public.
- passer de logiques techniques ou commerciales à une démarche urbanistique afin d'éviter de dégrader l'espace avoisinant.
- continuer la ville, ces espaces étant indissociables de la ville à laquelle ils doivent se raccorder et participer.

Les dispositions de cet article prévoient qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations, et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe de routes classées à grande circulation. Sur la Commune, elles concernent les espaces voisins de la RD417.

II – ETUDE PAYSAGÈRE

1 – ANALYSE DU PAYSAGE

1.1 – Les éléments du paysage

A Mandres-la-Côte, 3 éléments composent le paysage :

- Le tissu bâti,
- Les parcelles agricoles,
- Les bois et les forêts.



Le tissu bâti



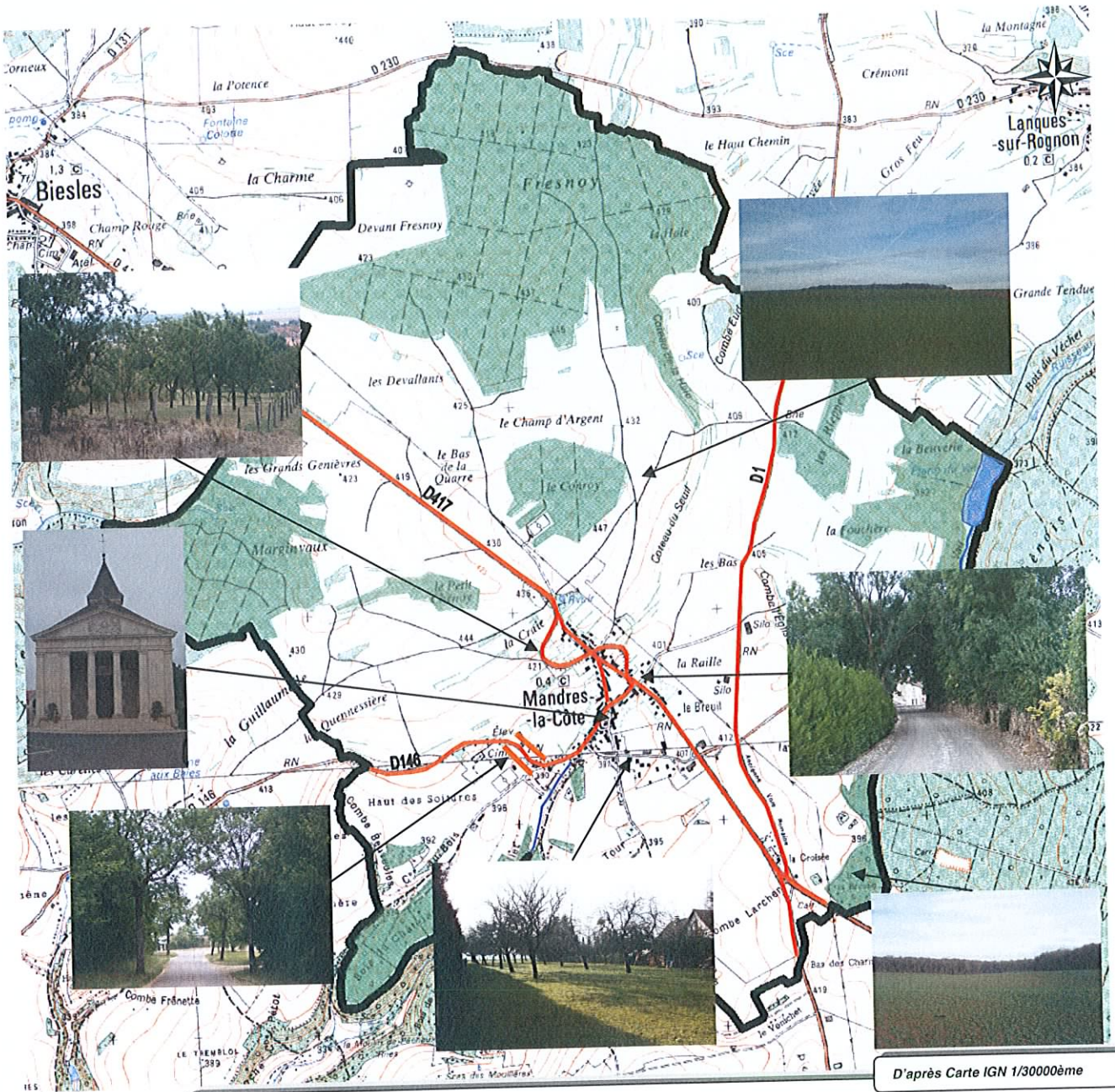
Les parcelles agricoles









Les bois et les forêts

ÉLÉMENTS MAJEURS DU PAYSAGE

ANALYSE



D'après Carte IGN 1/30000ème

 Limites communales	 Etang	 Entrée de village
 Voiries principales	 Ruisseaux, rus	 Espaces boisés actuels

La Commune de Mandres-la-Côte se situe dans un cadre naturel verdoyant où le territoire apparaît principalement comme de grandes parcelles cultivées, accompagnées par des boisements qui surplombent le bâti.

Le territoire présente un caractère rural et agricole encore très marqué puisque 3 agriculteurs sont recensés à Mandres-la-Côte, ajoutés à ceux-ci quelques agriculteurs provenant de l'extérieur. L'activité est essentiellement céréalière. L'élevage n'est représenté que par un bâtiment faisant office de stabulation.

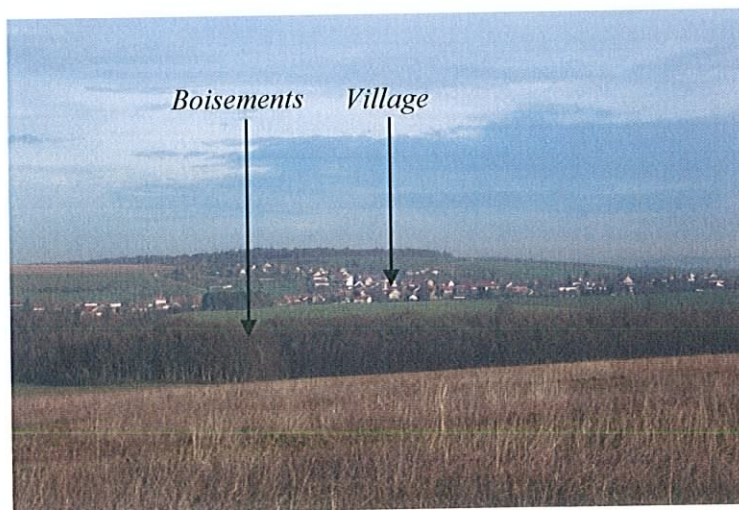


Vue sur le parcellaire agricole, et les boisements, le long de la D 417



Paysage vallonné et boisements sur les escarpements

Les boisements sont répartis de manière diffuse sur le territoire de Mandres-la-Côte, ils sont toujours présents dans le paysage, renforçant le caractère authentique du village.



Le village vu depuis le haut du Fays

Le territoire de Mandres-la-Côte est partiellement intégré à deux espaces de protection de l'environnement, la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) «Fôret, prairies et ruisseaux du Val Moiron entre Foulain et Biesles », et la Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) n°CA10 dite du Bassigny.

Concernant la ZNIEFF, le territoire communal n'est intéressé que pour une petite partie, précisément celle où le ruisseau du Moiron prend sa source, à l'extrême Ouest du territoire.

La ZICO dite du Bassigny s'étend sur la partie orientale du territoire communal. On y rencontre notamment la Bondrée apivore, le Milan royal, le Busard Saint Martin, le Busard Cendré et de nombreuses autres espèces nicheuses.



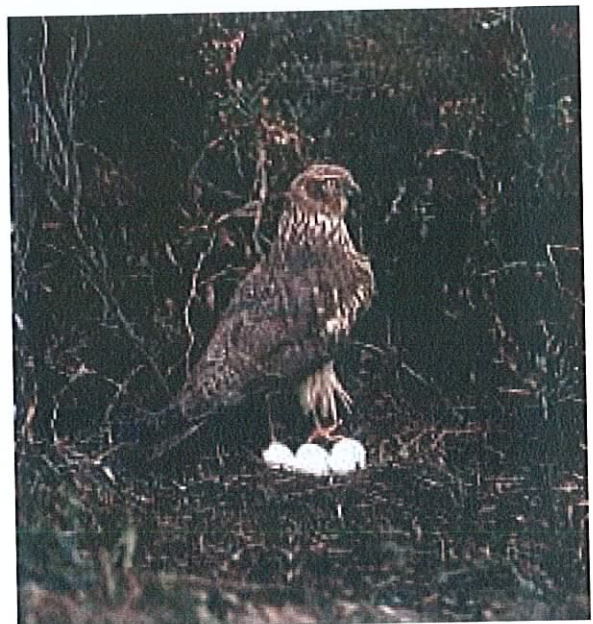
Le Milan Noir



Busard Saint Martin



La Bondrée Apivore



Le Busard Cendré

Mandres-la-Côte est un village traditionnel, dont le centre ancien est érigé autour de l'Eglise. Le bâti récent, plus diffus, est implanté en périphérie de ce centre historique.

