

### PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

Explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables et des orientations d'aménagement et de programmation. Justification des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques.

Exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L123-1-4 des zones, des règles qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables (article R123-2 du code de l'environnement).

#### I. RAPPEL DES ENJEUX ET BESOINS IDENTIFIES DANS LE DIAGNOSTIC ET L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Le tableau ci-dessous donne les points clés du diagnostic et de l'état initial de l'environnement :

##### Enjeux et besoins communaux

Un **vieillissement** de la population mannevillaise est à craindre (le nombre de personnes âgées de 50 à 60 ans est très élevé).

Accueillir de **nouveaux ménages** pour diversifier la structure de la population mannevillaise (caractérisée aujourd'hui par une forte homogénéité générationnelle) et freiner le mécanisme de vieillissement généralisé.

Renouveler les possibilités de construction de logements (blocages du POS).

La taille des ménages diminuant, il faudra de plus en plus de résidences principales pour **loger la même population**. Le besoin en construction induit (pour conserver le même nombre d'habitants) est d'environ 30 nouveaux logements d'ici 2022.

Profiter de la proximité de la **gare de Bréauté** pour organiser un **développement durable** du territoire.

Maintenir les **commerces**.

Améliorer l'organisation du stationnement en centre bourg.

Sécuriser les entrées de village par les routes départementales 10 et 52.

Améliorer les capacités de **déplacement en mode doux**.

La commune dispose d'une riche offre en équipements (école, sports, associations).

##### Enjeux environnementaux

Protéger les espaces agricoles et les exploitations.

Fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace (densification des opérations, renouvellement urbain).

Arrêter la dispersion du bâti et concentrer l'urbanisation sur les secteurs principaux, le **bourg** / le **hameau d'Ecosse** / le **hameau de l'Enfer**.

## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

Protéger le <b>patrimoine bâti</b> .
Soigner l'intégration visuelle des zones urbanisées dans le paysage cauchois.
Protéger la végétation.
Protéger les mares.
Protéger les cours-masures.
Protéger la population des risques naturels liés aux effondrements de cavités souterraines et aux inondations.
<b>Cadre supra-communal</b>
Le PLU de Manneville-la-Goupil doit être compatible avec les dispositions de la DTA.
Le PLU de Manneville-la-Goupil devra être compatible avec les dispositions du futur SCOT du pays des Hautes Falaises, lorsque ce dernier sera approuvé.
Le PLU de Manneville-la-Goupil doit être <b>compatible</b> avec les <b>orientations fondamentales</b> et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE.

Tableau 6 : Synthèse des enjeux

## II. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD, LE REGLEMENT ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT (APPROCHE PAR POLITIQUES SECTORIELLES)

Ce chapitre a pour objet de présenter, en les justifiant, les réponses aux enjeux identifiés dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement, en matière d'aménagement de l'espace, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements, de services et d'environnement.

### II.1. Habitat et aménagement

#### II.1.1. Rappel du contexte et des besoins révélés par le diagnostic

Le diagnostic a souligné l'effet démographique de la croissance brutale que la commune a connue dans les années 1980, et de quelle manière un **vieillessement rapide** de la population et une accélération des **décohabitations** sont à craindre. Dans les années à venir, la commune va subir un **desserrement important**, contre lequel elle devra lutter.

L'enjeu est de maintenir une pyramide de répartition des âges relativement stable, afin d'éviter les bouleversements, en termes de besoins, qu'engendreraient une nouvelle transformation de la structure de la population.

Le maintien de la structure de la population ne peut se faire par les équilibres natalité / décès, mais par une **politique maîtrisée d'accueil de nouveaux ménages**.

#### II.1.2. Réponse apportée dans le PADD

##### II.1.2.1. Développer modérément la population

La première orientation du PADD est d'organiser l'accueil d'habitants en autorisant la création de 6 à 7 nouveaux logements par an entre 2012 et 2022.

## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

La progression de la population associée à cet accroissement du parc de logement doit permettre d'**enrayer la décroissance** démographique, de stabiliser le « profil démographique » communal, c'est-à-dire de **limiter le vieillissement** de la population et de **maintenir les effectifs scolaires**, tout en limitant le développement communal.

### II.1.2.2. Aménager l'espace de manière rationnelle

Suivent des orientations relatives à l'organisation spatiale des développements de l'urbanisation.

Le PADD pose comme principes de renforcer du bourg, garantie d'une amélioration du fonctionnement urbain de la commune, et de densifier des interstices de l'urbanisation actuelle. Ces développements devront profiter de la présence des réseaux publics (eau, assainissement, électricité, voirie, etc. ...).

La dispersion du bâti sur le territoire, le mitage, sera proscrit par le PLU qui au contraire, vise un **recentrage sur le bourg et les deux hameaux d'Ecosse et de l'Enfer**, dont les urbanisations sont bien développées.

Les conditions de minimisation de la consommation de terrains agricoles ou naturels seront recherchées, par le choix de modes de développement urbain économes en terrains.

### II.1.2.3. Anticiper le développement à long terme du village

Le PLU a vocation à planifier le développement de Manneville-la-Goupil pour une période de 10 ans, courte au regard du « temps de l'urbanisme », c'est-à-dire la durée durant laquelle les choix opérés aujourd'hui continueront d'imprimer leur effets sur l'urbanisation mannevilaise (100 ans ou plus).

Pour autant, projeté dans le temps long, il apparaît assez certain que le développement urbain de Manneville-la-Goupil s'opérera depuis le bourg vers l'ouest.

Cette affirmation renforce l'intérêt d'une **priorisation du développement sur le bourg puis les hameaux de l'Enfer et d'Ecosse**.

Cette affirmation crée également l'opportunité de mettre en valeur une **limite urbaine qui apparaît définitive**, à l'est du village. Un espace tampon sera ainsi qualifié à l'est du village, par exemple par la réalisation d'un chemin de randonnée / détente, de plantations arbustives et fruitières, de parcours de santé.

### II.1.2.4. Encourager des programmes à vocation d'habitat pour loger des types de population variés

Enfin le PADD affirme la volonté d'encourager la mixité entre le logement social et logement libre dans le tissu urbanisé, notamment avec la diversification des logements produits : maisons individuelles (plébiscitées par les couples avec enfants), locatifs (adaptés aux jeunes actifs / familles monoparentales / seniors), logements adaptés pour personnes âgées / handicapés.

## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

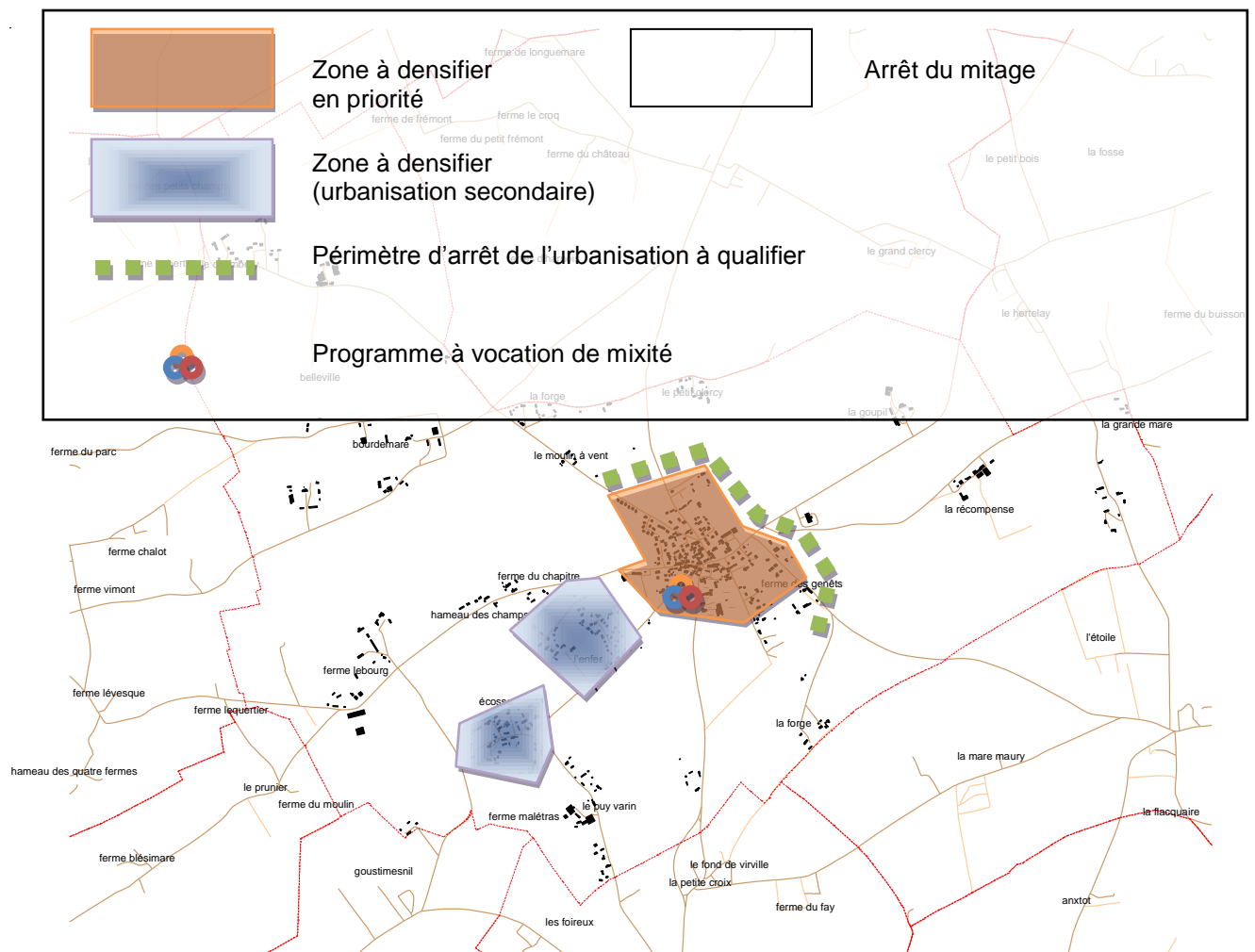


Figure 83 : Principe de priorisation des développements de l'urbanisation

### II.1.3. Motivation de l'objectif de croissance démographique

#### II.1.3.1. Scénarii démographiques non retenus

Plusieurs scénarii de développement démographique ont été étudiés, avant de retenir le scénario répondant le mieux aux enjeux précédents.

Ils sont bâtis sur l'hypothèse de la **chute du nombre moyen de personnes par ménage** en 2022. L'INSEE prévoit que le nombre moyen de personnes par ménage va **continuer de baisser** dans les années à venir, au rythme de -0,6%/an environ. Alors qu'en 2009, cet indicateur s'élevait à 3,00, on estime qu'il chutera à **2,75 d'ici 2023**.

Ce desserrement est généralement expliqué par le **vieillissement** de la population française, par la baisse du nombre moyen d'enfants par femme, par la multiplication de **familles monoparentales** ou par la **décohabitation** plus précoce des jeunes adultes.

Afin de faciliter les calculs, cette valeur de 2,75 personnes par ménage sera retenue pour l'ensemble des scénarii.

- Le premier scénario explore les conséquences d'une absence de construction de logements dans les 10 prochaines années.

## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

Il a pour conséquences immédiates une perte importante d'habitant (80 habitants en 10 ans) et un fort vieillissement de la population en l'absence de renouvellement démographique.

	Année	Population	Nombre de ménages	Logements construits	Nb pers. / ménage	Croissance
Scénario 1 :	2009	998	333		3,00	
Sans constructions	2023	917	333	0	2,75	-0,6%

Tableau 7 : Scénario prospectif non retenu

En noir, les données connues

En vert, les hypothèses

En rouge, les données calculées

- Le deuxième scénario identifie le niveau de construction nécessaire au maintien du nombre d'habitants en 2023 (point mort démographique) : environ 30 logements neufs devront être construits uniquement afin de maintenir la démographie actuelle. Compte tenu du faible taux de renouvellement naturel de la population, cette hypothèse aurait pour conséquence un vieillissement de la population, se traduisant par une augmentation de +30% du nombre de plus de 60 ans. Le nombre de logements augmenterait de +9%.

	Année	Population	Nombre de ménages	Logements construits	Nb pers. / ménage	Croissance
Scénario 2 :	2009	998	333		3,00	
Point mort démographique	2023	998	362	29	2,75	0%

Tableau 8 : Scénario prospectif non retenu

En noir, les données connues

En vert, les hypothèses

En rouge, les données calculées

- Le troisième scénario prospectif analyse les conséquences d'une nouvelle phase de croissance forte (population +2%/an). Cette forte croissance entraînerait une nouvelle augmentation brutale de la population (plus de 300 nouveaux habitants en 10 ans) et du nombre de logements (+40% en 10 ans). Les impacts tant sociaux qu'urbains ne sont pas souhaitables (intégration et liens entre les habitants, étalement urbain).

## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

	Année	Population	Nombre de ménages	Logements construits	Nb pers. / ménage	Croissance
Scénario 3 :	2009	998	333		3,00	
Croissance +2%/an	2023	1317	478	145	2,75	2%

Tableau 9 : Scénario prospectif non retenu  
 En noir, les données connues  
 En vert, les hypothèses  
 En rouge, les données calculées

### II.1.3.2. Les choix de la commune en matière de développement démographique

La commune de Manneville-la-Goupil a retenu un objectif de **croissance démographique modéré de +0,8% par an**, apte à garantir un **renouvellement de la population**, à contenir le vieillissement et à pérenniser les équilibres communaux.

- Ce scénario entraînera l'arrivée d'environ 110 enfants au cours de 10 prochaines années (en faisant l'hypothèse que les ménages comprendront en moyenne 3,64 habitants, d'après les mesures de la taille des ménages migrants effectuées dans les années passées) ;
- Il entraînera dans le même temps une progression du nombre de logements de +20%, dont l'impact urbain sur le village est acceptable.

	Année	Population	Nombre de ménages	Logements construits	Nb pers. / ménage	Croissance
Choix communal	2009	998	333		3,00	
Croissance +0,8%/an	2023	1116	405	72	2,75	0,8%

Tableau 10 : Projections démographiques  
 En noir, les données connues  
 En vert, les hypothèses  
 En rouge, les données calculées

## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

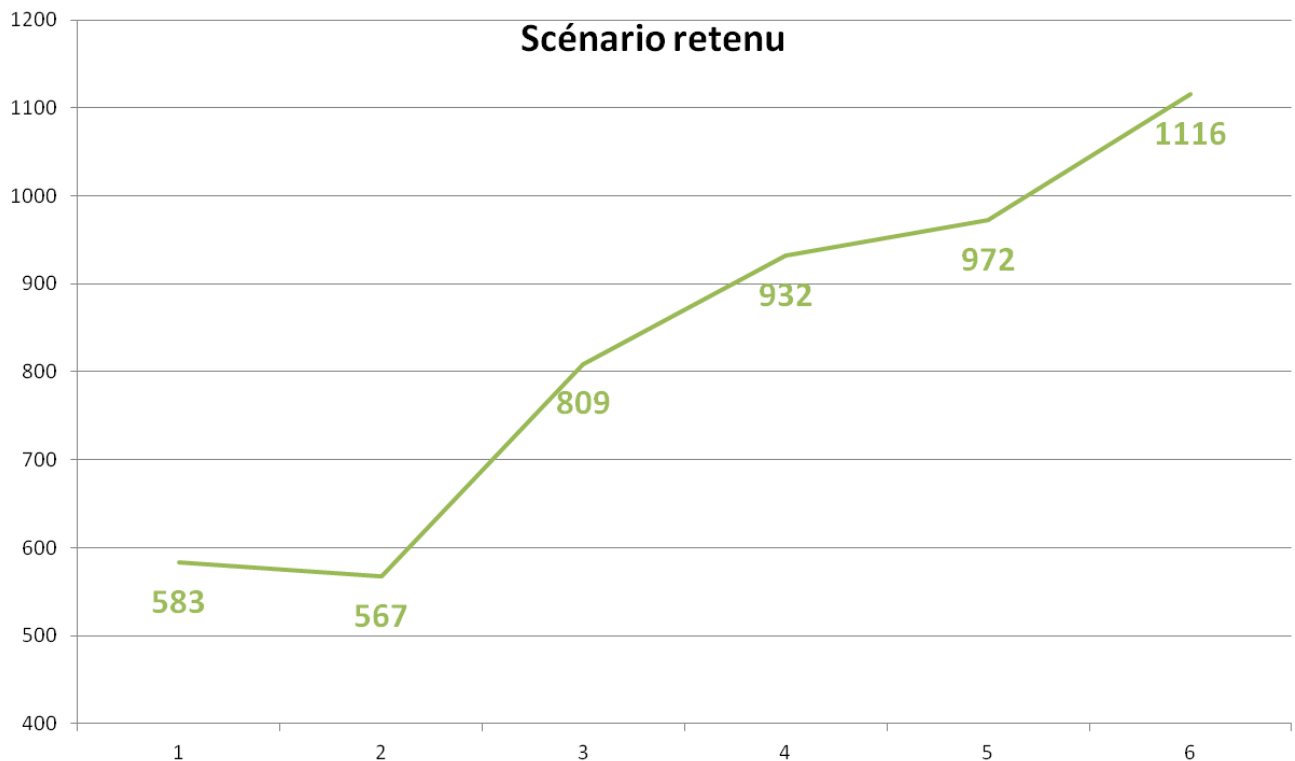


Figure 84 : Projections démographiques en 2023

### II.1.4. Traduction en zonage urbain et le règlement lié

Toutes les zones possédant un véritable **caractère urbanisé** ont été classées en zones urbaines. Il s'agit du bourg et les deux hameaux de l'Enfer et d'Ecosse.

Le choix de classer l'ensemble de ces espaces en zones urbaines rend possible la concrétisation d'une partie du projet démographique par **renouvellement urbain**, sans étendre l'emprise des zones urbanisées : à l'intérieur de ces zones, environ 40 logements sont potentiellement réalisables :

- 20 dents creuses dans le bourg ;
- 4 dents creuses dans le hameau de l'Enfer ;
- 15 dents creuses dans le hameau d'Ecosse.

Il est nécessaire ici de tenir compte des mécanismes de **rétenion foncière** (réticence des propriétaires à céder une partie de leur terrain pour voir un nouveau logement près de chez eux, difficulté de maîtriser l'ensemble du foncier des opérations de renouvellement concernant plusieurs propriétaires, etc. ...). Ils justifient une forte **minoration du potentiel** de construction dans ces dents creuses : on considère qu'environ la moitié des opportunités identifiées se réaliseront d'ici 2023, soit **20 logements**.

Les extraits de plans ci-dessous présentent les opportunités de constructions par renouvellement urbain. Ont été écartés un certain nombre de terrains inadaptés à la construction en raison de leur configuration ou de leur occupation actuelle, ou dont la constructibilité est limitée par le règlement ou les orientations d'aménagement (c'est le cas

## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

par exemple des secteurs de la chaumière et du grand terrain entre les routes des Jonquilles et Maupassant).

Un petit terrain porte un potentiel élevé (au regard de ses dimensions) : la parcelle B624 a vocation à accueillir des logements adaptés aux seniors (environ 4 unités).

