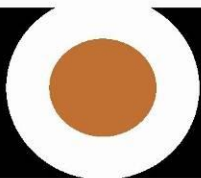




Commune de Manéglise

Révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation



Juillet 2017

Volume 2 – Justifications et incidences



REVISION

Prescrite le 14 avril 2014

Enquête publique du 22/05/17 au 22/06/17 (inclus)

Approuvée le 17 juillet 2017

CACHET DE LA MAIRIE :



AMENAGER DURABLEMENT LES TERRITOIRES DE DEMAIN

SOMMAIRE

1- LES JUSTIFICATIONS DU P.A.D.D.....	5
1-1- <i>Habitat et Fonctionnement urbain</i>	7
1-2- <i>Transport et déplacements.....</i>	9
1-3- <i>Activités économiques</i>	11
1-4- <i>Paysage et patrimoine</i>	13
1-5- <i>Environnement.....</i>	15
2- LES JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT, DU ZONAGE ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	17
2-1- <i>Les zones délimitées sur le plan de zonage du PLU</i>	17
2-1-1- <i>La zone Urbaine</i>	17
2-1-1-1- <i>Le secteur Urbain Central (Uc)</i>	17
2-1-1-2- <i>Le secteur Urbain Aggloméré (Ua)</i>	19
2-1-1-3- <i>Le secteur Urbain de Hameau (Uh)</i>	22
2-1-1-4- <i>Le secteur Urbain d'Activités Economiques (Ue)</i>	27
2-1-2- <i>La zone A Urbaniser</i>	29
2-1-2-1- <i>Le secteur A Urbaniser Aggloméré (AUa)</i>	29
2-1-3- <i>La zone Agricole.....</i>	35
2-1-3-1- <i>La zone agricole Stricte (A)</i>	35
2-1-3-2- <i>Le secteur Agricole d'Activités Economiques (Ae)</i>	37
2-1-3-3- <i>Le secteur Agricole de Tourisme (At)</i>	38
2-1-4- <i>La zone Naturelle</i>	40
2-1-4-1- <i>La zone Naturelle stricte (N)</i>	40
2-1-5- <i>Synthèse du potentiel de constructions identifié</i>	42
2-1-6- <i>Les éléments de superposition.....</i>	42
2-1-6-1- <i>Les emplacements réservés</i>	43
2-1-6-2- <i>Les cavités souterraines.....</i>	43
2-1-6-3- <i>Les éléments remarquables du patrimoine naturel et bâti</i>	43
2-1-6-4- <i>Les infrastructures de déplacements doux à créer ou à préserver</i>	43
2-1-6-5- <i>Le périmètre de protection éloignée des captages de Saint-Martin-du-Manoir et de Saint-Laurent-de-Brévedent</i>	44
2-1-6-6- <i>Les zones de bruit</i>	44
2-2- <i>Les principes généraux du règlement écrit</i>	44
2-2-1- <i>Occupations et utilisations du sol interdites</i>	44
2-2-2- <i>Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</i>	45
2-2-3- <i>Accès et voirie</i>	46
2-2-4- <i>Desserte par les réseaux</i>	46
2-2-5- <i>Caractéristiques des terrains.....</i>	46
2-2-6- <i>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</i>	46
2-2-7- <i>Implantation par rapport aux limites séparatives</i>	47
2-2-8- <i>Implantation des constructions sur une même propriété</i>	48
2-2-9- <i>L'emprise au sol</i>	48
2-2-10- <i>La hauteur des constructions.....</i>	48
2-2-11- <i>L'aspect extérieur</i>	49
2-2-12- <i>Le stationnement</i>	50
2-2-13- <i>Les espaces libres et plantations</i>	50
2-2-14- <i>Possibilité maximale d'occupation du sol (COS).....</i>	51
2-2-15- <i>Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.....</i>	51
2-2-16- <i>Les obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....</i>	51
3- LES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	52
3-1- <i>Volet écologique et patrimonial.....</i>	52

3-1-1- L'espace	52
3-1-2- Le paysage	53
3-1-3- La faune et la flore	54
3-1-4- Patrimoine architectural et urbain.....	54
3-1-5- Préservation de la ressource en eau	55
3-1-6- Les risques naturels	55
3-1-7- Les risques technologiques.....	56
3-2- Volet équipements et déplacements	56
3-2-1- A l'échelle communale	56
3-2-2- A l'échelle supra communale	57
4- LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES PRINCIPAUX DOCUMENTS SUPERIEURS	58
4-1- La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire de Seine.....	58
4-2- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine Normandie	59
4-3- Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Hautes Falaises	60
5- LES INDICATEURS DE SUIVI DU PLAN.....	63
5-1- Habitat et fonctionnement urbain.....	64
5-2- Transport et déplacements.....	66
5-3- Activités économiques	69
5-4- Paysage et patrimoine	70
5-5- Environnement.....	72
5-6- Application des indicateurs de suivi au court et moyen terme	73
TABLE DES FIGURES	76

Ce document d'urbanisme a été élaboré selon les dispositions réglementaires du Code de l'Urbanisme applicables au 31 décembre 2015.

1- Les justifications du P.A.D.D.

Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Les explications des choix retenus dans le PADD doivent être établies vis-à-vis des objectifs de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

L'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme précise que les PLU doivent déterminer les conditions permettant d'assurer :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

De plus, le PADD du PLU de Manéglise a été travaillé en cohérence avec les objectifs de la loi portant Engagement National pour l'Environnement, dite Grenelle 2 du 12 juillet 2010, qui a profondément modifié le contenu des PLU, et en particulier des PADD. **Ainsi, des objectifs chiffrés de**

maîtrise de la consommation d'espaces sont fixés dans le cadre de ce document. La préservation et la remise en état des continuités écologiques est également un enjeu affiché du PADD de Manéglise. Ces éléments sont d'autant plus importants qu'ils ont été confortés par les dispositions de la loi ALUR du 27 mars 2014.

Le PADD expose le projet d'urbanisme de la commune débattu en conseil municipal. C'est un document simple et concis, donnant une information claire aux citoyens sur le projet communal. Depuis la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, le PADD n'est plus directement opposable aux tiers, contrairement au règlement écrit et graphique. En même temps qu'il perd ainsi une partie de son poids juridique, il demeure une véritable clef de voûte du document d'urbanisme, une feuille de route souhaitée pour un développement maîtrisé de la commune pour la prochaine décennie, en adéquation avec les enjeux et besoins issus du diagnostic.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Manéglise a été élaboré selon une méthodologie particulière, structurée autour de trois points d'étapes :

- ✓ La **prise en compte des enjeux du territoire**, qui ont été mis en avant lors de la phase de diagnostic et présentés dans le rapport de présentation (volume 1) ;
- ✓ L'**intégration au PADD des préconisations du conseil municipal**. Un questionnaire de prospective territoriale a été transmis aux élus afin que chacun d'entre eux donnent leur vision du territoire communal à une échelle temporelle de 10 ans ;
- ✓ La **prise en compte des contraintes** recensées sur le territoire de Manéglise, présentées en préambule du PADD.

La partie graphique du PADD a été élaborée avec **les membres de la commission urbanisme** et validée par le conseil municipal. Ils ont procédé à l'identification des emprises territoriales concernées pour chaque orientation du PADD. Ce dernier, document non technique et accessible à tous, a fait l'objet d'un **débat en conseil municipal**, qui a eu lieu le 23 mai 2016.

Les actions du projet ont été élaborées pour répondre aux objectifs communaux et prendre en compte les grands principes d'équilibres édictés par les lois SRU, Grenelle et ALUR, ainsi que les orientations définies dans le cadre des instances supracommunales.

Le projet urbain manéglisais est présenté sous la forme de guide stratégique, structuré autour de 5 thématiques :

- ✓ **Habitat et fonctionnement urbain**
- ✓ **Transports et déplacements**
- ✓ **Activités économiques**
- ✓ **Paysage et patrimoine**
- ✓ **Environnement**

Pour chaque thématique, plusieurs grands objectifs sont exposés et déclinés en orientations. Les principes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables sont listés et explicités ci-après. Une correspondance de ce PADD avec la partie réglementaire du PLU (règlement écrit, zonage, servitudes, orientations d'aménagement et de programmation) est réalisée dès que possible.

1-1- Habitat et Fonctionnement urbain

Objectif A1 : promouvoir une gestion économe de l'espace et confirmer la centralité

Cinq orientations sont déclinées pour cet objectif :

- **Limitier l'étalement urbain vers les terres agricoles et les espaces naturels ;**
- **Densifier prioritairement les secteurs déjà urbanisés dans la mesure où les conditions d'accès et le dimensionnement des réseaux sont suffisants ;**
- **Ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation pour accueillir de nouveaux habitants et y fixer des objectifs de densité bâtie ;**
- **Permettre l'évolution de l'habitat dans les hameaux structurés de la commune (Le Mouchy, Sénécal, Branmaze, Cocusseville, Les Hellandes) ;**
- **Interdire les nouvelles constructions dans les zones d'habitat diffus et dans les hameaux éclatés et éloignés du village (Le Roncheray, L'Orme, etc.).**

La gestion économe des espaces et le renforcement des centralités fait partie intégrante des objectifs fixés par l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme. Dans ce sens, le projet communal envisagé s'appuie sur l'organisation du fonctionnement urbain actuel :

- Un centre-bourg qui concentre la majeure partie des espaces bâtis et qui devrait accueillir les nouvelles constructions projetées d'ici 10 ans. Ainsi, les secteurs amenés à être développés sont situés dans le centre-bourg.
- Des cinq hameaux structurés (Le Mouchy, Sénécal, Les Hellandes, Branmaze et Cocusseville), principales enveloppes bâties en retrait du cœur de bourg, qui pourraient accueillir ponctuellement quelques constructions, sans permettre un étalement urbain vers les espaces agricoles.
- De nombreux sites d'habitat diffus à la périphérie du territoire communal : il s'agira de permettre une évolution mesurée de ces espaces bâtis isolés (changements de destination, extensions, annexes, etc.).

Le projet urbain de Manéglise s'appuie donc sur l'équilibre des pôles urbains actuels, en envisageant deux secteurs d'ouverture à l'urbanisation dans le centre-bourg.

De plus, le PADD prévoit des dispositions en vue de la modération de la consommation des espaces agricoles et naturels : un objectif global de consommation de **4 ha sur la thématique « habitat »** avec **une densité moyenne de 15 logements / hectare** impulsé dans le PADD dans le cadre des nouvelles opérations d'aménagement. Cet objectif a été défini en fonction du besoin en logements estimé d'ici 10 ans et des opportunités foncières mobilisables.

Pour rappel, 16,5 ha ont été consommés à Manéglise sur la période 2000 – 2014, dont :

- 14,4 ha pour l'habitat ;
- 2,1 ha pour la restructuration des équipements sportifs et de loisirs.

Plusieurs sites de reconversion potentielle et de développement de l'habitat ont donc été envisagés lors de la réflexion sur le PADD :

- Site du centre-bourg (2 ha) ;
- Site Rue de Branmaze (9000 m²).

Objectif A2 : Adapter l'offre en logements aux besoins de la commune

Quatre orientations sont déclinées pour cet objectif :

- **Augmenter la capacité du parc de logements de la commune ;**
- **Privilégier les petits programmes de construction s'intégrant dans le tissu bâti existant ;**
- **Proposer une offre de logements adaptée à tous les ménages afin de favoriser la mixité sociale ;**
- **Développer la mixité des formes urbaines en cohérence avec les besoins des futurs manégliens.**

La commune a connu un phénomène de développement urbain important à partir des années 1970-90, concrétisé par la réalisation d'une opération de lotissement d'envergure (« Les Hauts de Manéglise »). Ce développement urbain a permis de développer l'accession à la propriété, aujourd'hui largement dominante dans le parc de logements. L'équipe municipale souhaiterait augmenter le parc de logements et en diversifier sa composition, en poursuivant le développement de l'offre locative à Manéglise.

Les orientations définies pour ce deuxième objectif visent à développer la mixité sociale par l'adaptation de l'offre de logements. Le document d'urbanisme doit permettre de conforter la croissance démographique d'ici 10 ans avec un objectif d'accueil d'environ 90 à 100 habitants et une production d'environ 60 logements.

Le règlement écrit a été rédigé de façon à rendre possible le développement de nouvelles formes urbaines à Manéglise, en cohérence avec les besoins actuels des ménages. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation, réalisées sur les deux sites du secteur AUa, fixent des prescriptions allant dans le sens de la mixité sociale et de la mixité des formes urbaines (accession à la propriété / location à prévoir, etc.).



Objectif A3 : Conforter l'offre en équipements et services publics

Trois orientations sont déclinées pour cet objectif :

- **Conforter les structures d'équipement public existantes (salle polyvalente, école, équipements sportifs, etc.) ;**
- **Adapter l'offre en équipements (projet d'extension du cimetière, etc.) ;**
- **Affirmer l'attractivité du centre-bourg et la mixité fonctionnelle (habitat, équipements, commerces, artisanat, etc.).**

La diversité des fonctions urbaines et rurales fait partie des objectifs de développement durable à prendre en compte lors de la réalisation des documents d'urbanisme. Le centre-bourg ne doit pas être réservé uniquement à une vocation résidentielle, il doit constituer un lieu de rencontre et de lien social, par le biais des équipements scolaires, commerciaux, culturels et sportifs. C'est en ce sens que les secteurs urbains du plan de zonage autorisent les diverses fonctions urbaines compatibles avec l'habitat.

Ainsi le PLU de Manéglise vise à renforcer l'organisation du village autour des principaux pôles d'équipements publics : place de la Mairie, pôle des équipements culturels et scolaires, pôle des équipements sportifs et de loisirs, etc.

1-2- Transport et déplacements

Objectif B1 : Encourager le développement des transports collectifs

Quatre orientations sont déclinées pour cet objectif :

- **Organiser les déplacements vers la halte ferroviaire d'Epouville (navette, cheminement doux, piste cyclable, etc.) ;**
- **Accompagner l'instauration d'une offre de desserte en transport en commun de manière mutualisée permettant de renforcer l'accessibilité aux pôles de services ;**
- **Faciliter l'accès aux arrêts de car pour développer l'utilisation des transports en commun (ligne 23 et arrêts Fil'Bus) ;**
- **Identifier l'aire de covoiturage, située à l'extrémité de la voie rapide (RD 489) au Nord de la commune, comme une alternative à la voiture « solo ».**

La promotion du développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile est identifiée comme un objectif de développement durable à l'alinéa 3° de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

Le projet communal tient compte des besoins de déplacements des Manéglistais, notamment vers l'agglomération havraise. Il s'agira d'organiser les déplacements des Manéglistais vers Epouville (halte ferroviaire).

De plus, une réflexion sur l'**aménagement d'une aire de covoiturage** pourrait être engagée au Nord de la commune, à l'extrémité de la RD.489, en relation avec les services du Département de Seine-Maritime. Des pratiques spontanées ont été constatées sur cet axe Le Havre – Fécamp. Aucun emplacement réservé n'a été identifié mais cette réflexion devrait être approfondie pour confirmer la localisation et l'intérêt d'une aire de covoiturage sur ce secteur.

Objectif B2 : Encadrer l'évolution du réseau viaire actuel

Cinq orientations sont déclinées pour cet objectif :

- **Appréhender le contournement routier et piéton du village par l'Est à long terme, en cohérence avec les projets de développement urbain de ce dernier à moyen terme ;**
- **Maîtriser la circulation automobile sur les axes fréquentés (réduction de la vitesse, valorisation des entrées de bourg, etc.) ;**
- **Sécuriser les déplacements de tous les usagers notamment dans les rues des Anciens Combattants, du Général de Gaulle, de la Ferme Aimable ou encore route d'Herbouville et de Branmaze (élargissement de la chaussée, création de cheminements doux, valorisation des entrées de bourg, etc.) ;**
- **Encadrer la création de nouveaux accès notamment dans les hameaux structurés situés à la périphérie du village (Branmaze, Cocusseville, etc.) ;**
- **Compléter l'offre de stationnement notamment au hameau des Mares.**

La phase de diagnostic a mis en exergue le caractère dangereux de plusieurs tronçons routiers entre le centre-bourg et les différents hameaux de la commune. Des emplacements réservés ont été identifiés pour sécuriser les déplacements doux sur ces tronçons.

Un principe de contournement routier et piéton du centre-bourg est à prévoir lors de l'aménagement des zones d'ouverture à l'urbanisation, afin de désenclaver les voies qui desservent le Village.

De plus, le long des routes départementales et en dehors du centre-bourg, les entrées charretières sont imposées dans le règlement écrit pour tenir compte de la capacité du réseau routier, notamment dans les hameaux.

Un emplacement réservé a été identifié sur le plan de zonage dans le but d'élargir la voirie et de créer un espace de stationnement en épis sur une bande de 4 mètres de large.

Objectif B3 : Compléter le réseau de cheminements doux

Cinq orientations sont déclinées pour cet objectif :

- **Conforter le réseau de chemins de randonnée et proposer des circuits touristiques (vers Epouville, création d'une boucle de randonnées au Nord et au Sud du village, etc.) ;**
- **Pérenniser les axes de cheminement doux en lien avec les besoins des Manéglistais, notamment en facilitant les déplacements piétons entre les principaux hameaux (Branmaze, Cocusseville) et le village ;**
- **Favoriser la création d'une piste cyclable depuis le centre-bourg vers Epouville ;**
- **Imposer la réalisation d'infrastructures sécurisées pour les déplacements doux lors des futures opérations d'aménagement ;**
- **Améliorer l'accessibilité aux équipements et espaces publics pour toutes les populations.**

La réduction des obligations de déplacements motorisés est prise en compte dans le projet communal, notamment via cet objectif du PADD de compléter le réseau de cheminements doux. Cet objectif s'applique à la fois pour les déplacements quotidiens et dans le cadre de l'activité touristique.

De plus, le centre-bourg de Manéglise bénéficie d'un maillage développé de trottoirs et d'espaces réservés aux piétons, aménagés lors des différentes phases de développement du tissu urbain. L'équipe municipale envisage de poursuivre le déploiement du réseau de cheminements doux d'ici 10 ans.

Plusieurs chemins de randonnée sont localisés sur le territoire communal. Ils forment un réseau circulaire autour du bourg et sont signalisés sur l'ensemble du territoire. Un itinéraire est notamment matérialisé et s'intègre dans le réseau des circuits de randonnée de la CODAH. Ainsi, ces grands axes de déplacement doux existants sont identifiés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme en vue d'assurer leur maintien.

Le lien entre les hameaux et le centre-bourg est conforté par l'identification de plusieurs emplacements réservés (Route de Branmaze, Rue Ferme Aimable, etc.) qui permettent le développement des sentes piétonnes.

Ainsi, les Orientations d'Aménagement et de Programmation imposent la réalisation d'infrastructures adaptées pour les modes doux lors des futures opérations d'aménagement sur les deux sites à enjeux, situés à proximité du cœur du centre-bourg.



Hameau des Mares

1-3- Activités économiques

Objectif C1 : Pérenniser l'activité agricole

Cinq orientations sont déclinées pour cet objectif :

- **Promouvoir une agriculture durable dans le respect du terroir cauchois ;**
- **Assurer les continuités agricoles à l'échelle du terroir ;**
- **Ne pas miter les grands ensembles agricoles ;**
- **Maintenir le bâti agricole, à distance du bâti à dominante d'habitat et inversement, en appréhendant notamment le développement des deux corps de ferme en activité, situés à proximité immédiate du centre-bourg ;**
- **Pérenniser l'activité de maraîchage située dans le centre du village, sans remettre en cause les possibilités de développement de cette dernière.**

L'activité agricole à Manéglise s'appuie sur plusieurs spécificités qui ne sont pas remises en cause par le projet d'urbanisme. Le caractère agricole du territoire Manéglishais est toujours très prégnant : 78,2% de la surface communale sont liés à l'activité agricole et 9 sièges d'exploitation principale (dont 2 maraîchers) étaient installés à Manéglise en 2016.

Le projet communal doit limiter les atteintes sur l'activité agricole. Par exemple, la localisation des sièges d'exploitation agricole a été prise en compte lors du découpage du zonage. En effet, si l'activité agricole est principalement implantée à la périphérie du centre-bourg de Manéglise, on recense néanmoins plusieurs sièges d'exploitation au contact direct du centre-bourg et de certains sites de hameaux ou d'habitat diffus.

Un site de maraîchage est d'ailleurs implanté à proximité immédiate du Village et du hameau des Mares. Les élus souhaitent fortement préserver cette activité de maraîchage sur leur territoire.

De plus, les deux sites d'ouverture à l'urbanisation sont déjà cernés par des espaces urbanisés, à proximité du cœur du centre-bourg et à distance des sièges d'exploitation agricole en activité. Il est à noter que le site n°1 du secteur AUa est un terrain communal entretenu par un exploitant agricole de la commune et non utilisé pour son activité.



Objectif C2 : Maintenir et développer les activités de proximité

Quatre orientations sont déclinées pour cet objectif :

- **Favoriser le maintien des commerces de proximité et des activités de services situés place de la mairie ;**
- **Encadrer l'évolution des quelques entreprises, situées route d'Etainhus et de la casse automobile, située dans un environnement à dominante agricole ;**
- **Conforter et diversifier l'offre d'hébergements touristiques (conforter l'activité du Domaine de Branmaze, du Domaine des Hellandes, des gîtes, des chambres d'hôtes, etc.) ;**
- **Valoriser et développer les grandes infrastructures de déplacements à des fins touristiques (GR, chemins de randonnée, etc.).**

L'accueil de nouvelles populations à l'échelle temporelle du PLU, en grande partie dans le centre-bourg (densifications, zones d'ouverture à l'urbanisation) doit permettre d'apporter un potentiel supplémentaire de clients aux différents commerces et activités de proximité, situés sur la Place de la Mairie.

La zone d'activités, en limite communale avec Angerville-l'Orcher, et la casse automobile sont les principaux secteurs comprenant des entreprises. Le projet de PLU de Manéglise ne prévoit pas d'extension de ces secteurs. Néanmoins, ils sont identifiés afin de pérenniser leur activité économique et de rendre possible leur éventuel développement.

Outre ces deux secteurs, le tissu urbain de Manéglise comprend un certain nombre d'activités artisanales. Le règlement écrit des secteurs urbains a été construit de manière à permettre l'évolution de ces entreprises.

La commune comprend également deux sites principaux dédiés à l'activité touristique : le Domaine de Branmaze et le Domaine des Hellandes. Les pièces réglementaires du document sont adaptées pour permettre le maintien, voir le développement de ces sites touristiques.

Le développement du tourisme vert constitue un axe majeur du projet communal. Manéglise possède des atouts historiques et paysagers, comme les clos-masures, susceptibles d'être valorisés dans le cadre du tourisme vert. Ainsi, le changement de destination des anciens bâtiments agricoles est possible en zone Agricole pour ceux qui sont représentés sur le plan de zonage. Dans les secteurs urbains, il est autorisé de fait. Cela permettra éventuellement de développer de nouveaux gîtes touristiques sur la commune.

Finalement, les chemins de randonnée ont été identifiés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme en vue d'assurer leur maintien.



Domaine des Hellandes

1-4- Paysage et patrimoine

Objectif D1 : Conforter l'identité rurale de la commune

Cinq orientations sont déclinées pour cet objectif :

- **Conserver et valoriser les éléments du petit patrimoine bâti identitaires de la commune (belles demeures, église, calvaires, stèles belges, etc.) ;**
- **Préserver le caractère remarquable des clos-masures d'intérêt patrimonial (bâti, vergers, talus plantés, etc.) ;**
- **Permettre le changement de destination des bâtiments agricoles de caractère patrimonial en habitation ;**
- **Veiller à la qualité architecturale et à l'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement paysager et bâti ;**
- **Soigner les transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles, notamment à proximité des secteurs d'ouverture à l'urbanisation.**

L'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, à l'alinéa 2°, définit la qualité urbaine, architecturale et paysagère comme un objectif de développement durable à rechercher dans les documents d'urbanisme.

Plusieurs orientations ont donc été définies en ce sens dans le PADD du PLU de Manéglise. Voici quelques exemples de traductions réglementaires :

- Les éléments du patrimoine bâti, caractéristiques de l'identité manéglisaise, ont été identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- Un recensement des bâtiments agricoles pouvant changer de destination a été réalisé au cours de cette révision du POS en PLU. Bien que situés à la périphérie du territoire communal, 9 bâtiments ont été inscrits sur le plan de zonage en zone Agricole, en vue de permettre leur réhabilitation.
- Des prescriptions d'aspect extérieur des constructions ont été définies dans toutes les zones du PLU afin de veiller à l'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement.
- Sur les secteurs de développement urbain, les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient la création d'espaces de transition avec les espaces agricoles ouverts (haies sur talus, frange végétalisée, etc.).