Le village de Mandres-la-Côte est traversé par la D 417 et la D 146. Ces voiries structurent le village avec l'aide de la voirie secondaire, qui dessert l'intérieur du bâti communal. On recense également un habitat isolé, composé de deux maisons accolées, sur le territoire de Mandres-la-Côte, situé près du croisement de la D 1 et de la D 417.

1.2 – Le caractère historique

L'évolution du village au fil des années entraîne une disparition régulière de son caractère historique. Certaines maisons anciennes réalisées avec des éléments simples (pierres, enduits, bois, tuiles) sont caractéristiques de la région et adaptées aux contraintes locales. Cependant, celles-ci disparaissent au profit de constructions plus récentes, de type pavillonnaire ou habitat groupé.

Certaines maisons font ou ont fait l'objet d'une restauration permettant ainsi la constitution du patrimoine résidentiel.



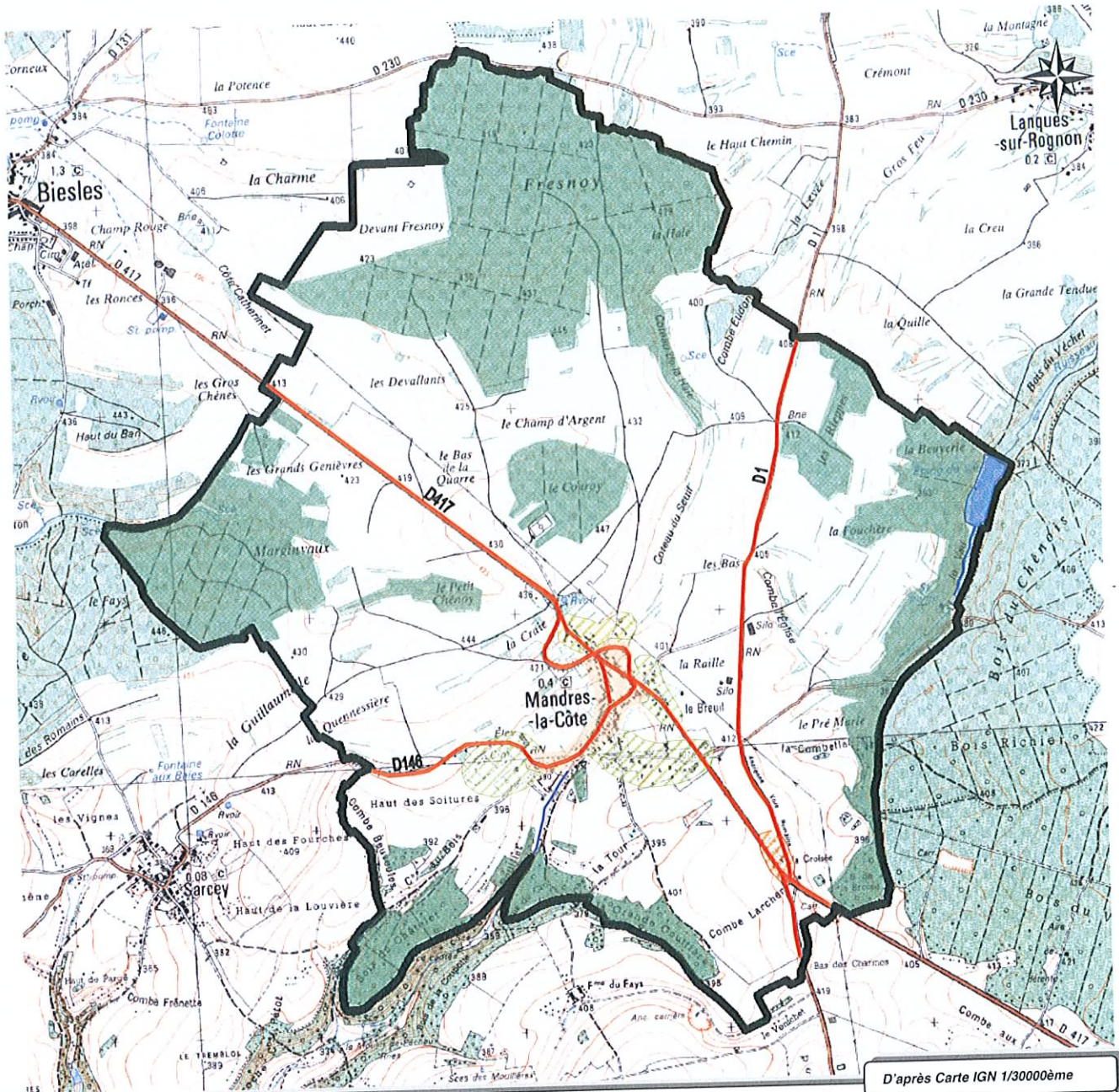
Maisons mitoyennes – rue de Provence








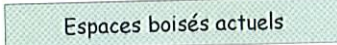


*Habitation en cours de rénovation –
rue de Bretagne*

STRUCTURATION URBAINE

ANALYSE



D'après Carte IGN 1/30000ème

 Limites communales	 Etang	 Extension récente
 Voiries principales	 Bâti ancien	 Espaces boisés actuels
 Ruisseaux, rus	 Habitat isolé	

1.3 – L'aération du tissu urbain

Le tissu urbain est dense à Mandres-la-Côte dans la partie agglomérée, surtout dans la partie centrale à proximité de l'Église avec des maisons accolées.

Le tissu urbain devient plus lâche à l'extérieur de ce centre ancien. Les constructions nouvelles, plus diffuses, se situent aux périphéries du village.

Quelques maisons isolées sont recensées à l'extérieur du village de Mandres-la-Côte.



Habitat mitoyen – rue de Savoie



Habitat individuel de type pavillonnaire

En général, les maisons les plus anciennes sont orientées façade sur rue et alignées, cette caractéristique est typique des villages traditionnels de la Région.



Habitat au cœur du village

Les constructions plus récentes ne respectent pas toujours ces principes. Ainsi, les pavillons sont implantés façade en retrait donnant sur la rue.

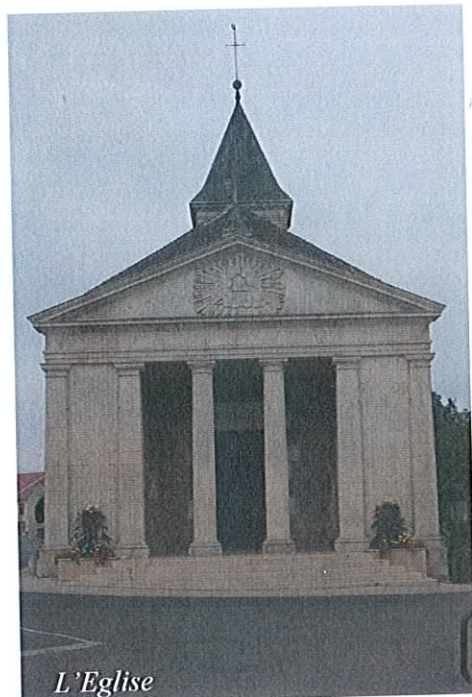


Rue de Provence



Habitat groupé rue de Bourgogne

2 – LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES









POINTS DE VUE INTÉRESSANTS

ANALYSE



D'après Carte IGN 1/30000ème

 Limites communales	 Ruisseaux, rus
 Voiries principales	 Vue panoramique
 Etang	 Vue ponctuelle

Espace boisé actuel

3 – LES ÉLÉMENTS POUVANT ÊTRE RECONSIDÉRÉS DANS LE PAYSAGE

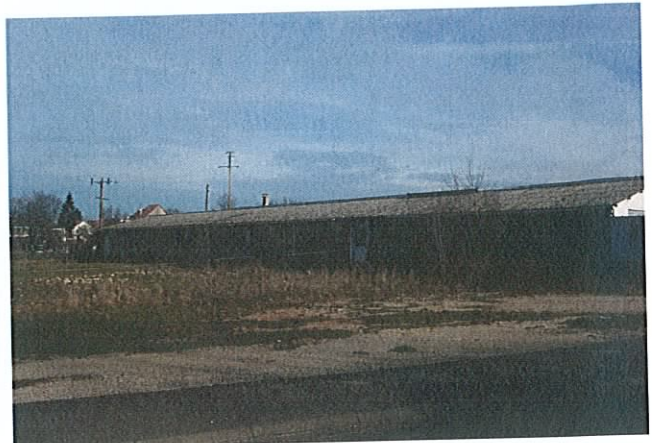
Même si les bâtiments sont en général relativement bien intégrés dans le village de Mandres-la-Côte ou dans sa périphérie, et ne génèrent donc aucun désagrément pour le paysage, quelques uns s'y intègrent parfois difficilement.

Il s'agit le plus souvent d'y remédier par une couleur ou encore par des matériaux plus adaptés, voire un traitement paysager autour des bâtiments.