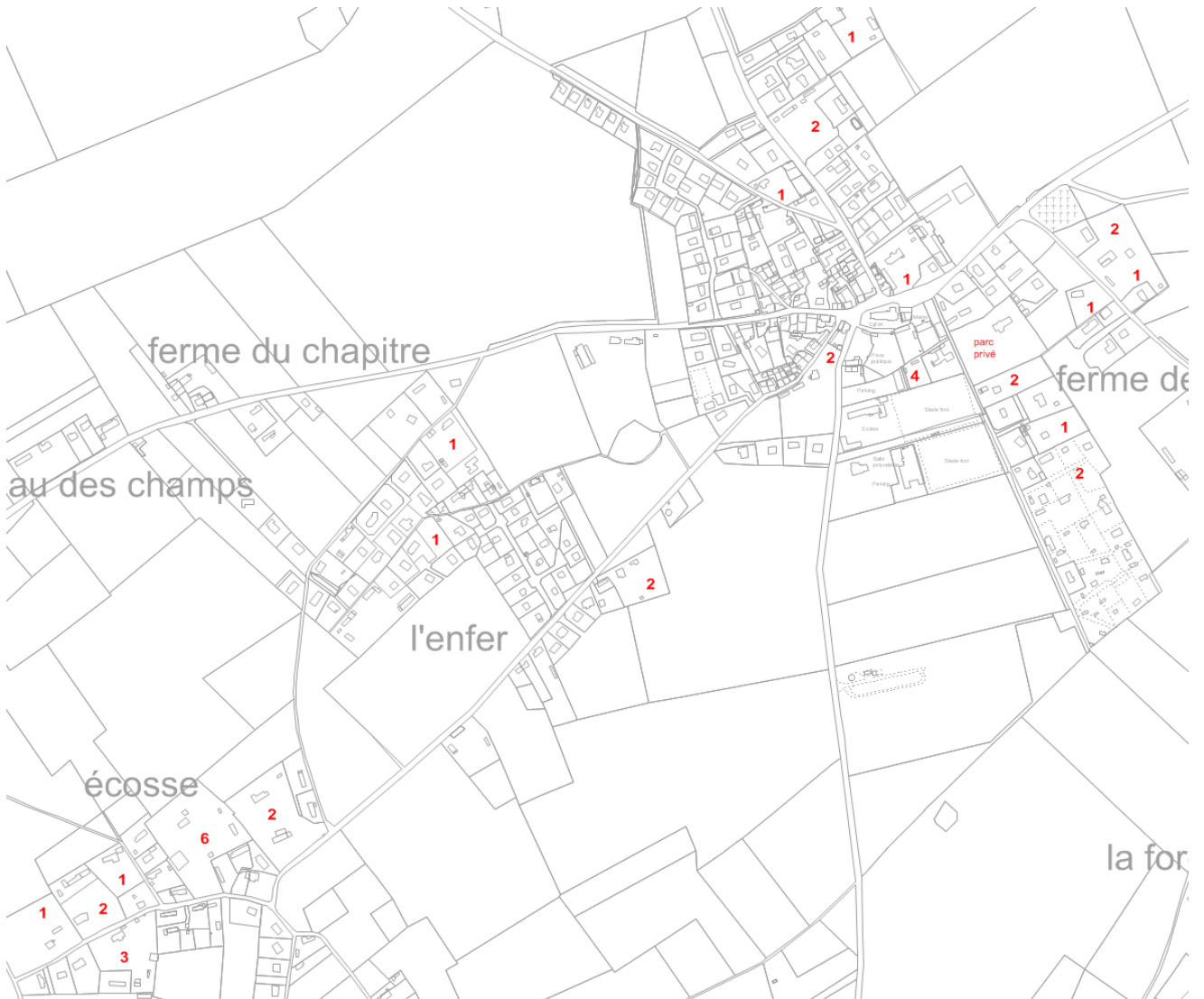


Figure 85 : Potentialités de construction (en rouge)



## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

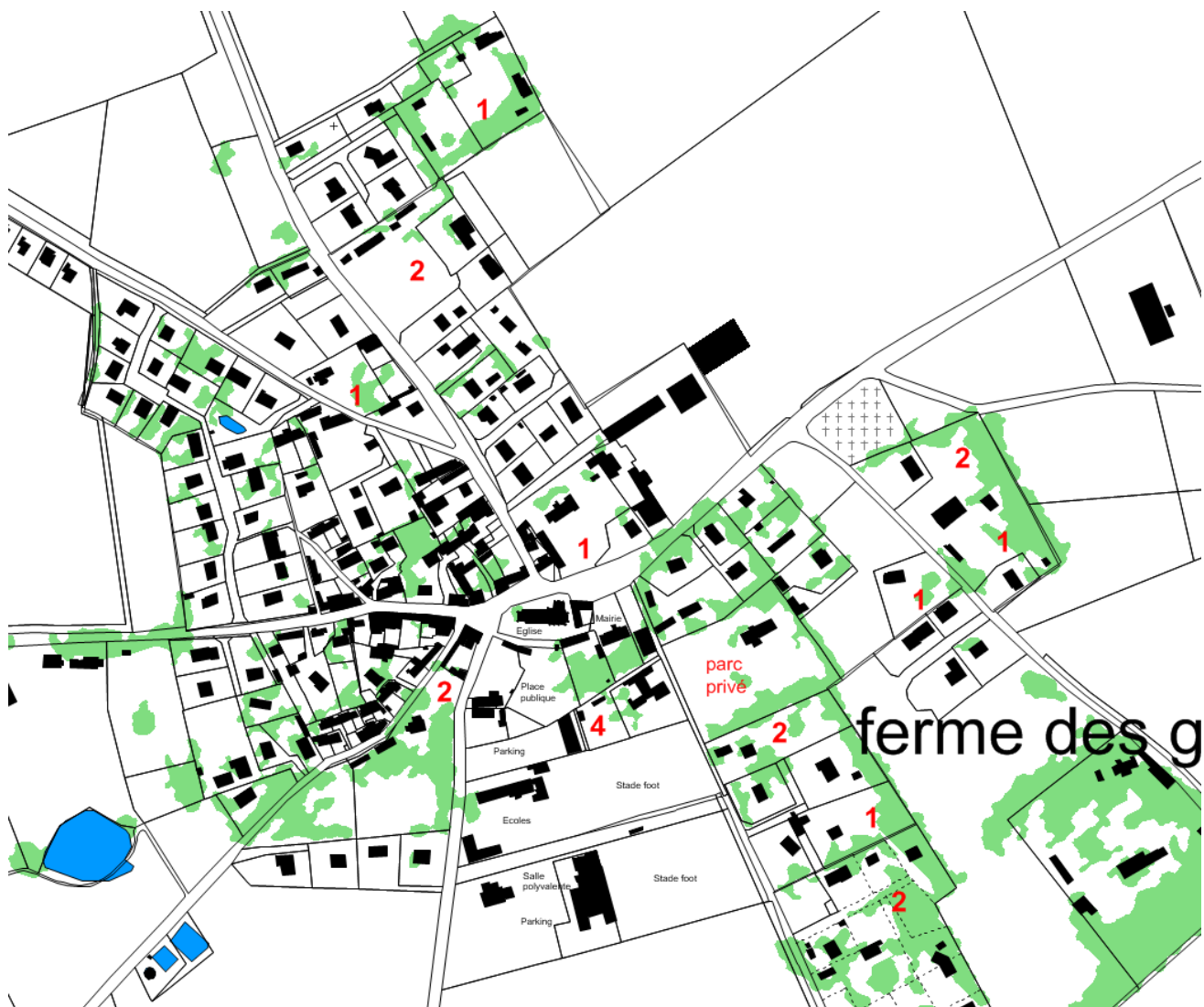


Figure 86 : Potentialités de construction (détail sur le bourg)

## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

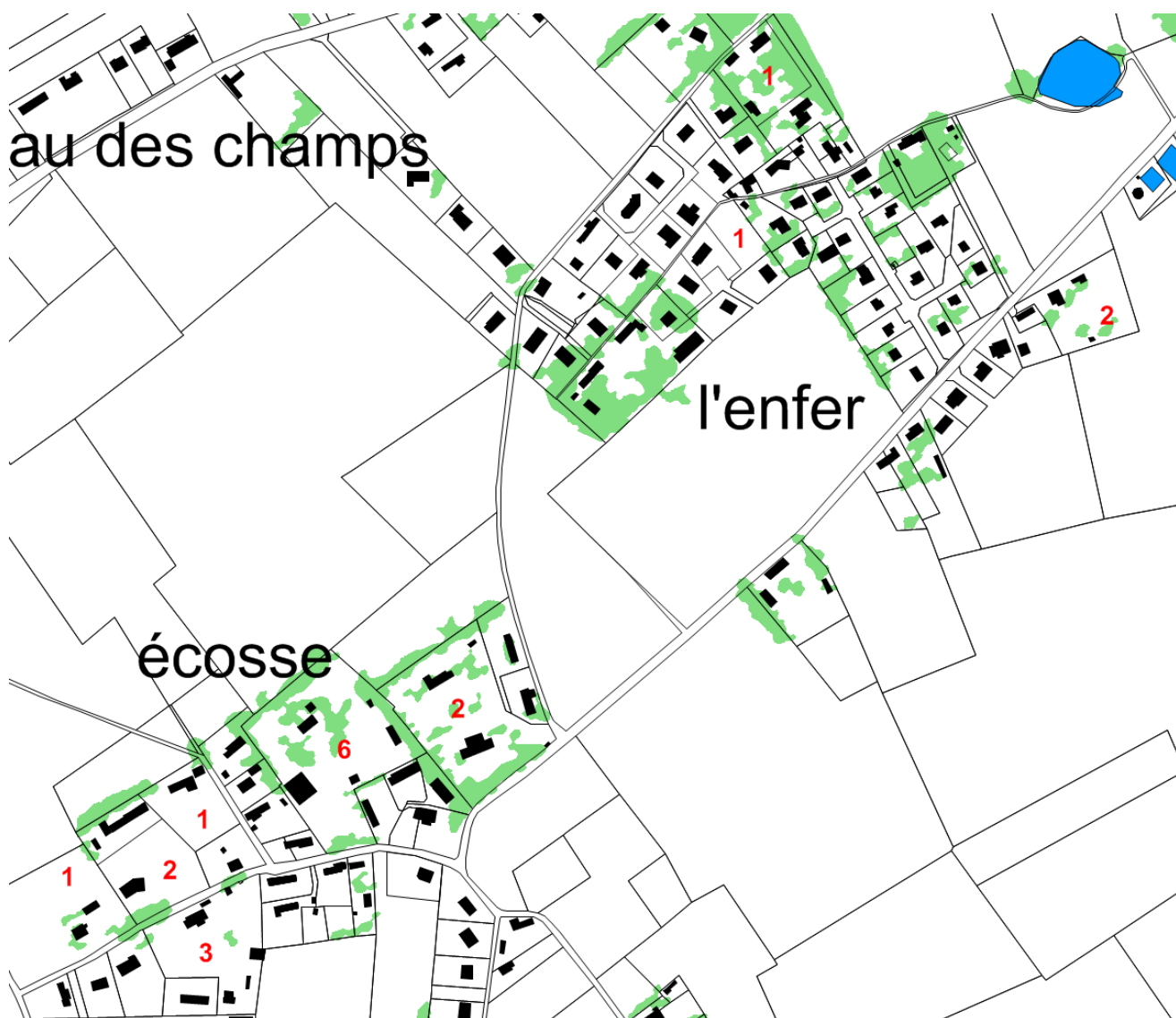


Figure 87 : Potentialités de construction (détail sur les hameaux de l'Enfer et d'Ecosse)

La partie la plus dense de l'urbanisation, le centre ancien du bourg, fait l'objet d'un classement en secteur Uc. Les secteurs périphériques du bourg, ainsi que l'ensemble des hameaux de l'Enfer et d'Ecosse font l'objet d'un classement Uh, associé à une densité moyenne favorisant un bon renouvellement urbain.

Les densités sont uniquement fixées par les **règles de gabarit urbain** : emprise au sol et hauteur maximale. Leurs valeurs, déjà inscrites dans le POS, sont compatibles avec une densification du tissu existant.

Secteur	Emprise au sol maximale	Hauteur maximale
Uc	50% (75% pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou	- R+1+C pour les habitations, - 12m au faîtage pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, - 8m au faîtage pour les autres constructions.

## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

Secteur	Emprise au sol maximale	Hauteur maximale
	d'intérêt collectif)	
Uh	25% (75% pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif)	- 3,5 m à l'égout de toiture ou 6 m à l'acrotère pour les habitations, - 12m au faîtage pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, - 8m au faîtage pour les autres constructions.

Tableau 11 : Gabarits urbains autorisés

La **hiérarchisation des secteurs urbanisés** par la densité autorisée est la traduction de la volonté d'aménager le territoire communal de manière rationnelle, conformément au PADD :

- En renforçant en priorité le bourg pour améliorer le fonctionnement urbain ;
- En organisant la densification des interstices des secteurs urbanisés de grande taille (bourg, hameaux de l'Enfer et d'Ecosse) ;
- En arrêtant la dispersion du bâti ailleurs.

### II.1.5. Traduction en zonage à urbaniser, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation liés

Ces capacités de renouvellement urbain ne peuvent répondre à elles seules à l'ambition du projet démographique communal. Des terrains permettant d'accueillir de nouveaux logements ont été classés en **zone à urbaniser**.

Le choix des zones à urbaniser s'est arrêté sur trois ensembles fonciers :

- AUa dans le bourg, en face de l'école, d'une surface de 6 550 m<sup>2</sup> ;
- AUb dans le bourg, à la ferme des Genêts, d'une surface de 23 820 m<sup>2</sup> ;
- AUb dans le hameau d'Ecosse, d'une surface de 13 270 m<sup>2</sup>.

La capacité d'accueil de ces trois terrains, estimée sur la base d'un ratio de 12 logements par hectare, est de :

- 7 logements pour le secteur AUa dans le bourg ;
- 22 logements pour le secteur AUb, en tenant également compte des contraintes liées à la géométrie de terrains (découpage complexe en partie nord) ;
- 16 logements pour le secteur AUb dans le hameau d'Ecosse.

Ces terrains appartiennent à des propriétaires privés. Certains propriétaires pourraient être réticents à vendre leur terrain (par exemple, un risque élevé de rétention foncière a été identifié par les élus en partie nord du secteur AUb). Il est donc nécessaire de tenir compte de ce **risque de rétention foncière**. On estime qu'environ 75% des logements prévus dans les zones à urbaniser seront bâtis d'ici 10 ans, soit un **potentiel corrigé de 34 logements**.

## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

L'ensemble de ces développements de l'urbanisation a été organisé dans des **terrains interstitiels, ou enclavés** dans les zones actuellement urbanisées. Ce principe permet de limiter les impacts du développement communal sur l'étalement urbain et sur les paysages, tout en optimisant les conditions d'une **bonne cohésion** entre le tissu urbain ancien et les futurs quartiers :

- Aucune des zones à urbaniser ne repousse le contour urbain au-delà de ces limites actuelles. Au contraire, le PLU agit pour densifier l'urbanisation et pour optimiser l'urbanisation de terrains enclavés à l'intérieur du village ;
- Les secteurs choisis pour le développement, soit interstitiels soit enclavés, sont peu visibles depuis l'extérieur du village. Cette situation facilite grandement leur future intégration paysagère, notamment l'intégration dans le grand paysage du pays de Caux ;
- Il sera facile de tisser des liens entre la trame déjà bâtie et les secteurs à urbaniser, en raison de taille modeste et de leur imbrication mutuelle. Des cheminements doux ont d'ailleurs systématiquement été prévus (emplacements réservés / orientations d'aménagement).

La question de la limitation des besoins de déplacements a également été centrale dans le choix des secteurs à urbaniser. Cet aspect est développé plus spécifiquement ci-dessous, au paragraphe « II.4 Fonctionnement urbain ». Des **liaisons douces** sont notamment réservées entre le bourg et les hameaux de l'Enfer et d'Ecosse, permettant aux habitants de ces zones de se rendre de manière sécurisée en vélo ou à pied à l'école, de fréquenter les commerces, de participer à la vie communale, etc. ...

Afin de garantir la cohérence de l'aménagement, le règlement impose que chaque secteur fasse l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de chaque secteur.

Les densités sont uniquement fixées par les **règles de gabarit urbain** : emprise au sol et hauteur maximale. Calqué sur le secteur urbain Uh, les emprises au sol et hauteur maximales autorisent les densités souhaitées.

Secteur	Emprise au sol maximale	Hauteur maximale
AU	25% (75% pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif)	- 3,5 m à l'égout de toiture ou 6 m à l'acrotère pour les habitations, - 12m au faîtage pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, - 8m au faîtage pour les autres constructions.

Tableau 12 : Gabarits urbains autorisés

Les opérations d'ensemble de chaque secteur, qu'il s'agisse de lotissements, de groupement de constructions ou autre, devront être **compatibles avec les orientations d'aménagement**, qui fixent les conditions d'aménagement, d'intégration paysagère, d'organisation du bâti et de la végétation, d'accès et de lien avec la trame urbaine.

## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

Les schémas d'aménagement localisent, de manière indicative :

- Les **principes d'implantation de la végétation**, et les reculs permettant d'assurer la pérennité des haies d'arbres ;
- Les **accès** et les **cheminements** à organiser ;
- Les espaces publics à aménager ;
- Les principes de gestion des eaux de ruissellements.

### II.1.6. Création de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, et le règlement liés

Les espaces n'ayant pas vocation à être développés sont classés en zones Ah et Nh. Il s'agit de secteurs déjà bâtis, intégrés dans des espaces agricoles ou naturels, dont la densification n'est pas souhaitée.

Ce classement permet d'éviter la banalisation de ces espaces sensibles, d'arrêter l'étalement urbain, de **protéger la qualité des paysages et des sites**, et de **limiter les risques de gêne à l'activité agricole**.

Par exception, 13 anciens bâtiments agricoles de qualité ont été repérés dans les secteurs A et 8 dans les secteurs Ah. Leur transformation en logement est autorisée en zone Ah, et le règlement de la zone A permet le changement de destination de ces bâtiments, à condition de ne pas gêner le fonctionnement d'une exploitation agricole (ce point du PLU est détaillé de manière plus précise ci-dessous).

Compte-tenu des incertitudes encore plus élevées relatives à leur transformation en logement, on retiendra pour le calcul un coefficient de rétention de 75%, soit **5 logements** supplémentaire d'ici 10 ans.

### II.1.7. Conclusion sur le potentiel foncier

Le total des potentialités de construction identifiées ci-dessus s'élève à **59 logements d'ici 2023**.

Il faut ajouter à ce potentiel foncier **14 logements déjà construits entre 2009 et 2012** (donnée communale).

Le projet retenu, cumulé avec les constructions déjà réalisées, entrainera une augmentation du parc de logements de 70 unités entre 2009 et 2023, assurant une bonne réponse à l'objectif démographique affiché précédemment.

## II.2. Agriculture et espaces agricoles (y compris modération de la consommation de l'espace)

---

### II.2.1. Rappel du contexte et des besoins révélés par le diagnostic

L'activité agricole a toujours été une activité centrale pour la commune de Manneville-la-Goupil, autrefois pour **l'emploi** qu'elle offrait aux habitants, aujourd'hui plus pour son **action sur le paysage** cauchois et la nécessité de **produire** des denrées alimentaires.

## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

L'activité agricole reste vigoureuse à Manneville-la-Goupil, avec 10 exploitations professionnelles en activité ; les sols de la commune sont de **très bonne qualité**.

### II.2.2. Réponse apportée dans le PADD

Le PADD présente différentes orientations destinées à favoriser l'activité agricole. La priorité est donnée à la **préservation des terres à exploiter**, notamment celles qui sont facilement accessibles par les exploitants de la commune.

L'arrêt de l'étalement urbain et du mitage des espaces agricoles est essentiel, avec un recentrage des mécanismes de développement urbain sur les secteurs possédant un véritable **caractère urbanisé** : le bourg et les deux hameaux de l'Enfer et d'Ecosse.