Objectif D2 : Ménager la qualité paysagère et les éléments identitaires du paysage

Six orientations sont déclinées pour cet objectif :

- **Préserver les grandes unités paysagères ;**
- **Affirmer les principaux corridors écologiques (à l'Ouest du village, aux Hellandes et au Roncheray) ;**
- **Protéger les éléments du patrimoine naturel participant au paysage identitaire de Manéglise (alignements boisés, mares, vergers, boisements) ;**
- **Maintenir les perspectives paysagères et les coupures d'urbanisation ;**
- **Prendre en considération le périmètre de protection lié à la présence de l'église Saint-Germain-l'Auxerrois ;**
- **Favoriser les plantations en essences locales.**

Cet objectif et les orientations qui y sont liées s'inscrivent dans la continuité du précédent. Plusieurs traductions réglementaires sont à retenir :

- Un recensement du patrimoine naturel a été réalisé pour identifier et préserver les boisements, alignements boisés et mares.
- Manéglise est marquée par les grands ensembles de clos-masures qui caractérisent le paysage des communes du Pays de Caux. Afin d'assurer leur maintien à l'horizon temporel du PLU, les alignements boisés et les mares ont été identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Les espaces boisés majeurs ont été classés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, en tant qu'Espaces Boisés Classés.
- Les espaces ouverts à vocation agricole situés entre les espaces urbanisés ont été préservés. L'objectif de « non étalement » des secteurs périphériques et d'habitat isolé contribue au maintien des coupures d'urbanisation. Le projet de PLU vise à endiguer le phénomène de périurbanisation par l'étalement urbain.
- Une liste des essences locales est annexée au règlement du PLU et un article impose l'obligation de plantation en essence locale.
- Les servitudes AC1 (Protection des monuments historiques) et AC2 (protection des monuments naturels et des sites protégés) ont été prises en compte dans le document d'urbanisme.



1-5- Environnement

Objectif E1 : Préserver et valoriser les ressources

Six orientations sont déclinées pour cet objectif :

- **Maîtriser les rejets pluviaux dans le milieu en optimisant la mise en place de dispositifs hydrauliques adaptés lors des futures opérations d'aménagement ;**
- **Maîtriser l'infiltration des eaux de ruissellement à la parcelle et la rétention des eaux de toitures ;**
- **Préserver la continuité de la trame bleue (principaux thalwegs, mares, etc.) ;**
- **Eviter les pollutions de sites (prise en compte des périmètres éloignés de captage, etc.) ;**
- **Définir les conditions de gestion des déchets dans les futures opérations d'aménagement (conditions et lieux de stockage, accès, conditions de desserte) ;**
- **Inciter à l'utilisation des énergies renouvelables.**

Les documents d'urbanisme doivent, entre autres, assurer « *la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables* » (article L.101-2 7° du Code de l'Urbanisme).

Pour ce faire, plusieurs dispositions ont été retenues par l'équipe municipale. A titre d'exemple :

- Les OAP de la zone AUa imposent la gestion des eaux pluviales générées par l'urbanisation du secteur.
- Des prescriptions particulières ont été intégrées dans le règlement écrit afin d'inciter à la récupération des eaux pluviales.
- L'article 15 de toutes les zones urbaines et à urbaniser du règlement écrit impose l'installation d'une cuve de récupération des eaux pluviales par logement.
- Les périmètres de protection de captages de Saint-Martin-du-Manoir et de Saint-Laurent-de-Brévedent sont reportés sur le plan de zonage.

Objectif E2 : Limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques

Quatre orientations sont déclinées pour cet objectif :

- **Tenir à distance les zones d'extension résidentielle des sources de risque (bruit, ruissellement et effondrement, transport de matières dangereuses) ;**
- **Conserver et créer dès que possible les talus, les alignements boisés et les prairies naturelles, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;**
- **Interdire les activités dangereuses ou générant d'importantes nuisances à proximité des secteurs d'habitat (bruit, odeur, circulation, etc.) ;**
- **Réserver les emplacements nécessaires à la réalisation d'ouvrages de lutte contre le ruissellement à l'échelle du bassin versant.**

La prévention des risques naturels prévisibles, des pollutions et des nuisances de toute nature est prise en compte dans le projet communal dans le cadre de ce deuxième objectif de la thématique « Environnement ».

Manéglise est principalement concernée par les risques d'inondation et d'effondrement. Ainsi, le règlement écrit intègre des prescriptions pour encadrer l'évolution du bâti dans les zones de risques. Un Recensement des Indices de Cavités Souterraines a été réalisé afin de reporter des périmètres de risques d'effondrement sur le plan de zonage, tout comme le PPRI du bassin versant de la Lézarde approuvé par le Préfet le 6 mai 2013 (intégré au volume Servitudes et Contraintes).

De plus, le règlement écrit interdit les activités industrielles pour éviter les nuisances et pollutions éventuelles.

Traversée par plusieurs routes départementales (RD.925, RD.489, RD.52 et RD.31), le plan de zonage identifie également les zones de bruit liées à ces infrastructures.



2- Les justifications du règlement écrit, du zonage et des orientations d'aménagement et de programmation

Conformément aux articles R.123-4 à R.123-8 du Code de l'Urbanisme, le zonage du Plan Local d'Urbanisme de Manéglise a identifié **les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles et forestières**. Au sein de chaque zone, des secteurs ont été définis, selon le besoin, pour définir des prescriptions d'urbanisme différentes.

Les justifications des délimitations des zones et secteurs du Plan Local d'Urbanisme de Manéglise sont présentées ci-après, par zone et par secteur.

2-1- Les zones délimitées sur le plan de zonage du PLU

2-1-1- La zone Urbaine

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

(R.123-5 du code de l'urbanisme)

La zone Urbaine du Plan Local d'Urbanisme de Manéglise correspond à la tache bâtie agglomérée du centre-bourg, ainsi qu'aux cinq principaux hameaux, en retrait du village, et à la zone d'activités.

La zone urbaine comprend 4 secteurs :

- ✓ **Le secteur Urbain Central (Uc) ;**
- ✓ **Le secteur Urbain Aggloméré (Ua) ;**
- ✓ **Le secteur Urbain de Hameau (Uh) ;**
- ✓ **Le secteur Urbain d'Activités Economiques (Ue).**

Les dispositions réglementaires de la zone ont comme objectifs :

- ✓ de conforter la densité urbaine et la mixité fonctionnelle du secteur central ;
- ✓ de préserver les spécificités patrimoniales du secteur urbain central ;
- ✓ de renforcer le fonctionnement urbain autour du centre-bourg et à proximité des équipements et commerces ;
- ✓ d'optimiser la ressource foncière ;
- ✓ de permettre les nouvelles constructions dans les espaces urbanisés structurés ;
- ✓ de ne pas étendre la tache bâtie actuelle vers les espaces agricoles et naturels ;
- ✓ de conforter l'activité économique des sites.

2-1-1-1- Le secteur Urbain Central (Uc)

1 - Caractère de la zone :

Le secteur Urbain Central, noté Uc, correspond aux espaces bâtis et relativement denses du bourg. L'habitat, les équipements publics et l'activité commerciale constituent les vocations majeures de ce secteur.

2 - Présence des réseaux :

Tout le secteur Urbain Central (Uc) est desservi par les réseaux d'électricité, d'eau potable, d'assainissement des eaux usées et de téléphone. Un renforcement des réseaux pourrait être ponctuellement nécessaire en fonction des projets futurs.

Figure 1 : Le secteur Urbain Central (Uc)

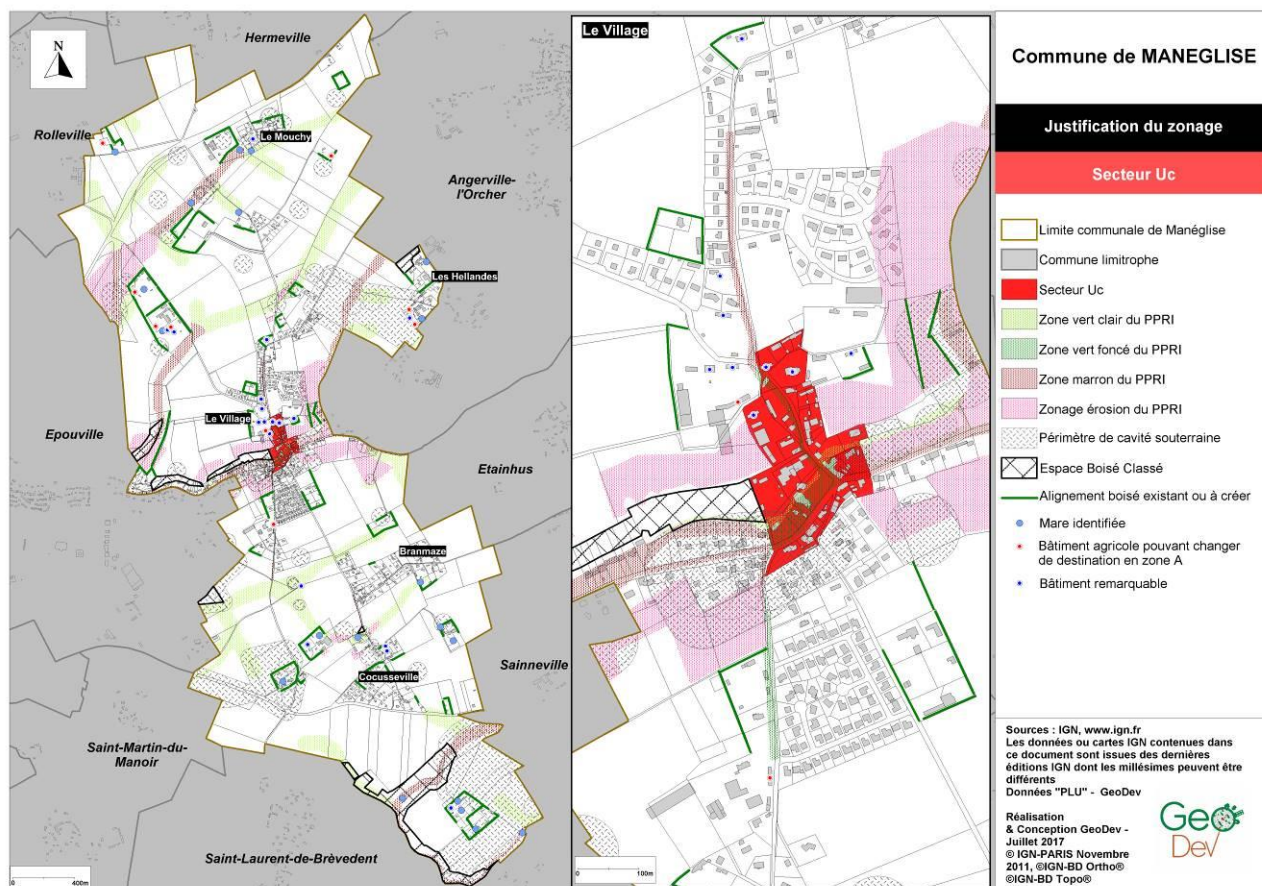


Figure 2 : Le secteur Urbain Central (Uc) – zoom



3 - Potentiel de densifications du secteur Uc :

Le secteur Urbain Central de Manéglise est caractérisé par son tissu bâti ancien et compact, développé autour de la Place de la Mairie. Compte-tenu de ces caractéristiques urbaines, **aucun potentiel de densification n'a été identifié dans le secteur Uc**. Néanmoins, les dispositions du règlement écrit tiennent compte des spécificités du cœur de bourg (emprise au sol élevée, hauteur limitée à 9 mètres à l'égout de toiture, règles de recul réduites, etc.) sans pour autant remettre en cause l'ambiance cauchoise.

4 - Objectifs recherchés :

- ✓ Renforcer le rôle du centre-bourg en y affirmant le principe de diversité des fonctions urbaines (habitat, activités, commerces, services, équipements) ;
- ✓ Renforcer la tâche bâtie centrale, de forte densité ;
- ✓ Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle du centre-bourg ;
- ✓ Préserver la valeur patrimoniale du centre-bourg.

5 - Evolution POS-PLU :

Le secteur Uc du PLU reprend en grande partie les contours du sous-secteur UE du POS, qui correspondait à la zone urbaine centrale relativement dense du centre-bourg, à vocation principale d'habitat, de commerce et d'équipement.

2-1-1-2- Le secteur Urbain Aggloméré (Ua)

1 - Caractère de la zone :

Le secteur Urbain Aggloméré, noté Ua, correspond aux espaces bâtis de moyenne densité du bourg. L'habitat constitue la vocation principale de ce secteur, qui mêle formes urbaines en lotissements et tissu urbain plus ancien.

Figure 3 : Le secteur Urbain Aggloméré (Ua)

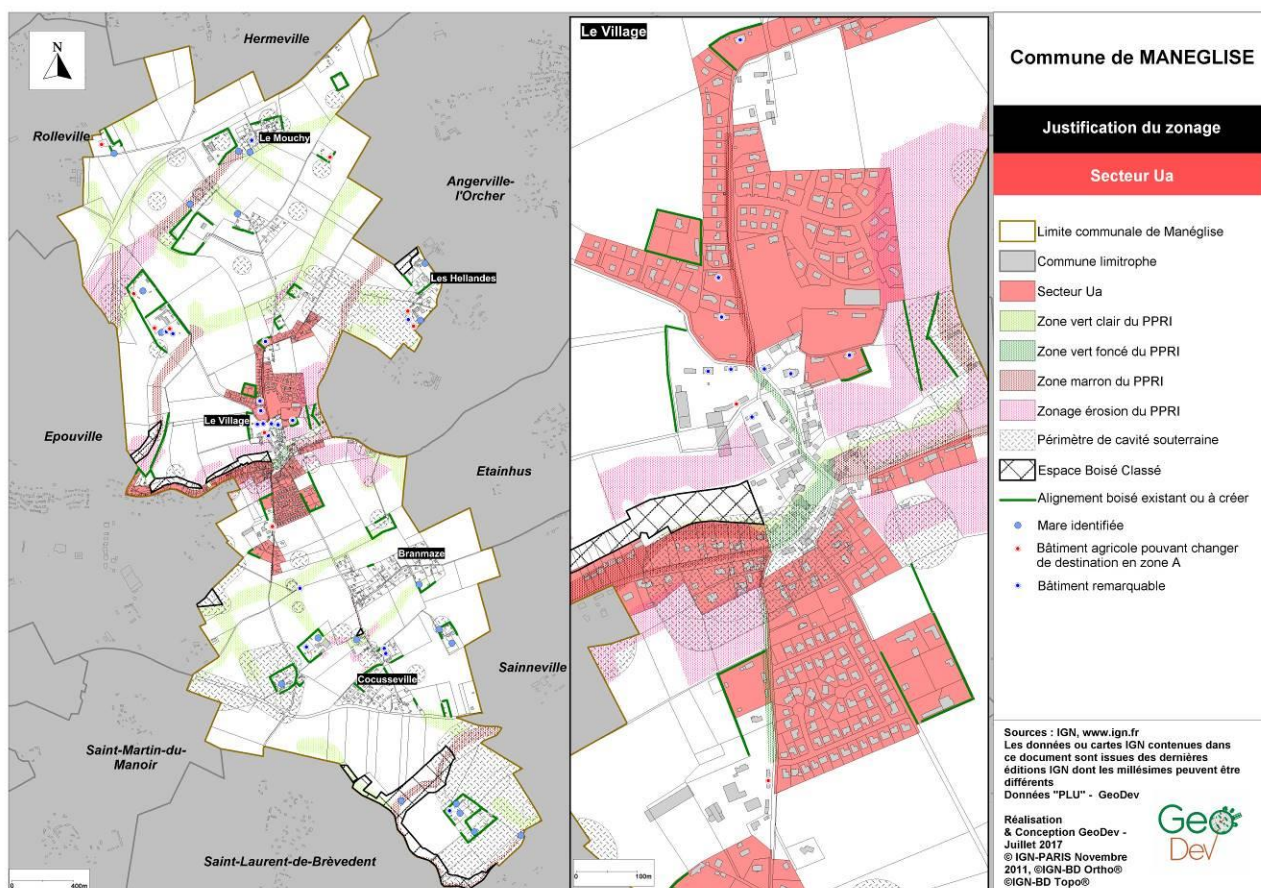


Figure 4 : Le secteur Urbain Aggloméré (Ua) – zoom



2 - Présence des réseaux :

Tout le secteur Urbain Aggloméré (Ua) est desservi par les réseaux d'électricité, d'eau potable d'assainissement des eaux usées et de téléphone. Un renforcement des réseaux pourrait être ponctuellement nécessaire en fonction des projets futurs.

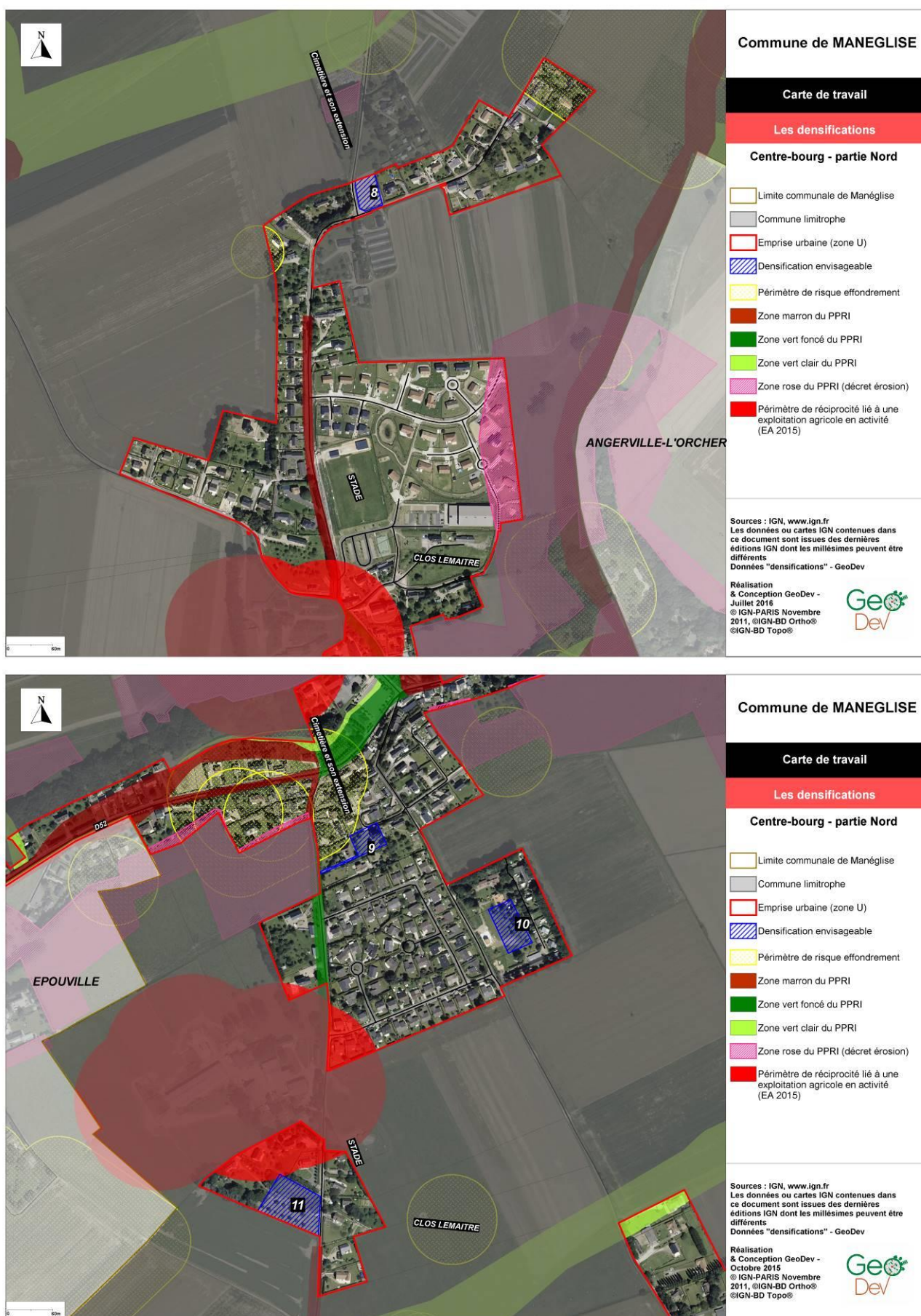
3 - Potentiel de logements :

Le secteur Urbain Aggloméré de Manéglise est caractérisé par son tissu bâti principalement développé en lotissements. De ce fait, le potentiel de densifications est relativement encadré, même si les dispositions du règlement écrit pour ce secteur devraient permettre la réalisation ponctuelle de nouvelles constructions, en particulier sur la partie Sud du centre-bourg.

L'opération « **Le Clos Lemaître** », prévue pour 2017-2018 et localisée entre le lotissement « Les Hauts du Vallon » et l'église, est comprise dans le secteur Ua. **12 logements locatifs** sont programmés sur ce site d'une superficie d'environ 5000 m².



Figure 5 : Le potentiel de densifications dans le secteur Ua



Synthèse du potentiel de densifications à Manéglise - secteur Ua				
Id	Superficie (en m ²)	Potentiel de densification	Type d'assainissement	Secteur du PLU
8	1267,9	1	Collectif	Ua
9	1371,9	1	Collectif	Ua
10	2180,5	1	Collectif	Ua
11	3953,1	3	Collectif	Ua
TOTAL		6		

Outre l'opération « Le Clos Lemaître », un **potentiel de 6 logements** est identifié en secteur Ua. Ces terrains non bâtis ou sous occupés peuvent permettre à la commune de satisfaire une partie de ses besoins en logements avant d'envisager ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation.

De plus, le phénomène de **rétenion foncière** influera sur ces potentielles densifications. Tous ces éléments, sur lesquels la commune n'a aucune maîtrise, impliquent l'application d'un coefficient de rétenion foncière sur ces 6 densifications identifiées dans le secteur Ua. L'hypothèse de travail fixée par le conseil municipal relative au **coefficient de rétenion foncière** est de l'ordre de **0,4 pour la densification des espaces bâtis**. Ainsi, une hypothèse de 4 nouveaux logements est donc retenue dans le secteur Ua pour les 10 prochaines années.

4 - Objectifs recherchés :

- ✓ Conforter la centralité du village ;
- ✓ Permettre la densification des espaces urbains centraux ;
- ✓ Favoriser la mixité sociale et la mixité des formes urbaines dans le centre-bourg.

5 - Evolution POS-PLU :

Le secteur Ua du PLU reprend globalement les emprises des zones urbaines UF et UG du POS qui correspondaient aux zones centrales urbaines de moyenne densité et à vocation principale d'habitat. Le secteur Ua du PLU reprend également les secteurs d'ouverture à l'urbanisation NAE (à vocation d'équipement) et NAb (à vocation d'habitat). Ces secteurs ont été urbanisés durant la validité du POS.

2-1-1-3- Le secteur Urbain de Hameau (Uh)

1 - Caractère de la zone :

Le secteur Urbain de Hameau, noté Uh, correspond aux espaces bâtis structurés à vocation essentiellement résidentielle et disjoints du centre-bourg. Il s'agit des hameaux :

- ✓ Le Mouchy, au sud de la RD.925 (environ 15 habitations) ;
- ✓ Sénécal, au nord du centre-bourg (environ 15 habitations) ;
- ✓ Les Hellandes, à l'est du territoire communal, en limite séparative avec Angerville-l'Orcher (environ 15 habitations) ;
- ✓ Branmaze, au sud-est du centre-bourg (environ 45 habitations) ;
- ✓ Cocusseville, au sud du territoire communal et au nord de la RD.31 (30 habitations).

Ce secteur de hameaux structurés a une vocation essentiellement résidentielle.

2 - Présence des réseaux :

Le secteur Urbain de Hameau (Uh) est desservi par les réseaux d'électricité, d'eau potable, d'assainissement collectif des eaux usées et de téléphone. Seul le hameau du Mouchy n'est pas desservi par le réseau d'assainissement des eaux usées.