Ci-dessous, quelques exemples de bâtiments qui pourraient être mieux intégrés dans le paysage.



Garage AD, le long de la D 417



Société Appa, rue d'Alsace



*Les silos de stockage et vente de grain de la SEPAC
implantés en bordure de la D 1 vers AGEVILLE et RIMAUCOURT*

De plus, quelques maisons inhabitées sont présentes sur l'ensemble du territoire, ce qui génère des désagréments.



Rue de Bretagne

A l'intérieur du village, des encombrants ou autres stockages visibles depuis les rues donnent un léger "sentiment de désordre".



Rue de Champagne



Habitat isolé le long de la D 1

Enfin, les réseaux sont assez marqués et ternissent quelque peu la qualité paysagère de la commune.



Rue de Provence

Afin d'accentuer la qualité paysagère de ce territoire, l'attention peut être portée sur :

- la préservation des zones naturelles et des espaces agricoles, notamment des boisements, bosquets ou groupes d'arbres rythmant le paysage. Ceux-ci sont délimités en espaces naturels et agricoles sur le zonage avec un règlement spécifique.
- la conservation du patrimoine architectural traditionnel.
- l'impact visuel de certains bâtiments peut être limité en :
 - ♦ évitant des constructions ou extensions de constructions dont les architectures, formes, matériaux, couleurs ou pentes de toits ne s'apparenteraient pas à ceux rencontrés dans cette partie de la Haute-Marne.
 - ♦ en limitant les implantations sur les points hauts.
 - ♦ en encourageant les plantations et traitements paysagers.
 - ♦ en réhabilitant les maisons ou bâtiments abandonnés.
 - ♦ en plantant et en fleurissant les entrées du village de Mandres-la-Côte.

CONCLUSION DE L'ANALYSE PAYSAGÈRE ET ENJEUX

Mandres-la-Côte apparaît comme un territoire où le caractère naturel prédomine grâce aux éléments naturels très présents :

- les terres cultivées et les pâtures,
- les boisements, favorables au développement d'une grande biodiversité.

La présence de jardins d'agrément, de vergers ou de jardins potagers renforce la qualité paysagère de la Commune, de même que les constructions typiques.

Le paysage présente donc un intérêt qui doit être mis en valeur et préservé.

L'enjeu majeur du bâti est d'assurer une certaine cohérence entre les conditions futures et les parties anciennes.

Mandres-la-Côte est une Commune dont le caractère rural attire de nouveaux habitants à la recherche d'un environnement et d'un cadre de vie de qualité.

La proximité de Chaumont et de Nogent est un atout pour le développement de la Commune.

Les grands espaces boisés et les étendues agricoles représentent le projet caractéristique de la Commune en renforçant son cachet rural et champenois.

Les risques et les enjeux

Le développement de la zone bâtie est confronté à plusieurs contraintes :

- Protection des milieux naturels et des espaces agricoles,
- Servitude de protection du captage d'eau potable,
- Les périmètres de réciprocité liés aux bâtiments d'élevage,
- La RD417 et ses contraintes de reculs liées à l'article L-111-1-4 du Code de l'urbanisme.

La Commune de Mandres-la-Côte, par délibération du 26 Septembre 2003, a décidé d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Après étude de la réglementation existante, des contraintes et des potentialités sur l'ensemble du territoire, la Commune a retenu plusieurs objectifs à atteindre pour l'élaboration de son PLU.

1. L'URBANISATION

① Préserver le paysage urbain

Le patrimoine bâti du centre mérite une attention particulière. Aussi, afin d'éviter tout projet architectural inadapté, le règlement concernant les zones UB et UD protège l'identité de ce secteur par certaines dispositions qui visent les implantations, les volumes, les caractéristiques architecturales des constructions.

② Habitat

Quelques terrains sont vides au cœur du village, la Commune souhaite donc urbaniser ces derniers afin de redensifier le village ancien. L'urbanisation se fera en cohérence avec le bâti existant.

Pour assurer un développement démographique et pérenniser les équipements, la Commune souhaite étendre de façon modérée l'urbanisation. Deux types de zones seront créés :

A court terme :

- deux zones au Nord Est de part et d'autre de la voie communale n°3 du chemin départemental n°417 au chemin départemental n°1,
- une zone à l'Ouest en prolongement du lotissement du Pré Louis,
- une zone au centre du village au lieu-dit « Le Grand Champ »
- deux zones au Sud de part et d'autre du chemin d'exploitation de Nogent.

A long terme :

- une zone au Nord le long du chemin d'exploitation des Roies Montantes,
- une zone au centre du village en prolongement du lotissement du Pré Louis,
- une zone au Sud le long du chemin d'exploitation de Nogent.

En maintenant une offre diversifiée en matière de logements, la Commune souhaite développer une certaine mixité.

③ Réaliser des équipements publics et de voiries

Afin de relier les quartiers existants avec les nouveaux, la Commune prévoit la création de nouveaux accès par le biais d'emplacements réservés.

La commune souhaite également améliorer les itinéraires existants grâce à la création de plusieurs passages protégés sur la RD417 afin de réduire la vitesse des automobilistes et d'apporter une certaine sécurité dans la traversée du village.

④ L'activité économique

- L'activité devra être maintenue et pourra se développer au sein du village pour pérenniser les services et les équipements.
- Les zones d'activité déjà existantes seront conservées et agrandies au Sud de la commune. Cette dernière, de surface très restreinte, pourra alors accueillir des activités potentiellement peu compatibles avec le centre du village (volumes de bâtiments, bruits, accès...).
- Une zone d'activité sera créée.
Elle englobe une activité déjà existante au Nord du village.
- Une zone d'activités économiques sera ouverte à long terme au Sud du territoire de Mandres-la-Côte. Elle correspond à l'extension de la zone d'activités de Nogent.

2. L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE

① Préserver les milieux naturels et le paysage

Le territoire de Mandres-la-Côte présente un paysage essentiellement composé d'étendues agricoles et d'espaces boisés.

Le PLU s'attache à préserver les éléments marquants du paysage communal comme les espaces boisés, les aménagements d'entrées du village, les cônes de vues... Ainsi, le classement entre autres en zone N anticipe tout projet qui pourrait déqualifier le paysage de Mandres-la-Côte.

Le territoire de Mandres-la-Côte présente une Z.N.I.E.F.F et une Z.I.C.O. indiquant la qualité de son environnement.

② Pérennisation des activités agricoles

Les cultures sont importantes dans l'économie locale et joue un rôle dans l'identité paysagère. Le PLU, en délimitant une zone A, préserve l'activité agricole.

③ Protéger les ressources en eau potable

L'eau potable est une ressource déterminante pour les communes. Une servitude permet de limiter l'utilisation du sol dans la zone de captage et de préserver la qualité des eaux souterraines.

TROISIÈME PARTIE

LES JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU

1. LA COMPATIBILITÉ AVEC LES LOIS ET DOCUMENTS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

A. La compatibilité avec les lois d'aménagement et d'urbanisme

Les objectifs et les mesures prises dans ce Plan Local d'Urbanisme, dont le recours a été exposé tout au long des chapitres précédents, sont conformes aux prescriptions de l'article L.121-10 suivant :

"Les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant, d'une part, de limiter l'utilisation de l'espace, de préserver les activités agricoles, de protéger les espaces forestiers, els sites et les paysages naturels ou urbains, de prévenir les risques naturels prévisibles et els risques technologiques et d'autre part, de prévoir suffisamment d'espaces constructibles pour els activités économiques et d'intérêt général, ainsi que pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat"

Les dispositions du présent article valent Loi d'Aménagement et d'Urbanisme au sens de l'article L.111.1.1 du présent Code.

B. La compatibilité avec les documents d'urbanisme

La commune de Mandres-la-Côte n'est concernée par aucun Schéma de Cohérence Territoriale. De plus, aucun Plan Local d'Habitat ou Plan de Déplacement Urbain n'est instauré sur le territoire.

C. La prise en compte du porter à connaissance de l'Etat

Le PLU prend en compte l'ensemble des contraintes et des objectifs exposés dans le porter à connaissance de l'Etat.

Le Plan Local d'Urbanisme de Mandres-la-Côte respecte les servitudes d'utilité publique annexées au présent dossier.

2. LES JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU

A. La surface des zones

(en hectares)

ZONES	PLU
Zone UB	16ha 98a 63ca
Zone UD	8ha 57a 54ca
Zone Ul	4ha 17a 87ca
Zone UY	3ha 37a 76ca
Zone AU	7ha 31a 06ca
Zone IIAU	5ha 79a 32ca
Zone AUY	3ha 20a 00ca
Zone AUYc	3ha 27a 13ca
Zone IIAUY	3ha 04a 97ca
Zone A	690ha 33a 22ca
Zone Nf	377ha 97a 32ca
Zone Nj	5ha 10a 51ca
Zone Np	0ha 84a 67ca
TOTAL	1 130 ha 00a 00ca

B. Présentation et justification des zones

1. Les zones Urbaines

Les zones Urbaines sont dites "Zones U". Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le PLU de Mandres-la-Côte comporte deux zones urbaines : U (*sous secteurs UB, UD et UI correspondant respectivement à l'habitat ancien, l'habitat récent et la zone de sports et de loisirs*), et UY (*activités industrielles, artisanales et commerciales*).

a. Caractéristiques de la zone U dans le PLU

Analyse par rapport à l'ancien document du POS

Les zones UB et UD dans le PLU correspondent aux zones UB et UD de l'ancien POS, en intégrant les parcelles équipées par les réseaux. Une partie de la zone UY est inscrite en UD (parcelle ZH 4, 79 et 80), cette zone étant occupée par une maison d'habitation, et l'activité existante à proximité ne s'étendant pas.