Parallèlement, le PADD engage la commune dans une **modération de la consommation de l'espace**, en choisissant d'abaisser la consommation de terrain par logement de 25% par rapport à ce qui pouvait se pratiquer par le passé, correspondant à une densité de 12 logements par hectare.

Manneville-la-Gouïl a choisi de consolider l'objectif de densité précédent d'un objectif de limitation de la consommation de l'espace par l'urbanisation à 4,5 hectares pour les 10 prochaines années (toutes constructions confondues). Cela correspond, par comparaison avec la période 2003-2012, à un effort de réduction très important (diminution de moitié).

Enfin, la commune a fait le choix de procéder au classement des bâtiments ayant toujours une vocation agricole, mais qui, en vertu de leurs **qualités architecturales ou patrimoniales**, pourraient **changer de destination** (article L123-3-1 du code de l'urbanisme).

## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

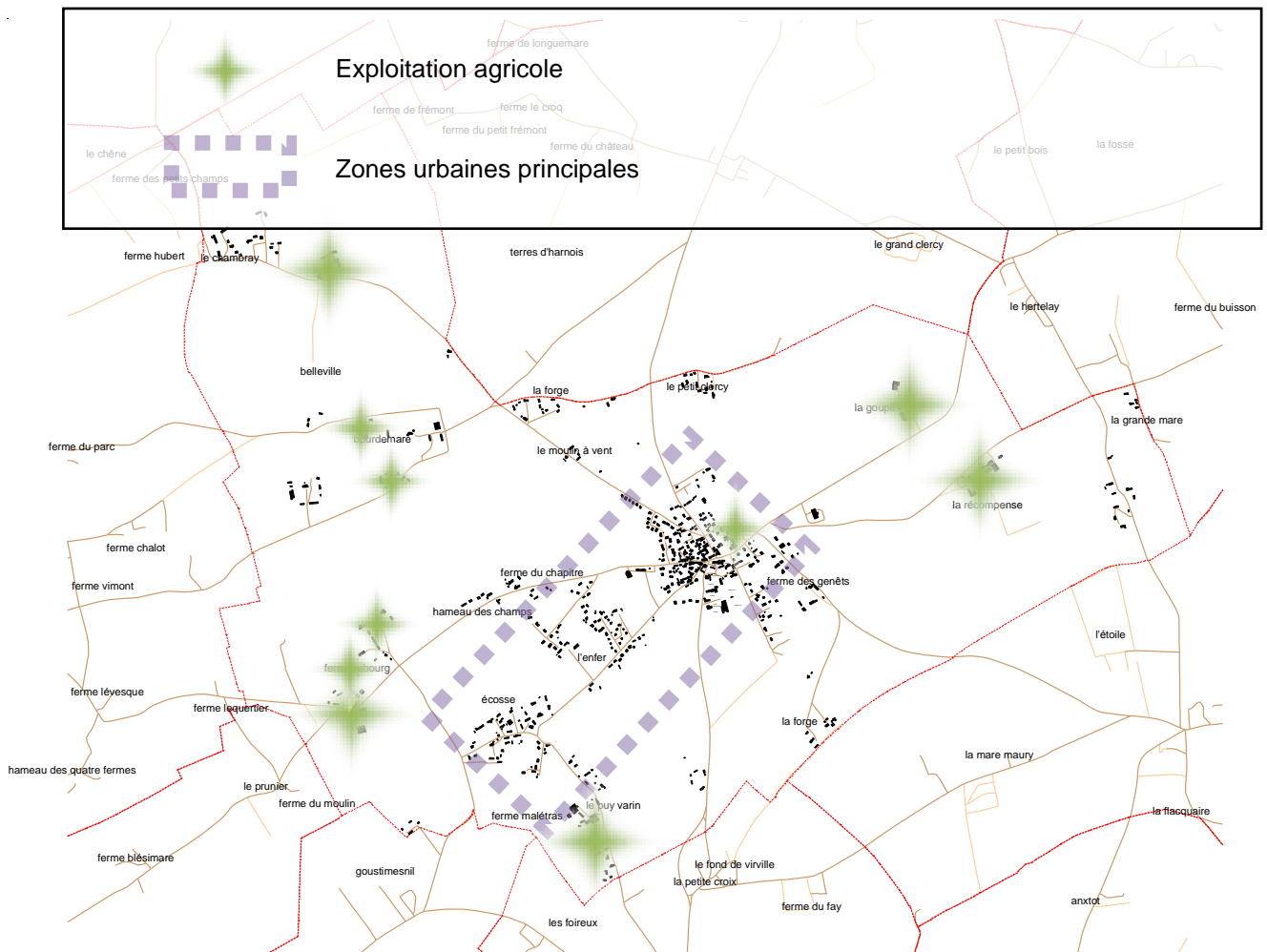


Figure 88 : Exploitations agricoles

### II.2.3. Traduction en zonage et le règlement lié

#### II.2.3.1. Limiter l'étalement urbain et le mitage des espaces agricoles

Le recentrage du développement communal sur le bourg et les deux hameaux de l'Enfer et d'Ecosse est un élément clé du projet du PLU.

La première conséquence sur le zonage réglementaire est le reclassement en zone agricole ou naturelle (A, Ah, N et Nh) de l'ensemble du territoire communal, à l'exception du bourg et des deux hameaux de l'Enfer et d'Ecosse, alors que le POS avait procédé à un émiettement des zones constructibles en instituant des micro-zones constructibles NB autour de tous les hameaux. Cette évolution majeure va arrêter les mécanismes de mitage urbain.

Par opposition, seuls le bourg et le hameau de l'Enfer et le hameau d'Ecosse sont classés en zone constructible. Le classement en zone urbaine de ces espaces permet d'y **concentrer les efforts de construction**.

Les zones à urbaniser sont créées dans des interstices et des enclaves de l'urbanisation actuelle, ce qui permet à la fois de limiter l'étalement urbain et de « consommer » des terrains nus moins intéressants pour l'activité agricole que les terres de plaine.

## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

### II.2.3.2. Modérer la consommation de l'espace

L'objectif de modération de la consommation de l'espace fixe une densité moyenne de 12 logements par hectare pour les futures constructions de Manneville-la-Goupil (incluant les VRD et espaces collectifs).

Cette densité a été utilisée pour faire le lien entre la surface des secteurs à urbaniser, sur lesquels des opérations groupées seront menées, et leur capacité d'accueil en logements.

Les trois secteurs à urbaniser, qui correspondent à des terrains ouverts de nouvelles urbanisations, représentent respectivement 6600 m<sup>2</sup> (AUa), 23 820 m<sup>2</sup> (AUb) et 13 349 m<sup>2</sup> (AUb), soit un total de 4,4 hectares. Le secteur AUa permet la densification d'un grand terrain interstitiel ; il ne peut être regardé comme constitutif de la consommation d'espace par étalement urbain. Il en est de même pour les parties nord des secteurs AUb.

Au final, le choix des zones à urbaniser permet de contenir l'étalement de la tache urbaine largement en deçà de l'objectif de 4,5 hectares fixé par le PADD.

Les opérations de constructions individuelles pures (maisons individuelles hors lotissement), traditionnellement plus consommatrices de terrain, sont limitées aux espaces actuellement urbanisés (zones urbaines du bourg et des hameaux de l'Enfer et d'Ecosse).

Enfin, les éventuelles transformations d'anciens bâtiments agricoles en logement dans les zones agricoles vont participer de cette modération de la consommation d'espace. Déjà bâtis, leurs terrains d'assiette sont déjà artificialisés ; leurs changements de destination en logements ne devraient pas entraîner de nouvelle consommation d'espace.

### II.2.3.3. Changement de destination en zone agricole

Les corps de ferme en activité ont systématiquement été placés en zone agricole stricte A.

Dans cette zone, « *seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole d'une part, et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages d'autre part* » (article R123-7 du code de l'urbanisme).

Afin d'éviter l'abandon ou la ruine de bâtiments devenus inutiles ou inadaptés aux outils et techniques agricoles modernes, le PLU identifie des bâtiments (dans le présent document et les pièces graphiques), qui, en raison de leur **intérêt architectural ou patrimonial**, peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole (article L123-3-1 du code de l'urbanisme).

Tout changement de destination devra **préserver les caractéristiques principales** du bâtiment. Les fiches ci-dessous présentent chaque édifice identifié, ainsi que les prescriptions à respecter dans le cadre des travaux de transformation.

Bien sûr, tout changement de destination devra être conforme aux dispositions du règlement de la zone et des lois en vigueur (principe de réciprocité entre les bâtiments agricoles et les tiers notamment).






## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

Le choix des bâtiments a été effectué au terme d'une analyse de leur intérêt patrimonial et architectural, des dégradations subies et de leurs états de conservation, de leurs dimensions, de la proximité des usages agricoles, de leurs utilisations actuelles, de la desserte des réseaux, de l'aptitude du sol à l'assainissement en l'absence de tout-à-l'égout et des risques naturels.

Selon les critères précédents, les quatorze bâtiments listés ci-dessous ont été jugés impropres au changement de destination, en raison de :

- leur usage agricole actuel ou de la proximité immédiate des structures principales d'élevage ;
- la perte de leur intérêt architectural ou patrimonial à la suite de remaniements ;
- leur état dégradé, empêchant une réhabilitation respectueuse du bâti ;
- leurs dimensions trop réduites pour un accueil correct de nouveaux usages.

N°	Parcelle	Description	Photographie	Motif(s) rejet
3	B1131	Bâtiment d'exploitation (élevage ovin), constitué d'un corps rectangulaire ancien agrandi par la façade arrière en aggro / bois.		Activité d'élevage, remanié, fissurations, maçonneries dégradés.
6	B684	Bâtiment ancien imbriqué dans un bâtiment d'exploitation moderne		Activité d'élevage proche, remanié
7	B684	Bâtiment ancien imbriqué dans un bâtiment d'exploitation moderne		Activité d'élevage proche, remanié

## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

N°	Parcelle	Description	Photographie	Motif(s) rejet
11	B373	Bâtiment ancien imbriqué dans un bâtiment d'exploitation moderne		Activité d'élevage, remanié
12	B373	Charreterie imbriquée dans un bâtiment d'exploitation moderne		Activité d'élevage, remanié
13	B373	Annexe maison de l'exploitant		Dimensions réduites (emprise au sol 55 m²), annexe à l'habitation
15	A555	Bâtiment ancien très remanié		Activité d'élevage, remanié, dégradé
16	A555	Ancienne charreterie		Très dégradé, plafond bas

## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

N°	Parcelle	Description	Photographie	Motif(s) rejet
19	ZC7	Petit bâtiment		Dimensions réduites
21	ZC7	Bâtiment ancien fortement dégradé		Dégradé
22	ZC7	Bâtiment ancien fortement dégradé		Dégradé
23	ZC3	Bâtiment ancien fortement dégradé		Dégradé, remanié
25	ZD27	Bâtiment ancien imbriqué dans un bâtiment d'exploitation moderne		Activité d'élevage, remanié, dégradé

## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

N°	Parcelle	Description	Photographie	Motif(s) rejet
25	ZD27	Bâtiment ancien imbriqué dans un bâtiment d'exploitation moderne		Activité d'élevage, remanié, dégradé

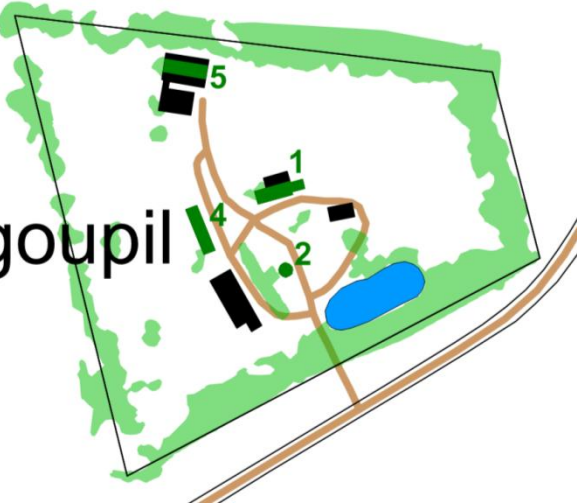



La liste des bâtiments agricole pouvant changer de destination est présentée :

- Graphiquement, sur les documents graphiques du PLU
- Sous la forme des fiches suivantes.

## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

<i>Bâtiment agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination</i>	<b>Situation</b>	<b>Référence cadastre</b>	
<b>1</b>	La Goupil	Section <b>B</b>	Parcelle <b>1131</b>
<p><b>Extrait cadastral</b> (échelle 1/5000)</p>  <p style="text-align: center;"><i>Le bâtiment objet de la fiche est en vert</i></p>			
<p><b>Description</b> <u>RdC+1</u> Ancienne maison inoccupée, constituée d'un corps rectangulaire principal, d'une extension longitudinale en pignon, et d'un appentis apposé à l'arrière.</p>			
<p><b>Façade</b> <u>Etat bon</u> Corps principal en briques, enduit, silex et végétation grimpante. Extension longitudinale en briques et clin bois. Appentis en plaques ondulées.</p>			
<p><b>Couverture</b> <u>Etat moyen</u> Ardoise fibrociment. Appentis couvert en tôle ondulée.</p>			
<p><b>Menuiseries</b> <u>Etat dégradé</u> Bois.</p>			
<p><b>Prescriptions</b> Couvrir en ardoise naturelle. Démolir l'appentis à l'arrière du corps principal.</p>			

## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

<i>Bâtiment agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination</i>	<b>Situation</b>		<b>Référence cadastre</b>	
<b>2</b>	La Goupil		Section <b>B</b>	Parcelle <b>1131</b>
<p><b>Extrait cadastral</b> (échelle 1/5000)</p>  <p style="text-align: center;"><i>Le bâtiment objet de la fiche est en vert</i></p>				
<p><b>Description</b> <u>RdC+1</u> Ancien colombier.</p>				
<p><b>Façade</b> <u>Etat dégradé</u> Moellons calcaires.</p>				
<p><b>Couverture</b> <u>Absente</u> La charpente et la couverture ont disparu.</p>				
<p><b>Menuiseries</b> <u>Absentes</u></p>				
<p><b>Prescriptions</b> Couvrir le bâtiment rapidement pour stopper le processus de dégradation. Quelques nouveaux percements pourront être envisagés en cas de réhabilitation, hauts et étroits (de type fentes).</p>				

## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

<i>Bâtiment agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination</i>	Situation	Référence cadastre	
<b>4</b>	La Goupil	Section <b>B</b>	Parcelle <b>1131</b>
<p><b>Extrait cadastral</b> (échelle 1/5000)</p>  <p style="text-align: center;"><i>Le bâtiment objet de la fiche est en vert</i></p>			
<p><b>Description</b> <u>RdC+comble</u> Corps rectangulaire construit à au moins deux époques différentes (partie en briques et partie en colombage).</p>			
<p><b>Façade</b> <u>Etat moyen/dégradé</u> Première partie en colombages et torchis (dégradé) sur sous bassement partiel en silex. Deuxième partie en briques (état moyen, légères fissurations).</p>			
<p><b>Couverture</b> <u>Etat moyen</u> Plaques de fibrociment ondulé.</p>			
<p><b>Menuiseries</b> <u>Etat dégradé</u> Bois</p>			
<p><b>Prescriptions</b> Couvrir en ardoise naturelle. Les nouvelles ouvertures pratiquées dans les combles de la partie ancienne (colombage) doivent s'aligner sur les percements du RdC. Ailleurs, s'inspirer de cette trame de percements. Conserver la lucarne meunière.</p>			

## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

<i>Bâtiment agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination</i>	Situation	Référence cadastre	
<b>5</b>	La Goupil	Section <b>B</b>	Parcelle <b>1131</b>
<p><b>Extrait cadastral</b> (échelle 1/5000)</p>  <p style="text-align: center;"><i>Le bâtiment objet de la fiche est en vert</i></p>			
<p><b>Description</b> <u>RdC+comble</u> Bâtiment ancien, sur lequel ont été accolées des structures d'exploitation, aujourd'hui dégradées. De grands percements ont été pratiqués en façade avant.</p>			
<p><b>Façade</b> <u>Etat dégradé</u> Colombages et torchis sur sous bassement brique et silex.</p>			
<p><b>Couverture</b> <u>Etat moyen</u> Ardoise fibrociment (et tôle ondulé à l'arrière).</p>			
<p><b>Menuiseries</b> <u>Etat dégradé</u> Bois</p>			
<p><b>Prescriptions</b> Couvrir en ardoise naturelle. Supprimer les bâtiments de stockage accolés (dégradés). Utiliser les grandes ouvertures en façade principale pour implanter de nouvelles baies, et compléter en clin bois.</p>			



## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

<i>Bâtiment agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination</i>	Situation	Référence cadastre	
<b>8</b>	La Récompense	Section <b>B</b>	Parcelle <b>684</b>
<p><b>Extrait cadastral</b> (échelle 1/5000)</p>  <p style="text-align: center;"><b>la récompense</b></p> <p style="text-align: center;"><i>Le bâtiment objet de la fiche est en vert</i></p>			
<p><b>Description</b> <u>RdC+1</u> Charreterie. Un corps rectangulaire unique.</p>			
<p><b>Façade</b> <u>Etat bon</u> Maçonnerie composite brique et silex.</p>			
<p><b>Couverture</b> <u>Etat bon</u> Ardoise fibrociment.</p>			
<p><b>Menuiseries</b> <u>Etat moyen</u> Bois.</p>			
<p><b>Prescriptions</b> Couvrir en ardoise naturelle. Respecter la trame des chaînages et pilastres pour les nouvelles ouvertures. Remplir en clin bois les pignons en laissant les chaînages d'angle en briques apparentes. Démolir l'appentis situé à l'arrière.</p>			

## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

<i>Bâtiment agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination</i>	<b>Situation</b>		<b>Référence cadastre</b>	
<b>9</b>	Le Puy Varin		Section <b>B</b>	Parcelle <b>373</b>
<p><b>Extrait cadastral</b> (échelle 1/5000)</p>  <p><i>Le bâtiment objet de la fiche est en vert</i></p>				
<p><b>Description</b> <u>RdC+1</u>            Un corps rectangulaire unique, adossé d'un petit appentis.            Un grand percement a été pratiqué en façade avant.</p>				
<p><b>Façade</b> <u>Etat dégradé</u>            Maçonnerie composite brique et silex.</p>				
<p><b>Couverture</b> <u>Etat dégradé</u>            Ardoise fibrociment.            Fibrociment ondulé sur l'appentis.</p>				
<p><b>Menuiseries</b> <u>Etat dégradé</u>            Bois.</p>				
<p><b>Prescriptions</b>            Couvrir en ardoise naturelle.            Les nouvelles ouvertures pratiquées dans les combles de la partie ancienne (colombage) doivent s'aligner sur les percements du RdC.            En façade sur rue, respecter la trame des chaînages pour les nouvelles ouvertures.</p>				

## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

<i>Bâtiment agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination</i>	<b>Situation</b>		<b>Référence cadastre</b>	
<b>10</b>	Le Puy Varin		Section <b>B</b>	Parcelle <b>373</b>
<p><b>Extrait cadastral</b> (échelle 1/5000)</p>  <p style="text-align: center;"><i>Le bâtiment objet de la fiche est en vert</i></p>				
<p><b>Description</b> <u>RdC+1</u> Un corps rectangulaire ancien, sur lequel ont été adossés des hangars modernes. De grands percements ont été pratiqués dans les façades.</p>				
<p><b>Façade</b> <u>Etat bon</u> Brique.</p>				
<p><b>Couverture</b> <u>Etat bon</u> Ardoise fibrociment.</p>	<p><b>Menuiseries</b> <u>Etat dégradé</u> Bois.</p>			
<p><b>Prescriptions</b> Couvrir en ardoise naturelle. Utiliser les grandes ouvertures en façade pour implanter de nouvelles baies, et compléter en clin bois. Respecter la trame des chaînages et modénatures pour les nouvelles ouvertures.</p>				

## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

<i>Bâtiment agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination</i>	<b>Situation</b>		<b>Référence cadastre</b>	
<b>14</b>	Ferme Lebourg		Section <b>A</b>	Parcelle <b>558</b>
<p><b>Extrait cadastral</b> (échelle 1/5000)</p>  <p style="text-align: center;"><b>ferme lebourg</b></p> <p style="text-align: center;">14</p> <p style="text-align: center;"><i>Le bâtiment objet de la fiche est en vert</i></p>				
<p><b>Description</b> <u>RdC+1</u> Deux corps rectangulaires construit à au moins deux époques différentes (partie en briques et partie en colombage). Un grand percement a été pratiqué en façade. Fissuration importante en pignon.</p>				
<p><b>Façade</b> <u>Etat dégradé</u> Une partie en briques, silex et calcaires. Une partie en maçonneries composites briques et silex, et calcaires</p>				
<p><b>Couverture</b> <u>Etat bon</u> Bac acier et ardoise fibrociment.</p>				
<p><b>Menuiseries</b> <u>Etat dégradé</u> Bois.</p>				
<p><b>Prescriptions</b> Couvrir en ardoise naturelle. Utiliser la grande ouverture en façade pour implanter une nouvelle baie, et compléter en clin bois.</p>				

## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

<i>Bâtiment agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination</i>	<b>Situation</b>		<b>Référence cadastre</b>	
<b>17</b>	Bourdemare		Section <b>ZC</b>	Parcelle <b>7</b>
<p><b>Extrait cadastral</b> (échelle 1/5000)</p>  <p><i>Le bâtiment objet de la fiche est en vert</i></p>				
<p><b>Description</b> <u>RdC+1</u> Ancienne maison aujourd'hui inoccupée.</p>				
<p><b>Façade</b> <u>Etat moyen</u> Briques couvertes d'un enduit ciment.</p>				
<p><b>Couverture</b> <u>Etat dégradé</u> Ardoise.</p>				
<p><b>Menuiseries</b> <u>Etat dégradé</u> Bois.</p>				
<p><b>Prescriptions</b> Piquer l'enduit si l'état des maçonneries le permet.</p>				

## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET



<i>Bâtiment agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination</i>	<b>Situation</b>		<b>Référence cadastre</b>	
<b>18</b>	Bourdemare		Section <b>ZC</b>	Parcelle <b>7</b>
<p><b>Extrait cadastral</b> (échelle 1/5000)</p>  <p style="text-align: center;"><i>Le bâtiment objet de la fiche est en vert</i></p>				
<p><b>Description</b> <u>RdC+1</u>            Un corps rectangulaire unique.            Un grand percement a été pratiqué en façade avant.</p>				
<p><b>Façade</b> <u>Etat bon</u>            Maçonnerie composite brique et silex.</p>				
<p><b>Couverture</b> <u>Etat dégradé</u>            Ardoise.</p>				
<p><b>Menuiseries</b> <u>Etat moyen</u>            Bois.</p>				
<p><b>Prescriptions</b>            Utiliser la grande ouverture en façade pour implanter une nouvelle baie, et compléter en clin bois.            Respecter la trame des chaînages pour les nouvelles ouvertures.</p>				

## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

<i>Bâtiment agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination</i>	<b>Situation</b>		<b>Référence cadastre</b>	
<b>20</b>	Bourdemare		Section <b>ZC</b>	Parcelle <b>7</b>
<b>Extrait cadastral</b> (échelle 1/5000)				
 <p style="text-align: center;"><i>Le bâtiment objet de la fiche est en vert</i></p>				
<p><b>Description</b> <u>RdC+1</u> Un corps rectangulaire unique.</p>				
<p><b>Façade</b> <u>Etat moyen</u> Brique.</p>				
<p><b>Couverture</b> <u>Etat dégradé</u> Ardoise.</p>				
<p><b>Menuiseries</b> <u>Etat dégradé</u> Bois.</p>				
<p><b>Prescriptions</b> Conserver la lucarne meunière.</p>				



## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

<i>Bâtiment agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination</i>	<b>Situation</b>		<b>Référence cadastre</b>					
<b>24</b>	Le Chambray		Section <b>ZD</b>	Parcelle <b>27</b>				
<p><b>Extrait cadastral</b> (échelle 1/5000)</p>  <p style="text-align: center;"><i>Le bâtiment objet de la fiche est en vert</i></p>								
<p><b>Description</b> <u>RdC+1</u> Un corps rectangulaire unique.</p>								
<p><b>Façade</b> <u>Etat moyen</u> Brique.</p>								
<p><b>Couverture</b> <u>Etat moyen</u> Ardoise fibrociment.</p>								
<p><b>Menuiseries</b> <u>Etat dégradé</u> Bois.</p>								
<p><b>Prescriptions</b> Couvrir en ardoise naturelle. Respecter la trame des chaînages et pilastres pour les nouvelles ouvertures.</p>								



## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

<i>Bâtiment agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination</i>	<b>Situation</b>		<b>Référence cadastre</b>	
<b>27</b>	Le Chambray		Section <b>ZD</b>	Parcelle <b>27</b>
<p><b>Extrait cadastral</b> (échelle 1/5000)</p>  <p style="text-align: center;"><i>Le bâtiment objet de la fiche est en vert</i></p>				
<p><b>Description</b> <u>RdC+1</u> Un corps rectangulaire unique. Fissuration aux angles.</p>				
<p><b>Façade</b> <u>Etat dégradé</u> Maçonnerie composite brique et silex. Clin bois en pignon aveugles.</p>				
<p><b>Couverture</b> <u>Etat bon</u> Bac acier.</p>				
<p><b>Menuiseries</b> <u>Etat dégradé</u> Tôle ondulée.</p>				
<p><b>Prescriptions</b> Couvrir en ardoise naturelle.</p>				

### II.3. Economie

---

#### II.3.1. Rappel du contexte et des besoins révélés par le diagnostic

La commune a su maintenir un **petit groupe commercial**, très apprécié par les mannevillais et par les habitants des communes voisines. Pourtant, à l'instar de tout commerce rural, sa **pérennité est fragile**, et repose sur une clientèle réduite. Il est également en **concurrence** avec les autres fonctions de la ville, notamment l'habitat lors des mutations.

La **dépendance au marché du travail havrais** est très marquée. Un peu plus de 10% des actifs mannevillais profite d'un emploi local (à Manneville-la-Goupil).

#### II.3.2. Réponse apportée dans le PADD

Le projet communal soutient la **vitalité commerciale** et les **services** locaux par un certain nombre d'actions :

- **Augmenter la clientèle** des commerces par l'accueil de nouveaux habitants ;
- **Améliorer l'attractivité commerciale** du village (requalification du centre bourg, déplacements, visibilité des commerces, synergie entre les équipements) ;
- **Interdire la transformation des commerces en logements**, pour éviter la disparition des fonds commerciaux les plus fragiles.

Par ailleurs, afin de réduire les besoins de déplacements et la dépendance au bassin d'emploi havrais, l'accueil de nouveaux habitants devrait s'accompagner de l'**accueil de nouvelles activités**, en particulier les activités artisanales et de services dans les secteurs à vocation principale d'habitat.

#### II.3.3. Traduction dans le zonage, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation liés

Certaines actions du PADD relatives au l'attractivité commerciale du village font écho aux opérations de requalification urbaine du centre village menées par les élus mannevillais, et ne trouvent pas de traduction directe dans les outils du PLU (règlement et OAP<sup>5</sup>).

Il s'agit d'opérations qui sont menées de manière indépendante, mais qui par clarté et cohérence, ont été intégrées dans la présentation du projet communal.

Plusieurs orientations économiques du PADD sont directement déclinées dans le PLU :

##### II.3.3.1. Augmenter la clientèle des commerces

L'accueil de population, voulu par le PLU, aura un **impact positif sur la fréquentation** des commerces et des services. Le nombre total d'habitants sera augmenté d'environ 12%, alors que le nombre de ménages va croître de 21% (la différence s'expliquant par le desserrement).

---

<sup>5</sup> Orientation d'aménagement et de programmation

## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

Les secteurs de développement de l'urbanisation ont été choisis soit dans le bourg près du centre, soit dans les hameaux, mais en accompagnant ce classement par une politique de création de cheminement doux sécurisé. Tous les nouveaux habitants pourront utiliser les commerces locaux facilement, et pourront s'y rendre à pied ou en vélo.

Des emplacements réservés ont été institués afin de garantir la création de la **liaison sécurisée** pour les vélos entre le bourg et les hameaux de l'Enfer et d'Ecosse.

Dans le même esprit, les OAP imposent la création de nouveaux cheminements améliorant les relations au sein du bourg. En particulier, elles visent à éviter les impasses pour les piétons et les vélos.

### II.3.3.2. Interdire la transformation des commerces en logements

Afin de lutter contre la **concurrence** du commerce avec les autres fonctions de la ville, notamment l'habitat lors des mutations (transformation locaux commerciaux en habitations avec plus-values immobilières), la commune a décidé de mettre en œuvre une **politique volontariste de protection des locaux commerciaux** (article L123-1-5 alinéa 7° bis du code de l'urbanisme).

Le principe de cette protection, mise en œuvre dans le règlement du PLU, est **d'interdire le changement de destination des locaux commerciaux**. Afin de ne pas créer de blocage, si le local reste vacant et ne parvient pas à être vendu **pendant 3 ans**, la prescription précédente devient caduque, et un changement de destination sera alors accepté.

Cette **protection de la diversité commerciale** est uniquement exigée pour les secteurs identifiés par des doubles hachures roses inclinées (en application de l'article L123-1-5 alinéa 7° bis du code de l'urbanisme) au sein du secteur Uc.

## II.4. Fonctionnement urbain

---

### II.4.1. Les choix communaux en matière de fonctionnement urbain

Le PADD développe plusieurs orientations destinées à améliorer le fonctionnement et l'organisation du village, et ainsi le rendre **plus agréable à vivre**.

Le **centre village sera requalifié** afin d'en améliorer le fonctionnement, de lui restituer plus de qualité, d'améliorer la lisibilité, la sécurité, de mieux organiser le stationnement et de restaurer des liaisons douces. En complément de cette intervention sur le centre, des réflexions sur la sécurisation des entrées de village seront menées (notamment les routes départementales 10 et 52, qui posent le plus de problèmes de sécurité).

Au-delà de l'amélioration du stationnement qu'apportera le projet de requalification du centre village, une création spécifique de stationnement devra être menée rue des Jonquilles, où le stationnement est très problématique.

La commune projette également la création d'un **parking mixte**, pour le **covoiturage** et stationnement des poids-lourds. En effet, de nombreux habitants utilisent la **gare de Bréauté** pour leurs déplacements quotidiens. Ces trajets sont facilement mutualisables en covoiturage (en raison des horaires contraint par les arrêts du train) et peuvent contribuer à

## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

limiter les besoins de déplacement. Ce parking relais pourrait ainsi délester le parking de la gare de Bréauté, régulièrement saturé. Et ce parking pourrait également prendre en compte le besoin en stationnement de poids-lourds existant à Manneville-la-Goupil,

La commune souhaite améliorer la circulation dans le hameau d'Enfer, en créant un nouvel accès depuis la route des hêtres et en revoyant le sens de circulation.

Enfin, le PADD développe une politique volontariste de création de cheminement doux, à l'intérieur du bourg, en périphérie de celui-ci et vers les hameaux, pour les déplacements quotidiens (liaisons écoles – commerces – équipements) et pour les loisirs :

- Boucle autour du village ;
  - Il s'agit d'une boucle de promenade permettant de faire le tour du village. Elle s'appuie sur des chemins existants et de nouveaux à créer, notamment à l'est du village, sur la limite ferme de l'urbanisation mannevillaise. Cette boucle est présentée plus en détail dans le 5<sup>ème</sup> thème du PADD relatif au paysage.
- Liaison douce entre le bourg et les hameaux de l'Enfer et d'Ecosse ;
  - Aujourd'hui, la route départementale entre le bourg et les hameaux de l'Enfer et d'Ecosse est adaptée à la voiture, favorise les vitesses élevées et constitue un frein important aux déplacements doux. Cette liaison sécurisée longeant la route départementale va faciliter l'utilisation du vélo ou la marche à pied.
- Chemin des écoles (réouverture du chemin rural vers le hameau de l'Enfer) ;
- Passage à travers la zone AUa.
  - Ces cheminements existant, à réhabiliter ou à créer favoriseront les liaisons douces vers les écoles tout en améliorant la sécurité routière au droit de celles-ci.

Enfin, le PADD pose le principe d'une intégration systématique des nouvelles constructions à la trame urbaine :

- Liaison avec le réseau viaire de la commune ;
- Accès aux commerces et aux équipements ;
- Desserte en réseaux de communication numérique.

## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

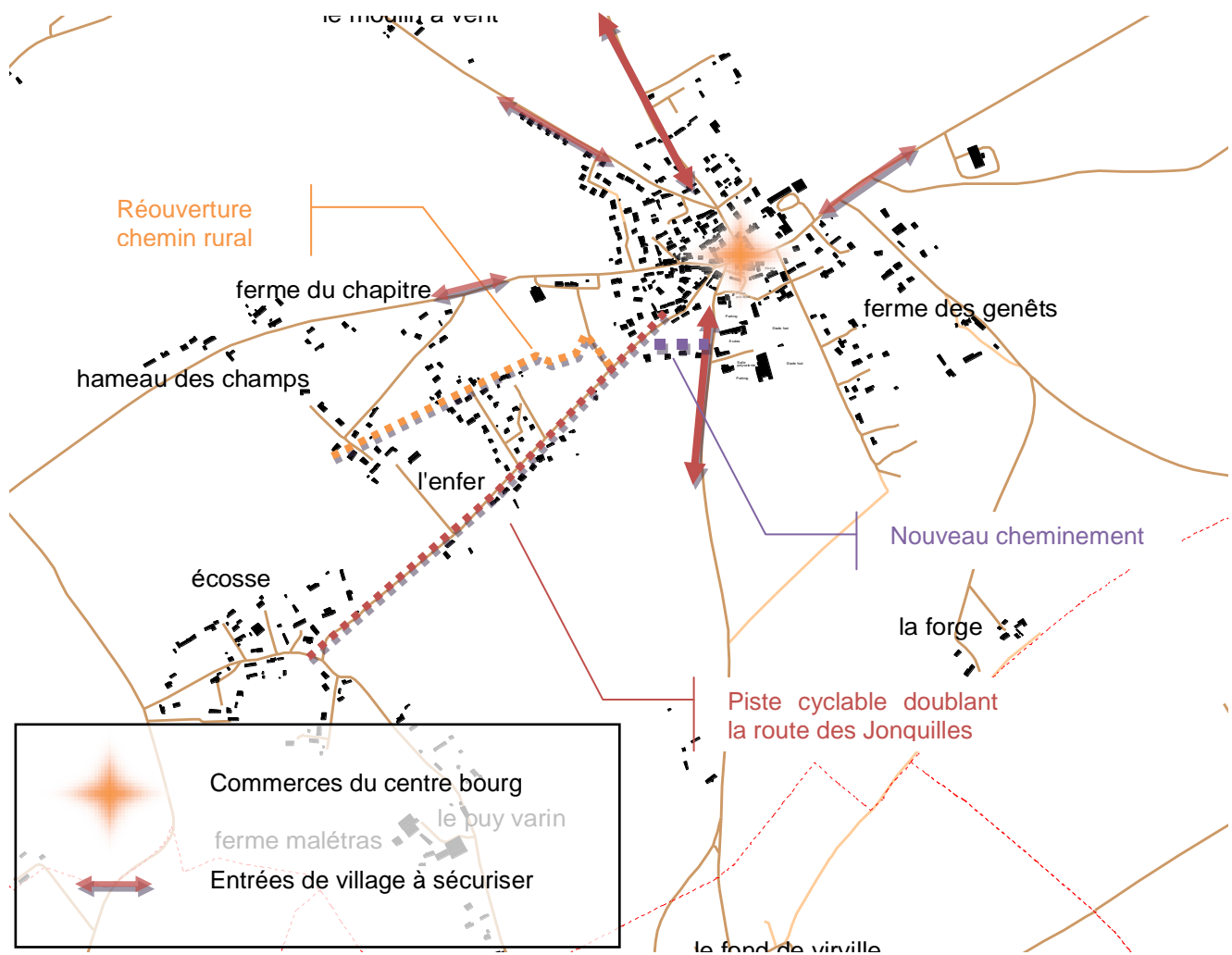


Figure 89 : Orientations relatives au fonctionnement urbain

### II.4.2. Traduction en zonage, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation liés

Les premières actions du PADD relatives à l'amélioration du fonctionnement urbain du village correspondent aux opérations de requalification urbaine du centre village menées par les élus mannevillais.

Il s'agit d'opérations qui sont menées de manière indépendante du PLU, mais qui par clarté et cohérence, ont été intégrées dans la présentation du projet communal.

La sécurisation des entrées de village et l'organisation de la circulation dans le hameau d'Enfer feront l'objet de réflexions ultérieures, après l'approbation du PLU. Toutefois, leur traitement pourra être couplé avec le projet de boucle mode doux / périmètres d'arrêt de l'urbanisation autour du village (cf. OAP n°6 « Boucle mode doux autour du village »).

Enfin, la création du parking mixte covoiturage / poids-lourds n'est pas déclinée pour le moment dans le PLU, car il n'existe pas aujourd'hui de consensus sur son emplacement. Cet aspect du projet communal sera traité après l'approbation du PLU.

Les autres orientations du PADD sont déclinées dans le PLU :

## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

### II.4.2.1. Organisation du stationnement rue des Jonquilles

Un **emplacement réservé** est institué dans le secteur AUa rue des Jonquilles. Il va permettre de créer une quinzaine de nouveaux emplacements de stationnement dans cette rue où ils sont trop peu nombreux au regard des besoins.

Cette prescription est également déclinée dans l'orientation d'aménagement relative au secteur AUa.

### II.4.2.2. Organisation des liaisons douces

#### II.4.2.2.1. Boucle autour du village

Par petites touches, en lien avec les cheminements existants, quelques emplacements ont été réservés. Ils vont permettre d'assurer la **continuité de la circulation piétonne** tout autour du village, sur environ **4 kilomètres**.

Les emplacements réservés représentent environ 1200 m de chemin à créer (dont une partie sera également utilisé pour la liaison douce vers les hameaux).

#### II.4.2.2.2. Liaison douce entre le bourg et les hameaux de l'Enfer et d'Ecosse

Deux emplacements réservés vont permettre de « **doubler** » la **route des Jonquilles**, depuis le bourg jusqu'au hameau de l'Enfer d'une part, puis depuis le hameau de l'Enfer vers le hameau d'Ecosse d'autre part.

Une voie douce sera aménagée le long de la route, séparée et sécurisée.

#### II.4.2.2.3. Chemin des écoles

Le chemin rural vers le hameau de l'Enfer, aujourd'hui interrompu par l'urbanisation du hameau, sera rouvert. Il sera avantageusement complété par un nouveau lien devant l'école et par la première portion de la liaison douce entre le bourg et le hameau de l'Enfer.