Figure 6 : Le secteur Urbain de Hameau (Uh)

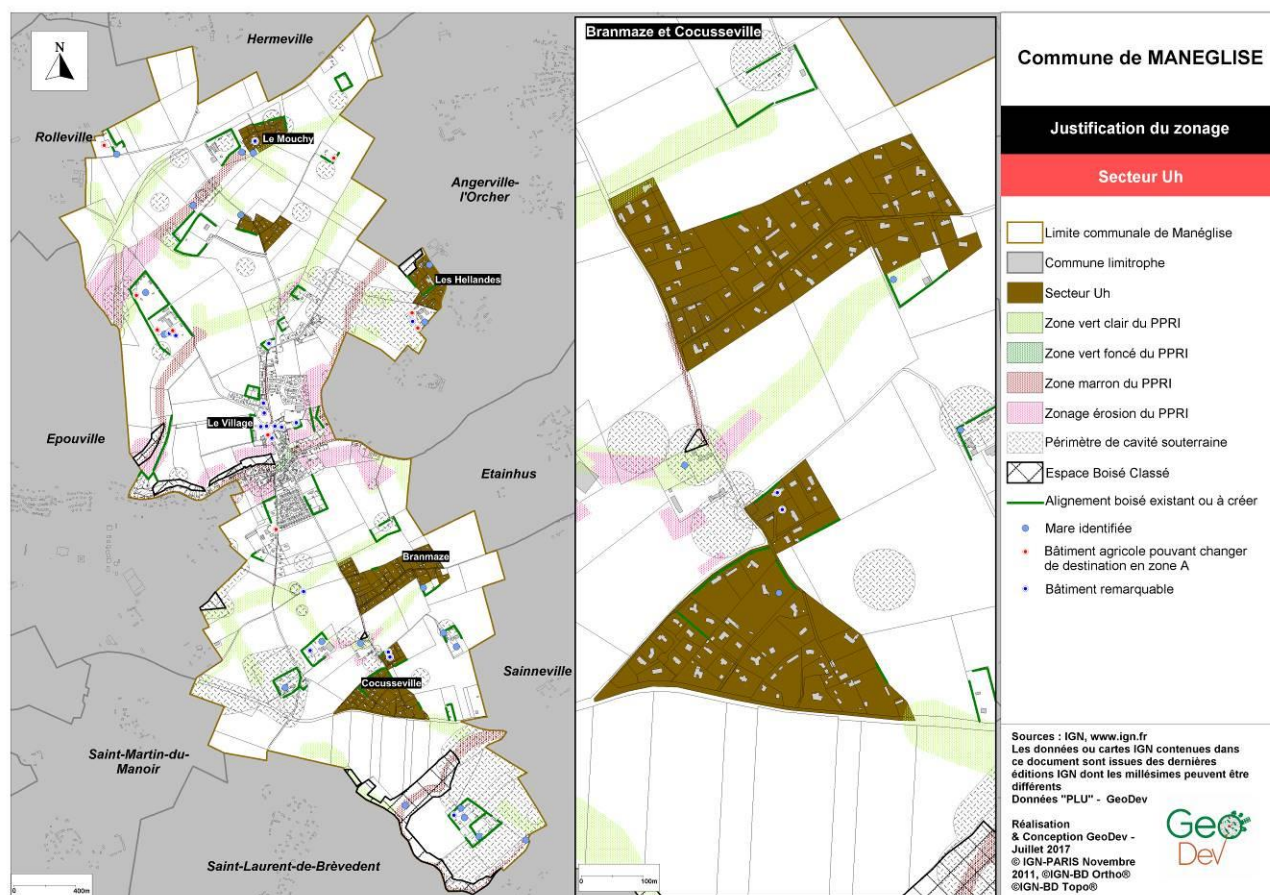


Figure 7 : Le secteur Urbain de Hameau (Uh) – zoom



3 - Potentiel de densifications du secteur Uh :

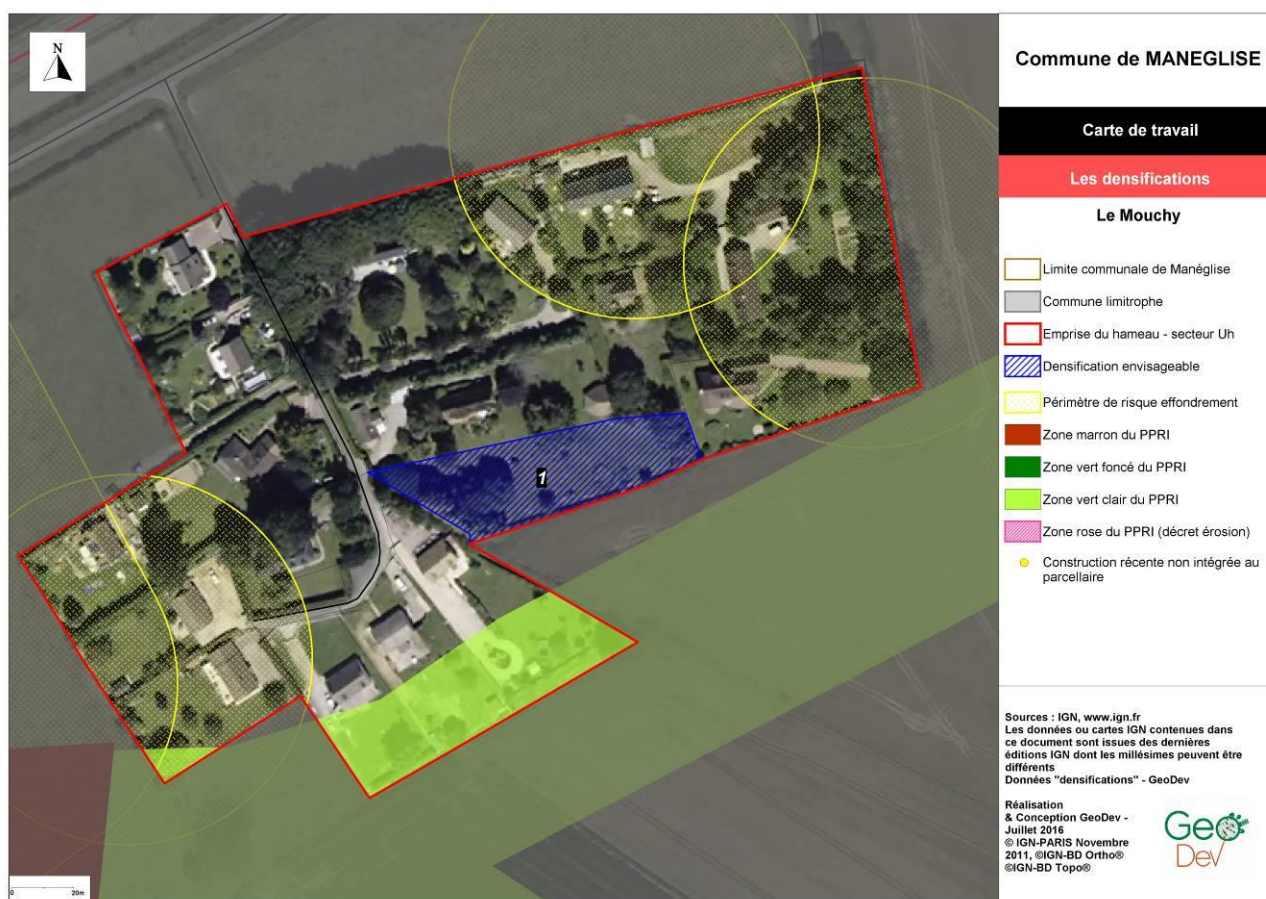
L'objectif de la municipalité est de permettre l'évolution de ces secteurs, **qui ne peuvent pas être considérés comme étant de taille et de capacité limitée**. Le zonage a donc été réalisé en vue de **ne pas élargir la tache bâtie existante** de ces cinq ensembles.

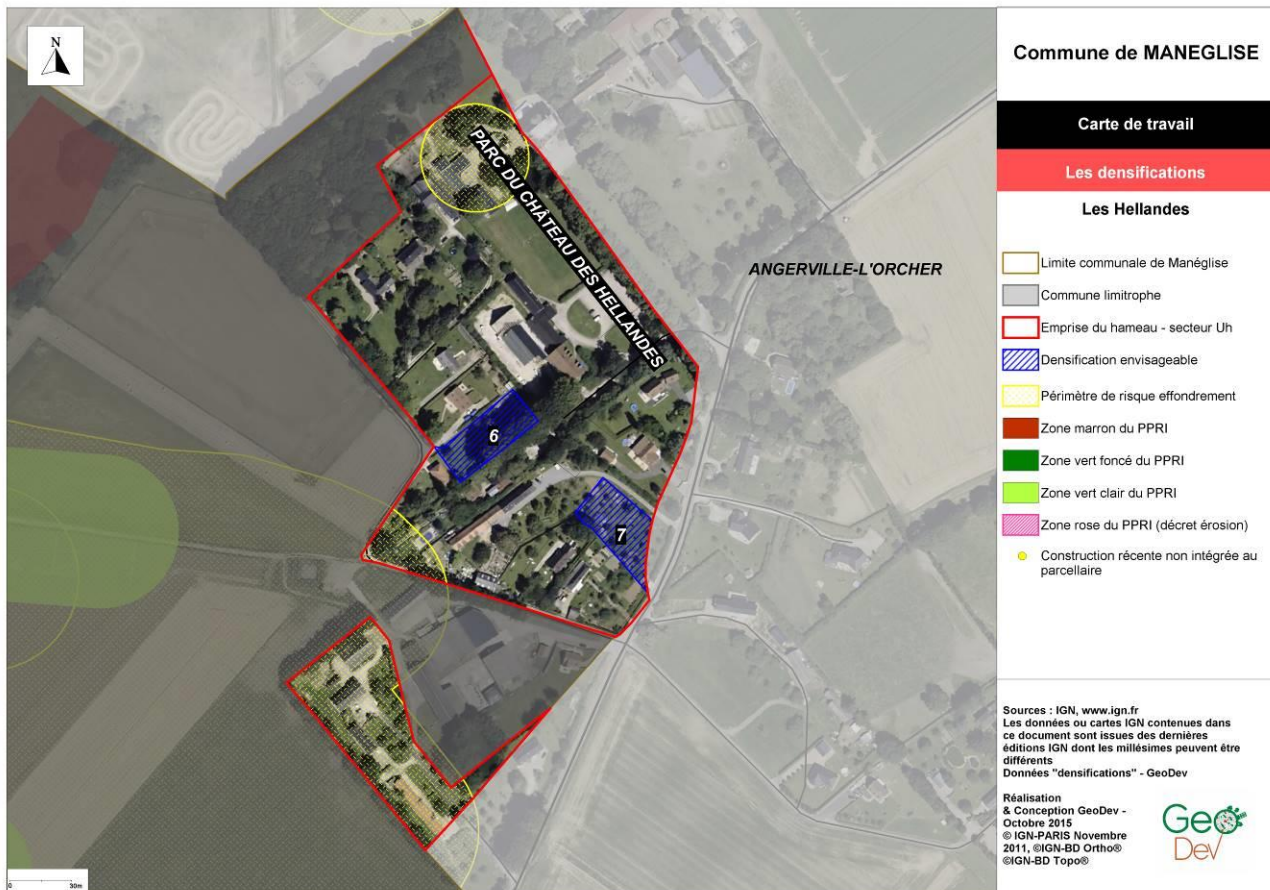
Certes, ce zonage pourra générer des déplacements motorisés supplémentaires, mais il présente l'avantage de ne pas consommer davantage de terrains agricoles. De plus, des mesures sont prises pour conserver le caractère aéré et verdoyant de ces ensembles, notamment l'encadrement de l'emprise au sol, des prescriptions relatives aux reculs des constructions, la préservation des éléments du patrimoine naturel (mares, alignements boisés, etc.), etc.

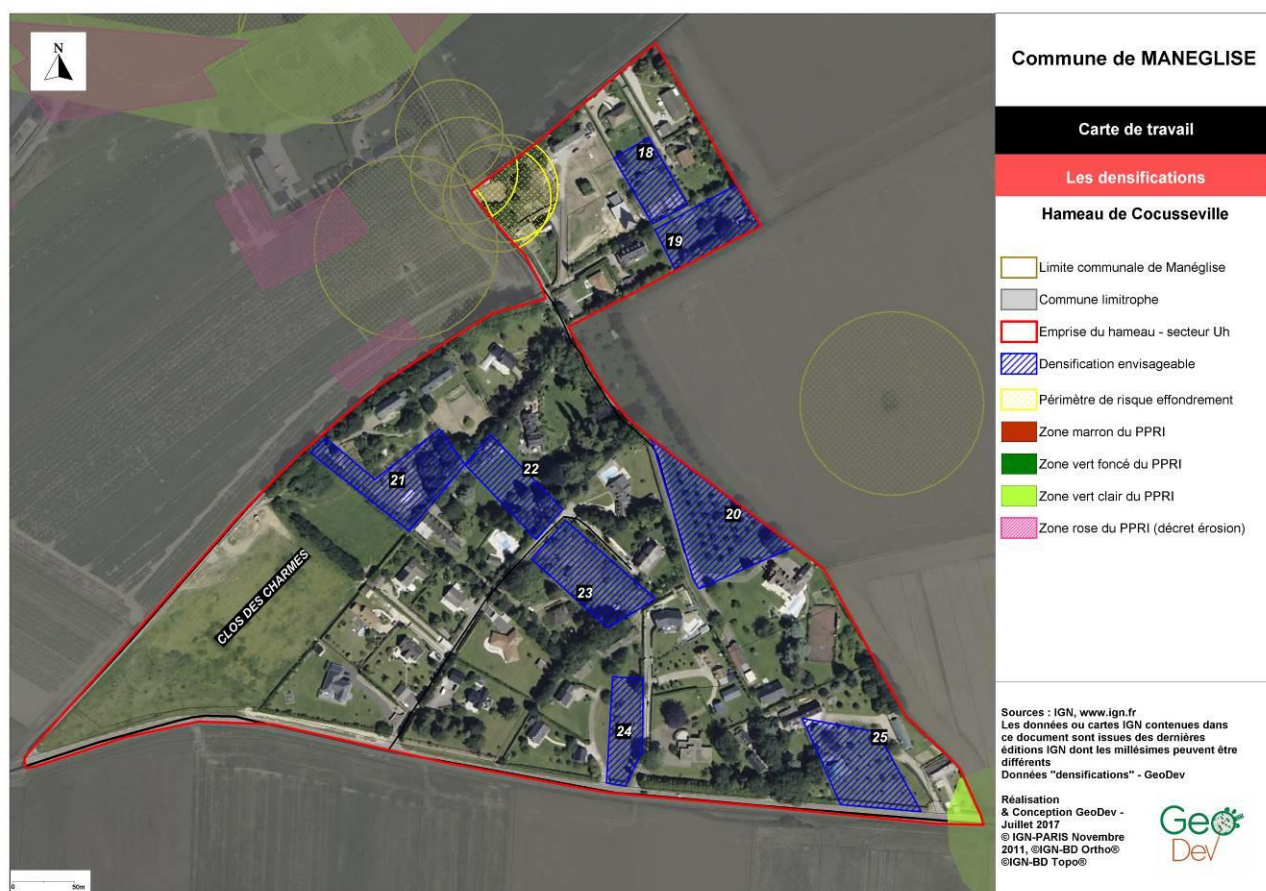
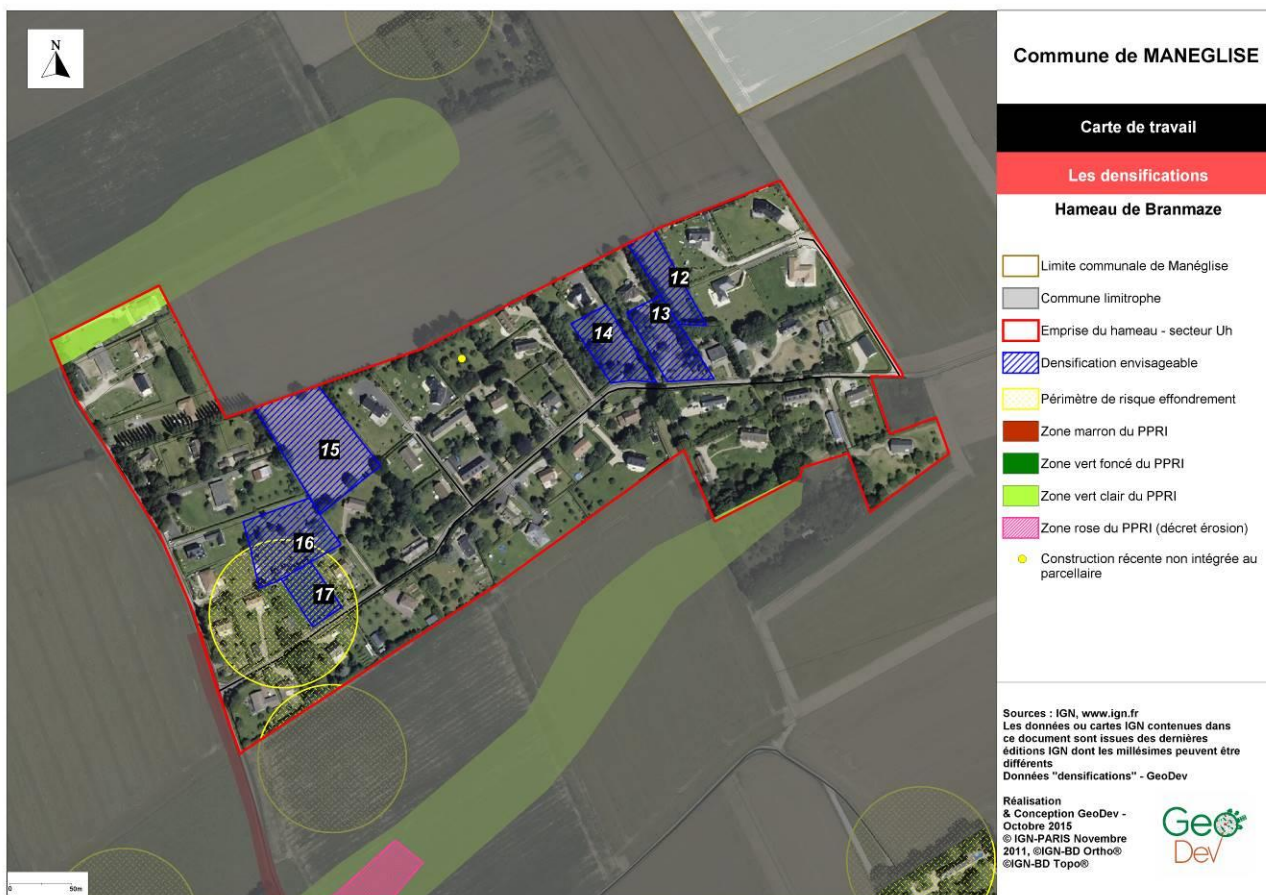
Le règlement écrit permet la réalisation de **quelques densifications**. Ainsi, ce secteur présente un **potentiel maximal de 30 nouvelles constructions**. L'hypothèse de travail fixée par le conseil municipal relative au coefficient de rétention foncière est de l'ordre de 0,4 pour la densification des espaces bâtis des hameaux urbains.

Une hypothèse de 18 nouveaux logements est donc retenue dans le secteur Uh pour les 10 prochaines années.

Figure 8 : Le potentiel de densifications dans le secteur Uh







Synthèse du potentiel de densifications à Manéglise - secteur Uh				
Id	Superficie (en m²)	Potentiel de densification	Type d'assainissement	Secteur du PLU
1	2290,9	1	Individuel	Uh
2	2446,4	1	Collectif	Uh
3	3333,1	3	Collectif	Uh
4	1050,3	1	Collectif	Uh
5	1006,6	1	Collectif	Uh
6	1640,9	1	Collectif	Uh
7	1691,4	1	Collectif	Uh
12	1762,7	1	Collectif	Uh
13	2339,0	2	Collectif	Uh
14	2056,6	2	Collectif	Uh
15	5289,2	4	Collectif	Uh
16	3327,1	2	Collectif	Uh
17	1271,5	1	Collectif	Uh
18	1316,9	1	Collectif	Uh
19	1873,9	1	Collectif	Uh
20	3521,9	1	Collectif	Uh
21	2654,9	1	Collectif	Uh
22	1739,0	1	Collectif	Uh
23	2464,1	1	Collectif	Uh
24	1386,5	1	Collectif	Uh
25	2568,8	2	Collectif	Uh
TOTAL		30		

4 - Objectifs recherchés :

- ✓ Permettre l'évolution des hameaux structurés en tenant compte des contours des espaces actuellement urbanisés ;
- ✓ Préserver le caractère de hameau de ces ensembles ;
- ✓ Interdire l'étalement urbain dans les secteurs en retrait du bourg ;
- ✓ Optimiser le foncier disponible sans grignoter de nouveaux espaces agricoles.

5 - Evolution POS-PLU :

Les hameaux du Mouchy, de Sénécail, des Hellandes, de Branmaze et de Cocusseville étaient compris dans la zone NB du POS, qui autorisait déjà quelques nouvelles constructions. La zone NAC du POS est également comprise dans le secteur Uh du PLU : il s'agit de lotissement « Le Clos des Charmes », réalisé dans le hameau de Cocusseville et aujourd'hui urbanisé.

2-1-1-4- Le secteur Urbain d'Activités Economiques (Ue)

1 - Caractère de la zone :

Le secteur Urbain d'Activités Economiques, noté Ue, correspond aux emprises de la zone d'activités économiques de Manéglise, située le long de la RD.52, en limite avec Etainhus, à l'Est du territoire communal.

2 - Présence des réseaux :

Le secteur Urbain d'Activités Economiques (Ue) est desservi par les réseaux d'électricité, d'eau potable et de téléphone. Les constructions ne sont toutefois pas desservies par le réseau d'assainissement collectif.

Figure 9 : Le secteur Urbain d'Activités Economiques (Ue)

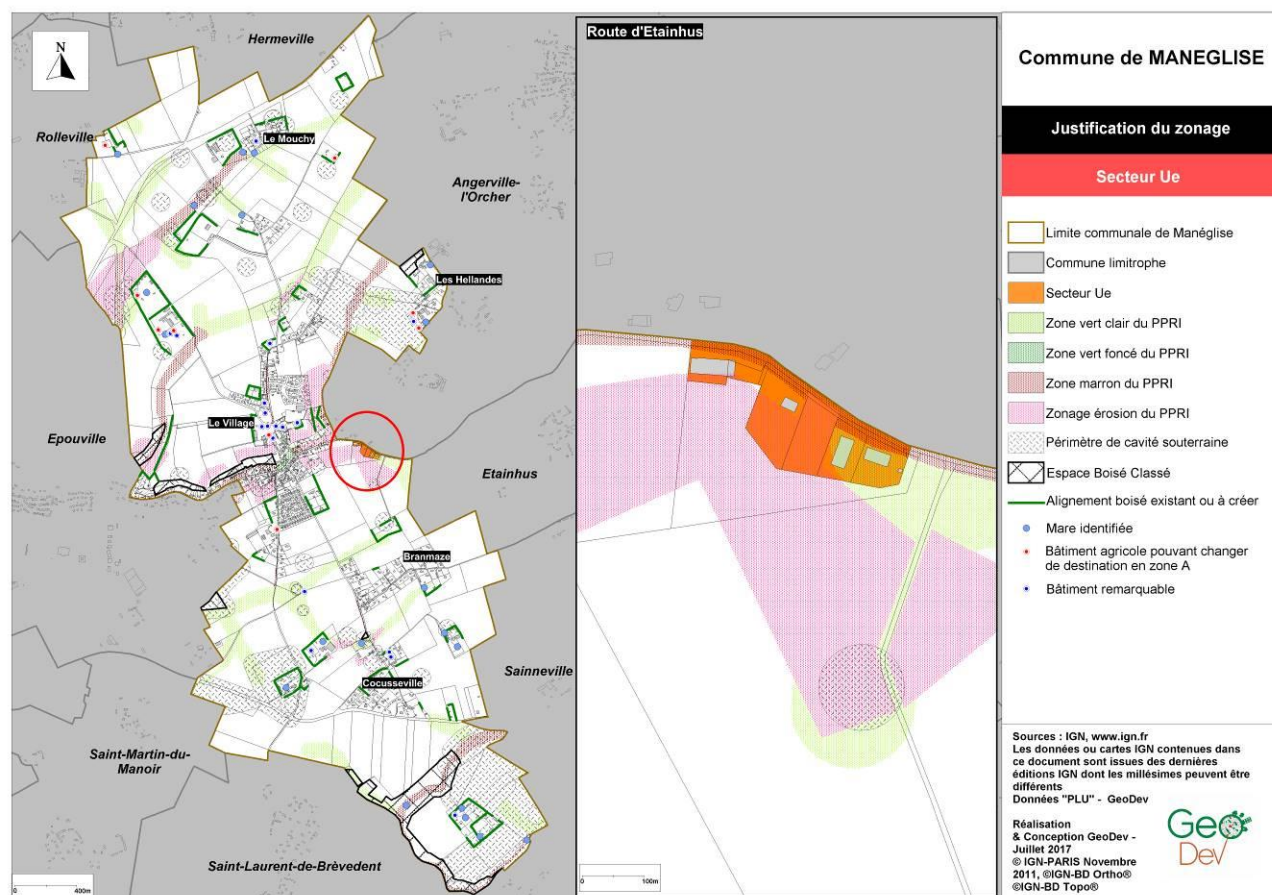


Figure 10 : Le secteur Urbain d'Activités Economiques (Ue) – zoom



3 - Potentiel de densifications du secteur Ue :

Le secteur Uy n'a pas vocation à accueillir de nouveaux logements.

Cette zone d'activité présente néanmoins un potentiel d'accueil d'activité économique. Effectivement, un terrain compris au centre du secteur Ue n'est actuellement pas urbanisé. Ce terrain communal pourrait permettre la réalisation d'un équipement public de type hangar pour les « services techniques ».