La zone UI reprend les deux terrains de sport et de loisirs présents sur la commune.

Occupation du sol

Cette zone, d'une surface de 29ha 74a 04ca, correspondant au bâti de la Commune implanté de manière continue ou discontinue.

Elle est destinée principalement à l'habitat individuel groupé ou non. Elle peut accueillir également les commerces, services et activités non polluantes nécessaires à la vie de la population.

Forme urbaine

En zone UB :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies.
- Soit à l'alignement des constructions voisines.
- Soit en retrait de l'alignement à une distance minimum de 5 m.

En l'absence de plan d'alignement, la limite d'emprise de la voie se substitue à l'alignement.

En zone UD :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en retrait de l'alignement à une distance minimum de 5 mètres.
- Soit en prolongement ou en léger décalage de la façade existante dans le cas d'une extension.

En l'absence de plan d'alignement, la limite d'emprise de la voie se substitue à l'alignement.

En secteur UI :

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est libre de toute contrainte.

Dans le cadre de l'article L-111-1-4 du Code de l'Urbanisme, qui précise les reculs imposés au droit de la RD417, la commune de Mandres-la-Côte a décidé de réaliser des aménagements d'entrée de ville afin de réduire ces reculs.

Ainsi au droit de la RD 417, hors zone urbanisée, les implantations devront respecter les dispositions suivantes :

Par rapport à l'axe de la voie, un recul minimum devra être respecté :

- 35 m pour les habitations,
- 25 m pour les autres constructions.

Ces mesures visent à apporter une composition homogène du tissu urbain.

Toute construction doit être implantée soit en limite séparative, soit avec un recul par rapport à cette limite au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 mètre, afin de ne pas occulter l'ensoleillement des parcelles voisines.

La hauteur maximale des constructions est règlementée à :

- 11 m pour les constructions individuelles,
- 12 m pour les bâtiments collectifs d'habitation,
- 5 m pour les constructions annexes isolées, abris de jardins, abris à bois, garages,
- 5 m pour toutes les constructions bâties en limite séparative (afin que les parcelles voisines puissent profiter de l'ensoleillement).

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ou sur une même propriété et les hauteurs maximales autorisées ne s'appliquent pas aux aménagements et extensions des constructions existantes, dans la mesure où il est difficile d'imposer ces contraintes à des constructions déjà présentes.

Aspects extérieurs

Afin de respecter l'architecture traditionnelle et locale, des règles ont été définies par la définition des aspects extérieurs :

- volumes et proportions des immeubles,
- morphologie, couleur, pente des toitures,
- rythme, traitement et proportions des ouvertures,
- coloration des façades.

b. Caractéristiques de la zone UY dans le PLU

La zone UY correspond à la partie urbanisée de la commune où sont installées les activités industrielles, artisanales et commerciales, ainsi que les services, bureaux et activités annexes qui y sont liées.

Analyse par rapport à l'ancien document du POS

Par rapport à l'ancien POS, les trois zones UY ont été reprises et agrandies pour certaines, les réseaux étant disponibles. Une bande de 4 mètres de large de «plantation à réaliser» entre la zone AU au centre du village et la zone UY permet de séparer les différents usages des deux zones.

Occupation du sol

D'une surface de 3ha 37a 76ca, la zone UY autorise toutes les constructions liées aux activités de la zone :

- les constructions hors ICPE à usage industriel, artisanal, de commerce, de bureaux, de services et d'entrepôts,
- l'extension des constructions existantes,
- les constructions d'habitation si elles sont liées aux activités autorisées,
- les lotissements à usage d'activité.

Forme urbaine

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport, selon le cas, à :

- l'alignement tel que défini à l'article L.112.1 du Code de la Voirie Routière,
- la limite de l'emprise publique,
- la limite de la voie privée.

Toutefois, l'extension d'un bâtiment existant pourra être réalisée jusque dans le prolongement de sa façade sur rue.

En l'absence de plan d'alignement, la limite d'emprise de la voie se substitue à l'alignement.

Dans le cadre de l'article L-111-1-4 du Code de l'Urbanisme, qui précise les reculs imposés au droit de la RD417, la commune de Mandres-la-Côte a décidé de réaliser des aménagements d'entrée de ville afin de réduire ces reculs.

Ainsi au droit de la RD 417, hors zone urbanisée, les implantations devront respecter les dispositions suivantes :

Par rapport à l'axe de la voie, un recul minimum devra être respecté :

- 35 mètres pour les habitations,
- 25 mètres pour les autres constructions.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 11 mètres, tandis que les autres constructions n'ont pas de prescriptions particulières.

Aspects extérieurs

Afin de s'intégrer parfaitement dans le paysage urbain, l'aspect extérieur de tout bâtiment doit correspondre à certaines prescriptions :

- toute extension de bâtiment doit s'intégrer à la composition existante,
- pour les constructions à usage d'habitation, les couvertures seront réalisées en tuiles de teinte terre cuite ou matériaux d'aspect similaire tentés dans la masse,
- pour les autres constructions, les toitures et les bardages seront en matériaux de ton mat,
- les teintes vives et ton blanc intégral sont interdits,
- les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents,
- la reproduction, peinte ou dessinée, de matériaux est interdite,
- les clôtures doivent être constituées :
 - soit de grillage de teinte verte,
 - soit d'une haie vive doublée ou non de grillage vert,
 - soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie ;
- les murs pleins peuvent être autorisés lorsqu'ils répondent à des nécessités tenant à la nature ou au caractère particulier de l'activité installée,
- la hauteur totale des clôtures ne peut excéder deux mètres. Elle est ramenée à un mètre dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

Concernant les enseignes placées sur les toits, elles ne devront pas dépasser le fait du toit.

Les enseignes dissociées des bâtiments doivent avoir une hauteur maximale de cinq mètres à condition qu'elles ne provoquent pas d'emprise visuelle de mauvaise qualité sur le paysage.

2. Les zones à urbaniser (AU)

Peuvent être classées zone AU les secteurs de la Commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les réseaux existants (voirie, eau, électricité) à la périphérie immédiate des zones ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.

Dans le cas contraire, l'ouverture à l'urbanisation de ces zones doit être subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Il existe quatre types de zones :

- AU : urbanisation à court terme à vocation d'habitat (réseaux en périphérie de zone),
- IIAU : urbanisation à long terme à vocation d'habitat (réseaux absents).
- AUy : urbanisation à court terme à vocation d'activités industrielles, artisanales et commerciales.
- IIAUy : urbanisation à long terme à vocation d'activités industrielles et artisanales.

a. Caractéristiques de la zone AU dans le PLU

Les zones AU d'une surface totale de 7ha 31a 06ca représente une zone d'extension à court et moyen terme à destination principalement résidentielle. Elle doit faire l'objet d'une protection rigoureuse afin d'en permettre ultérieurement un bon aménagement. Elle peut accueillir également les commerces, services et activités non polluants nécessaires à la vie de la population.

Le choix des zones AU repose sur la continuité avec la zone agglomérée existante, ainsi que le comblement des zones internes au village.

Analyse par rapport à l'ancien document du POS

La Commune de Mandres-La-Côte avait deux zones NAa destinées à être urbanisées dans le futur afin d'accueillir de l'habitat.

Si la totalité d'une des zones a été bâtie depuis (lotissement du Pré Louis), l'autre zone, au centre du village, est notée en AU.

De nouvelles parcelles sont notées en AU : au Nord dans la continuité du bâti ; à l'Ouest, dans le but d'agrandir le lotissement du Pré Louis ; au Sud, dans le prolongement du bâti existant.

Ces zones ont pour objectif d'accueillir une population en pleine croissance sur un territoire en actuel développement (proximité de Chaumont et extension de la zone industrielle de Nogent, amenant des emplois et des besoins en logement).

Une bande de quatre mètres de large de «plantations à réaliser» entre la zone AU au centre du village et la zone Uy permet de séparer les différents usages des deux zones.

Occupation du sol

Les lotissements et ensemble de constructions groupées à usage d'habitat, de service ou de commerce susvisés sont autorisés à condition que les opérations dont ils constituent des phases de réalisation portent sur une superficie ou un membre de logements rationnel s'intégrant dans un schéma d'aménagement global qui aura été préalablement accepté par le Conseil Municipal.