Cet ensemble permettra aux écoliers du hameau de l'Enfer de se rendre aux écoles en toute sécurité.

#### II.4.2.2.4. OAP n°6 « Boucle mode doux autour du village »

L'OAP n°6 est destinée à cadrer de manière cohérente la réalisation de l'ensemble des aménagements permettant de créer la boucle piétonne et de qualifier des périmètres d'arrêt de l'urbanisation autour du village.

Elle explique notamment les principes à retenir selon la situation et l'emprise qui a été réservée :

- Périmètres d'arrêt de l'urbanisation
  - Chemin doublé d'un espace boisé et paysagé,
  - Largeur minimale 5m ;
- Cheminement simple
  - Largeur 2,5m ;
- Continuité de cheminement à créer

## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

- A l'occasion de l'urbanisation des parcelles voisines ;
- Liaison sécurisée inter-hameaux
- Largeur 3m

Enfin, l'OAP expose le principe de couplage des sécurisations des entrées de village avec l'aménagement de la boucle mode doux, visant notamment à isoler les flux de circulation et à réduire le champ visuel des automobilistes afin de les forcer à ralentir.

### II.4.2.3. Intégration des nouvelles constructions à la trame urbaine

En complément des logiques d'accès aux commerces / équipements et de limitation des besoins de déplacement offerts par les nouveaux cheminements, la commune entend développer au sein de chaque nouvelle opération les conditions d'une bonne accroche à la trame urbaine.

Les opérations d'aménagement et de programmation imposent, là où c'est possible, la création de liens (voies pour automobile ou simples chemins pour piétons et cycles) vers les zones urbaines. Des espaces publics seront créés au sein des nouveaux aménagements afin de susciter le lien social.

## II.5. Paysage

---

### II.5.1. Rappel du contexte et des besoins révélés par le diagnostic

L'environnement de Manneville-la-Goupil est typique du pays de Caux. Les structures identitaires qui revêtent une grande importance dans ce paysage sont notamment :

- Les **alignements brise-vent** (notamment autour des cours-masures)
  - Le POS n'avait protégé qu'une petite partie des structures végétales identitaires du paysage mannevillais et ce classement mérite d'être renforcé.
- Les **mares** ;
- Les **vergers** ;
- Les **bâtiments remarquables**.

Le diagnostic insiste sur l'importance du lien entre l'urbanisation et le paysage naturel cauchois caractérisé par ses grandes perspectives :

- Maintien de **coupures d'urbanisation** ;
  - L'étalement urbain et le mitage ont eu tendance à banaliser les paysages, qui perdent progressivement leur caractère naturel.
- **Lisières végétales** autour de l'urbanisation.
  - Elles sont nécessaires à la bonne **intégration visuelle** des zones bâties depuis le plateau agricole, mais sont localement dégradées.

Rappelons que le château de Bourdemare, son parc et ses talus présentent un grand intérêt architectural et historique, et sont inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

### II.5.2. Réponse apportée dans le PADD

Deux types d'orientations destinées à **protéger les paysages** sont développés dans le PADD :

- Les premières sont relatives à la protection des éléments constitutifs des paysages (végétation, mare, bâtiments remarquables).
- Les deuxièmes cherchent à organiser le développement du village en assurant la meilleure intégration dans le paysage (nouvelles lisières urbaines, règles d'aspect des constructions, exclusion des coupures d'urbanisation des zones à urbaniser).





## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

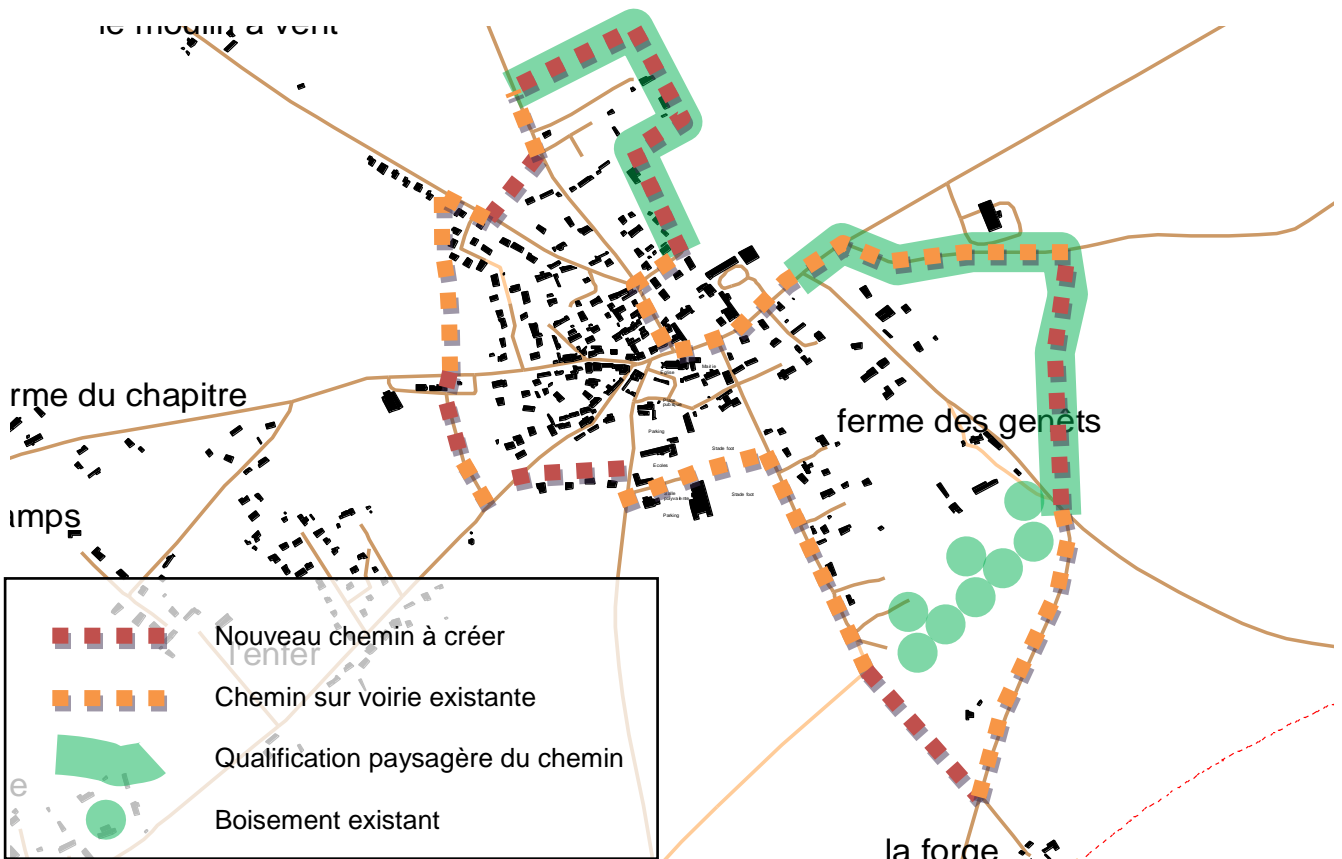


Figure 91 : Orientations relatives à la qualification de la limite est du village

### II.5.3. Traduction en zonage, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation liés

#### II.5.3.1. Outils de protection règlementaire

##### II.5.3.1.1. Espaces boisés classés

Les documents graphiques du règlement identifient **les espaces boisés et les alignements d'arbres** qui participent à la qualité du site, afin d'empêcher qu'ils ne disparaissent. L'ensemble des boisements et des alignements intéressants ont été repérés, et bénéficient d'une inscription en espaces boisés classés (EBC) dans le PLU (article L300-1 du code de l'urbanisme).

Le classement EBC du POS a été largement étendu et actualisé par rapport au POS.

Le classement EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute coupe ou abattage d'un EBC devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

##### II.5.3.1.2. Protection au titre du 7<sup>ème</sup> alinéa de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme

Cet article permet d'« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

Les **constructions**, les ensembles bâtis et les fronts bâtis **de qualité** ont été identifiés au titre de cet article (doubles hachures vertes inclinées sur le plan de zonage). Leur **démolition est interdite**, sauf si elle est justifiée, et doit être précédée d'un permis de démolir.

Des **prescriptions renforcées** sont imposées pour ces constructions, afin d'assurer leur conservation et leur mise en valeur (respect des caractéristiques principales des constructions, utilisation de matériaux adaptés à la préservation des maçonneries anciennes, etc. ...).



Figure 92 : Patrimoine identifié dans le bourg

## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET



Figure 93 : Patrimoine identifié dans le hameau d'Écosse



Figure 94 : Patrimoine identifié dans le hameau de l'Enfer



Figure 95 : Patrimoine identifié dans le hameau du Puy Varin



## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

Figure 96 : Patrimoine identifié dans le hameau du Chambray



Figure 97 : Patrimoine identifié dans les hameaux de la Forge, du Petit Clercy et du Moulin à vent



Figure 98 : Patrimoine identifié aux lieux-dits « La Goupil » et « La Récompense »



Figure 99 : Patrimoine identifié au lieu-dit de la Ferme Lebourg

## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET



Figure 100 : Patrimoine identifié au lieu-dit Bourdemare



Figure 101 : Patrimoine identifié au lieu-dit de la Grande Mare

Les **mares** ont été identifiées au titre de cet article (doubles hachures vertes inclinées sur le plan de zonage), et des prescriptions spécifiques à leur mise en valeur ont été édictées.

Les **vergers** et le **jardin du presbytère** sont également visés par cette protection.

Le parc du château de Bourdemare, à protéger, est classé en secteur naturel N, à l'exception des abords des bâtiments et de leur accès, classés en secteur Nh.

### II.5.3.2. Organiser le développement du village en assurant la meilleure intégration dans le paysage

La dispersion du bâti sur le territoire, le mitage, sera proscrit par le PLU qui au contraire, vise un **recentrage sur le bourg et les deux hameaux d'Ecosse et de l'Enfer**, dont les urbanisations sont bien développées : Ne sont classés en zone urbaine que le bourg et les deux hameaux d'Ecosse et de l'Enfer. Les coupures d'urbanisation sont ainsi bien préservées.

## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

Les développements de l'urbanisation ont été prévus dans des **terrains interstitiels, ou enclavés** dans les zones actuellement urbanisées. Ce principe permet de limiter les impacts du développement communal sur l'étalement urbain et sur les paysages.

En complément, les orientations d'aménagement prennent en compte les alignements d'arbres existants, pour prescrire là où c'est nécessaire un recul par rapport à la végétation. En particulier, l'orientation d'aménagement n°4 (zone densifiable Uh du hameau d'Ecosse) a été rédigée afin de limiter les impacts de la construction à l'intérieur d'une ancienne cour-masure (protéger les talus, limiter les accès).

Enfin, le règlement des zones urbaines (U) et de développements de l'urbanisation (AU) décline un certain nombre de prescriptions destinées à encadrer au mieux l'évolution du bâti existant et l'insertion du bâti neuf :

- Règles de **gabarit et de densité** en harmonie avec l'existant (reprises du POS) ;
- Règles d'**aspect** renforcées par rapport au POS.

Concernant les haies vives traditionnelles, utilisées en clôture, le règlement (articles 11) impose l'utilisation d'essences locales afin d'assurer la qualité des nouvelles clôtures et de contrôler le renouvellement des anciennes.

### II.5.3.3. Périmètre d'arrêt de l'urbanisation à qualifier

A l'est du village, 550m d'emplacement réservé a été institué afin de créer un périmètre d'arrêt de l'urbanisation. Cet emplacement réservé de 5m de large va permettre de mener une opération de qualification (réalisation d'un **chemin de randonnée** / détente, de **plantations arbustives et fruitières**, de parcours de santé, etc. ...).

Les plantations d'arbres vont, une fois adultes, assurer une intégration de qualité de l'urbanisation dans le paysage cauchois.

Cet espace sera l'un des parties les plus valorisantes du projet de boucle piétonne autour du village.

L'OAP n°6 « Boucle mode doux autour du village », déjà présentée ci-dessus, expose les principes de création de ces espaces multifonctionnels.

## III. EXPOSE ET JUSTIFICATION DES REGLES (APPROCHE SPATIALE ET TECHNIQUE)

### III.1. Tableau des surfaces

Le tableau suivant résume la répartition des zones urbaines, à urbaniser et agricoles et naturelles et forestières :

- Zones urbaines U  
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.

## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

### ■ Zones à urbaniser AU

Secteurs à **caractère naturel** de la commune destinés à être **ouverts à l'urbanisation**.

### ■ Zones agricoles A

Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des **terres agricoles**.

### ■ Zones naturelles et forestières N

Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger pour la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Dans les zones agricoles et naturelles, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des **constructions peuvent être autorisées** à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

### ■ Secteur Ah

Secteur bâti intégré dans les zones agricoles, dont la densification n'est pas souhaitée, afin de limiter les risques de gêne à l'activité agricole et / ou d'atteinte à la qualité des paysages et des sites.

### ■ Secteur Nh

Secteur bâti intégré dans les zones naturelles, dont la densification n'est pas souhaitée, afin de limiter les risques d'atteinte à la qualité des paysages et des sites.



## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

POS	Surface POS (ha)	PLU	Surface PLU (ha)
UFb (Partie centrale bourg)	6,7	Uc (centre ancien)	11,1
UE (Secteur périphérique)	10,5	Uh (Secteur périphérique)	33,7
UFa (Secteur périphérique)	1,1	/	
<b>Ensemble des zones urbaines</b>	<b>18,3</b>		<b>44,8</b>
NAa (Vocation habitat)	6,6	/	
NA (Urbanisation non anticipable à vocation d'habitat)	3,1	/	
/		AUa (Vocation habitat)	0,7
/		AUb (Vocation habitat)	2,4
/		AUc (Vocation habitat)	1,3
<b>Ensemble des zones à urbaniser</b>	<b>9,7</b>		<b>4,4</b>
NC (Secteur agricole strict)	464	A (Secteur agricole strict)	492,1
<b>Ensemble des zones agricoles</b>	<b>464</b>		<b>492,1</b>
ND (Secteur naturel strict)	0,5	N (Secteur naturel strict)	5,1
<b>Ensemble des zones naturelles</b>	<b>0,5</b>		<b>5,1</b>
NB (urbanisation diffuse)	78,7	/	
/		Ah (Secteurs bâtis à l'intérieur des espaces agricoles)	26
		Nh (Secteurs bâtis à l'intérieur des espaces naturels)	0,7
NBa (Terrains de loisirs)	2,9		
<b>Ensemble des zones d'urbanisation diffuse</b>	<b>81,6</b>		<b>26,7</b>
<b>Ensemble du territoire</b>	<b>573,1</b>		<b>573,1</b>

Tableau 13 : Surfaces du zonage, comparaison du POS et du PLU

### III.2. Du POS au PLU, les évolutions du zonage règlementaire

Le projet de PLU de la commune de Manneville-la-Goupil comporte des évolutions de zonage par rapport à l'ancien POS. Les différentes situation, illustrées ci-dessous, sont :

- **D.. : augmentation des droits à construire ;**
  - Les terrains identifiés D1 et D2 étaient déjà constructibles, en application du règlement de la zone NB. Leur constructibilité est augmentée et mieux organisée par un classement en zone AU ;
  
- **A.. : mise à jour du classement** des terrains par rapport à leur occupation réelle ;
  - Les terrains identifiés A1 correspondent à des terrains urbanisés (occupés par des habitations de loisir progressivement transformées en résidences principales), déjà constructibles car classés en zone NB du POS, qui sont intégrés à la zone urbaine Uh du PLU,

## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

- Les terrains identifiés A2 correspondent à des terrains urbanisés, n'ayant pas de vocation agricole bien que classés NC dans le POS. Compte-tenu de leur situation, ils sont intégrés aux zones urbaines Uh dont ils constituent des franges,
  - Les terrains identifiés A3 correspondent à des terrains bâti, n'ayant pas de vocation agricole bien que classés NC dans le POS. A l'intérieur de vastes espaces agricoles, ils sont classés en secteur Ah,
  - Le terrain identifié A4, au cœur du bourg, correspond au parking de la superette et à une partie de la place de l'église et du presbytère. Il fait actuellement l'objet d'un projet de requalification urbaine, afin de redonner de la qualité à cet espace public central. La pérennité de cet espace est assuré par les fonctions urbaines qu'il supporte : place centrale, lieu de rencontre et d'échange, de jeu, stationnement. Il est naturellement reclassé en zone U (autrefois site de protection ND),
  - Les terrains identifiés A5 et A6 correspondent au château de Bourdemare. L'ensemble du parc est classé en zone naturelle inconstructible, à l'exception des bâtiments et de leur abords qui sont classés en zone Nh (autrefois NC),
- **R.. : réduction des zones constructibles ;**
- Le terrain R1 correspond à un terrain naturel, classé NA par le POS. La forme du terrain étiré en limite sud du bourg, la densité importante de cavités (15 indices) écrasant l'équilibre financier de son aménagement et la qualité agronomique des terres ont amené la municipalité à reclasser ce terrain en zone A, et à lui préférer d'autres terrains sur la commune,
  - Les terrains R2 correspondent à des terrains naturels non bâtis en zone NB du POS. Ces terrains périphériques n'ont pas été maintenus en zone constructible afin de limiter l'étalement des zones bâties,
  - Les terrains R3 correspondent à des corps de ferme en activité, qui sont intégralement reclassés en zone agricole,
  - Les terrains R4 correspondent à des terrains bâtis, classés par le POS en zone NB, mais excentrés et participant à une urbanisation dispersée. Ils sont reclassés en zone Ah afin d'en arrêter l'extension.

Le plan suivant (partie centrale uniquement) illustre les différents cas d'évolutions de zonage entre le POS et le PLU.