4 - Objectifs recherchés :

✓ Permettre le maintien et l'évolution des activités économiques.

5 - Evolution POS-PLU :

Les emprises du secteur Ue s'appuient strictement sur celles de la zone UZ du POS.

2-1-2- La zone A Urbaniser

« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". **Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.** Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

(R.123-6 du code de l'urbanisme)

La zone A Urbaniser est composée d'un secteur A Urbaniser Aggloméré, noté AUa.

2-1-2-1- Le secteur A Urbaniser Aggloméré (AUa)

1 - Caractère de la zone :

Le secteur A Urbaniser Aggloméré, noté AUa, correspond aux deux sites de développement de l'habitat à Manéglise, situés dans le centre-bourg :

- ✓ **Site 1** : entre le lotissement Les Hauts du Vallon et la Place de la Mairie (2 ha) ;
- ✓ **Site 2** : Route de Branmaze (0,9 ha).

Le site 1 est en partie sous maîtrise foncière communale.

Figure 11 : Le secteur A Urbaniser Aggloméré (AUa)

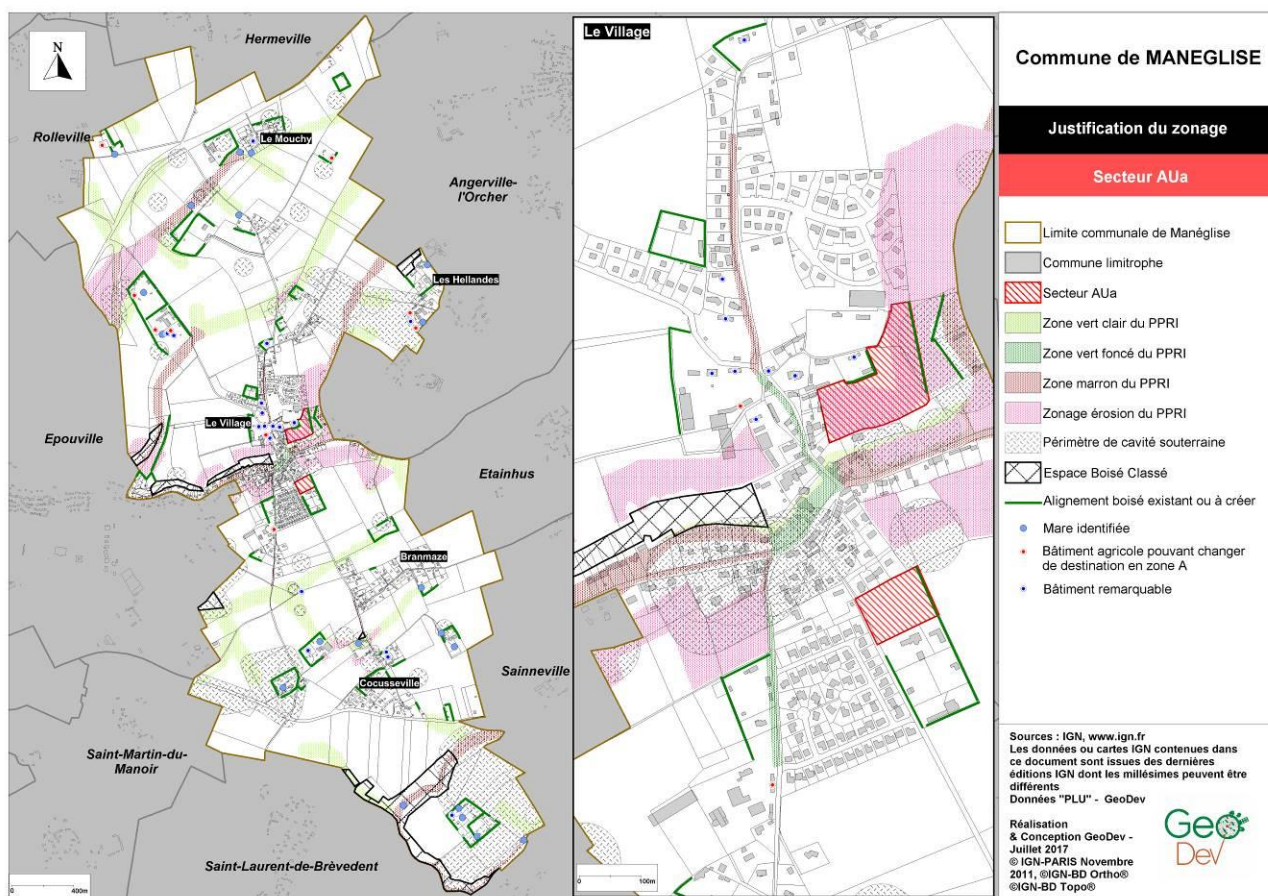


Figure 12 : Le secteur A Urbaniser Aggloméré (AUa) – zoom sur le site 1



Figure 13 : Le secteur A Urbaniser Aggloméré (AUa) – zoom sur le site 2



2 – Justification du choix des deux sites :

L'équipe municipale souhaite ainsi favoriser principalement le développement du centre-bourg historique de Manéglise, situé au carrefour le long de la RD.52, tout en permettant une évolution mesurée des hameaux. Le site n°1 est le seul, non artificialisé à ce jour, situé à proximité de ces deux pôles d'équipements.

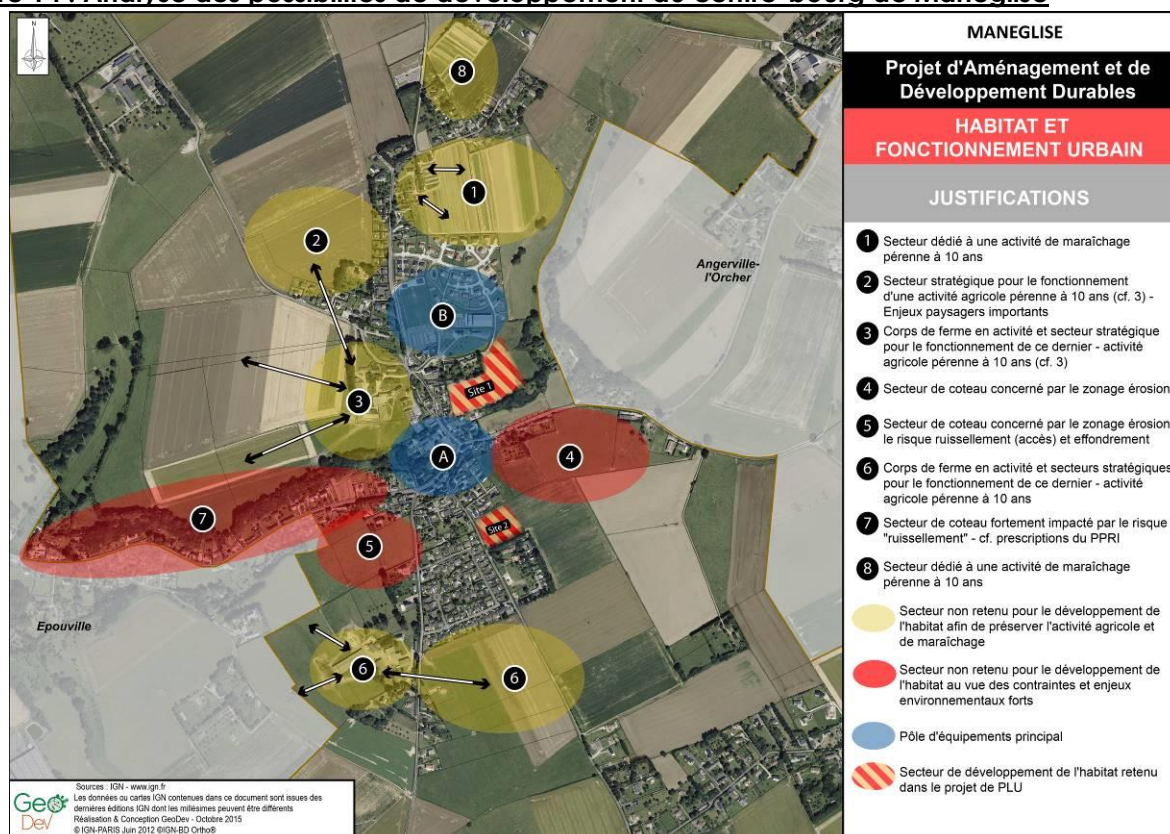
Il est à noter que le site n°1 est concerné par le **zonage érosion du PPRI du Bassin versant de la Lézarde**.

De façon générale, le site n°1 de développement souhaité par les élus permettrait de faire la jonction entre ces deux pôles d'équipements, en développant un programme de logements favorisant notamment le développement des liaisons douces.

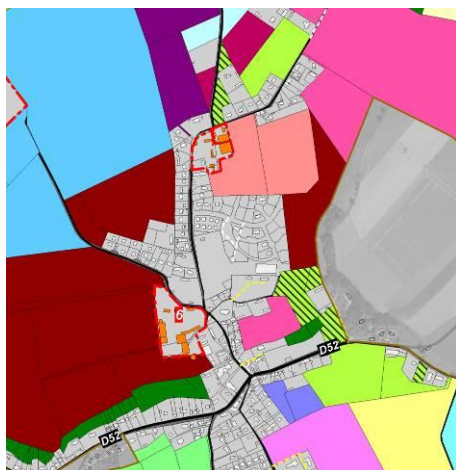
Au-delà de cette proximité avec les pôles d'équipement, l'enquête agricole a montré que le site n°1, terrains communales pour une grande partie, est loué par un agriculteur (location annuelle hors statut du fermage).

La carte, ci-après, justifie l'impossibilité d'entrevoir le développement d'un autre secteur du centre-bourg de Manéglise :

Figure 14 : Analyse des possibilités de développement du centre-bourg de Manéglise



Site non retenu n°1 : secteur dédié à **une activité de maraîchage pérenne à 10 ans**. Ce site d'environ 4 hectares, appartenant à la commune doit être préservé. Il est à ce jour impossible de trouver 4 ha de terre pour développer une même activité à proximité immédiate du corps de ferme du maraîcher.



Site non retenu n°2 : terres de culture, valorisées par l'exploitant situé à proximité immédiate au Sud (n°3). Ces vastes parcelles ont une valeur agronomique certaine (*terrains relativement plats, grandes superficies, terres de bonne qualité*). Une urbanisation le long de la rue de la Ferme Aimable, créerait inévitablement un « lotissement dortoir » (voirie en impasse à créer inévitablement), déconnecté du fonctionnement du centre-bourg, de ses équipements, de ses commerces et des écoles.

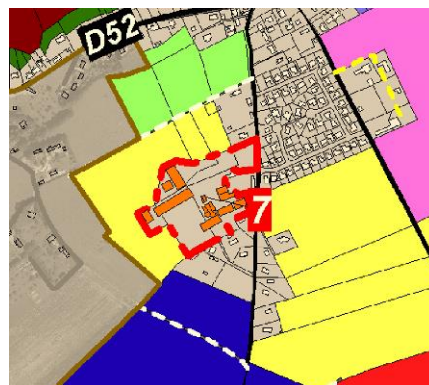
Site non retenu n°3 : ce secteur situé à l'Ouest du centre-bourg est exploité par **un corps de ferme en activité** (ICPE – 150 bovins, avec une activité laitière importante). Les parcelles situées au pourtour du corps de ferme (*prairies temporaires*) sont stratégiques pour anticiper le développement à moyen

terme de cette activité. L'enquête agricole, réalisé en 2015, montre que toutes ces parcelles situées à la périphérie du corps de ferme (sites non retenus n°2 et 3) sont exploitées par cet exploitant (cf. ci-contre).

Site non retenu n°4 : une urbanisation de ce secteur de coteau, situé à l'Est du bourg, semble moins pertinent à moyen terme. Concerné par le zonage érosion, l'urbanisation de ce secteur, reviendrait à développer le centre-bourg de façon linéaire le long de la RD.52.

Site non retenu n°5 : ce secteur de coteau concerné par le zonage érosion, est également concerné par le secteur vert foncé du PPRI, au niveau du seul accès envisageable ; ce qui rend presque inenvisageable l'urbanisation de ce secteur, qui plus est impacté par le risque « effondrement » (carrière souterraine avérée – cf. ID 8-14-58-77 et 118 du RICS de Manégglise).

Site non retenu n°6 : ce secteur situé au Sud du centre-bourg est exploité par **un corps de ferme en activité** (ICPE). Les parcelles situées au pourtour du corps de ferme (prairies temporaires et permanentes) sont stratégiques pour anticiper le développement à moyen terme de cette activité. L'enquête agricole, réalisé en 2015, montre que toutes ces parcelles situées à la périphérie du corps de ferme (sites non retenus n°6) sont exploitées par cet exploitant (cf. ci-contre – élevage laitier – 80 vaches laitières). On précisera que ce site est relativement éloigné des pôles d'équipements décrits précédemment (environ 500 m).



Site non retenu n°7 : cette urbanisation linéaire, situé le long de la RD.52 est fortement impactée par le PPRI. Une densification de ce secteur de la commune est quasiment inenvisageable. La création de nouveaux accès est également peu envisageable du fait de la dangerosité de cette route.

Site non retenu n°8 : secteur dédié à une activité de maraîchage pérenne à 10 ans. Ce secteur de la commune, appelé « hameau des mares » est relativement éloigné des pôles d'équipements.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) fixe plusieurs principes pour l'urbanisation de ces terrains.

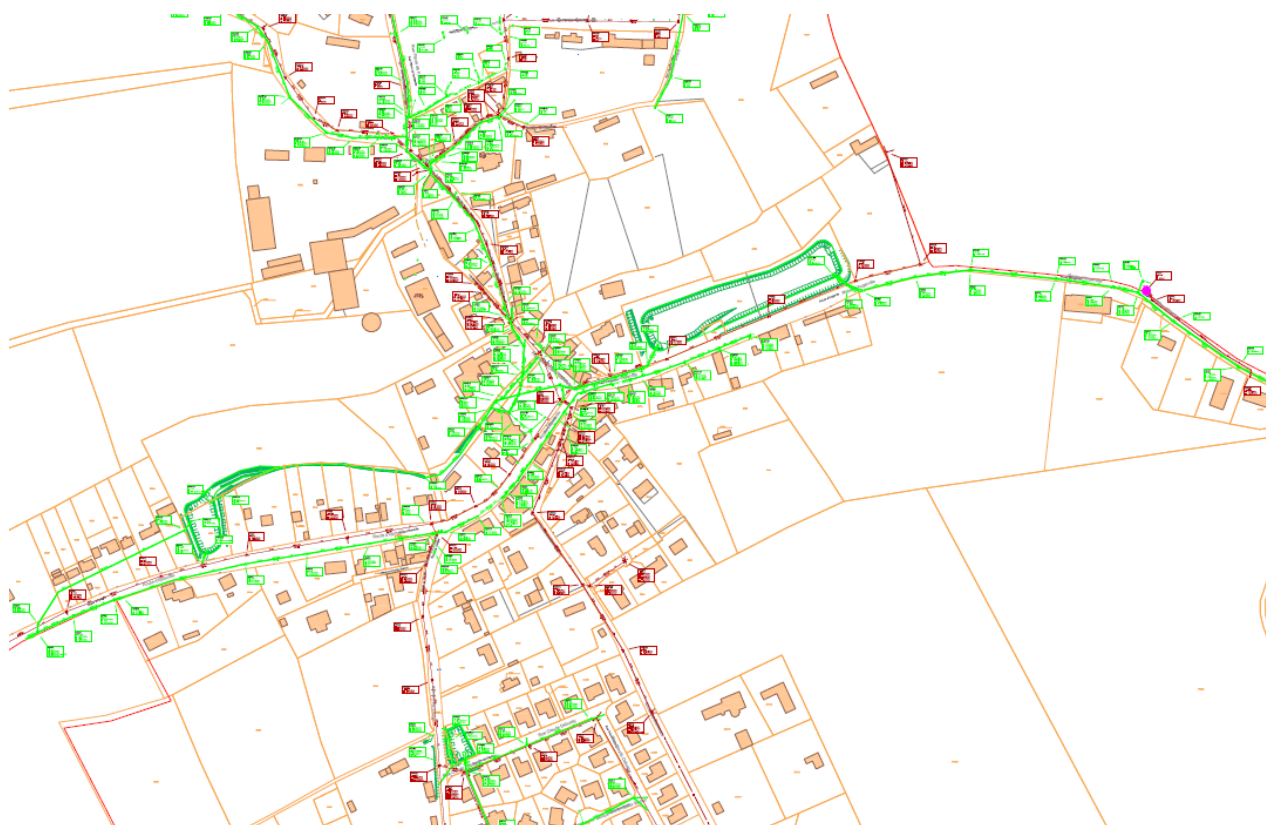
3 - Présence des réseaux :

Les réseaux d'assainissement des eaux usées sont présents à proximité des deux sites d'ouverture à l'urbanisation. Les sites sont également desservis par les réseaux d'électricité, d'eau potable et de téléphone.

Figure 15 : Le réseau d'eau potable en secteur AUC



Figure 16 : Le réseau d'assainissement collectif des eaux usées en secteur AUC



4 - Potentiel d'ouverture à l'urbanisation :

Le secteur A Urbaniser Aggloméré est localisé au sein des espaces urbains du centre-bourg, au plus près des équipements. Son urbanisation doit permettre de conforter la centralité du bourg et de poursuivre la diversification de l'offre de logements initiée par l'équipe municipale.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation détaillent les grands principes d'urbanisation des deux sites du secteur.

Outre les surfaces nécessaires pour l'équipement de la zone (voirie, stationnement, espaces publics, emplacement pour la gestion des déchets, etc.), l'équipe municipale attache une importance majeure à la gestion des eaux pluviales et à l'insertion paysagère du projet.

Ainsi, le potentiel de logements envisagé sur ces deux sites est estimé à environ 40 à 45 logements.

Figure 17 : Le potentiel de constructions des zones d'ouverture à l'urbanisation de Manéglise

ID	Surface	Assainissement	Espaces publics et réseaux	Surface dédiée aux logements	Objectifs de densité (lgt/ha)	Potentiel de constructions
AUa – site 1	20 000 m ²	Collectif	4 000 m ²	16 000 m ²	15 à 20	25 à 30
AUa – site 2	9 000 m ²	Collectif	1 800 m ²	7 200 m ²	15 à 20	10 à 15

5 - Objectifs recherchés :

- ✓ Développer des programmes de logements s'intégrant dans le tissu bâti existant du centre-bourg ;
- ✓ Veiller à la qualité architecturale des constructions afin de préserver l'identité du centre-bourg.

6 - Evolution POS-PLU :

Le site 1 du secteur AUa était auparavant compris dans la zone NAah du POS ; le site 2 du secteur AUa était auparavant compris dans la zone NA du POS. Ce secteur constitue l'unique espace de consommation d'espaces agricoles et naturels (2,9 ha) dans le projet de PLU.

2-1-3- La zone Agricole

« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- 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.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »)

(R.123-7 du Code de l'Urbanisme)

La zone Agricole de Manéglise comprend :

- ✓ La zone Agricole stricte, notée A ;
- ✓ Le secteur Agricole d'Activités Economiques, noté Ae ;
- ✓ Le secteur Agricole de Tourisme, noté At.

2-1-3-1- La zone agricole Stricte (A)

1 - Caractère de la zone :

La zone Agricole stricte, notée A, correspond aux espaces agricoles de Manéglise. Elle intègre les sièges d'exploitation agricole en activité ainsi que plusieurs sites d'habitat diffus, compris dans un plus vaste ensemble agricole. Certaines règles sont assouplies en zone A pour permettre les évolutions nécessaires au bâti agricole.

Les règles de la zone Agricole permettent également l'évolution du bâti existant. Dans les secteurs concernés, les extensions et les annexes des habitations existantes sont autorisées sous certaines conditions précisées dans le règlement écrit.

2 - Présence des réseaux :

Cette zone est principalement assainie en individuel.

3 - Potentiel de densifications :

Un recensement des bâtiments agricoles pouvant changer de destination a été réalisé par les élus de la commission Urbanisme en 2006. Ce recensement a été mis à jour par les élus et le bureau d'études GeoDev en 2016. **9 bâtiments** ont été recensés pour permettre leur changement de destination.

L'hypothèse de travail fixée par le conseil municipal relative au coefficient de rétention foncière est de l'ordre de 0,8 pour les réhabilitations d'anciens bâtiments agricoles. **Une hypothèse de 1 à 2 nouveau(x) logement(s) est donc retenue pour les 10 prochaines années pour les réhabilitations d'anciens bâtiments agricoles en zone Agricole.**

Figure 18 : La zone Agricole stricte (A)

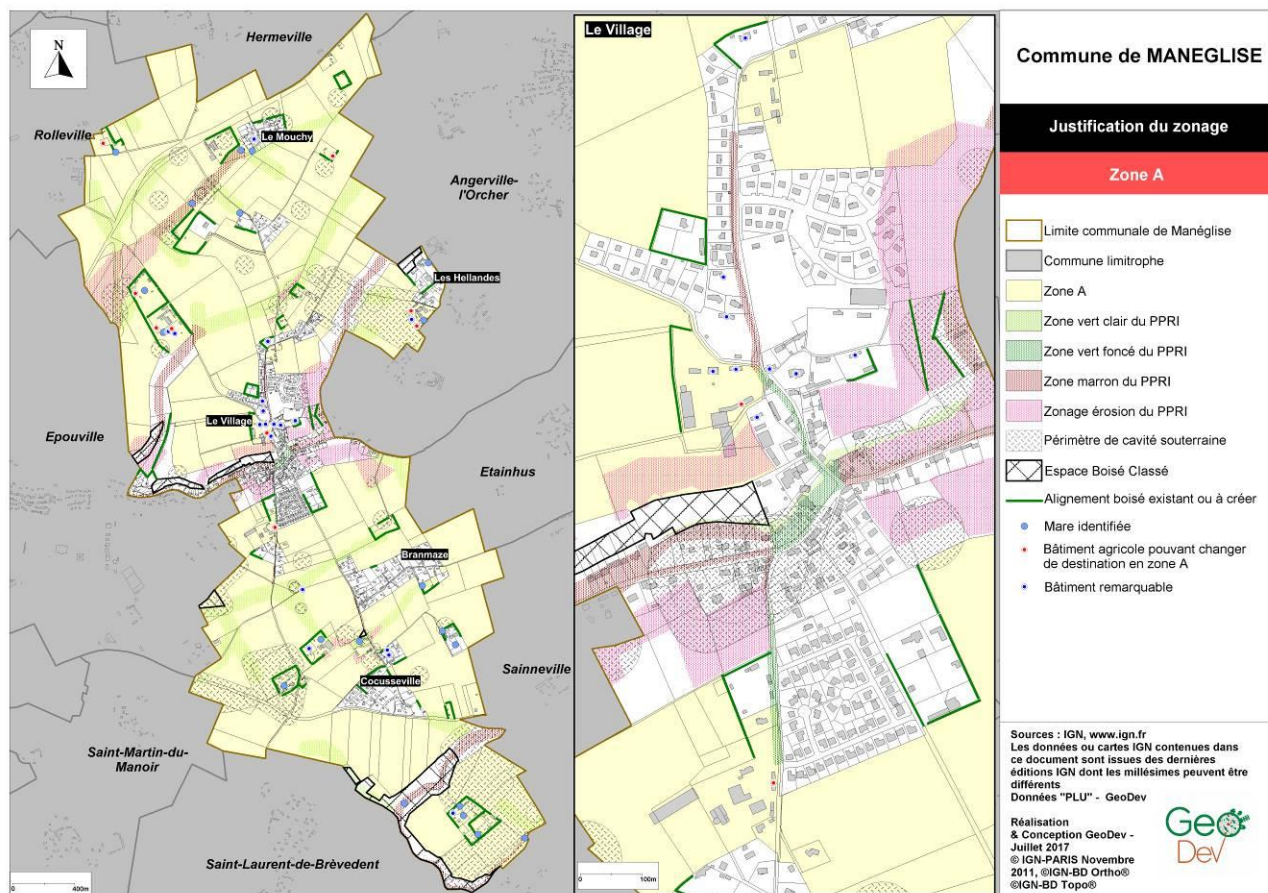
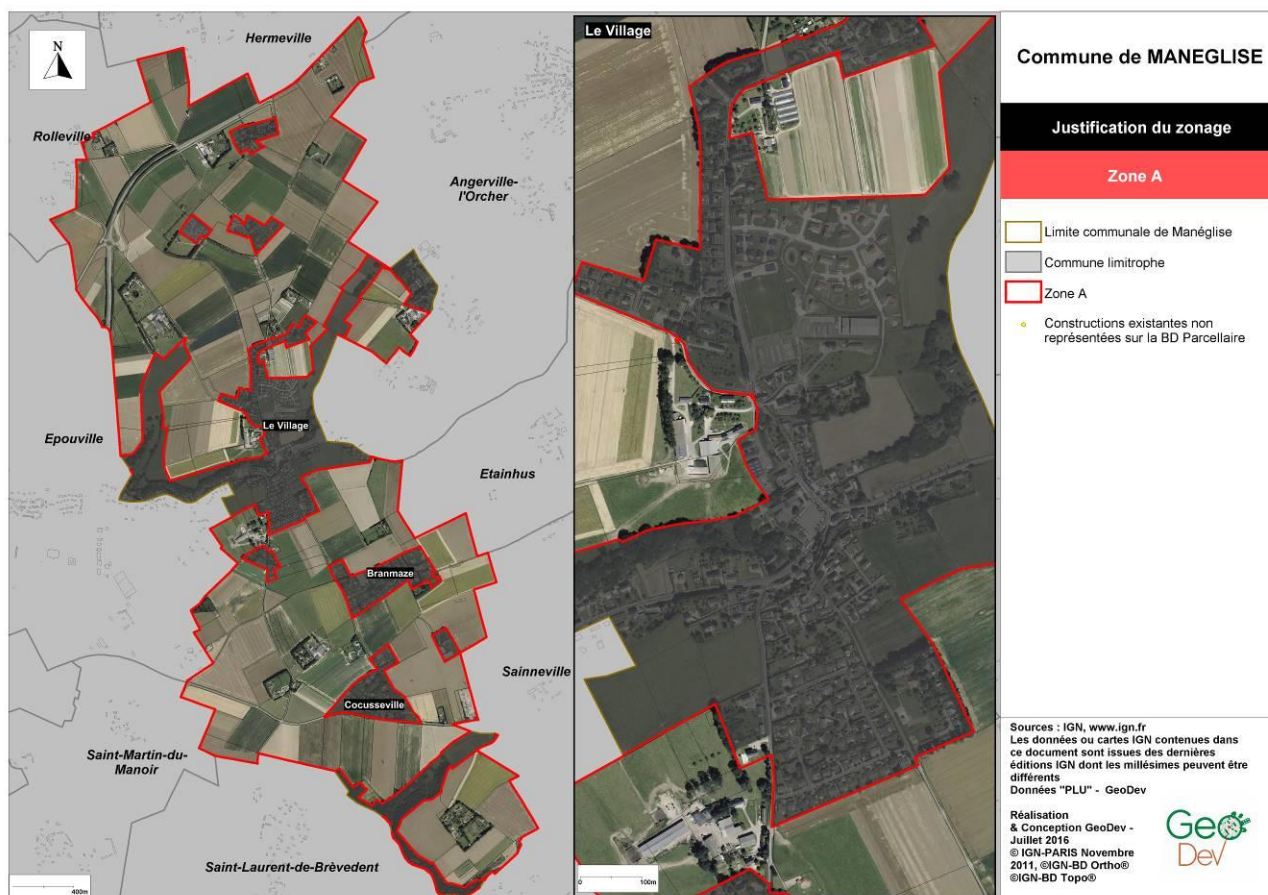


Figure 19 : La zone Agricole stricte (A) – vue aérienne



4 - Objectifs recherchés :

- ✓ Préserver l'activité agricole sur la commune ;
- ✓ Ne pas contribuer au mitage de l'espace agricole ;
- ✓ Permettre l'évolution des constructions isolées et des anciens bâtiments agricoles en conservant leur caractère cauchois.