Forme urbaine

Sauf indication, contraire portée au plan d'aménagement interne d'une opération d'ensemble (lotissement, groupe d'habitations...), les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de cinq mètres,
- soit à trente cinq mètres de l'axe de la RD 417 hors zone urbanisée, classée voie à grande circulation pour les habitations,
- soit à vingt cinq mètres de l'axe de la RD 417 hors zone urbanisée, classée voie à grande circulation pour les installations autres que les habitations.

En l'absence de plan d'alignement la limite d'emprise de la voie se substitue à l'alignement.

Toute construction doit être implantée soit en limite séparative, soit avec un recul par rapport à cette limite au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 mètres, afin de ne pas occulter l'ensoleillement des parcelles voisines.

La hauteur maximale des constructions est règlementée à :

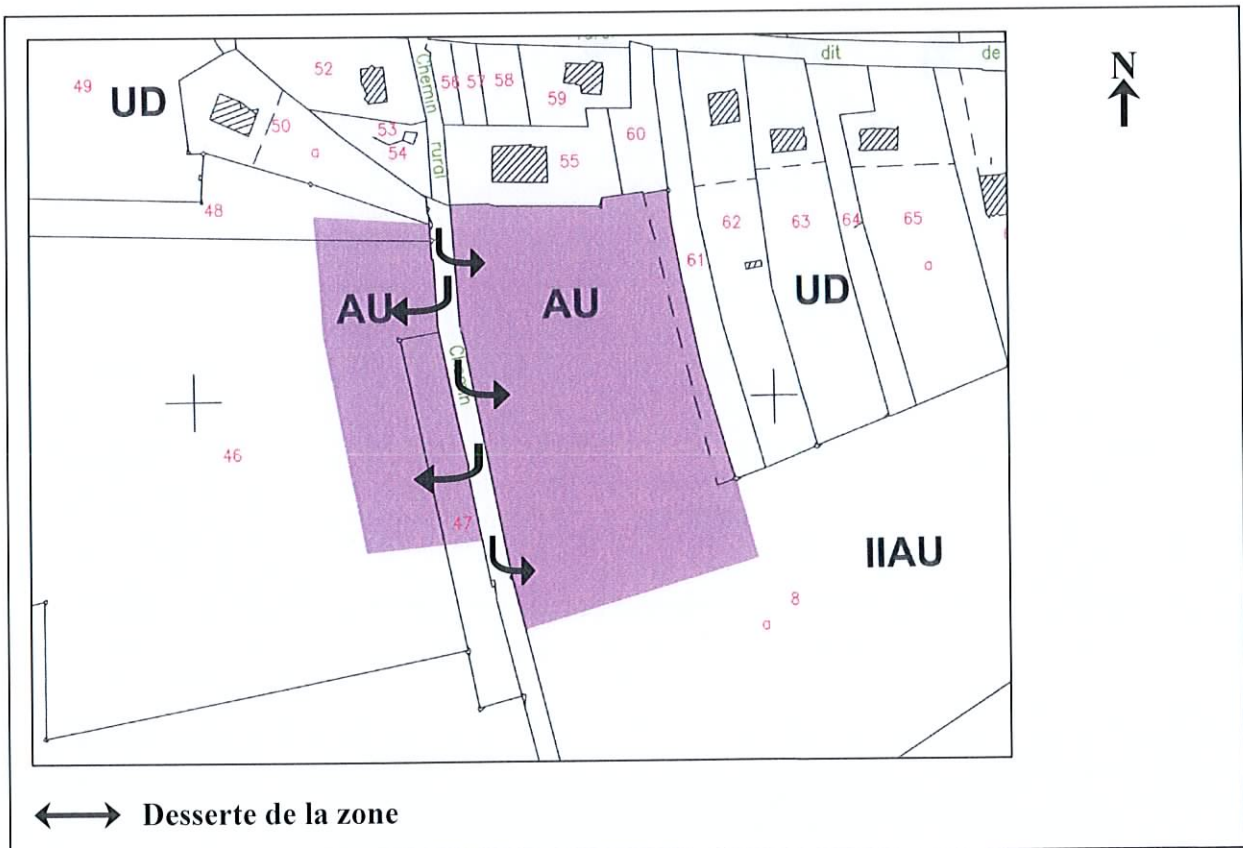
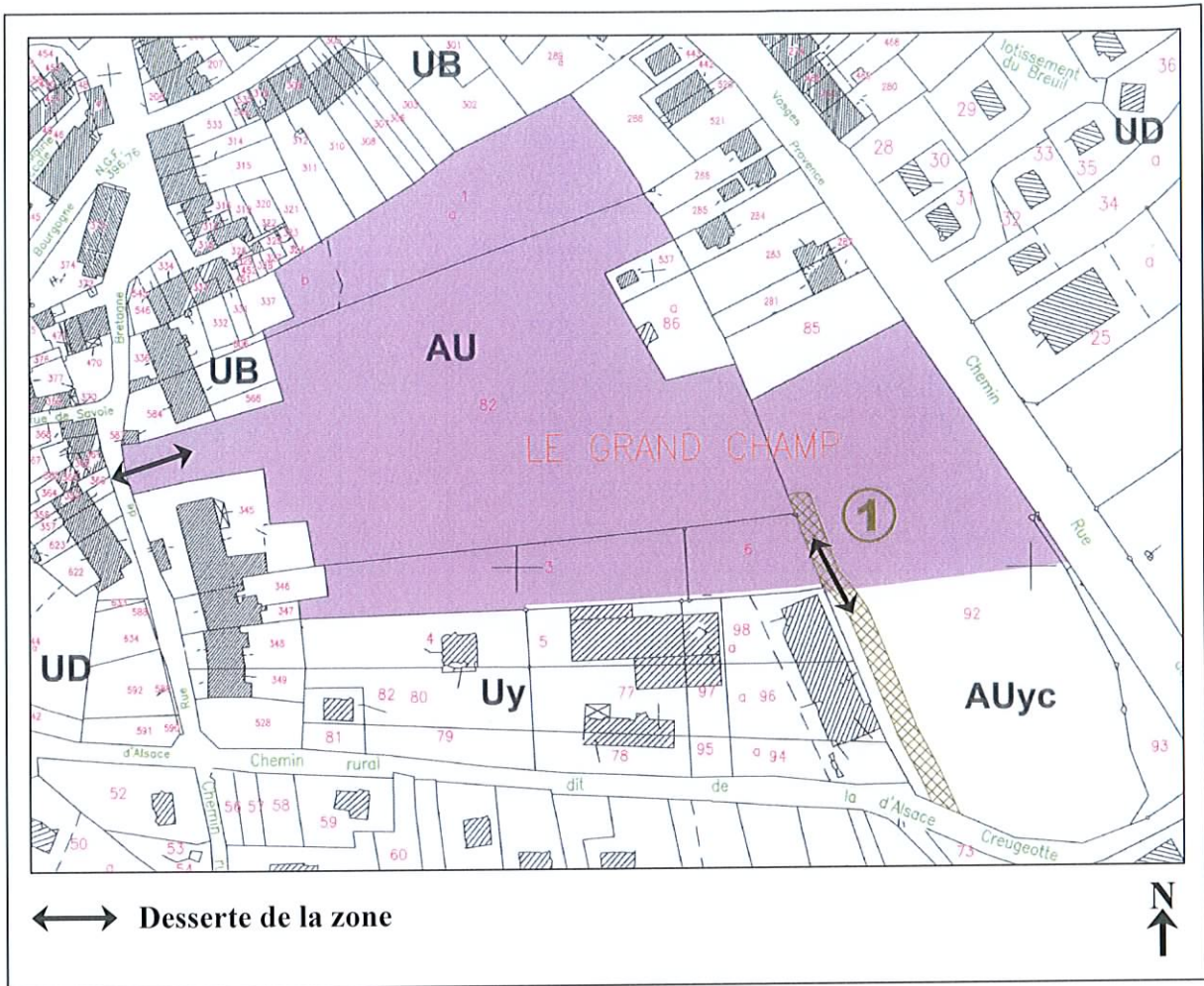
- 11 m pour les bâtiments d'habitation individuelle,
- 12 m pour les bâtiments collectifs d'habitation,
- 5 m pour les constructions annexes isolées,
- 5 m pour toutes les constructions bâties en limite séparative (afin que les parcelles voisines puissent profiter de l'ensoleillement).