### Légende PLU

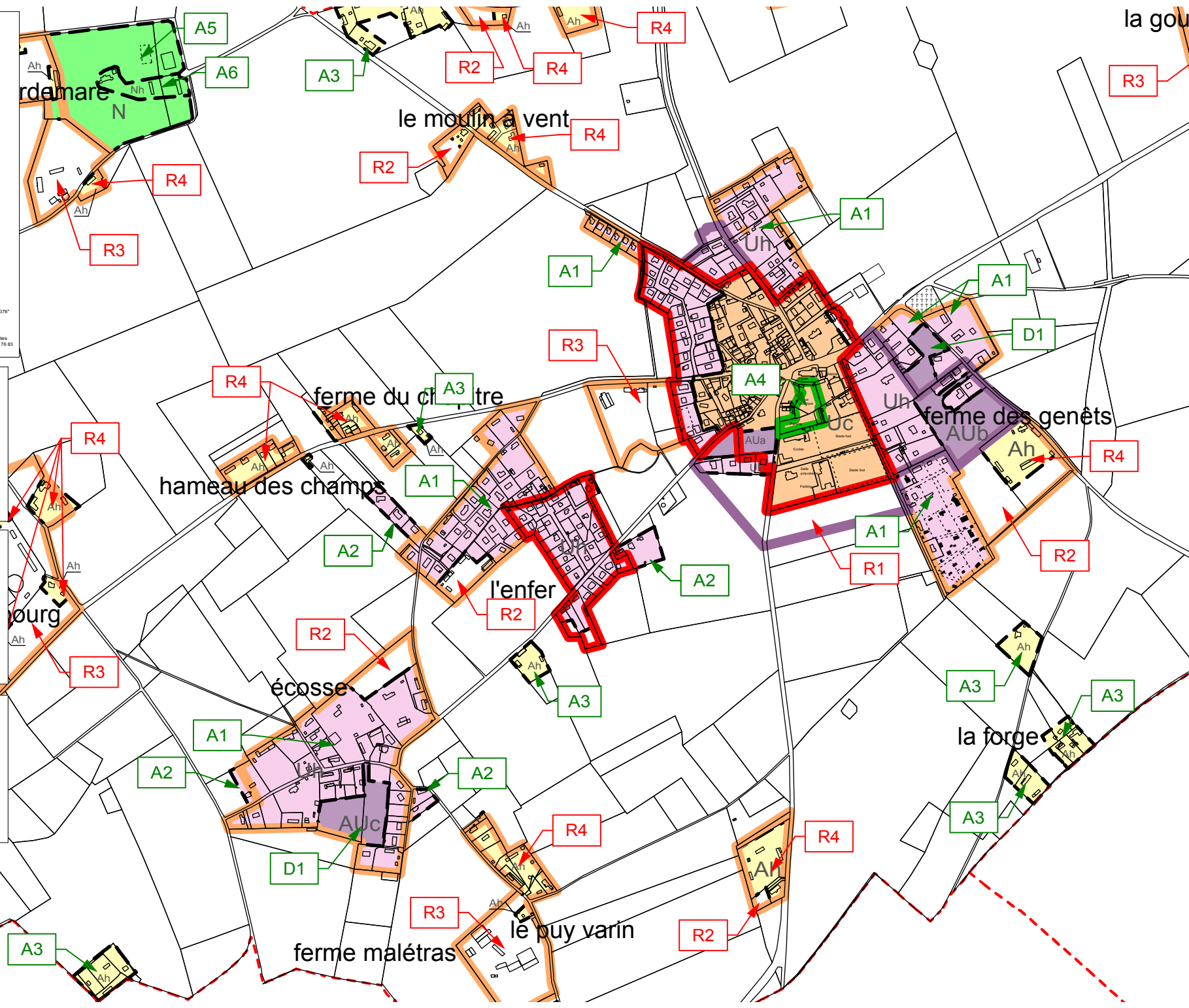
- Zone urbaine Uc (zone centrale et d'équipements)
- Zone urbaine Uh (habitat)
- Zone à urbaniser AU
- Zone agricole Ah (intégrant des constructions non agricoles diffuses)
- Zone agricole A

### Légende POS

- Zones urbaines (UF, UFa et UFb)
- Zones d'urbanisations futures (NA, NAa)
- Zones habitat diffu (NB et NBa)
- Zones naturelles (ND)
- Zone agricole (NC)

### Evolution du POS au PLU

- D.** Densification de zones déjà constructibles
- A.** Actualisation du zonage par rapport à l'occupation actuelle
- R.** Réduction des zones constructibles



runier  
ferme du moulin

### III.3. Les zones à urbaniser du PLU

---

#### III.3.1. Zone à urbaniser du centre sud : AUa

##### III.3.1.1. Présentation

Ce secteur à urbaniser du PLU est issu d'un possible **découpage de deux grandes parcelles** du bourg, en face de l'école, entre la route des Jonquilles et la route Guy de Maupassant. Il présente une forme trapézoïdale de 45m de large, sur une longueur d'environ 130m, pour une surface de 6600 m<sup>2</sup> environ.

Le terrain est **complètement enclavé** dans l'urbanisation mannevillaise :

- Le reste de la propriété dont est issu se situe au nord ;
- Au sud, il est bordé par quatre pavillons ;
- A l'est, la route Guy de Maupassant le sépare de l'ensemble formé par l'école, la superette, la salle des fêtes et les équipements sportifs ;
- A l'ouest, la route des Jonquilles le sépare d'une maison.

Il n'a **aucune vocation agricole**.

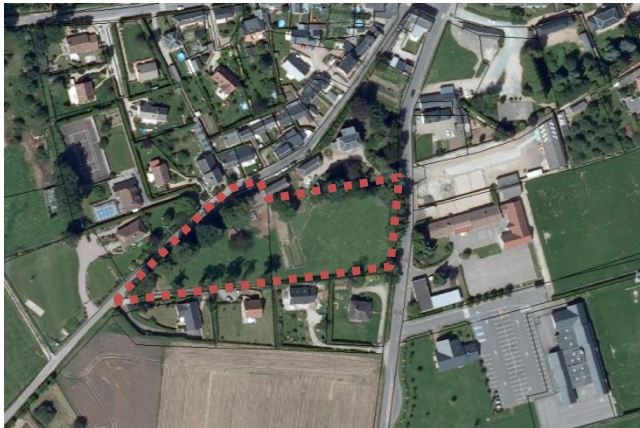


Figure 103 et 104 : Orthophoto régionale 2009 @IGN @CG76 / Vue depuis la route des Jonquilles

## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET



Figure 105 et 106 : Vues depuis la route Guy de Maupassant

### III.3.1.2. Aménagement

Ce secteur particulièrement central est voué à une **opération d'habitat avec mixité sociale et intergénérationnelle** (article AU2.1 du règlement). Il devra être aménagé dans le cadre d'une **opération d'aménagement d'ensemble** portant sur tout le secteur.

Sa situation interstitielle dans le tissu urbanisé facilite son intégration paysagère. Son aménagement devra tirer partie de la présence des voies présentes de chaque côté.

L'orientation d'aménagement relative à ce secteur intègre la création d'un **petit parc de stationnement** sur la route des Jonquilles.

Elle impose la création d'une **voie de circulation** entre la route des Jonquilles et la route Guy de Maupassant, qui facilitera l'accès à l'école.

L'orientation d'aménagement donne également des indications relatives à la partie nord du terrain (hors périmètre zone à urbaniser), afin de préserver la maison ancienne et l'organisation de ses abords.

### III.3.1.3. Réseaux

#### III.3.1.3.1. Accès

L'entrée de la zone se fera par la **route Guy de Maupassant** (dimensions 2x1 voies, emprise 9m, chaussée 5,5m, tout à fait adaptées à supporter le flux supplémentaire de véhicules lié aux 7 logements estimés) et par la **route des Jonquilles** (emprise 7m, chaussée 5,5m, tout à fait adaptée à supporter le flux supplémentaire de véhicules lié aux 7 logements estimés).

#### III.3.1.3.2. Eau potable

Cette zone à urbaniser peut être raccordée sur le réseau d'adduction en eau potable (canalisation  $\phi$ 125 sous la route des Jonquilles).

#### III.3.1.3.3. Assainissement des eaux usées

Le réseau d'assainissement est disponible sous la route des Jonquilles (canalisation  $\phi$ 200) et sous la route Guy de Maupassant (canalisation  $\phi$ 200).

## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

### III.3.1.3.4. Assainissement pluvial

Il n'existe pas de réseau pluvial, et le règlement impose une gestion spécifique de ces eaux pluviales, dans le cadre d'un débit de fuite très réduit (2 litres/seconde et par hectare de terrain). De plus, l'orientation d'aménagement demande une gestion par des techniques hydrauliques douces, adaptées à la qualité urbaine du village.

### III.3.1.3.5. Electricité

Le réseau d'électricité permet l'alimentation de la zone.

### III.3.1.3.6. Constructibilité du secteur AUa

Dans ces conditions, conformément à l'article R123-6 du code de l'urbanisme, les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate ont été jugés **suffisants pour desservir les constructions** dans l'ensemble de ce secteur AUa pour que les constructions y soient autorisées lors de la réalisation d'une **opération d'aménagement d'ensemble**.

## III.3.2. Zone à urbaniser de la Ferme des Genêts : AUb

### III.3.2.1. Présentation

Cette zone à urbaniser est constituée de terrains dont la constructibilité avait déjà été actée par le POS, par un classement en zones NAa et NB. Elle occupe 23 820 m<sup>2</sup>.

**L'ensemble de parcelles** regroupées au sein de cette zone à urbaniser va pouvoir être aménagé dans le cadre d'une **opération d'ensemble rationnelle**.

Le terrain est totalement **enclavé** à l'intérieur de l'urbanisation mannevillaise, et bien qu'il ne soit pas bâti, il n'a **aucune vocation agricole**.

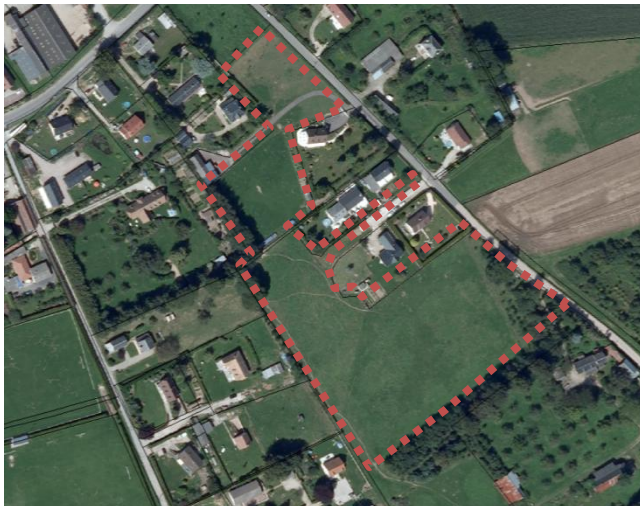


Figure 107 et 108 : Orthophoto régionale 2009 @IGN @CG76 / Vue depuis la route des Genêts

### III.3.2.2. Aménagement

L'aménagement de ce secteur à vocation d'habitat pourra faire l'objet :

- Soit d'une **unique opération d'ensemble** portant sur l'ensemble du secteur AUb ;

## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

- Soit être réalisé selon **plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble successives**, portant sur des blocs cohérents au regard de l'organisation générale de la zone.

Dans ce cas, la réalisation de chaque bloc pourra être réalisée dans le cadre d'une opération spécifique et distincte, mais devra obligatoirement suivre, dans un rapport de comptabilité, le schéma d'ensemble et les prescriptions des orientations d'aménagement.

Les différentes opérations pourront donc être menées conjointement ou de façon successive, leur aboutissement conduisant, au final, à l'aménagement d'ensemble global de la surface totale du secteur AUb.

La commune a souhaité autoriser ces deux manière de procéder, afin d'**éviter les blocages** qui pourraient naître à l'occasion de la réunion d'un **parcellaire complexe** (risque de rétention foncière).

Dans les deux cas, ce regroupement parcellaire doit permettre de créer une bonne **porosité urbaine** dans la partie sud du bourg, articulé autour de nouvelles voies à la réunion desquelles sera créé un **nouvel espace public** qui favorisera le lien social.

La **situation enclavée** dans le tissu urbanisé facilite l'intégration paysagère de ce secteur.

### III.3.2.3. Exemple de plan masse

Un exemple de plan masse a été réalisé dans le cadre du PLU, afin de valider l'emprise et l'estimation du nombre de logements pouvant être créés sur ce secteur.

Il intègre les principes d'aménagement déclinés dans l'orientation d'aménagement : accès sur la route des Genêts, gestion hydraulique douce, vaste espace public central, lien piéton et cycle vers les équipements centraux, recul des constructions par rapport à la haie existante au sud.

Le plan ci-dessous prévoit la réalisation de 16 lots à bâtir de 680 à 1450 m<sup>2</sup> et la réalisation d'un macro-lot de 3500 m<sup>2</sup> pouvant accueillir un groupement de 8 logements locatifs.

Attention, ce plan masse est purement indicatif et ne devra pas nécessairement être reproduit. Certains points devront faire l'objet d'études plus précises (levé de géomètre, calculs hydrauliques, tests réseaux, etc. ...).

## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET



Figure 109 : Exemple de principe d'aménagement

### III.3.2.4. Réseaux

#### III.3.2.4.1. Accès

L'orientation d'aménagement demande la création :

- De plusieurs accès (maximum 3) sur la route des Genêts, dont les dimensions (2x1 voies, emprise 5m, chaussée 4m) sont adaptées à supporter le flux supplémentaire de véhicules (estimation 22 logements) ;



## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

- D'un **lien piéton et cycle vers les équipements centraux** (dans le prolongement d'un emplacement réservé institué au bénéfice de la commune à l'ouest).

### III.3.2.4.2. Eau potable

Cette zone à urbaniser peut être raccordée sur le réseau d'adduction en eau potable (canalisation  $\phi$ 125 sous la route des Genêts).

### III.3.2.4.3. Assainissement des eaux usées

Le réseau d'assainissement est disponible sous la route des Genêts et traverse le secteur (canalisation  $\phi$ 200 avec pompe de refoulement au bout de la route des Genêts).

### III.3.2.4.4. Assainissement pluvial

Il n'existe pas de réseau pluvial, et le règlement impose une gestion spécifique de ces eaux pluviales, dans le cadre d'un débit de fuite très réduit (2 litres/seconde et par hectare de terrain). De plus, l'orientation d'aménagement demande une gestion par des techniques hydrauliques douces, adaptées à la qualité urbaine du village.

### III.3.2.4.5. Electricité

La commune procédera au renforcement du réseau d'électricité lors de l'aménagement de la zone.

### III.3.2.4.6. Constructibilité du secteur AUb

Dans ces conditions, conformément à l'article R123-6 du code de l'urbanisme, les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement ont été jugés **suffisants pour desservir les constructions** dans l'ensemble de ce secteur AUb pour que les constructions y soient autorisées lors de la réalisation d'une **opération d'aménagement d'ensemble**.

## III.3.3. Zone à urbaniser du hameau d'Ecosse : AUb

### III.3.3.1. Présentation

Ce terrain de 13 349 m<sup>2</sup> constitue une enclave à l'intérieur du tissu urbanisé du hameau de l'Enfer.

Il s'agit d'une prairie dont la situation enclavée, la forme et la petite taille **limitent l'intérêt** pour la profession agricole. Elle ne fait pas partie des terrains agricoles identifiés par la chambre d'agriculture lors de son enquête.

## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET



Figure 110 et 111 : Orthophoto régionale 2009 @IGN @CG76 / Vue depuis le route des Genêts

### III.3.3.2. Aménagement

Ce secteur à vocation d'habitat devra être aménagé dans le cadre d'une **opération d'aménagement d'ensemble** portant sur tout le secteur.

Afin de compenser son relatif éloignement du bourg (en comparaison des autres secteurs à urbaniser), la commune a souhaité faciliter le déplacement doux des futurs habitants. Ainsi, les emplacements réservés institués le long de la route des Jonquilles permettront à la commune de créer une **voie douce sécurisée** pour relier le bourg avec ses équipements et ses commerces.

D'un point de vue paysager, la **situation enclavée** dans le tissu urbanisé facilite l'intégration de ce secteur. A 60m au sud du secteur, une jeunes haie d'arbre, classée en

### III.3.3.3. Réseaux

#### III.3.3.3.1. Accès

L'entrée de la zone se fera par la route des Jonquilles, dont les dimensions (1x1 voie, emprise 5,5m, chaussée 3m) sont adaptées à supporter le flux supplémentaire de véhicules (estimation 16 logements).

#### III.3.3.3.2. Eau potable

Cette zone à urbaniser peut être raccordée sur le réseau d'adduction en eau potable (canalisation  $\phi 80$  sous la route des Jonquilles).

#### III.3.3.3.3. Assainissement des eaux usées

Le réseau d'assainissement est disponible sous la route des Jonquilles (canalisation  $\phi 150$ ).

#### III.3.3.3.4. Assainissement pluvial

Il n'existe pas de réseau pluvial, et le règlement impose une gestion spécifique de ces eaux pluviales, dans le cadre d'un débit de fuite très réduit (2 litres/seconde et par hectare de terrain). De plus, l'orientation d'aménagement demande une gestion par des techniques hydrauliques douces, adaptées à la qualité urbaine du village.

## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

### III.3.3.3.5. Electricité

La commune procédera au renforcement du réseau d'électricité lors de l'aménagement de la zone.

### III.3.3.3.6. Constructibilité du secteur AUb du hameau d'Ecosse

Dans ces conditions, conformément à l'article R123-6 du code de l'urbanisme, les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement ont été jugés **suffisants pour desservir les constructions** dans l'ensemble de ce secteur AUb pour que les constructions y soient autorisées lors de la réalisation d'une **opération d'aménagement d'ensemble**.

## III.4. Les compléments au zonage

---

### III.4.1. Zonage risque

#### III.4.1.1. Protection de la population par le règlement

Le PLU doit prendre en compte les risques d'**inondation** et les risques liés aux **cavités souterraines**, et **protéger la population** contre ces risques.

Les précautions suivantes sont motivées par la nécessité de garantir la **sécurité des habitants et futurs habitants** (en évitant que la population habitant dans les zones à risque n'augmente – pas de création de nouveaux logements en zone à risque).

Les zones de risque font l'objet de prescriptions règlementaires spécifiques (articles 1 et 2 du règlement). Toutes les occupations du sol y sont interdites, à l'exception de :

- **L'agrandissement mesuré des constructions existantes**
  - y compris sous forme d'annexes jointives ou non jointives,
  - à l'exclusion des établissements recevant du public, sans création de nouveaux logements ;
- **La reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre**
  - sauf les constructions détruites à la suite d'une inondation dans les espaces affectés par un risque d'inondation,
  - sauf les constructions détruites à la suite d'un d'effondrement de cavités souterraines dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines,
  - y compris leur agrandissement mesuré, sans création de nouveaux logements ;
- Les voiries et équipements liés ;
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### III.4.1.2. La prise en compte des risques d'inondation

Toutes les **zones inondables** ont été reportées sur les documents graphiques du PLU, par des **hachures horizontales bleues**.

## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

Les prescriptions précédentes sont applicables à l'ensemble des zones inondables, afin d'éviter que la population soumise au risque n'augmente.

### III.4.1.3. La prise en compte des risques liés aux cavités souterraines

Les indices de **marnières** (ou de cavités souterraines dont la nature est inconnue), ont fait l'objet de secteurs à risque prenant en compte un recul de 60m. Si l'indice est ponctuel, le secteur correspond à un disque de **60m** de diamètre. Si l'indice correspond à une surface (parcelle, distance par rapport à un chemin, etc.), le secteur est dessiné en ajoutant une bande de terrain périphérique de 60m de largeur.

Quand les indices de cavités souterraines correspondent à des cailloutières, à des sablières, à des argilières ou à des **bétoires**, la marge d'éloignement a été fixée à **35m**.

Ces secteurs font l'objet d'un repérage sur les documents graphiques par des **hachures verticales marron**. Les prescriptions précédentes sont applicables à l'ensemble de ces secteurs, afin d'éviter que la population soumise au risque n'augmente.

Ces secteurs et ce règlement correspondent aux informations en possession de la commune au moment de l'approbation du PLU.

Si ces informations sont ultérieurement modifiées (précision sur la localisation du risque, comblement de cavités, etc.), les occupations du sol dans les secteurs où la preuve de la suppression du risque est apportée (attestation d'un bureau d'études compétent), pourront être autorisées, dans les conditions du règlement correspondant à la suppression du risque.

### III.4.2. Espace boisé classé

Voir paragraphe « II.5.3.1.1 Espaces boisés classés ».

### III.4.3. Espaces L123-1-5 7° du code de l'urbanisme

Voir paragraphe « II.5.3.1.2 Protection au titre du 7ème alinéa de l'article L123-1-5 ».