5 - Evolution POS-PLU :

La zone Agricole a remplacé la zone NC du POS. Les principales évolutions sont les suivantes :

- ✓ Plusieurs zones d'ouverture à l'urbanisation du POS n'ont pas été maintenues dans le PLU et ont été réintégrés en zone Agricole ;
- ✓ Les espaces naturels de risque (NDi, NDr et NDri) du POS ont été basculés en zone agricole. La prise en compte des risques est identifiée soit sur le plan de zonage par éléments de superposition (risque « effondrement »), soit dans le dossier relatif aux Servitudes d'Utilité Publique (SUP) et annexes sanitaires (report du PPRI de la Lézarde).

2-1-3-2- Le secteur Agricole d'Activités Economiques (Ae)

1 - Caractère de la zone :

Le secteur Agricole d'Activités Economiques, noté Ae, correspond à l'activité de la casse automobile, située à l'Ouest du hameau de Sénécal.

2 - Présence des réseaux :

Cette zone n'est pas raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

3 - Potentiel de densifications :

Aucune nouvelle habitation n'est envisagée dans le secteur Ae. Néanmoins, le règlement écrit permet les constructions en lien avec l'activité économique de la casse automobile.

Figure 20 : Le secteur Agricole d'Activités Economiques (Ae)

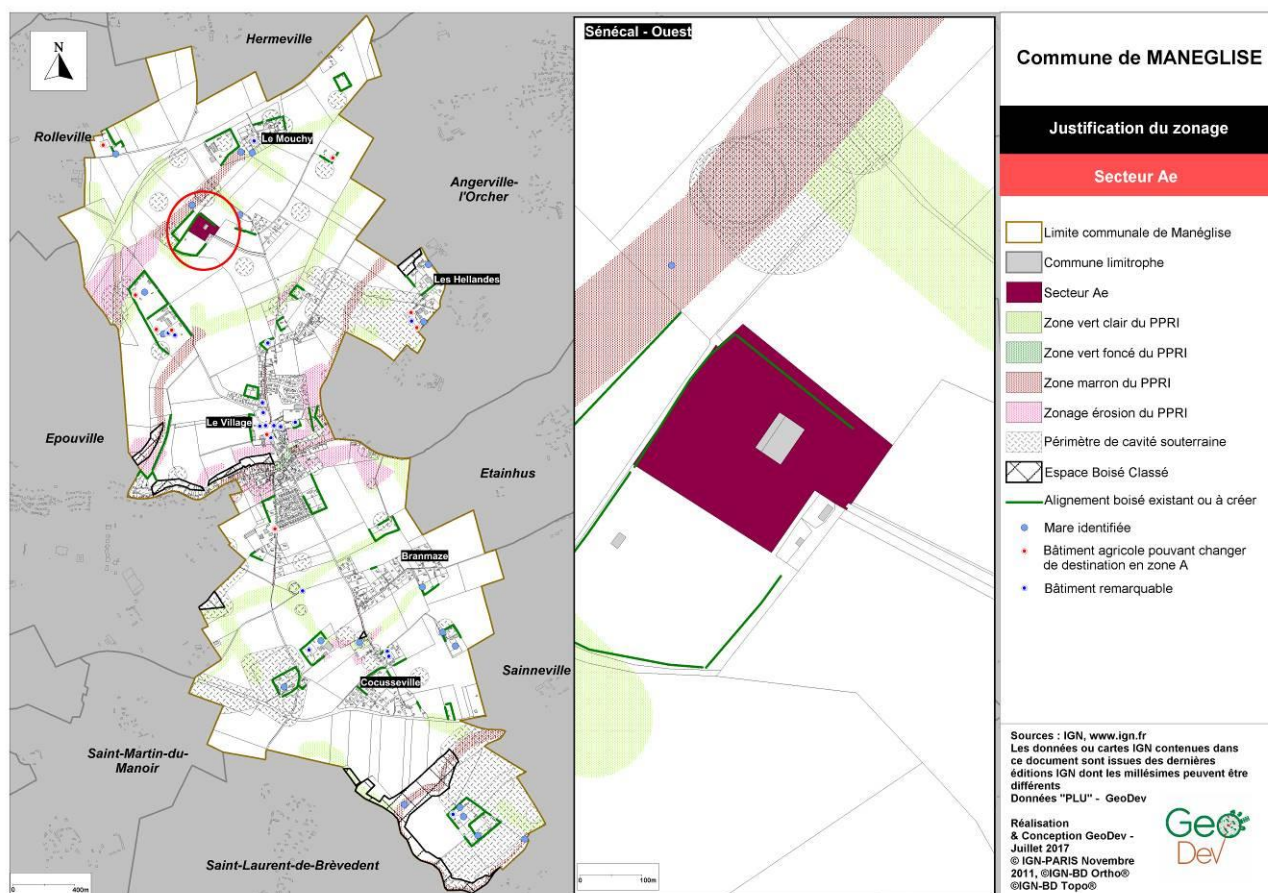


Figure 21 : Le secteur Agricole d'Activités Economiques (Ae) – zoom



4 - Objectifs recherchés :

- ✓ Permettre le maintien et l'évolution de la structure économique ;
- ✓ Ne pas contribuer au mitage de l'espace.

5 - Evolution POS-PLU :

Le secteur At était compris dans la zone NC du POS.

2-1-3-3- Le secteur Agricole de Tourisme (At)

1 - Caractère de la zone :

Le secteur Agricole de Tourisme, noté At, correspond à une activité spécifique du territoire de Manéglise : le Domaine de Branmaze. Ce site, localisé dans un clos-masure à forte valeur patrimoniale et en retrait des espaces urbains, regroupe des activités de loisirs et touristiques : réceptions, séminaires et hébergements touristiques.

2 - Présence des réseaux :

Cette zone n'est pas raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

3 - Potentiel de densifications :

Aucune nouvelle habitation n'est envisagée dans le secteur At. Néanmoins, le règlement écrit permet les constructions en lien avec l'activité développée sur le site.

4 - Objectifs recherchés :

- ✓ Permettre le maintien et l'évolution de la structure touristique ;
- ✓ Ne pas contribuer au mitage de l'espace.

Figure 22 : Le secteur Agricole de Tourisme (At)

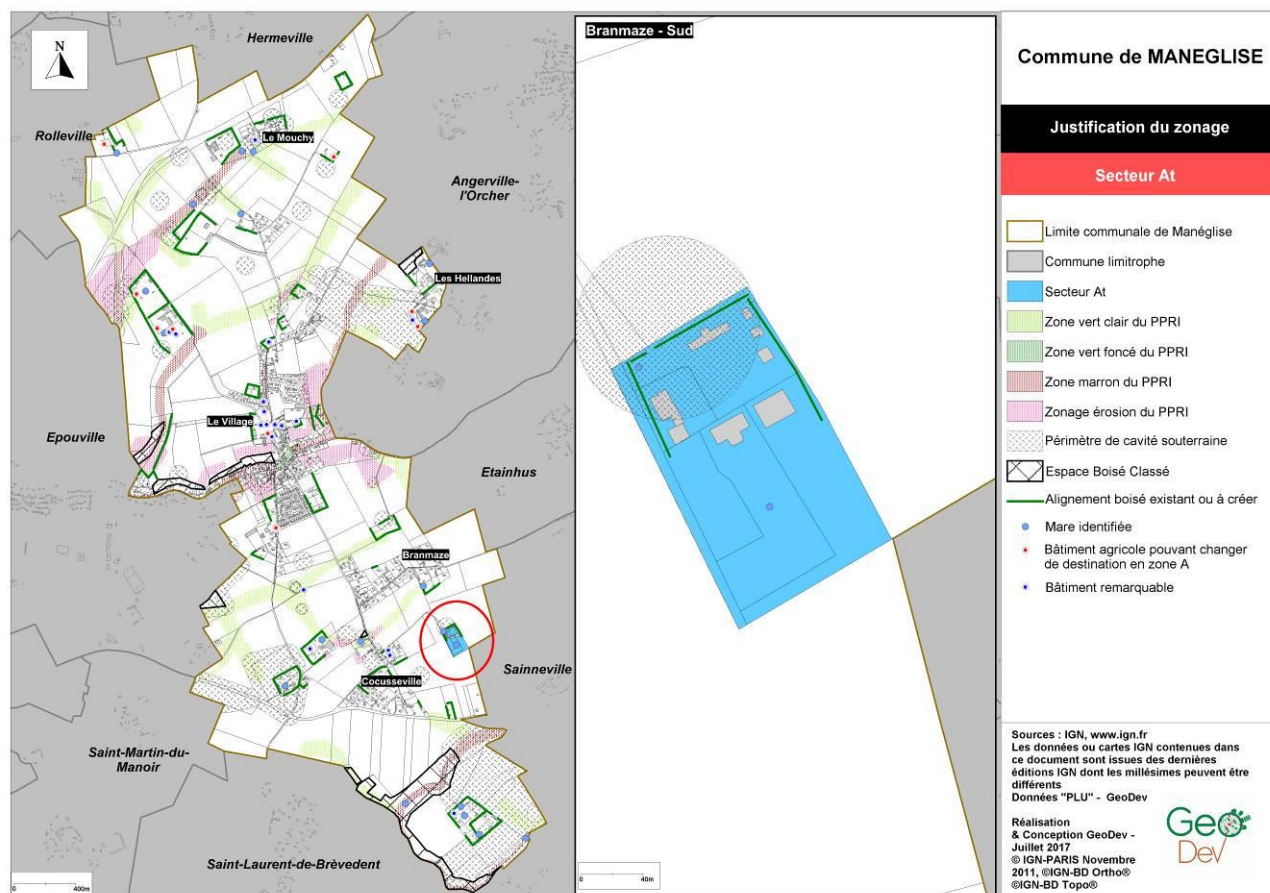
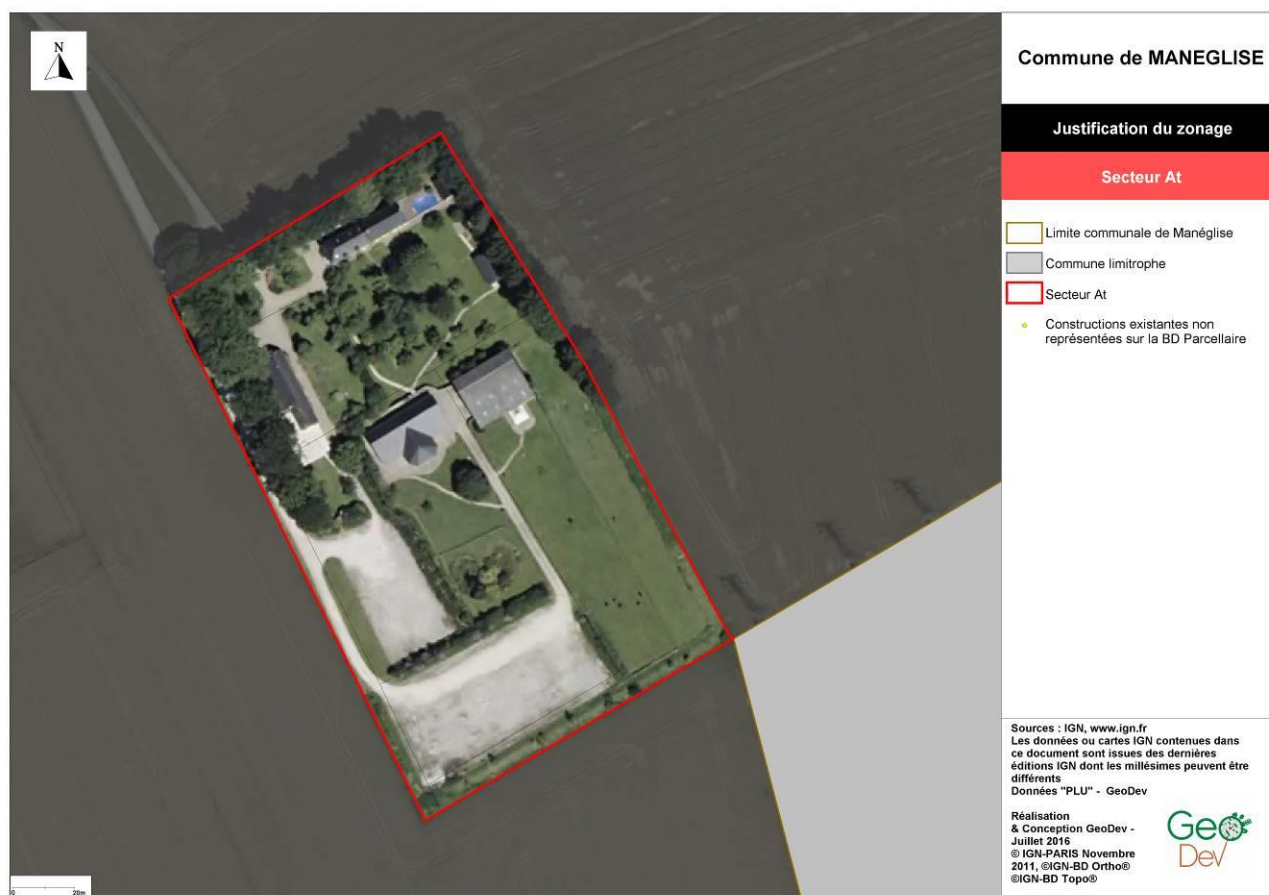


Figure 23 : Le secteur Agricole de Tourisme (At) – zoom



5 - Evolution POS-PLU :

Le secteur At était compris dans la zone NC du POS.

2-1-4- La zone Naturelle

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". **Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger** en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- 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. »

(R.123-8 du Code de l'Urbanisme)

La zone Naturelle de Manéglise comprend une zone Naturelle stricte, notée N.

2-1-4-1- La zone Naturelle stricte (N)

1 - Caractère de la zone :

La zone Naturelle stricte, notée N, correspond aux espaces naturels de Manéglise. Elle intègre un site d'habitat diffus, compris dans un plus vaste ensemble naturel.

Les règles de la zone naturelle permettent également l'évolution du bâti existant. Dans le secteur concerné, les extensions et les annexes des habitations existantes sont autorisées sous certaines conditions précisées dans le règlement écrit.

2 - Présence des réseaux :

Cette zone est principalement assainie en individuel.

3 - Potentiel de densifications :

Aucun potentiel de densification n'est identifié en zone Naturelle.

4 - Objectifs recherchés :

- ✓ Préserver les grandes entités naturelles et paysagères recensées sur la commune ;
- ✓ Garantir le maintien de la biodiversité ;
- ✓ Maintenir les perspectives paysagères ;
- ✓ Permettre l'évolution des constructions isolées en conservant leur caractère cauchois.

5 - Evolution POS-PLU :

La zone Naturelle stricte correspond à la zone ND du POS. Néanmoins, la zone Naturelle du PLU a été réduite au profit de la zone Agricole (secteurs à risques classés en ND dans le POS).

Figure 24 : La zone Naturelle stricte (N)

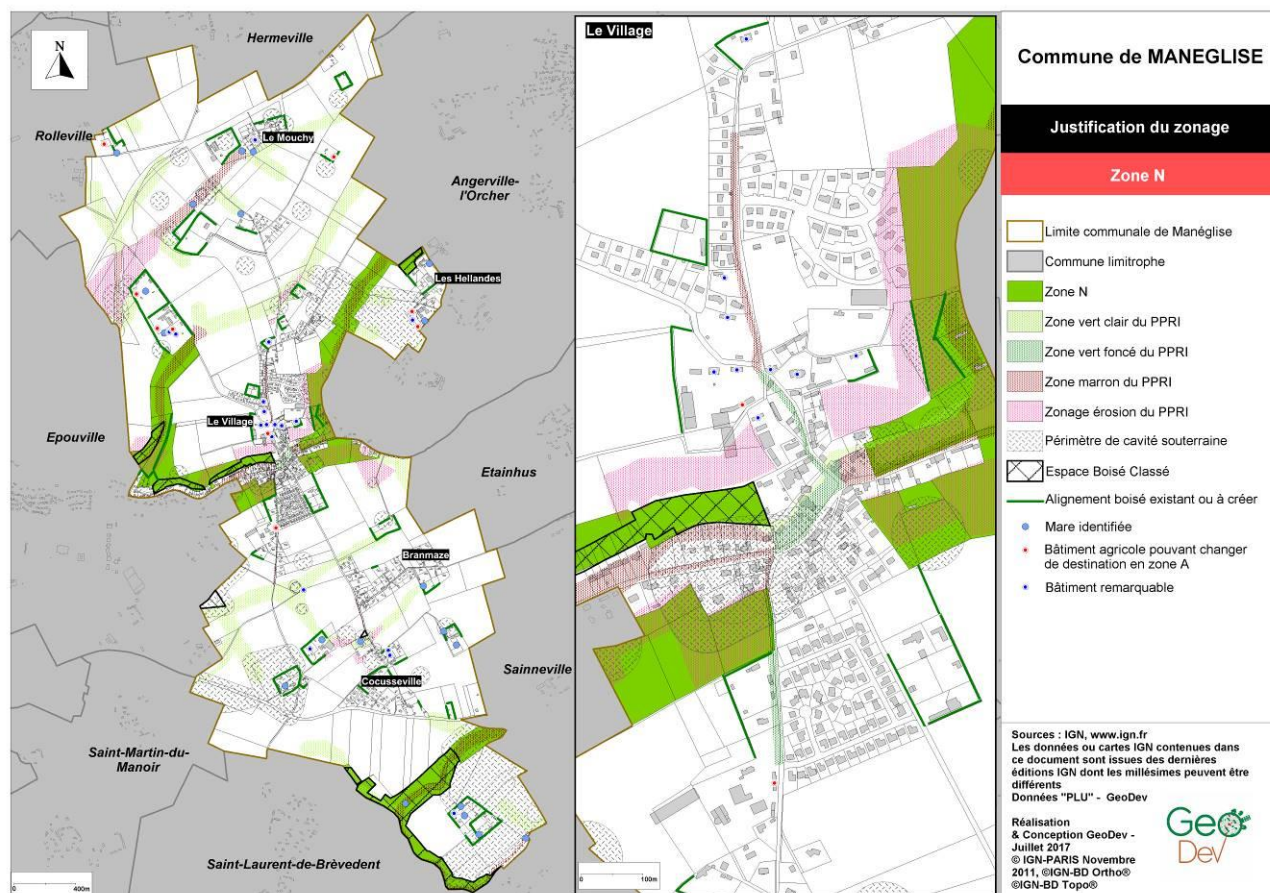
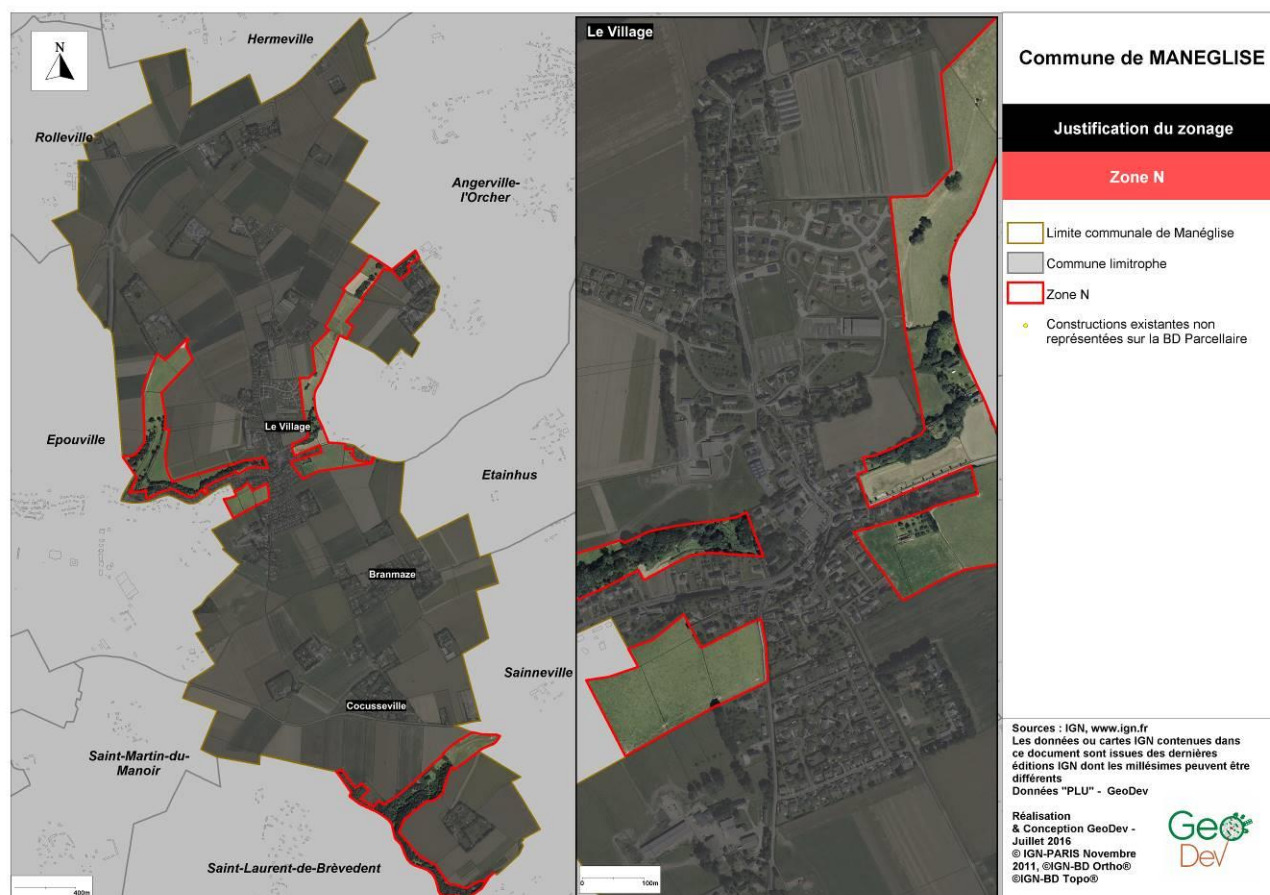


Figure 25 : La zone Naturelle stricte (N) – vue aérienne :



2-1-5- Synthèse du potentiel de constructions identifié

Pour rappel, la commune s'est fixé pour objectif d'accueillir environ 90 à 100 habitants sur la période 2016 – 2026 à Manéglise, soit une **augmentation annuelle de 0,80% de la population**. En s'appuyant sur une hypothèse de taux d'occupation des logements de 2,6 sur la période 2016 – 2026, cela reviendrait à **construire ou réhabiliter environ 60 logements sur la commune** (23 constructions pour maintenir le niveau de population de 2016, environ 38 nouvelles habitations pour accueillir de nouveaux Manégliens).