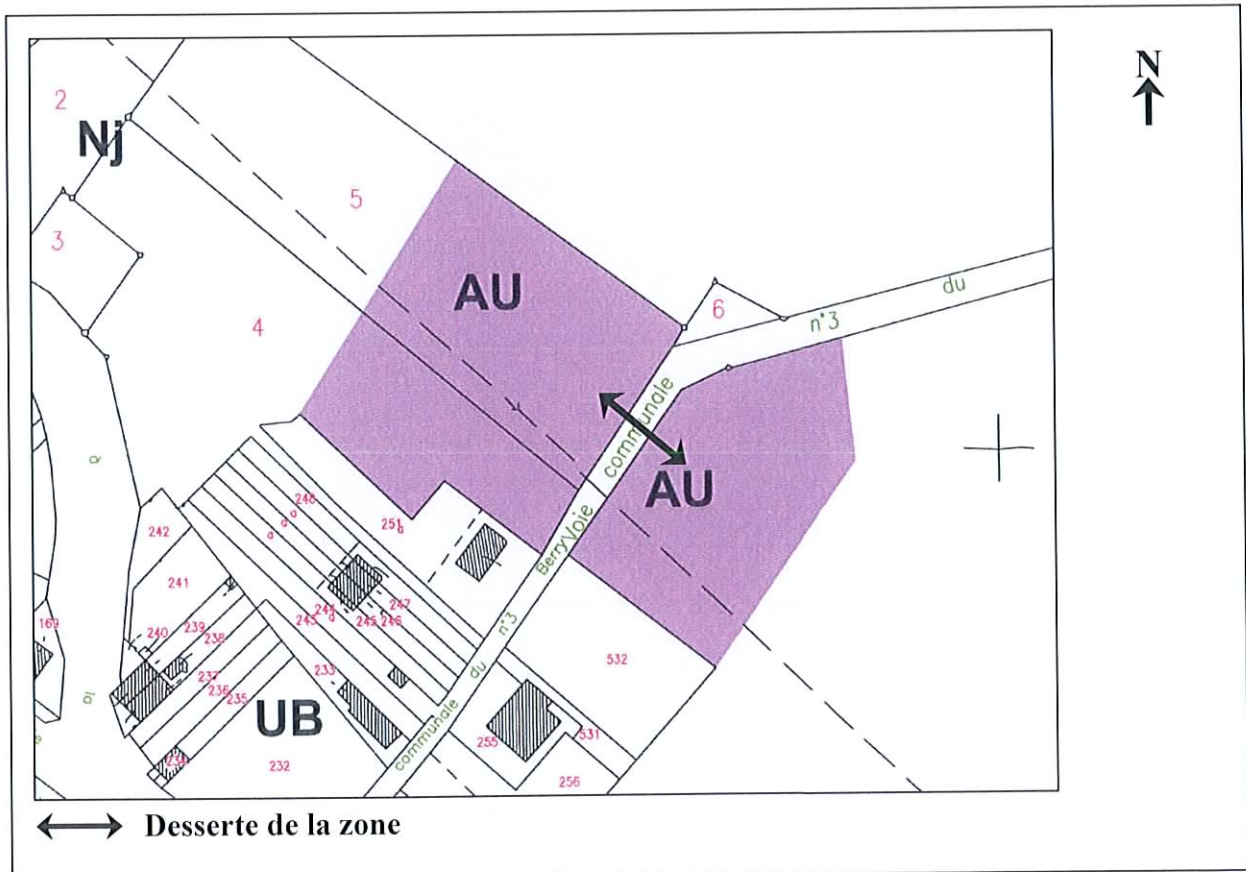
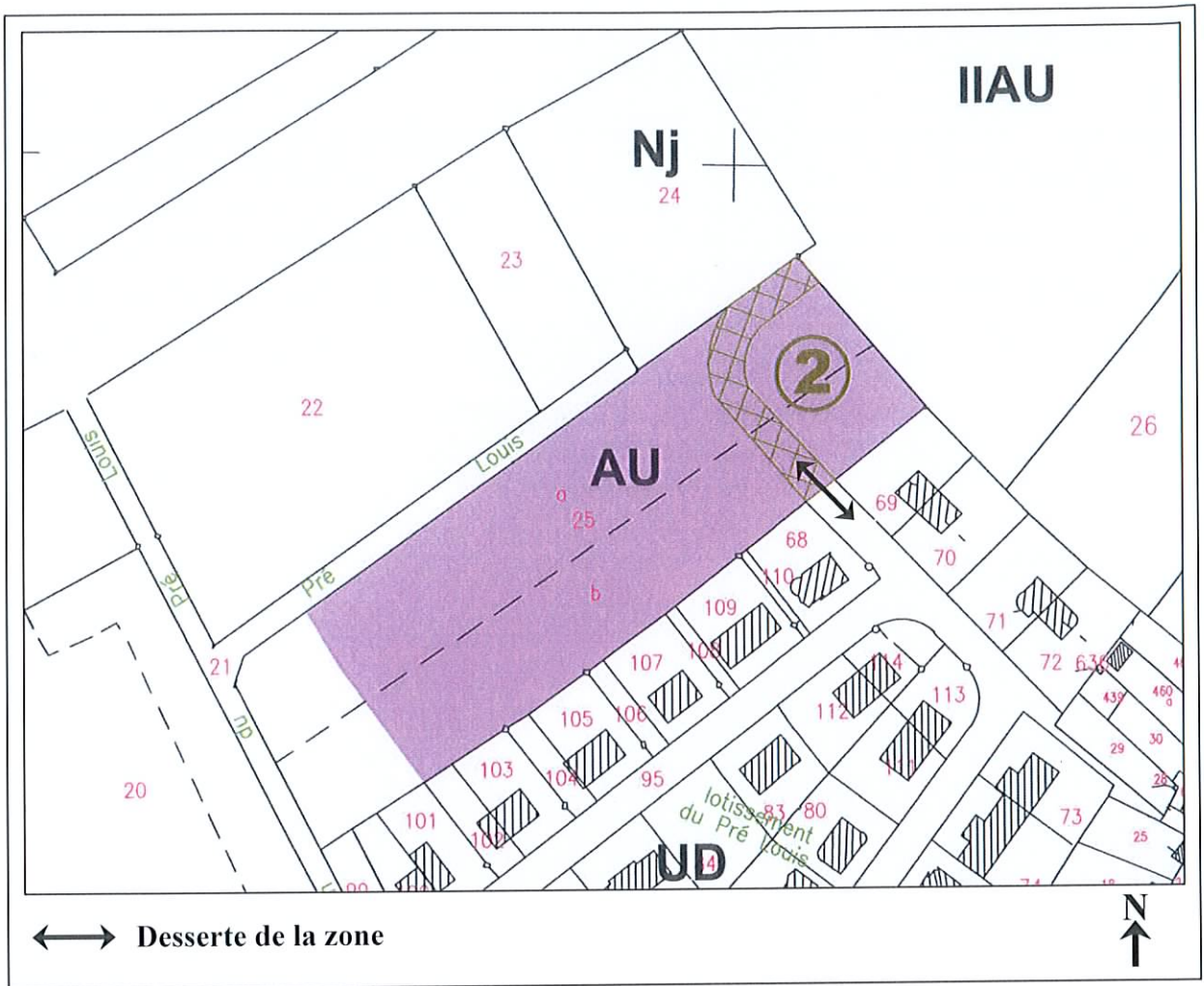
Les ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront déroger à ces règles compte tenu de leurs caractères et usages spécifiques. Ils seront traités au cas par cas.

Aspects extérieurs

Dans l'intérêt d'une bonne homogénéité du bâti, les constructions devront prendre en compte les prescriptions suivantes :

- les toitures doivent être à plusieurs versants. Toutefois, il peut être autorisé une toiture à un pan pour les constructions annexes isolées, dont la hauteur ne devra pas excéder cinq mètres, si celles-ci sont adossées à un bâtiment ou un mur existant ;
- sous réserve d'une intégration satisfaisante, au cadre du bâti existant, les architectures novatrices quant aux techniques et aux matériaux utilisés peuvent être autorisées ;
- l'imitation d'architectures étrangères à la région est interdite ;
- les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale, notamment en ce qui concerne :
 - les volumes et proportions des immeubles ;
 - la morphologie, la couleur, la pente des toitures ;
 - le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures ;
 - la coloration des façades.





b. Caractéristiques des zones IIAU dans le PLU

Les zones IIAU, d'une surface de 5ha 79a 32ca, sont des zones d'extension de l'urbanisation à long terme.

Elles ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation qu'après Modification ou Révision du Plan Local d'Urbanisme. D'ici là, ces terrains doivent conserver leur vocation agricole ou naturelle.

Leur localisation permet davantage de densifier le village sans l'allonger sur des terrains sains en continuité de l'urbanisation.

Ils constituent des zones de réserve foncière d'habitat dans le cadre de l'extension de la zone d'activités de Nogent au Sud créant des besoins de logement et suivant l'expansion continue de Mandres-La-Côte.

Aucune construction n'est admise dans cette zone.

c. Caractéristiques des Zones AUUY dans le PLU

Les zones AUUY sont réservées aux activités industrielles, artisanales et commerciales. D'une surface totale de 6ha 47a 13ca, elles intègrent une sous-zone nommée AUUYc, à vocation artisanale et/ou commerciale.

Le choix des zones AUUY repose sur la continuité des zones d'activités et sur l'encadrement des activités déjà existantes.

Analyse par rapport à l'ancien document du POS

La Commune de Mandres-La-Côte avait une seule zone NAY dans son ancien POS, cette zone étant reprise dans le PLU, hormis au lieu-dit «Le Grand Champ», ouvert à l'urbanisation à court et moyen terme, dans le prolongement de la zone d'habitat.

Une autre zone est créée au Nord : elle encadre l'activité existante.