### III.4.4. Emplacements réservés

La commune met en œuvre neuf emplacements réservés afin de créer :

N°	Objet	Bénéficiaire	Parcelles	Surface
1	Cheminement doux	Commune	Partie de B438 et B560	685 m <sup>2</sup>
2	Cheminement doux	Commune	Partie de B786 et B186	1 105 m <sup>2</sup>
3	Espace vert et cheminement doux	Commune	ZB10 et partie de ZB7, ZB9, ZB16, B662, B668 et B669	2 520 m <sup>2</sup>
4	Espace vert et cheminement doux	Commune	Partie de ZC62, ZC63, ZC65 et ZC66	485 m <sup>2</sup>
5	Stationnement, espace vert,	Commune	B681, B682 et	6 560 m <sup>2</sup>

## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

	dérivation routière et logements sociaux		partie de B754	
6	Cheminement doux	Commune	Partie de B303 et B325	620 m <sup>2</sup>
7	Cheminement doux	Commune	Partie de B438, B736 et B408	365 m <sup>2</sup>
8	Cheminement doux	Commune	Partie de B626	160 m <sup>2</sup>
9	Opération de logements avec mixité sociale et intergénérationnelle	Commune	B624	1230 m <sup>2</sup>
10	Espace central « centre village »	Commune	B722	360 m <sup>2</sup>
11	Stationnement	Commune	Partie de B754	55 m <sup>2</sup>
12	Cheminement doux	Commune	Partie de ZC65	200 m <sup>2</sup>

Tableau 14 : Emplacements réservés

Le règlement écrit donne la liste, l'objet des emplacements, les terrains concernés, les bénéficiaires et les surfaces.

### III.4.4.1. Emplacements n°1 et 2 pour la création d'une liaison douce entre le bourg et les hameaux de l'Enfer et d'Ecosse

Ces emplacements sont réservés sur une largeur de 3m le long de la route des Jonquilles, entre le bourg et le hameau de l'Enfer d'une part, et entre le hameau de l'Enfer et le hameau d'Ecosse d'autre part.

Ils permettront de relier le bourg de Manneville-la-Goupil aux deux hameaux principaux.

### III.4.4.2. Emplacements n°3, 4, 6, 7 et 12 pour la création d'une boucle autour du bourg

Ces emplacements sont réservés autour du bourg afin de créer une boucle piétonne et paysagère.

Ils ont été institués avec une largeur de 2,5m ou 5m selon qu'ils soient destinés à la création d'un chemin seul ou qu'ils soient destinés à la création d'un chemin doublé d'un espace boisé et paysagé.

Ils permettront de relier le bourg de Manneville-la-Goupil aux deux hameaux principaux.

### III.4.4.3. Emplacement n°5 pour l'aménagement du secteur AUa

Cet emplacement est réservé afin de faire du secteur AUa une véritable articulation urbaine au sud du village. Sont ainsi prévues :

- la réalisation d'un petit parc de stationnement d'une contenance d'une vingtaine de places, qui permettra de palier à la carence d'emplacements de parking sur la route des Jonquilles (en association avec l'emplacement réservé n°11) ;
- la création d'un espace vert ;
- l'ouverture d'une dérivation routière entre la route des Jonquilles et la route Guy de Maupassant ;

## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

- La création de logements avec mixité.

### III.4.4.4. Emplacement n°8 pour la création d'un chemin entre la zone à urbaniser de la ferme des Genêts et les équipements communaux

Cet emplacement est réservé sur une largeur de 2,5m à l'ouest de la zone à urbaniser de la ferme des Genêts, en direction des équipements communaux.

### III.4.4.5. Emplacement n°9 pour la réalisation d'une opération de logements avec mixité sociale et intergénérationnelle

Cet emplacement est réservé pour la réalisation d'un ensemble de logements mixtes, intégrant des unités adaptées aux personnes âgées. Cette opération répond à un intérêt collectif, en réponse au vieillissement de la population.

Environ sept logements pourraient être réalisés sur cette parcelle. Une liaison piétonne pourra aisément être ouverte vers le cœur du village, en traversant le parc de l'ancien presbytère (bâtiment public) situé contre l'emplacement réservé.

### III.4.4.6. Emplacement n°10 pour l'aménagement du centre village

Un important projet de requalification du centre du village est en cours de réalisation. Cet emplacement est réservé afin que ce terrain puisse être intégré au futur espace public réaménagé de centre village. Ceci permettra de créer une liaison de qualité entre la place de l'église / jardin du presbytère et la place de la superette.

### III.4.4.7. Emplacement n°11 pour la création de stationnements le long de la route des Jonquilles

Une largeur supplémentaire de 2m permettant de créer quelques emplacements de stationnement le long de la route des Jonquilles est réservée. Ces nouvelles places (3 à 4 places) faciliteront le stationnement des riverains de la route des Jonquilles (en association avec l'emplacement réservé n°5).

## III.5. Les différents articles du règlement

---

### III.5.1. Article 1 et 2 (Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions spéciales)

Les articles 1 du règlement indiquent les constructions et installations interdites. Les constructions et installations interdites sont celles qui sont apparues contraires à la vocation principale de la zone et à son caractère général. Les articles 2 du règlement indiquent les constructions et installations autorisées dans chacun des secteurs, soumises aux conditions spéciales prescrites par cet article et par les articles suivants.

Ces prescriptions permettent de bien prendre en compte les différentes activités en prévenant les difficultés potentielles de voisinage, quelquefois en spécialisant les secteurs, d'une part, et de préciser les règles spécifiques permettant de respecter l'environnement, d'autre part.

L'article 2 reprend ainsi la liste des **constructions et installations autorisées**, secteur par secteur, en précisant les conditions générales de cette autorisation, selon les 9 destinations définies par le code de l'urbanisme :

## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

ZONE / destinations	Habitation	Hébergement hôtelier	Bureau	Commerce	Artisanat	Industrie	Exploitation agricole ou forestière	Entrepôt	Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
<b>Uc</b>	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Non	Non	Oui	Oui
<b>Uh</b>	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Non	Non	Oui	Oui
<b>AUa</b>	Oui	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Oui
<b>AUb</b>	Oui	Non	Oui <sup>(1 et 2)</sup>	Oui <sup>(1 et 2)</sup>	Oui <sup>(1 et 2)</sup>	Non	Non	Non	Oui
<b>A</b>	Oui <sup>(3)</sup>	Non	Non	Non	Non	Non	Oui	Non	Oui
<b>Ah</b>	Oui <sup>(4)</sup>	Non	Oui <sup>(1 et 4)</sup>	Oui <sup>(1 et 4)</sup>	Oui <sup>(1 et 4)</sup>	Non	Non	Non	Oui
<b>N</b>	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Oui
<b>Nh</b>	Oui <sup>(4)</sup>	Non	Oui <sup>(1 et 4)</sup>	Oui <sup>(1 et 4)</sup>	Oui <sup>(1 et 4)</sup>	Non	Non	Non	Oui

Tableau 15 : Vocation des zones

- (1) Sous conditions de non nuisance pour les habitations proches  
 (2) Ne dénaturent pas, par leur ampleur, la vocation principale de la zone  
 (3) Locaux nécessaires à l'activité principale de la zone (habitation de l'agriculteur)  
 (4) Extension mesurée et changement de destination de l'existant uniquement

Sont également précisées, dans les articles 1 et 2, les limitations liées aux secteurs inondables et aux secteurs à risques d'effondrement de cavité souterraine, sans que le caractère général de la zone ne soit altéré.

### III.5.2. Article 3 (Accès et voirie)

L'article 3 prévoit les **conditions d'accès**, liées à la sécurité (visibilité, sécurité automobile sur les voies), ou liées à l'utilisation des véhicules de service public. Les conditions de visibilité et de sécurité sont communes à toutes les zones.

## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

Les nouvelles voies doivent respecter les dimensions permettant aux véhicules de secours et de service de faire demi-tour, et ainsi d'accéder rapidement et facilement à tous les terrains et toutes les constructions nouvelles. Ceci concerne principalement les zones AU.

Ces règles d'implantation ont été largement reprises depuis le POS.

Le règlement impose notamment que les constructeurs prennent toutes les dispositions nécessaires pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés, notamment par la réalisation d'une **sortie charretière**, permettant l'arrêt d'une voiture entre le portail et la voirie.

### III.5.3. Article 4 (Desserte par les réseaux)

L'article 4 prévoit l'obligation de **branchement en eau potable** et l'obligation de **branchements électriques et téléphoniques enterrés** quand le réseau public est enterré (ou en aéro-souterrain, pour que le branchement souterrain puisse être effectué dès que le réseau public sera lui même enterré), pour des raisons paysagères.

Pour des raisons de bon fonctionnement des équipements sanitaires et de bonne gestion des eaux pluviales, il prévoit également, lorsque le **réseau public d'assainissement** existe, que le branchement est obligatoire.

Ce branchement est toutefois conditionné, dans le cas des eaux résiduaires industrielles et artisanales, à un pré-traitement et à sa compatibilité avec le fonctionnement de l'ouvrage collectif.

Lorsque le réseau d'assainissement public n'existe pas, l'assainissement individuel, respectant la réglementation en vigueur, est obligatoire. Lorsque le réseau d'assainissement n'existe pas encore, mais qu'il est prévu, la conception du système d'assainissement individuel doit permettre le branchement ultérieur sur le réseau collectif, pour les raisons énoncées ci-avant.

L'article 4 précise également l'obligation de limiter les rejets pluviaux aux capacités du réseau récepteur. Une **gestion intégrée des eaux** pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.

L'ensemble des dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base des événements pluviométriques centennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 2 L/s/ha aménagé.

### III.5.4. Article 5 (Caractéristiques des terrains)

L'article 5 indique, en cas d'assainissement individuel, que la **surface minimale** des parcelles est de 1000 m<sup>2</sup>, permettant le bon fonctionnement de ce dispositif.

Cette valeur seuil est reportée dans le règlement du PLU en conformité avec la doctrine locale de l'Agence Régionale de Santé. Elle permet d'assurer la sécurité sanitaire des dispositifs « standards » (fonctionnement d'un dispositif adapté aux besoins d'une famille moyenne, renouvellement du drainage en cas de dysfonctionnement) tout en disposant



## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

d'espace pour la gestion des eaux pluviales sur la parcelle et l'implantation d'annexes de confort tel que terrasse, place de stationnement, bucher, potager, piscine, etc. ...

Notons qu'il existe des constructions établies sur des terrains d'une superficie inférieure à 1000 m<sup>2</sup>, et pour lesquelles le dispositif d'assainissement autonome fonctionne correctement. La commune souhaite que ces constructions puissent faire l'objet de transformations ou d'extensions, à condition que le dispositif d'assainissement autonome reste fonctionnel et conforme à la réglementation, sous réserve de présentation du projet au contrôle réglementaire du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), conformément aux dispositions du Code de la Santé Publique et du Code Général des Collectivités Territoriales.

### III.5.5. Article 6 (Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques)

L'article 6 indique les retraits d'**alignement par rapport aux voies publiques**.

Ces règles de distance vis-à-vis des voiries sont justifiées par les configurations urbaines relatives à chaque secteur :

- Implantation à l'alignement s'il existe dans les zones urbaines, sinon recul de 3 ou 5m suivant les situations ;
- Implantation en recul de 5m dans les zones à urbaniser ;
- Implantation en recul de 5m ou h/2 dans la zone agricole ;
- Implantation à l'alignement s'il existe dans les zones naturelles et agricoles équipées, sinon recul de 5m ;

Ces règles d'implantation ont été reprises depuis le POS.

Il est ajouté que les constructions existantes présentant déjà un recul inférieur pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions dans les limites du recul existant, et que les annexes de moins de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol pourront présenter un recul inférieur selon les situations.

### III.5.6. Article 7 (Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives)

L'article 7 indique les marges de recul à respecter vis-à-vis des **limites séparatives**. Elles sont justifiées par les configurations urbaines relatives à chaque secteur, et par le souhait d'accepter une **utilisation économe des terrains**. En général :

- Dans la zone centrale Uc, implantation en mitoyenneté autorisée ;
- Dans la zone urbaine périphérique Uh, dans les zones à urbaniser et dans les zones naturelles et agricoles équipées, implantation en mitoyenneté ou en recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3m ;
- Dans la zone agricole, implantation en mitoyenneté ou en recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 5m.

Ces règles d'implantation ont été reprises depuis le POS.

## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

Il est ajouté que les constructions existantes présentant déjà un recul inférieur pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions dans les limites du recul existant.

### III.5.7. Article 8 (Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété)

L'article 8 indique les marges d'**éloignement entre les constructions** sur une même propriété. Il n'a fait l'objet de prescriptions spéciales que pour les zones naturelles et agricoles équipées :

- Les constructions peuvent être soit jointives, soit observer un écartement au moins égal à la hauteur du plus haut bâtiment.

### III.5.8. Article 9 (Emprise au sol)

L'article 9 indique l'**emprise au sol maximum** (surface occupée par la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, divisée par la surface de la parcelle) des constructions et a fait l'objet de prescriptions spéciales, afin de contrôler la densité de couverture des sols par les constructions. Ces densités sont adaptées aux configurations urbaines relatives à chaque secteur :

- 50% de la surface des parcelles dans la zone centrale Uc ;
- 25% de la surface des parcelles dans la zone urbaine périphérique Uh et dans les zones à urbaniser ;
- 20% de la surface des parcelles dans les zones naturelles et agricoles équipées ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol maximale est portée à 75% de la superficie totale de la parcelle (petits ouvrages seulement dans les zones naturelles et agricoles équipées).

Les emprises au sol des secteurs urbains ont été reprises depuis le POS.

#### III.5.8.1. Article 10 (Hauteur des constructions)

L'article 10 indique la **hauteur maximale** des constructions (différence maximale de niveau entre tout point bâtiment et le terrain naturel ; sont exclus les antennes, les paratonnerres, les souches de cheminée et autres superstructures techniques.). Il permet de différencier les densités urbaines, et surtout l'aspect global des volumes bâtis.

De cette manière, les hauteurs autorisées permettent de prendre en compte le paysage et ses volumes généraux, ainsi que l'intérêt des utilisateurs :

- Dans la zone centrale Uc,
  - la hauteur des habitations ne doit pas excéder R+1+C,
  - la hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne doit excéder 12m au faîtage,
  - la hauteur des autres constructions ne pourra excéder 8 m au faîtage.
- Dans la zone urbaine périphérique Uh, dans les zones à urbaniser et dans les zones naturelles et agricoles équipées,

## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

- la hauteur des habitations ne doit pas excéder 3,5 m à l'égout de toiture ou 6 m à l'acrotère,
- la hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne doit excéder 12m au faîtage,
- la hauteur des autres constructions ne pourra excéder 8 m au faîtage.

■ Dans la zone agricole stricte,

- la hauteur des habitations ne doit pas excéder R+1+C,
- la hauteur des autres constructions ne pourra excéder 11 m au faîtage.

Ces règles de hauteur ont été reprises depuis le POS.

Il est précisé que la hauteur sera mesurée au milieu des façades et par rapport au terrain naturel dans le cas de relief accidenté. Il est également ajouté que les constructions existantes présentant déjà une hauteur supérieure pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions dans leur hauteur actuelle.

### III.5.9. Article 11 (Aspect extérieur)

L'article 11 indique l'**aspect extérieur** des constructions et l'**aménagement de leurs abords**, de manière à ce que chacune d'entre elles participe à l'élaboration d'un paysage bâti et naturel de qualité.

Les règles relatives à l'aspect et l'aménagement des abords font la différence entre les constructions nouvelles et les constructions anciennes. Les constructions anciennes de qualité font l'objet de prescriptions renforcées, destinées à préserver leur esthétique (démolitions soumises à autorisation, soins apportées aux façades et aux détails constructifs).

### III.5.10. Article 12 (Stationnement des véhicules)

L'article 12 fixe des règles relatives au **stationnement** des véhicules, de manière à ce que les voies ne soient pas encombrées.

Compte tenu de l'équipement important des ménages en véhicules, il est exigé :

- 2 places de stationnement par logement ;
- 2 places par fraction de 25 m<sup>2</sup> de surface de bureaux, entreprises, commerces d'au moins 200 m<sup>2</sup> de surface de vente.

### III.5.11. Article 13 (Espaces libres et plantations)

L'article 13 fixe des règles d'**aménagement végétal des espaces extérieurs**, de manière à ce que chaque construction participe à la végétalisation du site, dans le cadre des objectifs définis pour chaque secteur.

La protection des espaces boisés classés au titre des articles L130 du Code de l'Urbanisme est inscrite dans cet article du règlement.

Le règlement encourage l'imperméabilisation minimale des parcelles, afin d'éviter l'aggravation des risques liés aux ruissellements.

## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

### III.5.12. Article 14 (Coefficient d'occupation du sol)

L'article 14 fixe le **coefficient d'occupation des sols** (COS), égal au rapport entre la surface de plancher et la surface du terrain concerné.

Le COS n'a pas été utilisé à Manneville-la-Goupil, où il a été préféré l'emploi de l'emprise au sol et de la hauteur pour régler la densité des différents secteurs.

## IV. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

### IV.1. La DTA de l'Estuaire de la Seine

La commune de Manneville-la-Goupil n'appartenant à aucun SCOT approuvé (celui-ci est en cours d'étude), son PLU doit être compatible avec les orientations de la Directive Territoriale de l'Estuaire de la Seine, dont Manneville-la-Goupil fait partie du territoire.

La DTA affirme la nécessité de sauvegarder les éléments paysagers caractéristiques du Pays de Caux, les clos-masures, et d'assurer une bonne intégration paysagère en cas d'urbanisation nouvelle.

Ces enjeux ont été intégralement repris dans le PLU :

- Recensement et protection des talus cauchois (classement EBC sur le document graphique),
- Arrêt du mitage et de l'étalement urbain ;
- Protection des boisements et des talus dans les orientations d'aménagement (notamment au hameau d'Ecosse, où un ancien clos-masure pourrait être densifié).

### IV.2. Le SCOT

Les études du SCOT du Pays des Hautes Falaises sont en cours. Le PLU de Manneville-la-Goupil devra être **compatible** avec les dispositions du futur SCOT du Pays des Hautes Falaises, lorsque ce dernier sera approuvé.

En attendant, le comité syndical du Pays des Hautes Falaises a exprimé son accord sur le projet d'ouverture à l'urbanisation de zones constructibles, en application de l'article L.122-2 du code de l'urbanisme. Un dossier présentant les orientations du PLU et les principales évolutions de zonage par rapport au POS a été envoyé à cette occasion au syndicat mixte en charge du SCOT.