Il s'agit de s'assurer que les objectifs démographiques et de production de logements sont cohérents, au regard des capacités du règlement graphique présenté. Pour ce faire, il s'agit de prendre en considération toutes les densifications identifiées, qui correspondent au potentiel maximum calculé dans le cadre de ce PLU. En fonction du coefficient de rétention foncière utilisé, ce potentiel est transformé en hypothèse de réalisation effective d'ici 10 ans. **Ainsi, sur un potentiel maximal de 36 logements, 22 devraient être réalisés à l'horizon temporel du PLU.**

Le potentiel de changement de destination est également appréhendé et un coefficient de rétention foncière plus élevé est appliqué. **Sur 9 bâtiments pouvant changer de destination (toutes zones confondues), une hypothèse de 1 à 2 nouveau(x) logement(s) est retenue d'ici 10 ans.**

Figure 26 : Synthèse du potentiel de logements

		Nouvelles constructions à vocation d'habitat	
		Potentiel maximal identifié	Hypothèse retenue
Zone U	Secteur Uc	0	0
	Secteur Ua	6	4
	Secteur Uh	30	18
	Secteur Ue	0	0
Zone AU	Secteur AUa	35	35
Zone A	Zone A stricte	9	2
	Secteur Ae	0	0
	Secteur At	0	0
Zone N	Zone N stricte	0	0
		80	59

		Changement de destination à vocation d'habitat	
		Potentiel maximal identifié	Hypothèse retenue
Toutes les zones		9	2

Hypothèse de logements d'ici 10 ans à Manéglise		61
--	--	-----------

Le projet défini par le maître d'ouvrage est donc en concordance avec les potentialités offertes dans le cadre du projet de PLU.

2-1-6- Les éléments de superposition

Aux différentes zones identifiées précédemment s'ajoutent des éléments qui interviennent en superposition sur le règlement graphique. Il s'agit d'éléments **ponctuels** comme les mares et les bâtiments agricoles pouvant changer de destination, **linéaires** comme les alignements boisés ou **surficiels** (périmètres d'inconstructibilité des risques naturels, emplacements réservés).

2-1-6-1- Les emplacements réservés

11 emplacements réservés (ER) ont été posés pour le compte de la commune de Manéglise. Ces emplacements réservés constituent des outils pour mener à bien le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, et notamment la stratégie de développement des modes doux sur le territoire communal :

- ✓ Les emplacements réservés n°1, n°2 et n°3 sont situés de part et d'autre du site n°1 du secteur AUa. Il s'agit d'espaces réservés pour la réalisation d'accès supplémentaires à la zone ;
- ✓ Les emplacements réservés n°4, n°6, n°5, n°7 et n°11 devront permettre la réalisation de cheminements piétonniers sur une grande partie de la commune ;
- ✓ L'emplacement réservé n°8 est destiné à accueillir un bassin de rétention des eaux pluviales ;
- ✓ L'emplacement réservé n°9 doit permettre l'extension du cimetière vers le Sud ;
- ✓ L'emplacement réservé n°10, situé Hameau des Mares, permettra d'élargir la voirie et de réaliser un espace de stationnement en épis.

2-1-6-2- Les cavités souterraines

Une étude de recensement des indices de cavités souterraines a été réalisée sur la commune par le **CEREMA** en juillet 2014. Les **périmètres associés** aux indices de cavités repérés sont localisés sur le plan de zonage, afin d'être en mesure d'identifier les secteurs bâtis concernés par le risque « effondrement ».

2-1-6-3- Les éléments remarquables du patrimoine naturel et bâti

Le patrimoine naturel :

Les éléments d'intérêt patrimonial ont été recensés en vue de leur classement au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, les éléments naturels comme les alignements boisés et les mares sont identifiés sur le plan de zonage. Des prescriptions sont déclinées dans le règlement écrit pour garantir leur maintien à l'échelle temporelle du PLU.

Concernant les mares, le titre V du règlement écrit prévoit notamment que leur comblement soit interdit.

Pour les alignements boisés, tout abattage implique une nouvelle plantation en essence locale à proximité de l'arbre abattu.

Concernant les espaces boisés localisés à Manéglise, ils sont repris en Espaces Boisés Classés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Un tramage particulier a été adopté sur le plan de zonage du PLU.

Le patrimoine bâti :

18 éléments ponctuels du patrimoine bâti ont également été identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Les caractéristiques remarquables des édifices répertoriés doivent être préservées (Cf. Recensement du patrimoine bâti).

2-1-6-4- Les infrastructures de déplacements doux à créer ou à préserver

Les grandes infrastructures de déplacements doux existantes ont été identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, les opérations de constructions à proximité des linéaires identifiés ne devront pas remettre en cause leur continuité.

2-1-6-5- Le périmètre de protection éloignée des captages de Saint-Martin-du-Manoir et de Saint-Laurent-de-Brévedent

La partie Sud du territoire manéglishais est comprise les périmètres de protection éloignés des captages de Saint-Martin-du-Manoir et de Saint-Laurent-de-Brévedent. A ce titre, les projets de construction dans ce périmètre devront respecter les prescriptions des Déclarations d'Utilité Publique des captages de Saint-Martin-du-Manoir et de Saint-Laurent-de-Brévedent, annexées dans le volume « Annexes sanitaires et servitudes d'utilité publique ».

2-1-6-6- Les zones de bruit

Plusieurs zones de bruit, liées aux trois routes départementales traversant la commune (RD.489, RD.925 et RD.31), sont reportées sur le plan de zonage. Les projets de constructions devront respecter les prescriptions d'isolation acoustiques listées dans l'arrêté du 27 mai 2016 :

- ✓ La **RD.489** engendre une zone de bruit de **catégorie 4**, soit une bande de **30 mètres** de part et d'autre de l'axe de la route et une zone de bruit de **catégorie 3**, soit une bande de **100 mètres** de part et d'autre de l'axe de la route ;
- ✓ La **RD.925** engendre une zone de bruit de **catégorie 3**, soit une bande de **100 mètres** de part et d'autre de l'axe de la route ;
- ✓ La **RD.31** engendre une zone de bruit de **catégorie 3**, soit une bande de **100 mètres** de part et d'autre de l'axe de la route.

2-2- Les principes généraux du règlement écrit

Les justifications du règlement écrit de Manégglise sont présentées par article afin de mettre en évidence les spécificités de chaque secteur.

Par ailleurs, il s'agit de préciser qu'un chapeau de zone a été systématiquement rédigé pour chaque secteur. Ce chapeau de zone présente le caractère et les objectifs du secteur et précise certaines prescriptions qui peuvent concerner le secteur (zone de bruit, PPRI, etc.).

2-2-1- Occupations et utilisations du sol interdites

La rédaction des articles 1 du PLU de Manégglise a repris les prescriptions édictées par le Code de l'Urbanisme.

Pour rédiger les articles 1 et 2 des règlements de PLU, il existe deux façons de procéder :

- ✓ Lister tout ce qui n'est pas autorisé dans l'article 1. Ce choix n'est pas le plus approprié car il s'agit de ne pas omettre une utilisation du sol non souhaitée ;
- ✓ Indiquer que toutes les utilisations et occupations du sol sont interdites sauf celles mentionnées dans l'article 2.

Le conseil municipal de Manégglise a opté pour les deux façons de procéder selon le type de zone :

- ✓ **Dans les zones naturelles (N), agricoles (A, Ae et At) : l'article 1 prévoit d'interdire tout ce qui n'est pas autorisé dans l'article 2, afin de limiter précisément les possibilités d'occupations et d'utilisations du sol.**
- ✓ **Dans les secteurs Uc, Ua, Uh et Ue et dans le secteur Aua : l'article 1 décline les principales occupations et utilisations du sol interdites dans chaque secteur.**

Cette façon de procéder permet de réglementer strictement les possibilités d'évolution des zones agricoles et naturelles, au sein desquelles seuls quelques types d'occupation sont autorisés,

conformément au Code de l'Urbanisme. Au contraire, cela permet d'apporter plus de souplesse dans les zones urbaines, qui sont susceptibles d'évoluer et d'accueillir de nouvelles constructions.

2-2-2- Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans les zones naturelles et agricoles, y compris dans le Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), seules les occupations et utilisations du sol listées dans cet article 2 sont autorisées par le règlement écrit du PLU (compte-tenu de la rédaction de l'article 1).

Tout ce qui n'est pas interdit dans le règlement écrit du PLU est autorisé. Les articles 2 des secteurs urbains et de la zone à urbaniser dressent une liste explicite des occupations et utilisations du sol autorisées, à condition de respecter les autres articles du règlement écrit du PLU.

Les dispositions communes à toutes les zones :

Il est important de rappeler que toutes les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol s'appliquent en dehors des rayons et périmètres de risque des indices de cavités souterraines. Dans ces périmètres de risque, seules les annexes et les extensions mesurées sont autorisées sous conditions.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans toutes les zones pour anticiper de futurs besoins sans restriction géographique sur le territoire communal.

Afin de répondre à l'objectif de renouvellement urbain impulsé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, le changement de destination est autorisé dans tous les secteurs urbains. En zone Agricole, il s'agit uniquement des bâtiments identifiés sur le plan de zonage.

Les secteurs Uc, Ua, Uh et AUa :

Dans ces secteurs, sont autorisées les constructions, leurs extensions et leurs annexes, en lien avec l'habitat afin de favoriser la vocation principale de ces secteurs.

Les activités économiques de type hébergements hôteliers, bureaux, commerces et artisanat sont autorisées pour favoriser la mixité des fonctions urbaines. Cette rédaction permet d'envisager l'installation de services compatibles avec la vocation résidentielle de ces espaces.

Le secteur Ue :

Il correspond à la zone d'activités économiques, à l'Est du centre-bourg. Le règlement écrit est adapté pour permettre l'évolution des entreprises déjà installées et pour permettre de nouvelles implantations.

La zone Agricole stricte (A) :

La zone Agricole stricte a pour vocation de permettre le maintien et le développement des activités agricoles sur la commune de Manéglise. Elle autorise également le logement des exploitants agricoles sous conditions. Ainsi, seules les installations et constructions nécessaires à l'activité agricole et annexes des exploitants agricoles sont autorisées.

Pour ne pas compromettre l'activité agricole de la commune, la mise aux normes des bâtiments est autorisée dans les zones de risque liées aux indices de cavités souterraines.

Aussi, l'évolution des habitations situées dans les zones Agricole est autorisée : extensions et annexes, jointives ou non, sont donc envisageables dans la zone A du PLU, sous réserve de respecter les autres prescriptions du règlement d'urbanisme et de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou à la qualité paysagère.

Le STECAL Ae :

Afin de ne pas compromettre le développement de l'activité de la casse automobile, l'article 2 du règlement écrit prévoit d'autoriser les constructions à vocation de bureau, d'artisanat et d'entrepôt.

Le STECAL At :

L'article 2 du règlement écrit prévoit d'autoriser uniquement les constructions à vocation d'hébergement hôtelier.

La zone Naturelle stricte (N) :

Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées en zone N.

2-2-3- Accès et voirie

De façon générale, les articles 3 sont rédigés de manière identique pour les différentes zone, à quelques exceptions près. L'objectif premier est la sécurité des usagers de la route, qu'ils soient piétons, cyclistes ou automobilistes. Des dispositions telles que le conditionnement de la constructibilité des terrains au respect de la sécurité des usagers en est un exemple. Une attention particulière a été portée sur les accès entre les parcelles privées et la voirie, que ce soit pour la sécurité des usagers ou pour faciliter l'accès des véhicules de la protection civile.

Les **entrées charretières sont imposées le long des routes départementales (à l'exception du secteur Uc), dans les secteurs Uh et Ue et dans toutes les zones agricoles et naturelles**, dans un souci de sécurité routière aux abords des entrées de propriétés et pour fluidifier la circulation sur les voiries principales.

2-2-4- Desserte par les réseaux

Cet article concerne toutes les zones du PLU, selon les réglementations en vigueur. Des règles relatives à l'alimentation en eau potable, à l'assainissement des eaux usées et à la gestion des eaux pluviales sont fixées pour garantir une gestion intégrée de la ressource en eau.

Des prescriptions relatives aux réseaux d'énergies et de télécommunications sont également précisées dans le règlement écrit.

Concernant l'assainissement des eaux pluviales, les prescriptions du Syndicat Mixte des Bassins Versants Pointe de Caux Etretat, selon les types d'opérations, ont été intégrées dans le règlement écrit.

2-2-5- Caractéristiques des terrains

Cet article n'a pas été réglementé car il n'est plus applicable depuis la loi ALUR.

2-2-6- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les secteurs urbains et à urbaniser :

Les dispositions relatives aux implantations par rapport aux voies et emprises publiques sont relativement variées entre les différents secteurs. Les obligations de reculs diffèrent selon les principes de densité envisagés :

- 3 mètres dans les secteurs Uc, Ua, Ue et AUa ;
- 5 mètres dans le secteur Uh.

Ces dispositions visent à encadrer l'implantation en limite d'emprise publique, qui peut être problématique pour les circulations piétonnes et pour la sécurité des accès routiers. Les nouvelles

constructions devront donc respecter un recul par rapport aux voies et emprises publiques. Toutefois, le règlement autorise l'implantation des constructions dans l'alignement de façade d'une construction existante. L'opportunité de s'implanter dans le prolongement d'un alignement de façade existant permet notamment de réaliser des extensions et des annexes dans le prolongement d'une construction existante, même si cette dernière ne respecte pas le recul réglementaire du PLU.

Dans les secteurs Ua et Uh, les constructions doivent également respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport aux routes départementales.

La zone Agricole (A) :

Les constructions doivent observer un recul d'au moins 10 mètres par rapport à la limite d'emprise publique, ou respecter un alignement de façade existant. Les principes d'implantation des annexes et des extensions des habitations sont adaptés pour tenir compte du bâti existant (alignement de façade ou recul de 5 mètres).

Aux abords des routes départementales, et notamment des voies classées à grande circulation, et en dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent respecter un recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la voirie à l'exception de certaines occupations des sols (réseaux d'intérêt public, services publics exigeant la proximité des infrastructures routières, bâtiments agricoles, etc.), conformément aux dispositions de l'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme.

Le STECAL Ae :

Les nouvelles constructions doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.

Le STECAL At :

Les constructions doivent observer un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique, ou respecter un alignement de façade existant.

Les règles définies dans l'article 6 des deux STECAL permettent notamment le développement des activités, sans compromettre l'activité agricole présente à proximité des deux sites.

La zone Naturelle (N) :

Les constructions doivent respecter un alignement de façade ou un recul de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique en zone N.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques.

2-2-7- Implantation par rapport aux limites séparatives

Les mêmes principes de reculs proportionnels à la densité bâtie sont déclinés pour les reculs par rapport aux limites séparatives. L'implantation en limite séparative est autorisée dans le centre-bourg (Uc, Ua – pour les constructions de moins de 3,5 mètres de hauteur – et AUa).

Les constructions peuvent toutefois s'implanter dans le prolongement d'une façade existante ou respect un recul minimal de :

- 3 mètres dans les secteurs Uc, Ua, Uh, Ue et AUa ;
- 5 mètres dans les zones A et N et les secteurs Ae et At.

2-2-8- Implantation des constructions sur une même propriété

De manière générale, cet article n'a pas été réglementé dans le PLU de Manéglise. Ce choix contribue à inciter à la densification maîtrisée des espaces urbains par la possibilité de jointures entre les constructions.

Toutefois, l'article 8 est réglementé dans les zones A et N : les annexes des constructions à vocation d'habitation doivent être implantées à une **distance maximale de 40 mètres** de la construction principale, calculée en tout point de l'annexe.

2-2-9- L'emprise au sol

La commune a pris le parti de réglementer l'emprise au sol des constructions dans tous les secteurs du PLU. Il s'agit de gérer la densité de surfaces construites mais aussi de gérer la gestion des eaux pluviales. L'emprise au sol autorisée est de moins en moins importante lorsque l'on s'éloigne du centre-bourg. L'idée est de renforcer la centralité du centre-bourg et de conserver le caractère aéré des hameaux.

Figure 27 : Emprises au sol réglementées dans le PLU de Manéglise

ARTICLE 6	Zone U				Zone AU		Zone A		Zone N
	Uc	Ua	Uh	Ue	AUa	A	Ae	At	N
% de l'unité foncière	50%	40%	25%	50%	40%	20%	20%	10%	20%

Dans le secteur Ue, l'emprise au sol maximale retenue est relativement élevée, le but étant de permettre une optimisation du foncier à vocation économique.

Aucune emprise au sol n'a été fixée dans la zone Agricole pour les constructions liées à l'activité agricole car les besoins en surface au sol peuvent être très importants. L'emprise au sol réglementée ne s'applique que pour les unités foncières recevant des constructions à vocation d'habitation, leurs extensions et leurs annexes.

La surface des extensions et des annexes des constructions à vocation d'habitation est également réglementée dans les zones A et N :

- 20% de la surface de plancher existante pour les extensions de constructions de plus de 100 m² ;
- 20 m² pour les extensions de constructions de moins de 100 m² ;
- 40 m² les annexes ;
- 100 m² de bassin pour les piscines.

2-2-10- La hauteur des constructions

Le Plan Local d'Urbanisme réglemente la hauteur des constructions, en fonction de leur usage, dans tous les secteurs. Le choix des hauteurs maximales autorisées a été défini en fonction des hauteurs des constructions existantes et des formes urbaines souhaitées dans les différents secteurs de la commune.

De manière générale, la hauteur maximale autorisée est de **6,5 mètres à l'égout de toiture** afin de permettre les constructions en R+1+C, conformément aux volumes bâtis généralement observés dans la région. Compte-tenu des volumes existants, la hauteur maximale des constructions est portée à **9 mètres (R+2+C) autour de la Place de la Mairie (Uc)**.

Dans les secteurs d'activités économiques, la hauteur maximale des constructions est de 3,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère (Ue) et de 9 mètres hors tout (Ae) afin de prendre en compte les volumes existants des activités économiques.

La hauteur maximale autorisée pour les constructions et installations à vocation agricole est de 12 mètres au faitage. Toutefois, une dérogation permet d'autoriser les **installations techniques particulières des bâtiments agricoles** jusqu'à 15 mètres au faitage, depuis le médian de la construction sur le terrain naturel.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements publics.

La hauteur des extensions et des annexes des constructions à vocation d'habitation est également réglementée dans tous les secteurs :

- les extensions ne pourront pas dépasser la hauteur de la construction principale à laquelle elles sont accolées, afin de respecter l'ordonnancement des constructions ;
- les annexes d'habitations sont limitées à 3,5 mètres de hauteur.

Il est à noter que la méthode de calcul pour la hauteur des constructions est rappelée au début de chacun des articles relatifs à la hauteur.

2-2-11- L'aspect extérieur

En préambule à cette partie relative à l'aspect des constructions, un certain nombre d'articles, ayant une portée générale, est mentionné. Ces règles s'appliquent à tout type de construction mais sont légèrement assouplies dans les secteurs d'activités. L'article rappelle un certain nombre de dispositions **imposant les principes d'harmonie et d'intégration paysagère** des nouvelles constructions ainsi que de leurs éléments techniques (climatisation, chauffages, etc.).

Il est à noter que l'aspect extérieur des constructions à vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif, des ouvrages techniques et des bâtiments agricoles est très peu réglementé. Cette souplesse permet notamment de ne pas compromettre les éléments techniques nécessaires au bon fonctionnement de ces constructions.

Pour plus de lisibilité dans cet article, il a été organisé en plusieurs rubriques :

- ✓ Toitures ;
- ✓ Façades ;
- ✓ Clôtures.

Les toitures :

L'équipe municipale n'a pas souhaité rédiger un règlement écrit qui soit très détaillé sur l'aspect extérieur des constructions. Néanmoins, certaines prescriptions déjà inscrites dans le POS ont été reportées dans le PLU : teintes sombres pour les toitures (uniquement ton ardoise dans les secteurs Uc, Ua et AUa), toitures à deux pans principaux d'une pente comprise entre 40° et 60°, débords de toitures, etc. Globalement les couleurs vives et criardes ont été interdites pour les toitures des constructions, par souci d'intégration dans le paysage communal.

Les toitures terrasses et monopentes sont autorisées, sous certaines conditions, dans le cadre d'architecture contemporaine de qualité, pour les constructions de faible emprise, ou en vue de développer les systèmes de production d'énergie.

Les façades :

Comme pour les toitures, il est demandé que les façades présentent un traitement architectural harmonieux, qui s'intègre correctement dans l'environnement immédiat de la construction. Les matériaux bruts ne devront pas être laissés apparents au contraire des constructions en matériaux nobles. Ici, l'objectif est de conserver le caractère des lieux.

Dans un souci d'harmonie entre les constructions principales et les annexes, il est demandé que les couleurs des annexes soient en harmonie avec les couleurs de la construction principale. Le blanc pur et les couleurs criardes, qui ne sont pas représentatifs de l'architecture locale, ne sont pas autorisés (sauf par petites touches).

Les clôtures :

La réglementation sur les clôtures a pour ambition de répondre à plusieurs enjeux sur la commune. D'une part, la réglementation des clôtures contribue à la valorisation du cadre de vie et des espaces urbains. C'est pourquoi, il apparaît important de réglementer l'aspect des clôtures ainsi que leur hauteur. Le but étant d'éviter les effets « murs » et « couloirs » sur la rue. Dans l'ensemble, la hauteur des clôtures est fixée à 1,50 mètre sur rue et à 2 mètres en limites séparatives. De plus, les clôtures pleines sur rue sont interdites au-delà de 80 centimètres de hauteur (un dispositif à claire-voie doit être installé à partir de 80 centimètres).

D'autre part, il s'agit de se prémunir contre le risque ruissellement. Ainsi, les clôtures doivent être installées de manière à tenir compte de l'écoulement normal des eaux de ruissellement et ne doivent pas constituer un obstacle. Les clôtures pleines sont interdites dans la zone AU pour appréhender l'aléa érosion.

Il est à noter que chaque clôture pourra être doublée d'une haie vive constituée d'essences locales et rehaussées d'arbustes. Cela permettra d'atténuer l'aspect minéral des quartiers au tissu bâti dense.

2-2-12- Le stationnement

Le stationnement est un véritable problème de société dans de nombreuses communes périurbaines, du fait de la multimotorisation des ménages. L'article 12 fait l'objet de prescriptions générales conditionnant et organisant la réalisation de places de stationnement sur le territoire communal. Il détermine un nombre de places à créer par type de construction et par secteur.

Concernant les constructions à vocation d'habitation, il est demandé deux places de stationnement automobile et un emplacement réservé au stationnement commode et sécurisé des vélos par unité de logement.

Si des règles sont fixées pour les hébergements hôteliers (1 place par chambre et 1 place par tranche de 10 m² de surface de plancher de restaurant), aucun objectif chiffré n'est imposé pour les autres types d'activités et pour les équipements publics. Le règlement précise uniquement que le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins de l'activité.

2-2-13- Les espaces libres et plantations

Dans le Plan Local d'Urbanisme, l'article 13 impose la mise en espaces verts des surfaces non utilisées par la voirie, le stationnement et les constructions. Il s'agit de préserver le cadre rural de Manégglise et donc de participer au maintien de la biodiversité sur le territoire. D'autre part, les espaces verts ont également vocation à améliorer la qualité paysagère de la commune et notamment à lutter contre les ruissellements.

Les plantations réalisées doivent être inscrites sur la liste des **essences locales** afin de maintenir **une biodiversité locale** adaptée aux sols, aux paysages ainsi qu'au climat de notre région.

Il faut noter que ces règles sont complétées par les mesures de protection du patrimoine naturel, identifié ou classé au titre des articles L.151-23 et L.113-1 du Code de l'Urbanisme, précisée dans **le titre V du règlement**. Ainsi, les éléments identifiés au plan de zonage ne peuvent pas être supprimés (sauf cas particuliers).

2-2-14- Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)

Cet article n'a pas été réglementé car il n'est plus applicable depuis la loi ALUR.