Occupation du sol

Seuls les bâtiments suivants sont autorisés :

- les constructions d'habitation sont admises si elles sont liées aux activités autorisées (activités industrielles, artisanales et commerciales ainsi que les services, bureaux et activités annexes qui y sont liées) ;
- les lotissements à usage d'activité ;
- l'extension des constructions existantes.

Forme urbaine

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de mètres par rapport, selon le cas, à :

- l'alignement tel que défini à l'article L.112.1 du Code de la Voirie Routière ;
- la limite de l'emprise publique ;
- la limite de la voie privée.

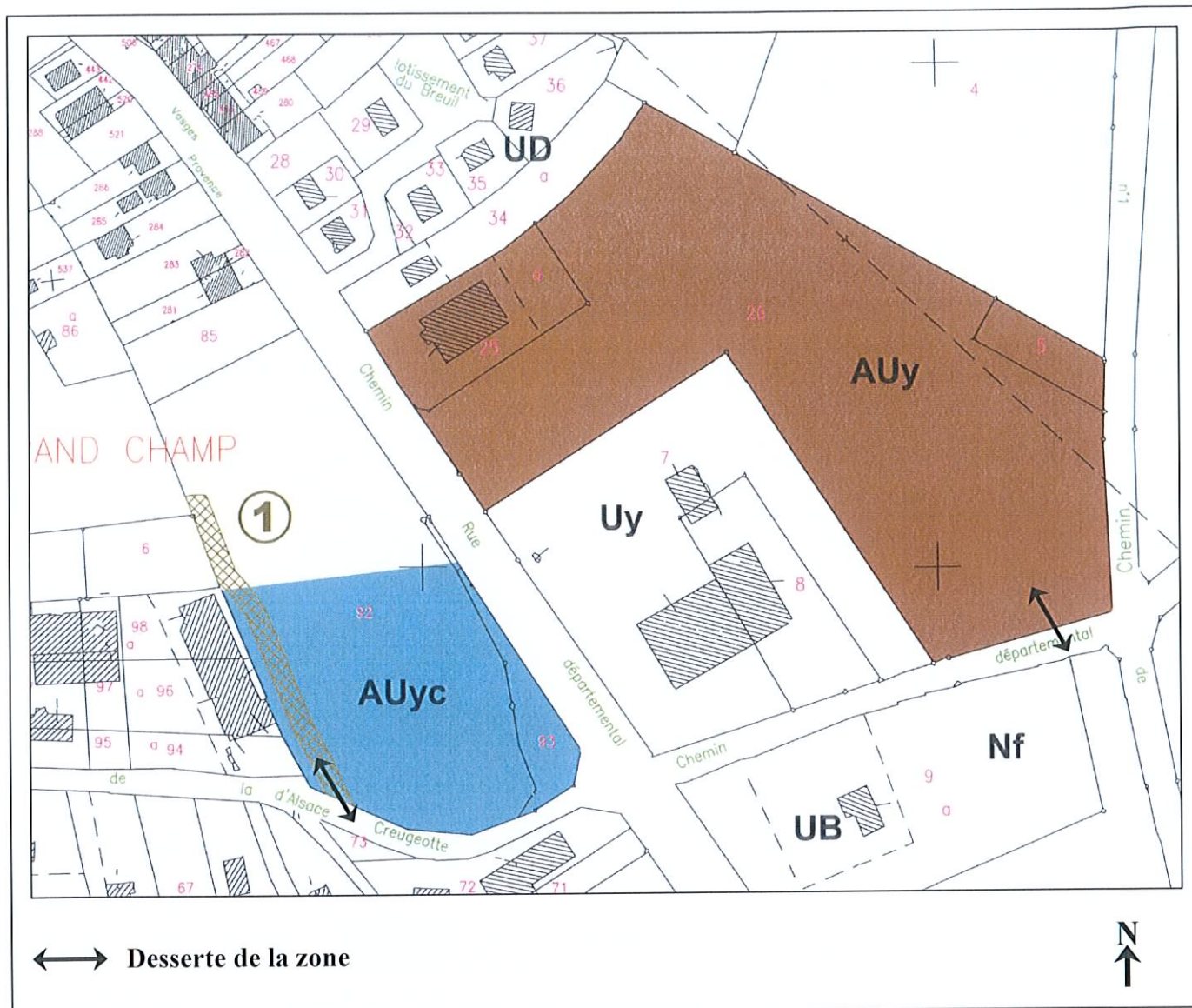
Toutefois, l'extension d'un bâtiment existant pourra être réalisée jusque dans le prolongement de sa façade sur rue.

En l'absence de plan d'alignement, la limite d'emprise de la voie se substitue à l'alignement.

Dans le cadre de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme, qui précise les reculs imposés au droit de la RD417, la commune de Mandres-la-Côte a décidé de réaliser des aménagements d'entrée de ville afin de réduire ces reculs.

Ainsi, au droit de la RD 417 hors zone urbanisée, les implantations devront respecter les dispositions suivantes :

- par rapport à l'axe de la voie, un recul minimum devra être respecté :
 - 35 mètres pour les habitations,
 - 25 mètres pour les autres constructions.



La hauteur maximale est fixée à onze mètres pour les constructions à usage d'habitat et quinze mètres pour les autres constructions.

Aspects extérieurs

L'aspect extérieur de tout bâtiment doit correspondre à certaines prescriptions :

- toute extension doit s'intégrer à la composition existante ;
- pour les constructions à usage d'habitation, les couvertures seront réalisées en tuiles de teinte terre cuite, en ardoises ou matériaux, d'aspect similaire teintés dans la masse ;
- pour les autres constructions, les toitures et les bardages seront en matériaux de ton mat ;
- les teintes vives et le ton blanc intégral seront interdits ;
- les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents ;
- la reproduction, peinte ou dessinée, de matériaux est interdite ;
- les clôtures doivent être constituées :
 - soit de grillage de teinte verte ;
 - soit d'une haie vive doublée ou non de grillage vert ;
 - soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie.
- les murs pleins peuvent être autorisés lorsqu'ils répondent à des nécessités tenant à la nature ou au caractère particulier de l'activité installée ;
- la hauteur totale des clôtures ne peut excéder deux mètres. Elle est ramenée à un mètre dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours ;
- concernant les enseignes placées sur les toits, elles ne devront pas dépasser le fait du toit ;
- les enseignes dissociés des bâtiments doivent avoir une hauteur maximale de cinq mètres à condition qu'elles ne provoquent pas d'emprise visuelle de mauvaise qualité sur le paysage.

d. Caractéristiques de la zone IIAUY dans le PLU

La zone IIAUY, d'une surface de 3ha 04a 97ca, est une zone destinée à l'extension future des activités industrielles et artisanales, et peut être également appelée réserve foncière. Elles ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLU. D'ici là les terrains doivent conserver leur vocation agricole ou naturelle.

Cette zone est localisée dans le prolongement de l'extension de la zone d'activités de Nogent au Sud du territoire de Mandres-la-Côte.

Aucune construction n'est admise dans cette zone.

3. La zone Agricole

Les zones agricoles sont des zones de protection des ressources naturelles de la Commune. Ces zones ont donc pour vocation d'accueillir les activités agricoles.

a. Caractéristiques de la zone A (690 hectares environ) dans le PLU

la zone A est une zone naturelle, économiquement productive à protéger en raison de la richesse, du sol ou du sous-sol.

Cette zone est essentiellement réservée aux activités et installations liées à l'exploitation des ressources naturelles et agricoles.

Analyse par rapport à l'ancien document du POS

Par rapport à l'ancien POS, il n'y a pas de grandes modifications de la zone Agricole. Elle est amputée par les zones urbaines, d'activités ou naturelles.

Occupation du sol

Seules les constructions aux destinations suivantes sont autorisées :

- habitations, leurs annexes et dépendances, si elles sont nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole ;
- les travaux confortatifs et d'extension des constructions existantes ne créant pas de nouveau logement ;
- les bâtiments et les activités commerciales liés aux activités para-agricoles (silos, collecte stockage,...) sous réserve qu'ils prennent en compte les prescriptions spécifiques en terme de sécurité propre à leur implantation ;
- les bâtiments à usage d'habitation destinés au gardiennage ou à la direction des établissements cités ci-avant ;
- la réhabilitation de bâtiments et l'extension mesurée ;
- la réfection, l'extension mesurée et l'aménagement des constructions existantes agricoles désaffectées, à des fins agricoles, sans création de nouveau logement et dont la sauvegarde est souhaitable ;
- la transformation de bâtiments agricoles en bâtiment d'habitation liés à l'activité agricole ou dans le but d'hébergement touristique lié au caractère rural ;
- l'implantation de constructions touristiques liées directement à l'activité agricole (camping à la ferme, structure d'hébergement,...).

Implantation des constructions

Sauf indication contrainte portée au plan de zonage, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de cinq mètres de la limite d'emprise des voies.

Dans le cadre de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme, qui précise les reculs imposés au droit de la RD417, la commune de Mandres-la-Côte a décidé de réaliser des aménagements d'entrée de ville afin de réduire ces reculs.