### IV.3. Le SDAGE 2010 – 2015 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands

Les orientations fondamentales du SDAGE qui concernent le territoire sont données ci-dessous, ainsi que la manière dont le PLU les prend en compte :

- Orientation 1 : Continuer la réduction des apports ponctuels de matières polluantes classiques dans les milieux,

## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

*L'orientation 1 se décline en dispositions visant à confirmer les objectifs d'adaptation des rejets au milieu récepteur et ceux des contrôles effectués dans le cadre de l'instruction des projets (stations d'épuration, industries, activités agricoles, etc.). Le PLU ne saurait se substituer au détail de ces mesures, généralement définies dans le code de l'environnement.*

- Orientation 2 : Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain par des voies préventives (règles d'urbanisme notamment pour les constructions nouvelles) et palliatives (maîtrise de la collecte et des rejets),

*L'imperméabilisation croissante des sols nécessite de mettre en place les techniques nécessaires pour limiter les pollutions issues du ruissellement pluvial, tant dans les zones urbaines que rurales. De plus, la maîtrise des rejets par temps de pluie devient une véritable préoccupation à l'échelle du bassin hydrographique pour réduire le risque d'inondation.*

*Il est recommandé que les nouvelles zones d'aménagement n'augmentent pas le débit et le volume de ruissellement générés par le site avant aménagement.*

*La non imperméabilisation des sols, le stockage des eaux pluviales, leur infiltration ou leur recyclage sont à privilégier. Les conditions de restitution des eaux stockées vers un réseau ou par infiltration ne doivent pas entraîner de préjudice pour l'aval.*

*Cette exigence se traduit, dans le PLU, par un règlement adapté à cet objectif.*

- Orientation 4 : Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de réduire les risques de ruissellement, d'érosion et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques,

*Ce défi concerne essentiellement les pratiques agricoles, qui ne sont pas gérées dans le cadre du PLU.*

- Orientation 16 : Assurer la continuité écologique pour atteindre les objectifs environnementaux des masses d'eau

*Le PLU de Manneville-la-Goupil, en arrêtant le mitage et l'étalement urbain, préserve les trames vertes et bleues.*

- Orientation 19 : Mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité,

*Le PLU de Manneville-la-Goupil protège les mares, afin d'interdire leur rebouchage.*

- Orientation 25 : Protéger les nappes à réserver pour l'alimentation en eau potable future

*Le règlement du PLU règlemente strictement l'assainissement des eaux usées, afin d'éviter toute pollution.*

- Orientation 29 : Améliorer la sensibilisation, l'information préventive et les connaissances sur le risque d'inondation,

- Orientation 30 : Réduire la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque d'inondation,

## PARTIE C – JUSTIFICATION DU PROJET

- Orientation 31 : Préserver et reconquérir les zones naturelles d'expansion des crues,
- Orientation 32 : Limiter les impacts des ouvrages de protection contre les inondations qui ne doivent pas accroître le risque à l'aval,
- Orientation 33 : Limiter le ruissellement en zones urbaines et en zones rurales pour réduire les risques d'inondation.
- Orientation 35 : Améliorer la connaissance sur les milieux aquatiques, les zones humides et les granulats

*Le PLU de Manneville-la-Goupil assure la prévention des risques naturels d'inondation, afin d'éviter de nouvelles constructions en zone d'aléa (cartographie des secteurs pouvant faire l'objet d'inondation). Le PLU régleme la gestion des eaux pluviales pour ne pas augmenter la production de ruissellements par l'imperméabilisation de nouveaux terrains.*

# PARTIE D – EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Evaluation 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 (article R123-2 du code de l'environnement).

## I. IMPACTS DU PLU SUR L'ESPACE URBAIN (CONSOMMATION D'ESPACE)

Le PLU vise à la création d'environ **6 à 7 logements nouveaux par an**, pendant 10 ans, pouvant s'accompagner de la création de quelques commerces et activités économiques intégrées au tissu résidentiel.

Le PLU a fixé des objectifs « sages » de progression démographique et plusieurs principes de modération de la consommation de l'espace :

- Arrêt du mitage et de l'étalement urbain ;
- Concentration de l'effort de construction sur les parties les plus urbanisées du village : le bourg et les deux hameaux de l'Enfer et d'Ecosse ;
- Encouragement de la construction dans les dents-creuses ;
- Limitation de l'emprise des zones à urbaniser grâce à des objectifs de densité plus élevés que par le passé ;

Les nombreuses zones diffuses constructibles NB, qui participaient fortement à l'étalement urbain des hameaux, sont supprimées et remplacées :

- Par un classement de l'ensemble des petits hameaux en zones naturelles et agricoles équipées Ah et Nh, au sein desquelles seule l'extension de l'existant est autorisée ;
- Par un classement en zone urbaine Uh / AU du bourg et des deux hameaux de l'Enfer et d'Ecosse, à développer et à densifier.

Cette logique de développement économe de l'espace permet :

- De limiter les atteintes aux espaces agricoles ;
- De limiter l'expansion spatiale des zones urbanisées à des zones enclavées dans l'urbanisation principale du village.

Notons également que la surface des zones à urbaniser correspond strictement aux objectifs démographiques de la commune (pas d'artificialisation inutile de terrain).

Les zones à urbaniser définies par le PLU représentent 4,4 hectares, soit moins de **0,8% de la superficie de la commune**. Le contour urbain, délimité par la zone urbaine, est strictement limité au tissu urbain agrégé de la commune, soit 43,3 hectares (7,5% de la superficie de la commune).

### II. IMPACTS DU PLU SUR L'ACTIVITE AGRICOLE

Les zones de développement de l'urbanisation de Manneville-la-Goupil se répartissent comme suit :

- 20 constructions en **dents-creuses**, permettant de **renouveler le tissu urbain** existant sans l'étaler ;
- 5 réhabilitations d'anciens bâtiments agricoles de qualité, permettant de **pérenniser ce patrimoine** et d'accueillir de nouveaux logements sans besoin de nouvelles constructions ni de nouveaux terrain à construire ;
- 34 constructions dans des zones à urbaniser n'étant pas le support d'une activité agricole (déclaration à la PAC)
  - Des deux zones à urbaniser **enclavées** dans l'urbanisation dans le sud du bourg,
  - La zone à urbaniser **enclavée** dans l'urbanisation du hameau d'Ecosse.

Le choix des zones à urbaniser **limite au maximum les impacts** sur l'activité agricole locale, en ne retenant que des **terrains non liés à des exploitations agricoles** (déclarations à la PAC issu du bilan agricole dressé par la chambre d'agriculture de Seine-Maritime), et par ailleurs **peu intéressants** d'un point de vue agricole, compte-tenu de leur situation enclavée dans le tissu urbanisé.

Il est donc possible d'affirmer que le projet de PLU n'aura pas d'impact notable sur l'activité agricole.

#### II.1. Zone à urbaniser du centre sud : AUa

Cette zone correspond à un trapèze de 45m de large, sur une longueur d'environ 130m, pour une surface de 6550 m<sup>2</sup> environ. Elle est **complètement enclavée** dans l'urbanisation mannevillaise.

Elle est issue d'un possible découpage de deux grandes parcelles du bourg (grande propriété à vocation d'habitat), en face de l'école, et n'a **aucune vocation agricole**.



## PARTIE D – EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



Figure 112 : Parcelle agricole @Chambre d'agriculture

### II.2. Zone à urbaniser de la Ferme des Genêts : AUb

Cette zone à urbaniser est constituée de terrains dont la constructibilité avait déjà été actée par le POS, par un classement en zones NAa et NB. Elle occupe 23 820 m<sup>2</sup>.

Le terrain est totalement **enclavé** à l'intérieur de l'urbanisation mannevillaise, et bien qu'il ne soit pas bâti, il n'a **pas de vocation agricole**. Son aménagement ne sera donc pas dommageable à une exploitation agricole.



Figure 113 : Parcelle agricole @Chambre d'agriculture

### II.3. Zone à urbaniser du hameau d'Ecosse : AUb

Ce terrain de 13 349 m<sup>2</sup> constitue une enclave à l'intérieur du tissu urbanisé du hameau de l'Enfer.

Bien que ce terrain naturel soit encore exploité comme prairie, sa situation enclavée à l'intérieur du tissu bâti du hameau de l'Enfer, sa forme et sa petite taille sont autant de facteurs qui **limitent son intérêt** pour la profession agricole.

Il n'a d'ailleurs fait l'objet d'aucune déclaration à la PAC, ce qui corrobore l'appréciation précédente sur son **faible intérêt agricole**, et explique qu'il ne fasse pas partie des terrains agricoles identifiés par la chambre d'agriculture lors de son enquête.

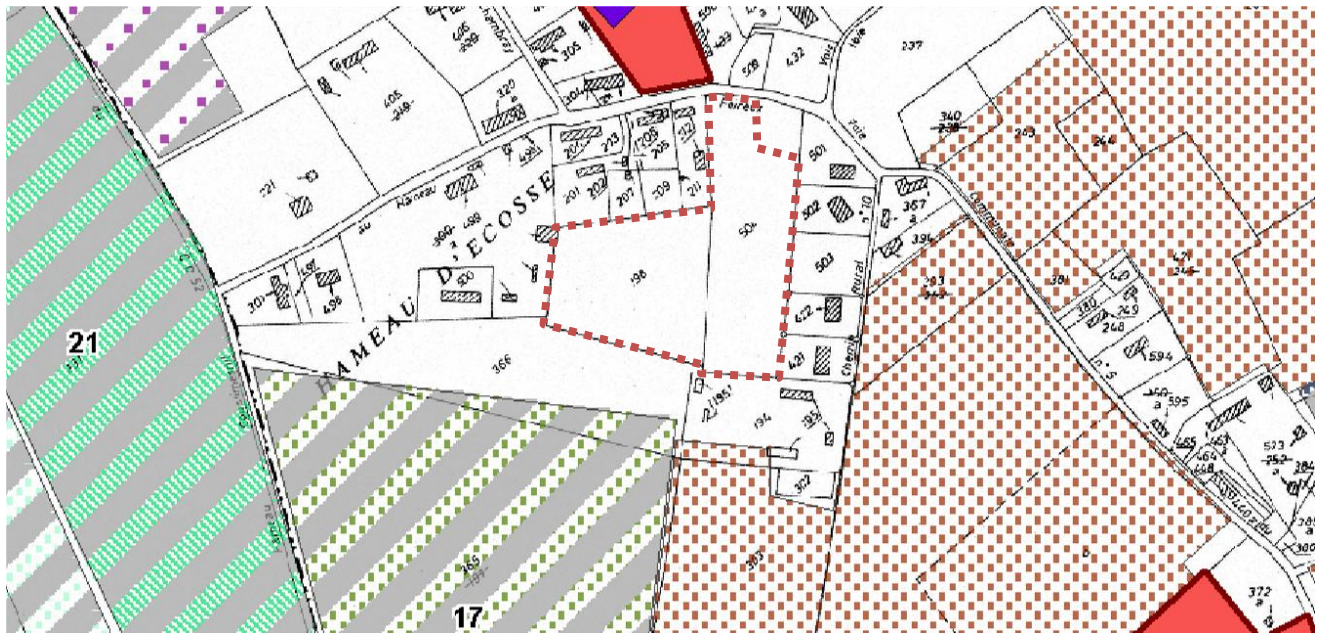


Figure 114 : Parcelle agricole @Chambre d'agriculture

### III. IMPACTS DU PLU SUR LES DEPLACEMENTS

Le PLU va permettre l'augmentation de la population dans les 10 prochaines années, qui dépassera légèrement les 1100 habitants en 2022.

#### III.1. Déplacements internes

Le PLU organise un **recentrage du développement** communal sur le bourg et les deux hameaux principaux, le hameau de l'Enfer et le hameau d'Ecosse.

Les deux secteurs à urbaniser du bourg sont très facilement accessibles à pied ou en vélo. Les orientations d'aménagement veillent à ce que leurs aménagements **facilitent l'accès aux équipements centraux et aux commerces**, en ouvrant des possibilités de déplacement en mode doux.

Afin de **limiter les besoins de déplacements** des futurs habitants du secteur à urbaniser du hameau d'Ecosse, la commune a projeté la création d'une liaison douce sécurisée vers le bourg avec ses équipements centraux et ses commerces.

Ces différents liens favoriseront la cohérence des zones urbanisées et permettront de limiter les déplacements automobiles, en autorisant facilement des trajets pédestres quotidiens :

- Aller à l'école ;
- Utiliser les commerces et les services du centre du village ;
- Pratiquer des activités associatives ;
- Utiliser les équipements sportifs.

### III.2. Déplacements hors de la commune

L'accroissement de la population voulu par la commune va nécessairement induire une **augmentation des déplacements extra-urbains** : mobilités professionnelles, scolaires, déplacements commerciaux, accès aux services ou aux loisirs.

Cependant, une partie de ses déplacements pourra se reporter sur le centre du village, où existe un **petit centre articulé autour des commerces**, des écoles, des équipements sportifs et associatifs.

Rappelons également la proximité de la gare de Bréauté qui permet un report des déplacements vers le train. Le projet communal de parking de covoiturage devrait davantage encourager l'utilisation des transports en commun.

Notons afin que l'environnement rural mannevillais est propice à une **limitation des mobilités de loisirs** (y compris les grands déplacements), dont la part dans l'ensemble des déplacements ne cesse de progresser.

## IV. POLLUTIONS ET NUISANCES

### IV.1. Le bruit

Les futures zones d'habitat se situent dans des secteurs calmes, à l'écart des infrastructures et des activités bruyantes. La seule voie classée « bruyante » est la route départementale 925, qui touche le territoire communal au nord du hameau du Chambray, très à l'écart des zones constructibles.

## V. L'ENVIRONNEMENT

### V.1. Le paysage et le cadre de vie

Le projet de PLU prévoit le développement du village par densification des dents-creuses urbaines et par l'aménagement de trois zones à urbaniser.

Les zones à urbaniser, tout comme les dents creuses urbaines, sont enclavées dans l'urbanisation actuelle, et offrent un contexte paysager confiné, **facilitant l'intégration des nouvelles constructions**. Malgré cela, des plantations seront prescrites là où les futures zones d'habitat touchent la zone agricole.

Au delà de la présente analyse des impacts des extensions de l'urbanisation, notons que la commune de Manneville-la-Goupil affiche la volonté d'un ambitieux projet de qualification de son périmètre urbain :

- Qualifier un espace d'arrêt de l'urbanisation à l'est du village ;
- Marquer la limite définitive du village hors de l'axe d'extension prévu ;
- Qualifier fortement cette limite (arbres, arbustes, verger, fossé ruissellements, etc. ...)

## PARTIE D – EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

- Créer des usages multiples à cet espace à s'approprier (production ressource bois-énergie, production fruits verger, fruits des bois, chemin de randonnée, parcours de santé, etc. ...).

### V.2. Le patrimoine naturel et bâti

Le PLU de Manneville-la-Goupil permet d'**améliorer la protection de la végétation** par rapport à l'ancien POS (inscriptions en espaces boisés classés / protection des vergers au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme). En particulier, les talus cauchois autour des clos-masures sont protégés.

Le PLU de Manneville-la-Goupil protège le patrimoine bâti communal, par un classement au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

### V.3. Les trames vertes et bleues

En l'absence d'étude trames vertes / trames bleues réalisées sur une plus vaste échelle, le projet communal a été étudié afin de protéger les points d'eaux (mares) et leurs abords, les boisements et les linéaires de haies, les vergers, et de maintenir des **coupures d'urbanisation** entre les différentes zones urbanisées de la commune, afin de laisser le libre passage au déplacement de la faune et de la flore.

## VI. LES RISQUES

### VI.1. Effondrement de cavité souterraine

Toutes les zones affectées par un risque d'effondrement de cavité sont reportées sur le document graphique (hachures verticales marron), afin d'éviter que de nouveaux habitants ne soient **soumis à ce risque**.

Dans ces zones, les nouvelles constructions sont interdites ; seuls sont autorisés les agrandissements mesurés des bâtiments existants.

Les zones à urbaniser sont partiellement affectés par des zones de risque d'effondrement de cavité souterraine – la constructibilité sur ces emprises est conditionnée par la **levée des risques**.

### VI.2. Inondation

Toutes les zones affectées par un risque d'inondation sont reportées sur le document graphique (hachures horizontales bleues), afin d'éviter que de nouveaux habitants ne soient **soumis à ce risque**.

Dans ces zones, les nouvelles constructions sont interdites ; seuls sont autorisés les agrandissements mesurés des bâtiments existants.

Les zones à urbaniser ne sont pas impactées par des zones de risque d'inondation.

### **VI.3. Sécurité routière**

---

Manneville-la-Goupil se situe dans un secteur calme, à l'écart des voies structurantes supportant des trafics importants.

Néanmoins, quelques difficultés existent (notamment à l'entrée et à la traversée du bourg par les routes départementales 10 et 52). La commune mène actuellement un projet de requalification du centre bourg, qui devrait améliorer la sécurité routière. Cette réflexion pourra être élargie aux entrées de village.

## PARTIE E – SUIVI DE L'APPLICATION DU PLAN

Indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L123-12-1 (article R123-2 du code de l'environnement).

### I. EVALUATION PERIODIQUE DU PLU

Ce dernier chapitre donne une liste d'indicateurs, regroupés par thème, qui pourront servir à évaluer périodiquement les résultats de l'application du PLU.

L'article L123-12-1 du code de l'urbanisme précise que, trois ans au plus après l'approbation du PLU, un **débat** doit être organisé au sein du conseil municipal sur :

- Les **résultats de l'application du PLU** au regard de la **satisfaction des besoins en logements** ;
- L'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Le conseil municipal délibère alors sur l'opportunité :

- D'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article L123-1-1 (contrôle des droits à construire après divisions et dépassement des règles de densité) ;
- D'une mise en révision du PLU ;
- Ou d'une mise en révision simplifiée du PLU.

Ce débat est organisé **tous les trois ans** dès lors que le PLU n'a pas été mis en révision.

### II. INDICATEURS DE SUIVI

#### II.1. Maîtrise de la consommation de l'espace

Les mécanismes de rétention foncière entravent-ils les projets du PLU (rythme de 6 à 7 nouveaux logements par an) ?

La densité des opérations de construction a-t-elle bien atteint les niveaux souhaités (moyenne de 12 logements par hectare) ?

#### II.2. Population

L'accueil de nouveaux habitants est-il conforme aux objectifs de la commune ?

Année	Population	Année	Population	Année	Population
2008	989	2013	1029	2018	1071
2009	997	2014	1037	2019	1080
2010	1005	2015	1046	2020	1088
2011	1013	2016	1054	2021	1097
2012	1021	2017	1063	2022	1106

## PARTIE E – SUIVI DE L'APPLICATION DU PLAN

Tableau 16 : Evolution attendue de la population

Cet accueil a-t'il permis de maintenir la fréquentation des équipements (nombre de classes dans les écoles, réservations de créneaux associatifs dans la salle polyvalente, réservations de créneaux sportifs) ?

Les liens tissés entre les nouveaux quartiers et le centre bourg facilitent-ils la participation des nouveaux habitants à la vie locale ?

### **II.3. Emploi**

---

L'accueil de nouveaux habitants s'est-il accompagné de création de nouveaux emplois locaux (au moins un nouvel emploi local pour 9 nouveaux habitants pour maintenir le ratio actuel) ?

### **II.4. Diversité commerciale**

---

Les commerces de la commune existent-ils toujours ?

### **II.5. Equipements**

---

Les équipements collectifs sont-ils toujours adaptés aux besoins de la population ?

### **II.6. Agriculture**

---

Le nombre d'exploitations en activité a-t'il évolué ?

L'activité des exploitations actives est elle pérennisée (surface exploitée, nombre de bêtes, nouveaux débouchés, etc. ...) ?

### **II.7. Bâtiments**

---

Les nouveaux bâtiments construits s'intègrent-ils bien au tissu urbanisé ?

Intègrent-ils des dispositifs de mise en valeur de ressources énergétiques alternatives (solaire, pompe à chaleur, bois, ...) ?

Le patrimoine ancien a-t'il subi des dégradations (usure ou atteintes volontaires) ?

### **II.8. Gestion des ressources (eau – assainissement – déchets)**

---

L'arrivée de nouveaux habitants a-t'elle perturbé le fonctionnement des réseaux et des services publics de ramassage des ordures ménagères ?

### **II.9. Déplacements**

---

La circulation routière a-t'elle diminuée à la suite de la requalification du centre bourg ?  
Même question après réalisation du contournement au sud du bourg ?

Les vitesses des véhicules dans le bourg a-t'elle été réduite à la suite de la requalification du centre bourg ?



## PARTIE E – SUIVI DE L'APPLICATION DU PLAN

Les communications en mode doux se sont-elles développées, tant pour les résidents déjà présents avant le PLU que pour les nouveaux arrivants ?

### **II.10.Risques**

---

La connaissance du risque doit-elle être actualisée ?

Les dispositifs mis en œuvre pour gérer les eaux pluviales dans le cadre des opérations d'aménagement permettent-ils de contenir efficacement les eaux en cas d'orage ?