2-2-15- Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans **tous les secteurs comprenant des habitations**, cet article impose l'aménagement d'une citerne de récupération de l'eau de pluie d'au moins 3 m³ par logement.

Dans **toutes les zones**, cet article incite à l'implantation des nouvelles constructions de manière à tirer le meilleur profit des apports gratuits du soleil (lumière, chaleur, etc.) ; ceci dans **un souci d'économie d'énergie** et afin **d'améliorer le rendement des dispositifs de production d'énergie renouvelable** (panneaux photovoltaïques, panneaux solaires). Des propositions de solutions techniques ou de réflexions sont également intégrées dans cet article, pour inciter les pétitionnaires à produire des constructions à haute performance énergétique.

2-2-16- Les obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Le règlement écrit des **secteurs urbains et à urbaniser** impose que toute nouvelle construction intègre dans ses réseaux enterrés, entre le domaine public et la construction, un dispositif technique adapté pour permettre le raccordement à la fibre optique ; ceci en vue de **prévoir le développement des Technologies de l'Information et de la Communication (TIC) à long terme**.

3- Les incidences du plan sur l'environnement

Manéglise n'est ni une commune littorale, ni impactée par un site NATURA 2000. Le PADD du PLU ayant été débattu après le 1^{er} février 2013, le 23 mai 2016, le document d'urbanisme de Manéglise a été soumis à la procédure d'évaluation environnementale au « cas par cas » auprès de l'autorité environnementale. Cette dernière n'a pas exigé la réalisation de cette étude complémentaire pour le PLU de Manéglise (cf. dispense d'évaluation environnementale stratégique jointe au dossier).

Toutefois, en application du 3° de l'article R.151-1 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation « **analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci** ».

L'analyse des incidences notables prévisibles du plan sur l'environnement porte sur les répercussions futures de l'application du projet communal traduit dans le PLU. Elle porte sur différentes thématiques de la notion d'environnement : consommation d'espace, paysage, biodiversité, risques naturels et technologiques, qualité de l'air, etc.

Si elle concerne la totalité du territoire communal, l'analyse des incidences notables prévisibles du plan sur l'environnement s'attarde particulièrement sur les zones d'ouverture à l'urbanisation, secteurs amenés à évoluer à l'horizon temporel du PLU.

3-1- Volet écologique et patrimonial

3-1-1- L'espace

Dans le cadre de la révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme de Manéglise, l'équipe municipale s'est attachée à répondre à plusieurs objectifs, notamment celui de limiter la consommation d'espace. Pour cela, et avant d'envisager ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation, un premier travail d'estimation des densifications possibles a été réalisé et pris en compte dans le potentiel de constructions du PLU.

La limitation de la consommation d'espace passe, également, par le renouvellement urbain, qui pourra se faire à Manéglise par le changement de destination des anciens bâtiments agricoles de caractère. Ainsi la priorité sera donnée, dans les différents hameaux (ou secteurs périphériques) de la commune, à la réhabilitation sur des parcelles délaissées par l'activité agricole et à la densification mesurée des secteurs périphériques de la commune (tout particulièrement les hameaux de Branmaze, Cocusseville).

Malgré tous les éléments présentés ci-dessus, deux sites d'environ 2,9 ha, sous maîtrise foncière publique et privée, devront être urbanisés d'ici dix ans pour atteindre l'objectif démographique fixé par le Conseil Municipal ; objectif compatible avec les orientations du PLH de la Communauté de l'agglomération havraise (CODAH).

Ces deux sites d'environ 2,9 ha représentent 0,35% de la surface communale (836 ha). En ce sens, le projet communal limite fortement la consommation d'espaces agricoles et naturels. Pour rappel, sur les 14,4 ha consommés entre 2000 et 2014 pour l'habitat, 68% de la consommation d'espace s'est effectuée en extension de l'urbanisation et 32% en densification de la tache bâtie existante. Le projet de PLU vise donc à réduire quasiment par trois, la consommation d'espaces au profit de la densification des ensembles urbains structurés et des secteurs d'ouverture à l'urbanisation les plus stratégiques (proximité des équipements, des réseaux de cheminement, des réseaux d'assainissement et d'eau potable, impact paysager faible, etc.).

Figure 28 : Synthèse des surfaces du projet de plan de zonage de Manéglise

Analyse des surfaces du zonage du PLU de Manéglise					
	Superficie (en ha)	% de la surface communale		Superficie (en ha)	% de la surface communale
Secteur Uc	4,4	0,53	Zone U	81,1	9,71
Secteur Ua	35,5	4,25			
Secteur Uh	40,3	4,82			
Secteur Ue	0,9	0,11			
Secteur AUa	2,9	0,35	Zone AU	2,90	0,35
Zone A stricte	680,5	81,46	Zone A	684,6	81,95
Secteur Ae	2	0,24			
Secteur At	2,1	0,25			
Zone N stricte	66,8	8,00	Zone N	66,8	8,00
TOTAL	835,4	100,00	TOTAL	835,4	100,00
Zone AU : 2,9 ha soit 0,35% de la surface communale et 3,6% de la zone U actuelle (tous secteurs confondus)					

L'aménagement du territoire de Manéglise a été réfléchi avec le souci de limiter les atteintes à l'activité agricole. En effet, en déterminant des zones AU en continuité du bâti existant, le Conseil Municipal n'a pas remis en cause le maintien et le développement de l'activité agricole, notamment pour l'élevage.

Il n'y a pas réellement de phénomène de morcellement de l'espace agricole à Manéglise, même si un site de 0,9 ha (site n°2) réduira quelque peu la SAU communale. On précisera que le site n°1, parcelle de près de 2 ha, correspond à des terrains communaux pour une grande partie, qui sont loués par un agriculteur (location annuelle hors statut du fermage).



Le choix de l'ouverture à l'urbanisation des deux sites AU avait pour objectif de ne pas miter le paysage, de s'inscrire en continuité immédiate dans la tâche bâtie existante et de limiter au maximum la prise de terres à vocation agricole.

Le pourtour des secteurs périphériques, hameaux historiques de Manéglise, (Uh - secteurs du Mouchy, Sénécal, les Hellandes, Branmaze, et Cocusseville) a été délimité de façon à ne pas agrandir la tâche bâtie, tout en favorisant une densification maîtrisée. Les secteurs d'habitat diffus ont été intégrés aux espaces agricoles au sein desquels ils sont compris.

Dans l'esprit d'une gestion économe des ressources foncières, un seuil minimal de densité est souhaité sur les deux zones d'ouverture à l'urbanisation (15 logements/ha). Inscrit notamment dans le PADD, cet objectif est le garant de la consommation raisonnée du foncier à l'échelle du PLU.

3-1-2- Le paysage

La préservation du paysage communal est une des priorités du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Manéglise. En effet, les orientations ont pour but de préserver les perspectives et coupures paysagères, mais également de conserver les grands éléments du

paysage comme les principaux massifs boisés, les alignements d'arbres, les mares, etc. qui constituent la trame verte et bleue de la commune. La préservation du paysage de Manéglise se concrétise par l'identification de ces éléments identitaires qui seront préservés au titre de l'article L.151-23 ou des articles L.113-1 et 113-2 du Code de l'Urbanisme.

Le zonage du PLU permettra de gérer la protection du paysage et notamment des clos-masures, grâce au classement en zone Agricole de certains secteurs.

L'ouverture à l'urbanisation des deux sites AUa pourrait avoir un impact paysager, compte-tenu de leur situation sur les coteaux du vallon. Afin de limiter la covisibilité vers la vallée, les orientations d'aménagement et de programmation prévoient, dès que nécessaire, la réalisation ou la préservation de plantations sur le pourtour des sites concernés.

La commune souhaite également que les constructions s'intègrent harmonieusement dans le paysage. Dans cette optique, des prescriptions en termes de hauteurs, de matériaux et de couleurs ont été imposées dans le règlement écrit.

Les principales coupures d'urbanisation ont été identifiées et le PADD vise à les préserver. C'est notamment le cas des différentes coupures d'urbanisation identifiées entre le centre-bourg, Branmaze et Cocusseville, ou encore au hameau des Mares.

Sur les secteurs de développement, des éléments paysagers végétaux sont à créer pour soigner les transitions entre l'espace bâti et les espaces agricoles et naturels. Cela permettra également de marquer l'enveloppe bâtie du village.

3-1-3- La faune et la flore



La commune de Manéglise n'abrite aucune mesure de protection du patrimoine naturel sur son territoire, mais sa configuration topographique sur le plateau entaillé de quelques talwegs offre des points de vue remarquables vers les vastes étendues agricoles en prairie ou en cultures, les boisements et les espaces bâtis.

La préservation des espaces naturels est une des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune. Ainsi les principaux boisements ont été classés en zone Naturelle et les éléments du patrimoine naturel (alignements boisés, mares, etc.) ont été identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. La conservation de ces éléments de la trame verte et bleue constitue un gage de maintien dans le temps d'une faune et d'une flore diversifiées.

Les principaux corridors écologiques, sur la partie Sud du territoire (le Roncheray), au pourtour des Hellandes et à l'Ouest du centre-bourg, ont été identifiés en zone Agricole et/ou Naturelle. Leur continuité ne devrait pas être remise en cause par le projet d'urbanisme.

Pour conserver le cortège floristique typique des alignements boisés et des mares du Pays de Caux, la commune a imposé leur préservation et que le renouvellement potentiel d'alignements boisés se fasse en essences locales dont une liste sera à disposition des habitants de Manéglise. Ces petits éléments du patrimoine naturels sont autant de refuges pour la faune locale caractéristique.

3-1-4- Patrimoine architectural et urbain

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Manéglise, dans son volet « Paysage et Patrimoine », s'appuie notamment sur une orientation relative à la préservation de l'habitat à

caractère patrimonial. Cette orientation s'est traduite dans le document d'urbanisme par l'identification des constructions remarquables qui contribuent à l'identité communale au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme : calvaire, belles demeures, petits éléments du patrimoine, etc.

Par ailleurs, le règlement écrit fixe des prescriptions d'urbanisme qui réglementent l'aspect des nouvelles constructions pour gérer leur intégration dans leur cadre bâti et naturel.

3-1-5- Préservation de la ressource en eau

Manéglise est concernée, au Sud de son territoire, par les périmètres éloignés de protection des captages de Saint-Martin-du-Manoir et de Saint-Laurent-de-Brévedent. Dans ce périmètre de protection, le règlement écrit rappelle qu'il s'agira de respecter les prescriptions des Déclarations d'Utilité Publique, annexées au PLU. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation réalisées sur les deux sites d'ouverture à l'urbanisation préconisent également une gestion qualitative des eaux pluviales.

De plus, la localisation des deux sites AUA a pris en compte la présence des réseaux d'assainissement et d'eau potable. Ce choix est conforme aux objectifs du SDAGE qui visent l'amélioration des réseaux collectifs afin que ceux-ci traitent l'ensemble des eaux usées. Manéglise est rattachée à la station d'épuration Edelweiss du Havre, qui possède des capacités suffisantes pour supporter la réalisation du projet communal.

Il en est de même pour l'alimentation en eau potable. Les forages de Rolleville et d'Yport ne sont pas saturés à ce jour et pourraient supporter de nouveaux branchements (cf. Volume 1 du rapport de présentation).

3-1-6- Les risques naturels

En grande partie sur le plateau, mais entaillé de quelques talwegs prononcés, le territoire communal est émetteur de ruissellement et d'une zone de transfert des ruissellements vers les fonds inférieurs. La commune est couverte en totalité par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Lézarde, approuvé par arrêté préfectoral le 6 mai 2013. Les données du PPRI sont intégrées au volume Servitudes et Annexes du PLU, il s'agit d'une Servitude d'Utilité Publique s'imposant au PLU et donc aux autorisations d'urbanisme.

Sur les deux sites d'ouverture à l'urbanisation, **le secteur situé à proximité immédiate de la mairie (site n°1) est en grande partie concerné par le zonage érosion du PPRI. Ce choix a fait l'objet d'une note validée par les services de la DDTM de Seine-Maritime.** On précisera également que plusieurs précautions devront être respectées lors de l'aménagement de ce secteur (ex : clôtures pleines interdites lorsqu'elles sont perpendiculaires à la pente). Ainsi, le suivi des modalités de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation permettra de prendre en compte le risque « inondation ».

Des ouvrages intégrant les principes d'hydraulique douce (noues végétalisées, bassins en pente douce, etc.) sont imposés par les deux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le règlement écrit impose certaines règles pour assurer une gestion des eaux pluviales adaptée à chaque opération : un maximum d'emprise au sol des constructions, des espaces libres non imperméabilisés, le maintien des éléments du patrimoine naturel, l'installation d'une citerne de récupération des eaux pluviales d'au moins 5 m³ pour tout nouveau logement, etc.

De plus, l'article 4 réglemente fortement la gestion des eaux pluviales sur un terrain, le but étant de compenser l'imperméabilisation des terrains pour toute nouvelle construction.

Par précaution, le règlement écrit autorise les ouvrages techniques, dont les ouvrages hydrauliques, sur tout le territoire communal.

Par ailleurs, un recensement des indices de cavités souterraines et à ciel ouvert a été réalisé en 2014 par le CEREMA afin de permettre la traduction risque « effondrement » en urbanisme. Ainsi, l'intégration de cette étude dans le PLU de Manéglise a donné lieu à la mise en place de rayons d'inconstructibilité autour de chaque indice le nécessitant, conformément à la doctrine départementale de la DDTM de Seine-Maritime. Cette mesure a pour but de limiter l'exposition des biens et des personnes au risque effondrement.

Dans les zones bâties concernées par des présomptions de cavités souterraines, la constructibilité des zones de risque reste conditionnée à la levée du risque, à la charge du propriétaire du terrain.

3-1-7- Les risques technologiques

Le territoire manéglishais n'est pas véritablement concerné par des risques technologiques majeurs (aucun site BASIAS et BASOL identifié sur le territoire manéglishais).

3-2- Volet équipements et déplacements

L'ouverture à l'urbanisation des deux sites AUa et la densification du tissu bâti vont contribuer à augmenter la population à Manéglise, plus précisément dans le centre-bourg. A priori, cette augmentation de la population ne créera pas de nouveaux flux automobiles mais plutôt un renforcement des flux existants en direction des bassins d'emploi et des pôles de services intra-communaux et supra-communaux.

3-2-1- A l'échelle communale

Le projet communal vise à développer un village de « courtes distances », propice au développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture. Les zones AUa, à vocation principale d'habitation, par leur localisation en centre-bourg ou à proximité immédiate, doivent permettre le développement des déplacements doux. Les services communaux (mairie, école, salle polyvalente, équipements sportifs, etc.) seront donc accessibles à pieds via un réseau de sentes piétonnes connexes existantes ou imposées dans les deux Orientations d'Aménagement et de Programmation et les différents emplacements réservés définis sur le plan de zonage.

D'autres outils réglementaires sont mis à profit pour développer le réseau de cheminements doux comme l'identification des principaux axes de cheminement doux au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, les secteurs d'habitat diffus n'autoriseront pas les nouvelles constructions à vocation d'habitation et le secteur Uh encadrera davantage l'urbanisation dans les espaces périphériques (secteurs du Mouchy, Sénécal, les Hellandes, Branmaze, et Cocusseville), ce qui devrait limiter les difficultés de circulation à l'écart du bourg aggloméré, sur un réseau viaire parfois étroit et sinueux (notamment à Cocusseville).

Compte-tenu du parti d'aménagement choisi par le Conseil Municipal de Manéglise, les déplacements piétons devraient être favorisés dans les années futures : les équipements publics seront situés dans le bourg et les zones ouvertes à l'urbanisation aussi raccordées aux réseaux de trottoirs ou de chemins de randonnées existants ou projetés. Dans ce sens, **le PLU est un véritable outil pour structurer l'organisation spatiale de la commune, et les déplacements qui y sont liés.**

L'article 3 (Accès et Voirie) du règlement écrit, traitant des voies et accès aux parcelles, est particulièrement fourni. Pour tenir compte du gabarit du réseau de voiries, le règlement écrit prévoit que toute nouvelle entrée soit traitée en entrée charretière dans les différents hameaux structurés et que le stationnement soit assuré sur les parcelles privées.

En termes d'infrastructures de transports, les prévisions économiques et démographiques restent modérées dans le cadre de ce PLU. Le réseau départemental et communal pourra supporter la hausse des flux attendue tandis qu'une voirie de desserte interne sera réalisée pour chacun des sites d'ouverture à l'urbanisation.

3-2-2- A l'échelle supra communale

Les villes du Havre, Montivilliers, Gonfreville-l'Orcher ou encore Epouville correspondent aux pôles de services mais également au bassin d'emploi des Manéglistais. Par conséquent, un renforcement des flux de circulation notamment vers le Havre et la zone industrielle, via la RD.489, est à prévoir. En effet, ce pôle, en plus des services proposés sur le territoire Manéglistais, offrent tous les commerces, grandes surfaces et services dont Manéglise ne dispose pas sur son territoire.

Compte-tenu des distances relativement importantes pour relier Manéglise au centre du Havre et de l'offre relativement limitée en matière de transport en communs, une légère augmentation du trafic automobile est à prévoir, en particulier sur la RD.489, voire la RD.31 (voie rapide), axes stratégiques du Département de Seine-Maritime.

Le PLU dispose de certaines orientations (projets ou règles) favorables aux modes de circulation douce, en adéquation avec les objectifs de développement durable. Celles en faveur des transports collectifs peuvent difficilement être ambitieuses en raison du fait qu'il ne s'agit pas d'une compétence communale mais intercommunale ou départementale. Néanmoins, le PLU propose une urbanisation propice au développement des transports collectifs notamment en développant, dès que possible, les nouveaux secteurs à une distance raisonnable des arrêts de bus présents dans le centre-bourg.

En termes de pollution de l'air, il faut considérer qu'il n'y a pas de nouveaux déplacements engendrés par l'accueil de nouvelles populations. Ces déplacements existaient auparavant, mais pas sur les mêmes tracés : il s'agit d'un report des déplacements entre Manéglise et l'hypercentre havrais notamment.

Néanmoins, compte tenu de la faible quantité de voitures supplémentaires sur le réseau viaire apportée par le projet communal (environ 90 voitures sur 10 ans sur une base de 1,5 voiture par ménage), les effets sur la qualité de l'air ne devraient pas être perceptibles à l'échelle communale.

4- La compatibilité du PLU avec les principaux documents supérieurs

4-1- La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire de Seine

Le Code de l'Urbanisme stipule que les PLU doivent être compatibles avec la DTA, document d'aménagement et d'urbanisme qui exprime les enjeux de l'Etat sur un territoire donné. Les collectivités locales, lors de l'élaboration de leur document d'urbanisme doivent s'assurer que leur document est en compatibilité avec les orientations de ce document.

La Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de Seine a été approuvée par décret en Conseil d'Etat le 10 juillet 2006, elle met en avant trois objectifs :

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

La commune de Manéglise est concernée par l'objectif 2 de la DTA.

L'objectif 2 est décliné en 4 sous objectifs dont 2 sont traductibles sur le territoire communal :

1^{ER}-OBJECTIF - METTRE EN VALEUR LES GRANDS ENSEMBLES NATURELS ET PAYSAGERS CARACTERISTIQUES DE LA NORMANDIE

Pour répondre à cet objectif, le PLU de Manéglise a inscrit dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables un certain nombre d'orientations allant dans ce sens :

- ✓ **Protéger** les arbres et l'ensemble **des entités paysagères remarquables** de la commune (espaces boisés, alignements boisés, mares, etc.) ;
- ✓ Maintenir les **perspectives paysagères** ;
- ✓ Permettre **le changement de destination** des anciens bâtiments agricoles de caractère ;
- ✓ Affirmer **l'identité architecturale** de la commune en préservant le patrimoine bâti.

Dans le zonage et dans le règlement écrit, ces orientations ont ainsi été traduites :

- ✓ Par **la préservation des perspectives paysagères** et de l'activité agricole : les sites d'ouverture à l'urbanisation sont situés en continuité des espaces urbains actuels ;
- ✓ Par **la conservation du caractère rural** de la commune ainsi que la typicité du Pays de Caux : le règlement écrit impose que les alignements boisés existants soient conservés ou remplacés par des haies en essences locales. Les alignements boisés qui seront créés devront également être composés d'essences locales ;
- ✓ Par **le classement des espaces boisés, des alignements boisés, des vergers et des mares** au titre des articles L.151-23 ou des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ;
- ✓ Par **la possibilité de changement de destination des bâtiments agricoles** ayant un caractère architectural.

2^{EME} OBJECTIF : PREVENIR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La commune de Manéglise est concernée par deux risques naturels : **risque inondation** (lié aux aléas ruissellement et érosion) et **risque effondrement**. La protection des biens et des personnes par rapport aux risques est l'une des orientations prioritaires du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune (conservation des mares, maîtrise de l'infiltration à la parcelle, etc.).

Ces orientations se sont traduites dans le règlement écrit et dans le zonage :

- ✓ Par l'annexion du PPRI du Bassin Versant de la Lézarde pour le volet inondation ;
- ✓ Par la réalisation d'une étude de Recensement des Indices de Cavités Souterraines (R.I.C.S) et par des prescriptions particulières en termes de constructions dans le règlement écrit.

4-2- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine Normandie

Ce document supra-communal a pour objectif de mettre en place une gestion globale et équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques à l'échelle du bassin Seine Normandie. Ce dernier couvre 25 départements et 9000 communes, dont Manéglise.

Le SDAGE a pour enjeux :

- ✓ la gestion et la protection des milieux aquatiques ;
- ✓ la gestion qualitative de la ressource ;
- ✓ la gestion quantitative de la ressource ;
- ✓ la prévention et la gestion des risques.

Le schéma 2016-2021 a été approuvé par arrêté du Préfet coordonnateur de bassin, le 5 novembre 2015. Il s'agit d'un outil de planification et de cohérence de la politique de l'eau. Il est accompagné d'un programme de mesures qui décline les orientations du SDAGE en actions et moyens pour parvenir à l'objectif de bon état écologique des masses d'eau en 2021. Il se fixe 44 orientations et 191 dispositions qui correspondent à des défis à relever, dont :

1. *Diminuer les pollutions ponctuelles ;*
2. *Diminuer les pollutions diffuses ;*
3. *Protéger la mer et le littoral ;*
4. *Restaurer les milieux aquatiques ;*
5. *Protéger les captages pour l'alimentation en eau potable ;*
6. *Prévenir du risque inondation.*

Le parti d'urbanisme retenu contribue à la réussite du premier défi : les deux sites de développement futur sont localisés dans le secteur desservi par **les réseaux d'assainissement collectif**.

Il s'agit également de préciser que les activités industrielles sont interdites sur le territoire communal. Il est à noter que les constructions autorisées dans le secteur d'activités économiques (Ue) sont à vocation de bureau, de commerce, d'artisanat et d'entrepôt.

Impactée par des **périmètres de protection de captages de Saint-Martin-du-Manoir et de Saint-Laurent-de-Brévedent**, la commune est particulièrement concernée par les défis 4 et 5. Le règlement écrit et l'annexion des Déclarations d'Utilité Publique de ces captages dans le volume « Servitudes d'Utilité Publique » ont été étudiés dans ce sens.

Par ailleurs, l'application du PPRI est une réponse au défi 6 « *prévenir du risque inondation* ».

Finalement, par sa portée juridique et les caractéristiques du territoire communal, le PLU de Manéglise répond à ces orientations, ou tout du moins, n'est pas en contradiction avec ces dernières.

4-3- Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Hautes Falaises

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Le Havre Pointe de Caux Estuaire a été approuvé lors de la réunion du Comité Syndical du 13 février 2012.

L'élaboration du PADD du SCoT s'est articulée autour de 5 grands axes :

- ✓ **Assurer le rayonnement : une condition de vitalité métropolitaine ;**
- ✓ **Développer la compétitivité : l'impensable défi ;**
- ✓ **Accroître la qualité de vie : facteur décisif d'attractivité ;**
- ✓ **Structurer le territoire ;**
- ✓ **Améliorer les conditions de déplacements.**

En fédérant, aux côtés de la locomotive havraise, les villes qui l'entourent et les espaces ruraux qui la bordent, le territoire du SCoT souhaite faire accéder le territoire au rang de métropole maritime internationale.

Le centre-bourg de Manéglise est concerné par une des principales orientations du projet de développement envisagé par le SCoT : il représente un potentiel d'urbanisation du territoire du Pays. En effet, il s'agira de préserver le caractère rural de la commune en permettant toutefois son évolution urbaine maîtrisée.

⇒ **Articulation du PLU de Manéglise avec le SCoT du Pays Le Havre Pointe de Caux Estuaire**

La commune de Manéglise est plus particulièrement concernée par les orientations 2, 3, 4 et 5 du PADD.

ORIENTATION 2 - DEVELOPPER LA COMPETITIVITE : L'IMPENSABLE DEFI

2.3 - Encourager et soutenir les pratiques agricoles diversifiées et respectueuses de l'environnement.