Ainsi, au droit de la RD 417, les constructions devront être implantées par rapport à l'axe de la voie, à une distance minimum de :

- 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation,
- 25 mètres pour les autres constructions.

Ces règles ne s'appliquent pas en cas de reconstruction après sinistre.

La hauteur maximale est fixée à onze mètres pour les constructions à usage d'habitation. Les autres constructions n'ont pas de prescriptions particulières.

Aspects extérieurs

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

Les constructions à usage d'habitation doivent comporter plusieurs versants.

Les couvertures seront réalisées en tuiles «terre cuite» ou matériaux d'aspect similaire teintés dans la masse.

Pour les autres constructions, les toitures seront de couleur verte et de ton mat.

Les bardages seront teintés en vert. Les matériaux destinés à être revêtus (type parpaing aggloméré, brique creuse, etc...) devront l'être.

Les constructions présentant des innovations technologiques en particulier en matière de chauffage sont autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement.

4. La Zone Naturelle

La zone N est une zone de protection face aux risques naturels et de préservation du patrimoine environnemental et paysager communal.

a. Caractéristiques de la zone N (384 hectares environ) dans le PLU

la zone N comprend les terrains qui doivent être protégés en raison de la qualité du site, de l'intérêt présenté par la flore et la faune et de l'intérêt du paysage.

Elle comprend trois secteurs :

- Np : extension de l'activité artisanale existante autorisée ;
- Nj : accueil de jardins et de vergers ;
- Nf : zone naturelle et forestière.

Analyse par rapport à l'ancien document du POS

Le PLU reprend les zones ND du POS sauf exception.

Cette exception réside dans le fait qu'un secteur à l'Ouest de Mandres-La-Côte est voué à l'activité sportive et qu'il est donc classé en zone Ul.

Occupation du sol

Les seules occupations du sol autorisées dans la zone sont :

- secteur Nf : les constructions et installations directement liées à l'activité forestière ;
- secteur Nj : l'implantation d'abris de jardins, à condition que leur nombre n'excède pas un abri par unité foncière ;
- secteur Np : les constructions et installations directement liées à l'extension de l'activité artisanale existante.

Forme urbaine

Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de cinq mètres de l'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Dans le cadre de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme, qui précise les reculs imposés au droit de la RD417, la commune de Mandres-la-Côte a décidé de réaliser des aménagements d'entrée de ville afin de réduire ces reculs.

Au droit de la RD 417, les constructions devront être implantées par rapport à l'axe de la voie à une distance minimum de :

- 35 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation ;
- 25 mètres pour les autres constructions.

Ces règles ne s'appliquent pas en cas de reconstruction après sinistre.

La hauteur des constructions est limitée :

- secteur Np : cette hauteur est fixée à onze mètres pour les bâtiments à usage d'habitation et d'extension de l'activité existante ;
- secteurs Np, Nj et Nf : cette hauteur est fixée à cinq mètres pour les abris forestiers et de chasse. Les abris de jardin ne devront présenter qu'un seul niveau sans sous-sol et une hauteur n'excédant pas trois mètres.

Aspects extérieurs

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels :

- les toitures seront de ton mat ;
- les toitures seront à un ou plusieurs pans ;
- la couverture sera en tuiles ou en matériaux d'aspect similaire et de couleur rappelant celle des toits avoisinants ;
- les pentes de toiture doivent respecter les pentes existantes dominantes ;
- en cas d'extension, la couleur et l'aspect des façades doivent se rapprocher de l'existant ;

- les matériaux destinés à être revêtus (type parpaings, aggloméré, brique creuse, etc...) devront l'être.

Secteurs Np et Nj :

En bordure des emprises publiques :

- les clôtures doivent être constituées :
 - soit de grilles, d'éléments en bois, en plastique ou de grillage reposant ou non sur un mur bahut, d'une hauteur maximum de 0,60 mètre doublé ou non de haies vives ;
 - soit de murs pleins avec ou non des ouvertures et comportant des éléments de verticalité tous les six mètres minimum.
- la hauteur totale des clôtures ne peut excéder deux mètres ;
- les imitations de matériaux dessins ou peints, tel que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites ;
- cette hauteur peut être ramenée à un mètre, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.

Sur les limites séparatives, les clôtures pleines ou non, doivent avoir une hauteur maximum de deux mètres.

Dans tous les cas :

- les clôtures en palplanche béton sont interdites ;
- les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits ;
- les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.

Secteur Nj : les abris de jardins en bois ou métalliques sont autorisés.

C. Les dispositions diverses

1. Les espaces boisés classés (EBC)

Les Espaces Boisés Classés portés à l'ancien POS ne sont pas repris dans le PLU. Les bois seront protégés uniquement par les dispositions du Code Forestier.

L'espace forestier, très important sur le territoire de la commune, serait ainsi soumis à des contraintes moins importantes d'exploitation.

2. les emplacements réservés

Trois emplacements réservés sont prévus sur le territoire (dossier ci-joint).

3. les plans d'alignement

Les servitudes d'alignement sont reportées sur le plan des servitudes d'utilité publique.

QUATRIÈME PARTIE

LES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU P.L.U SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES PRISES POUR LA PRÉSERVATION ET SA MISE EN VALEUR

1. LES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

A. L'évolution des zones bâties

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit une augmentation de la superficie urbanisable, de 7ha 31a 06ca, à vocation résidentielle à court et moyen terme et 5ha 79a 32ca à plus long terme. Cette surface représente 1,16% du territoire de la commune, ce qui est faible.

L'extension de l'agglomération se réalise sur des zones agricoles ou des zones déjà prévues à l'extension de l'urbanisation dans le POS, mais toujours dans la continuité du bâti actuel.

Le PLU permet à la Commune d'assurer son développement futur grâce à la mise en place de ce nouveau contexte foncier.

En planifiant sur le long terme la localisation des zones d'habitat, le PLU permet de préserver le cadre de vie car :

- il distingue physiquement les zones résidentielles des zones de risques et de nuisances ;
- il propose des zones d'extension réfléchies qui concentrent la construction dans un programme d'ensemble économe de l'espace ;
- il participe à la sécurité des habitants par des accès adéquats.

L'évolution des zones bâties n'affecte aucun site retenu comme d'intérêt majeur pour l'écosystème local (ZNIEFF, ZICO,...). De plus, les périmètres du captage d'eau potable ont été pris en considération.

B. L'évolution des zones agricoles et naturelles

Le PLU préserve les terres agricoles en les classant en zone A, où les constructions se limitent aux activités liées à l'agriculture. L'ouverture de nouveaux terrains à l'urbanisation aura un impact raisonnable sur les zones agricoles puisque l'extension de l'urbanisation affectera à long terme 0,8% du territoire communal, et qu'il s'agira de parcelles conjointes au bâti existant.

Avec l'ouverture à l'urbanisation, la zone agricole est réduite d'environ 4%.

Les zones d'intérêts environnementaux ou paysagers sont prises en compte par le PLU qui classe 383ha 92a 50ca en zone N, où toute nouvelle urbanisation est interdite.

C. La synthèse de l'impact environnemental du PLU révisé

Effets «négatifs» du PLU révisé	Effets «positifs» du PLU révisé
Réduction de l'espace agricole concentré dans et autour de la commune	Augmentation des surfaces allouées aux jardins et vergers
Augmentation des déplacements pendulaires	Préservation du centre ancien
Enlèvement de la protection des espaces boisés	Dynamique économique prévue
	Planification du développement résidentiel
	Préservation du caractère architectural du bâti
	Préservation des zones de sport et de loisirs

2. LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR

Le PLU préserve et met en valeur de nombreux éléments du patrimoine (naturel ou architectural) de Mandres-La-Côte.

A. Le maintien de l'urbanisation dans l'enveloppe actuelle

La répartition des zones d'urbanisation future permet d'éviter un élargissement trop conséquent du village, consommateur d'espace. La zone IAU vient s'inscrire en cœur du tissu bâti et dans le prolongement de l'existant, favorisant ainsi la densification de Mandres-La-Côte.

Les zones IIAU complètent le village en profondeur, derrière le bâti existant, sans allonger le village.

B. La préservation et l'augmentation en surface des jardins et vergers.

Afin de limiter les constructions «sauvages» et de mettre en valeur les vergers et jardins, un règlement spécifique a été mise en œuvre sur certaines parcelles.

Le but étant de permettre la réalisation d'abris de jardins demandés par les propriétaires des terrains.

Certains espaces situés derrière les habitations ont été zonés en jardins et vergers afin d'assurer des espaces verts dans le village. Des sous-zones permettent de réglementer spécifiquement certaines parcelles, en vue de déterminer les constructions autorisées.

C. Le maintien des espaces boisés en zone naturelle et forestière.

La prise en compte de ces espaces boisés est marquée par une réglementation spécifique qui détermine les autorisations de constructions.

D. La préservation de l'espace agricole

Les zones agricoles du territoire de Mandres-La-Côte présentent un potentiel et un outil de travail important pour le monde agricole.