Le PLU de Manéglise ne remet pas en cause la pérennité de l'activité agricole sur son territoire. Les surfaces agricoles et les accès sont conservés. Les corps de ferme en activité sont préservés et les conditions de leur pérennité et développement assurées au sein de la zone Agricole, dans le respect des entités écologiques et des unités paysagères à dominantes naturelles et patrimoniales.

ORIENTATION 3 - ACCROITRE LA QUALITE DE VIE : FACTEUR DECISIF D'ATTRACTIVITE

3.1 - Mener une politique volontariste de l'habitat : renouer avec une dynamique démographique, les PLH sont les outils de cette stratégie, veiller à la mixité des opérations, mettre en place un développement urbain économe d'espace, densifier les centres urbains.

Le projet de PLU est programmé pour permettre un développement démographique et urbain raisonnable, raisonné, adapté et dimensionné au profil de la commune (60 logements supplémentaires et 90 à 100 habitants sur 10 ans) et considérant les objectifs du PLH de la CODAH pour Manéglise.

Le règlement du PLU a été élaboré pour permettre la densification du village et du tissu urbain existant. Les divisions parcellaires seront donc facilitées.

Enfin, pour chaque site d'ouverture à l'urbanisation, une Orientation d'Aménagement et de Programmation précise a été déclinée. Elle vise notamment à garantir une diversification du parc de logements et l'introduction d'une mixité sociale dans ces futures opérations.

3.2 - Proposer des services diversifiés et accessibles à tous : anticiper les **besoins** générés par le vieillissement général de la population, maintenir des **services de proximité**, promouvoir la vie culturelle, sportive et de loisirs.

Le projet de PLU prévoit l'urbanisation des deux sites à urbaniser et la densification du centre-bourg, secteurs situés à proximité des services, commerces et équipements présents sur le territoire communal.

3.3 - Développer un cadre de vie harmonieux : veiller à la **qualité paysagère**, rendre les villes plus agréables à vivre par le traitement des espaces publics, le développement des équipements, le développement de l'accessibilité (cheminements piétons, pistes cyclables), répondre aux besoins d'**espaces de détente et de loisirs de pleine nature** des habitants et valoriser ces espaces liés à l'eau, valoriser les **spécificités du paysage cachois**.

Le projet de PLU valorise la qualité paysagère de la commune. Aussi, les grandes unités paysagères sont préservées autant que possible au sein des zones Agricole et Naturelle.

Les éléments du patrimoine naturel ont été identifiés et certains classés au titre du Code de l'Urbanisme. Les règles d'urbanisme ont également été déterminées pour préserver la qualité paysagère (article 11, article 13).

3.4 - Construire un environnement sain et sécurisé : veiller à maîtriser les **risques naturels**, maîtriser les nuisances urbaines et réduire la consommation énergétique, **préserver la ressource en eau**, promouvoir le développement de moyens de déplacements sécurisés et pratiques.

La commune de Manéglise fait partie du bassin versant de la Lézarde et est concernée par l'application du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Lézarde. Le projet de PLU est conforme à ces dispositions et l'intègre dans le volume Servitudes et Annexes.

De plus, une étude de Recensement des Indices de Cavités Souterraines et à Ciel Ouvert a été réalisée. Elle est intégrée au plan de zonage du PLU.

ORIENTATION 4 - STRUCTURER LE TERRITOIRE

4.1 - Promouvoir une organisation polycentrique : **structurer l'offre urbaine autour des polarités hiérarchisées et complémentaires.**

L'offre urbaine définie dans le PLU demeure centralisée sur le village. Les secteurs de hameaux n'ont pas vocation à s'étendre vers les espaces agricoles et naturels et leur potentiel de densification demeure limitée au regard des possibilités de constructions permises dans le village.

4.7 - Révéler le paysage cachois.

Les éléments du patrimoine naturel et du patrimoine bâti, constitutifs d'une identité cachoise ont été identifiés sur le terrain. Certains sont préservés au titre du Code de l'Urbanisme et donc recensés au plan de zonage du PLU.

ORIENTATION 5 - AMELIORER LES CONDITIONS DE DEPLACEMENTS

5.1 - Rééquilibrer les modes de déplacements.

Un projet de grand contournement, rejoignant la RD.925 à l'A.29, est en cours de réflexion. Une première phase est actuellement localisée de manière indicative et traverse le sud de Manéglise. A ce jour, aucune étude concrète n'a été réalisée.

5.2 - Organiser le territoire autour de lignes structurantes de transport en commun.

Le projet de PLU prévoit, dans son PADD, le développement du service de transport en commun. Il est à noter qu'il s'agit d'une compétence intercommunale (CODAH).

Toutefois, les secteurs urbains à densifier et les zones d'ouverture à l'urbanisation sont localisés à proximité des arrêts de transport collectif existants.

5.4 - Développer la pratique des modes « doux ».

L'identification des axes piétonniers et cyclables ainsi que plusieurs emplacements réservés identifiés sur le plan de zonage constituent des traductions de l'ambition municipale de promotion des modes doux. L'aménagement des deux zones d'ouverture à l'urbanisation intègre également la thématique des modes doux.

Le Document d'Orientations Générales retient, quant à lui, 4 grandes orientations à mettre en œuvre, que sont :

- 1. Assumer les spécificités pour renforcer l'identité et la différenciation ;**
2. Encourager le rayonnement afin de donner envie et d'attirer ;
- 3. Développer la compétitivité pour renforcer le positionnement dans l'économie internationale**
- 4. Mettre en œuvre des critères exigeants pour le renforcement de la qualité de vie.**

Le projet de PLU vise à considérer ces orientations et à les décliner localement avec les outils réglementaires à disposition des élus dans le domaine de l'urbanisme.

Ce dernier ne remet pas en cause le projet du SCoT et semble compatible avec ses grandes dispositions qui visent, à son niveau, à conforter principalement le caractère rural de Manéglise, en permettant toutefois son évolution raisonnée et raisonnable.

5- Les indicateurs de suivi du plan

Comme énoncé à l'article R.151-4 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme doit être complété par des indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme.

Les indicateurs de suivi du PLU devront permettre à la commune de faire un bilan de l'évolution du développement de son territoire. Ils auront pour but de vérifier le respect des objectifs fixés par le PLU, notamment dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Ces indicateurs, définis selon les objectifs visés dans le document d'urbanisme, sont au nombre de 19 et répartis selon les 5 thématiques du PADD :

- **Habitat et fonctionnement urbain ;**
- **Transport et déplacements ;**
- **Activités économiques ;**
- **Paysage et patrimoine ;**
- **Environnement.**

Remarque : Cette liste de 19 indicateurs n'est pas exhaustive. Elle regroupe les indicateurs les plus représentatifs du développement de la commune de Manéglise attendu à l'issue du PLU. La commune pourra se doter de nouveaux indicateurs le cas échéant, afin de répondre aux besoins identifiés par l'équipe municipale.

Il est recommandé de mettre en place ces indicateurs de suivi **3 ans, 6 ans et 10 ans après l'approbation du PLU**. Cela permettra de faire **une évaluation régulière**, en vue d'analyser l'évolution du territoire. Il sera également possible de définir de nouveaux objectifs par rapport à ces résultats pour l'échéance temporelle du prochain PLU.

Après une présentation des 19 indicateurs de suivi du PLU, un état de référence **(année 0) est présenté afin de faciliter l'évaluation future du document. L'année 0 correspond à l'année d'approbation du document**, c'est-à-dire l'année à partir de laquelle des objectifs d'évolution ont été définis pour les 10 prochaines années.

5-1- Habitat et fonctionnement urbain

Les indicateurs proposés, liés à l'habitat et au fonctionnement urbain, sont **au nombre de 6**. Ils sont répartis selon les trois orientations présentées dans le PADD, à savoir :

- ✓ **A1 – Promouvoir une gestion économe de l'espace et confirmer la centralité**
- ✓ **A2 – Adapter l'offre de logements aux besoins de la commune**
- ✓ **A3 – Conforter l'offre en équipements et services publics**

A1 – Promouvoir une gestion économe de l'espace et confirmer la centralité

Indicateur n°1 : Croissance démographique

Objectifs : recenser **le nombre de nouveaux habitants** sur le territoire de Manéglise depuis l'approbation du PLU. Il s'agira également de calculer la **densité moyenne d'habitants** par km² sur la commune.

Etat de référence : d'après le recensement communal de 2016, la commune de Manéglise compte **1285 habitants**. La densité actuelle de la commune est donc de **153 habitants par km²**. Pour rappel, les élus ont opté pour **le scénario démographique**, qui consisterait à accueillir, sur une période de 10 ans, environ 90 à 100 habitants supplémentaires sur Manéglise.

Indicateur n°2 : Consommation de l'espace

Objectifs : présenter **la surface des nouvelles parcelles urbanisées en extension de la tache urbaine**, et donc consommées pour le développement urbain de la commune, au détriment des espaces agricoles.

Etat de référence : le projet de PLU fixe **un objectif de consommation de l'espace maximum de 2,9 ha pour l'habitat** d'espaces agricoles et naturels. Il s'agira de s'assurer de la réalisation de cet objectif.



Habitat pavillonnaire, largement représenté dans le centre-bourg

A2 – Adapter l'offre de logements aux besoins de la commune

Indicateur n°3 : Production de logement

Objectifs : recenser le nombre de nouveaux logements sur le territoire de Manéglise depuis l'approbation du PLU.

Etat de référence : le projet de PLU, tel qu'il est construit, prévoit la réalisation globale de **60 logements**, en cohérence avec les objectifs démographiques et de constructions retenus au PADD. Ce chiffre de référence devra être utilisé pour évaluer le PLU.

Indicateur n°4 : Statut d'occupation des logements

Objectifs : présenter le nombre de logements en accession à la propriété, le nombre de logements en location ainsi que la part du logement social sur la commune en vue d'**apprécier le principe de mixité sociale** et de vérifier que les besoins des ménages sont pris en compte.

Etat de référence : en 2013, on dénombrait **9,5% de ménages locataires** sur la commune.

Indicateur n°5 : Forme de logements

Objectifs : recenser le nombre de logements en petit collectif ou de type appartement réalisé sur Manéglise, en vue d'**apprécier le principe de mixité des formes urbaines** et de vérifier que l'accès au logement pour tous est facilité.

Etat de référence : en 2013, le parc de logements de Manéglise était composé seulement de **3 appartements pour 471 maisons**.



A3 – Conforter l'offre en équipements et services publics

Indicateur n°6 : Mixité fonctionnelle du village

Objectifs : identifier le **nombre d'équipements, infrastructures et services publics voire associatifs pour mesurer l'attractivité du village.**

Etat de référence : en 2016, le Rapport de présentation du PLU fait la liste des associations (8 associations en 2016), des équipements et services du village :

- la mairie
- l'école maternelle et élémentaire
- une garderie
- une salle polyvalente d'une capacité de 120 personnes environ
- une salle de sport
- deux terrains de pétanque
- un city-stade
- une aire de jeux pour enfants équipée d'équipements de fitness pour adultes
- un terrain de football
- un hangar communal
- une église et son cimetière



5-2- Transport et déplacements

Les indicateurs liés au transport et aux déplacements sont au **nombre de 3**. Ils sont répartis selon les trois orientations présentées dans le PADD, à savoir :

- ✓ **B1 – Encourager le développement des transports collectifs**
- ✓ **B2 – Encadrer l'évolution du réseau viaire actuel**
- ✓ **B3 – Compléter le réseau de cheminements doux**

B1 – Encourager le développement des transports collectifs

Indicateur n°7 : Evolution de la desserte en transport en commun

Objectifs : mesurer l'évolution de la desserte, des fréquences et des trajets sur le territoire. Ce chiffre pourra aussi être mis en corrélation avec le taux de multimotorisation des ménages.

Etat de référence : Aujourd'hui, il y a une ligne de transport départementale (car) qui dessert 3 arrêts sur la commune. Environ 5 allers/retours quotidiens sont assurés sur la commune entre 6h30 et 19h30 (6 vers Fécamp et 4 vers Le Havre en semaine). De plus, un service de ramassage scolaire est assuré sur la commune. Les Manégliens ont accès au service de transport à la demande de la CODAH (Fil'Bus), qui dessert 10 arrêts sur la commune. En 2013, **69% des ménages manégliens ont 2 voitures ou plus.**



B2 – Encadrer l'évolution du réseau viaire actuel

Indicateur n°8 : Travaux de voirie

Objectifs : identifier les **travaux de voirie** visant à améliorer la voirie pour remédier à des difficultés de stationnement et de circulation.

Etat de référence : des aménagements de voirie ont déjà été réalisés au niveau du centre-bourg afin d'**élargir la voirie** et de **sécuriser les déplacements des piétons** (tout particulièrement Rue des Anciens Combattants).



Rue des Anciens Combattants

B3 – Compléter le réseau de cheminements doux

Indicateur n°9 : Réseaux de cheminements doux

Objectifs : indiquer les **travaux réalisés** pour l'aménagement de trottoirs, chemins de randonnée ou autres cheminements doux.

Etat de référence : le centre-bourg de Manéglise bénéficie d'un maillage développé de trottoirs et espaces réservés aux piétons. Un circuit de randonnée traverse le territoire communal.

5-3- Activités économiques

Les indicateurs liés au volet « activités économiques » sont **au nombre de 4**. Ils sont répartis selon les deux orientations présentées dans le PADD, à savoir :

- ✓ **C1 – Pérenniser l'activité agricole**
- ✓ **C2 – Maintenir et développer les activités de proximité**

C1 – Pérenniser l'activité agricole

Indicateur n°10 : Activité agricole de la commune

Objectifs : préciser le nombre d'exploitations agricoles en activité présentes sur la commune ainsi que la surface agricole utilisée (cf. diagnostic agricole).

Etat de référence : le diagnostic agricole de 2014 recense **9 sièges principaux d'exploitation sur Manéglise**.

C2 – Maintenir et développer les activités de proximité

Indicateur n°11 : Nombre de commerce de proximité et d'activités de services

Objectifs : recenser le nombre de commerces de proximité et d'activités de services présents sur la commune. Il s'agira également d'analyser la répartition par type de commerce et de services pour appréhender la diversité commerciale (cf. rapport de présentation volume 1). Le **nombre d'emplois** concerné pourra également être comptabilisé.

Etat de référence : Aujourd'hui, la commune compte **3 commerces de proximité, 4 praticiens médicaux** et une diversité d'**activités artisanales** et de **services divers**.

Indicateur n°12 : Activités économiques de la commune

Objectifs : recenser le nombre d'entreprises présentes sur la commune et le nombre d'emplois créé sur le territoire. Il s'agira de faire **un point sur le nombre de PC accordé(s)** pour l'implantation d'activités économiques.

Etat de référence : en 2013, l'indicateur de concentration d'emploi de l'INSEE à Manéglise s'élève à **17,7**. Le territoire communal compte **33 entreprises**.

Indicateur n°13 : Nombre d'hébergements touristiques

Objectifs : recenser le nombre d'hébergements touristiques présents sur la commune, ainsi que leur capacité (gîtes, chambres, camping).

Etat de référence : Aujourd'hui, la commune compte **5 gîtes** et 2 sites d'hébergements touristiques (le Domaine de Branmaze et le Domaine des Hellandes).

5-4- Paysage et patrimoine

Les indicateurs liés à l'environnement sont **au nombre de 4**. Ils sont répartis selon les deux orientations présentées dans le PADD, à savoir :

- ✓ **D1 – Conforter l'identité rurale de la commune**
- ✓ **D2 – Ménager la qualité paysagère et les éléments identitaires du paysage**

D1– Conforter l'identité rurale de la commune

Indicateur n°14 : Evolution du patrimoine bâti remarquable

Objectifs : apprécier la **valeur patrimoniale** de la commune. Il s'agira de **vérifier** si les éléments du patrimoine bâti (belle bâtisse, ancien bâtiment agricole réhabilité, église, etc.) identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme possède toujours leur qualité architecturale exposée dans le PLU. Il s'agira également de recenser **le nombre d'anciens bâtiments agricoles réhabilités** en logement sur la commune.

Etat de référence : **18 éléments bâtis (ponctuels) ont été identifiés comme élément remarquable** au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. **9 bâtiments agricoles** ont été recensés comme pouvant changer de destination au PLU. Ces nouvelles habitations seront une plus-value pour affirmer l'identité patrimoniale de Manéglise.

Indicateur n°15 : Clos-masure

Objectifs : préserver la **qualité paysagère** de la commune en maintenant les **ensembles de clos-masures** sur le territoire. Le patrimoine naturel remarquable de ces clos (alignements boisés et mares) a été préservé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Etat de référence : Un recensement du patrimoine naturel a été réalisé et préserve entre autre **12 mares et 10 km d'alignements boisés**.

22 hectares d'espaces boisés ont été classés au titre du Code de l'Urbanisme.



Quelques éléments identifiés

D2 – Ménager la qualité paysagère et es éléments identitaires du paysage

Indicateur n°16 : Evolution des espaces boisés remarquables

Objectifs : calculer la longueur des alignements boisés de la commune identifiée au titre de l'article L.151-23 ou classé au titre des articles L.113-1 et L.113-2 et L.113-2 encore existant. Il s'agira également de **déterminer la surface des Espaces Boisés Classés** (EBC) non détériorée depuis l'approbation du PLU.

Etat de référence : la longueur des alignements boisés identifiée au titre de l'article L.151-23 s'élève à **10 km. 360 mètres** d'alignements boisés à créer sont également identifiés sur le plan de zonage. **22 ha d'Espaces Boisés Classés** (EBC) ont été classés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Indicateur n°17 : Préservation de la trame verte et bleue

Objectifs : compter le nombre de mares et d'éléments d'hydraulique douce identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme non détériorés.

Etat de référence : **21 mares, 2 haies, 3 fascines, 2 talus et 1 merlon busé** ont été identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.



5-5- Environnement

Les indicateurs liés à la thématique « environnement » sont **au nombre de 2**. Ils sont répartis selon les deux orientations présentées dans le PADD, à savoir :

- ✓ **E1 – Préserver et valoriser les ressources**
- ✓ **E2 – Limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques**

E1 - Préserver et valoriser les ressources

Cf. indicateurs n°16 & 17.

E2 - Limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques

Indicateur n°18 : Niveau d'équipements de lutte contre le ruissellement

Objectifs : recenser le nombre d'équipements prévus sur la commune pour lutter contre le risque « ruissellement ».

Etat de référence : 21 mares, 2 haies, 3 fascines, 2 talus et 1 merlon busé identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme contribueront également à limiter le risque sur la commune.

Indicateur n°19 : Catastrophe naturelle

Objectifs : recenser le nombre d'habitations ayant subi une détérioration liée à un risque identifié dans le Rapport de Présentation.

Etat de référence : Il intègre également le R.I.C.S, finalisé en 2014, qui recensait **123 indices de cavité**.

Tous ces indicateurs sont prédéfinis pour **l'année 0**, correspondant à la date d'approbation du PLU.

Les différents tableaux suivants permettront aux élus de suivre de manière régulière l'évolution de leur territoire et d'évaluer à l'issue des 10 ans de leur PLU le respect de ces objectifs chiffrés dans le document d'urbanisme. Les résultats à 10 ans doivent tendre vers les résultats « PLU ».

5-6- Application des indicateurs de suivi au court et moyen terme

Habitat et fonctionnement urbain

Indicateurs		Année 0	Année 3	Année 6	Année 10
Croissance démographique (données communales)	Nombre de nouveaux habitants (scénario retenu - +100 hab sur 10ans – 1285 habitants en 2016)	-			
	Densité moyenne (hab/km²)	153			
Consommation de l'espace (données communales)	Surface des nouvelles parcelles urbanisées (ha) – en extension de la tache urbaine (4 ha prévu au PADD)	-			
Production de logements	Nombre de logements neufs construits (scénario retenu – 60 logements sur 10 ans)	-			
Type de logements (données INSEE)	Proportion de « maisons »	99% Soit 471			
	Proportion d' « appartements »	1% soit 3			
Statut d'occupation des logements (données INSEE)	Proportion de propriétaires	89,9%			
	Proportion de locataires	9,5%			
Mixité fonctionnelle du village	Nombre d'équipements présents dans le village	8 associations et une douzaine d'équipements/services			

Transport & déplacements

Indicateurs		Année 0	Année 3	Année 6	Année 10
Evolution de la desserte (données des gestionnaires)	Nombre d'arrêts de transport en commun	3 pour le car 10 pour Fil'Bus			
	Nombre de services quotidiens	6 vers Fécamp 4 vers Le Havre			
	Type de modes présent sur la commune	1 ligne de car 1 service de ramassage scolaire 1 service de transport à la demande (CODAH)			
Equiperment des ménages (données INSEE)	Taux de multi-motorisation	69%			
Réseau de cheminements doux (données communales)	Aménagement de voirie réalisé	Elargissement de voirie Aménagement de trottoirs			

Activités économiques

Indicateurs		Année 0	Année 3	Année 6	Année 10
Activité agricole (données communales)	Nombre d'exploitations agricoles en activité	9 sièges principaux			
	SAU communale (ha)	651			
Activité économique (données INSEE)	Nombre d'entreprises sur la commune	33			
	Indicateur de concentration d'emploi	17,7			
	PC accordés pour une activité économique	-			
Commerces de proximité et activités de services (données communales)	Nombre de commerce de proximité et d'activités de services	3 commerces de proximité 4 praticiens médicaux			
Hébergement touristique	Nombre d'hébergements touristiques	5 gîtes 2 Domaines			

Paysage et patrimoine

Indicateurs		Année 0	Année 3	Année 6	Année 10
Evolution du patrimoine bâti remarquable (données communales)	Nombre d'éléments classés qui ont préservé leur qualité architecturale	18			
	Nombre de bâtiments encore à réhabiliter	9			
Préservation de la trame verte et bleue et des paysages cachois typique (clos-masures)	Longueur des alignements boisés (km) classés non détériorés	10 km existants 360 m à créer			
	Surface des EBC (ha) non détériorés	22			
	Nombre de mares identifiées et surface d'étang non détériorés	21 mares			
	Nombre d'éléments d'hydraulique douce non détériorés	2 haies 3 fascines 2 talus 1 merlon busé			

Environnement

Indicateurs		Année 0	Année 3	Année 6	Année 10
Niveau d'équipements de lutte contre le ruissellement	Nombre d'équipements prévus pour lutter contre les risques de ruissellement	21 mares 2 haies 3 fascines 2 talus 1 merlon busé			
Catastrophe naturelle (risque inondation, effondrement, technologique)	Nombre d'habitation ayant subi une détérioration	-			

Ces tableaux sont des outils qui peuvent être modifiés, ci-besoin, par la municipalité et ainsi faciliter l'évaluation du PLU.

TABLE DES FIGURES

Figure 1 : Le secteur Urbain Central (Uc)	18
Figure 2 : Le secteur Urbain Central (Uc) – zoom	18
Figure 3 : Le secteur Urbain Aggloméré (Ua)	19
Figure 4 : Le secteur Urbain Aggloméré (Ua) – zoom	20
Figure 5 : Le potentiel de densifications dans le secteur Ua	21
Figure 6 : Le secteur Urbain de Hameau (Uh)	23
Figure 7 : Le secteur Urbain de Hameau (Uh) – zoom	23
Figure 8 : Le potentiel de densifications dans le secteur Uh	24
Figure 9 : Le secteur Urbain d'Activités Economiques (Ue)	28
Figure 10 : Le secteur Urbain d'Activités Economiques (Ue) – zoom.....	28
Figure 11 : Le secteur A Urbaniser Aggloméré (AUa)	30
Figure 12 : Le secteur A Urbaniser Aggloméré (AUa) – zoom sur le site 1	30
Figure 13 : Le secteur A Urbaniser Aggloméré (AUa) – zoom sur le site 2.....	31
Figure 14 : Analyse des possibilités de développement du centre-bourg de Manéglise	32
Figure 15 : Le réseau d'eau potable en secteur AUc.....	33
Figure 16 : Le réseau d'assainissement collectif des eaux usées en secteur AUc	34
Figure 17 : Le potentiel de constructions des zones d'ouverture à l'urbanisation de Manéglise	34
Figure 18 : La zone Agricole stricte (A)	36
Figure 19 : La zone Agricole stricte (A) – vue aérienne	36
Figure 20 : Le secteur Agricole d'Activités Economiques (Ae)	37
Figure 21 : Le secteur Agricole d'Activités Economiques (Ae) – zoom	38
Figure 22 : Le secteur Agricole de Tourisme (At)	39
Figure 23 : Le secteur Agricole de Tourisme (At) – zoom	39
Figure 24 : La zone Naturelle stricte (N)	41
Figure 25 : La zone Naturelle stricte (N) – vue aérienne :.....	41
Figure 26 : Synthèse du potentiel de logements.....	42
Figure 27 : Emprises au sol réglementées dans le PLU de Manéglise	48
Figure 28 : Synthèse des surfaces du projet de plan de zonage de Manéglise	53