

Plan Local d'Urbanisme
PLU

Pièce n°1a : Rapport de Présentation Diagnostic du Territoire



LA HOUSSAYE

Prescrit le : 06 novembre 2015

Arrêt : 01 juillet 2023

Approbation : 07 septembre 2024



Table des matières

I. Préambule	5
A. Qu'est-ce qu'un PLU ?	6
B. La démarche environnementale	7
C. Le contexte communal et intercommunal	9
1. Une commune de l'Intercom Bernay Terres de Normandie	9
II. Cadre règlementaire	10
A. Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de Risle Charentonne	11
B. Le Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD).....	13
C. Le Plan Pluriannuel Régional de Développement Forestier (PPRDF).....	13
D. Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.....	14
III. Diagnostic humain	17
A. Les dynamiques sociodémographiques	18
1. Une augmentation constante de la population	18
2. Un vieillissement de la population préoccupant.....	20
3. Des ménages de plus en plus petits	22
4. Les enjeux sociodémographiques	24
B. Les dynamiques résidentielles	25
1. Un parc de logements stable composé de nombreuses résidences secondaires	25
2. Un parc de logements peu diversifié	27
3. Le prix de l'immobilier relativement faible	30
4. Les enjeux des dynamiques résidentielles	31
C. Dynamiques socio-économiques.....	32
1. Des conditions d'emploi stable malgré un taux de chômage relativement élevé	32
2. Des cadres et des retraités nombreux	34
3. Des revenus supérieurs à la médiane départementale	36
4. Des activités économiques.....	37
5. Une activité agricole en nette diminution mais des terres agricoles toujours valorisées	37
6. Les enjeux liés aux dynamiques socio-économiques	41
IV. Diagnostic urbain	42
A. Organisation du territoire	43
B. Déplacements et mobilités	45
1. Le réseau viaire	45
2. Les déplacements doux.....	47
3. Les transports en commun.....	48
C. Equipements, commerces et activités.....	48
1. Un territoire dépendant pour les équipements.....	48
2. Les commerces	49
3. Les services de santé.....	49
4. La desserte numérique.....	50
5. Le stationnement.....	50
V. Morphologie urbaine	51
A. Morphologie urbaine.....	52
1. Le centre-bourg ancien	52

2.	Le lotissement du Pré de la Forge	53
3.	Le Chatelier	56
B.	Evolution de l'urbanisation : une tendance au mitage et à la perte d'identité	56
1.	Paysages et identité	56
2.	Des principes de développement.....	57
C.	Densité et organisation des opérations récentes	58
D.	Analyse foncière	59
1.	Potentiel constructible en 2023 :.....	59
2.	Consommation foncière sur les 10 dernières années.....	64

3.	Les enjeux urbains.....	66
VI.	Synthèse.....	67
A.	En bref : diagnostic humain.....	68
1.	Dynamiques sociodémographiques	68
2.	Dynamiques résidentielles	68
3.	Dynamiques socio-économiques	69
B.	Les enjeux urbains.....	69



1. Préambule

A. Qu'est-ce qu'un PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme réglementaire qui, à l'échelle de la commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été institué par la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 et est entré en vigueur le 1er janvier 2001. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS).

Dans le cadre de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

L'équilibre entre :

- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; l'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 ; la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ; les besoins en matière de mobilité ; la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville.
- 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.

- La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, 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, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

En application de l'article L.151-2, le PLU comprend :

- **Un Rapport de présentation** (le présent document) :

Il contient un diagnostic du territoire, une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier et explique les choix d'aménagements retenus et analyse les incidences du PLU sur l'environnement.

- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :**

Le PADD définit les orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipement, de protection des espaces et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Elles précisent le projet de la commune sur certains secteurs, dans le respect du PADD.

- **Un Règlement et un Zonage :**

Le Zonage délimite les différentes zones : urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N). Le Règlement définit pour chaque type de zone, les règles applicables en matière d'implantation et de construction. Le règlement et le zonage sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.

- **Des Annexes.**

Les annexes regroupent les servitudes d'utilités publiques les annexes sanitaires et les annexes complémentaires, dont les documents ou les règles permettent une meilleure compréhension du PLU.

L'élaboration d'un PLU se déroulera en cinq grandes étapes :

- La phase de diagnostic permet d'évaluer l'état actuel du développement de la commune et les tendances d'évolution. Il concerne la démographie, l'économie, l'environnement, le paysage, l'habitat, les transports et les équipements. Le diagnostic doit déboucher sur l'expression des enjeux prioritaires pour le développement de la commune. Le diagnostic comprend un État Initial de l'Environnement.
- L'élaboration du PADD permet de définir les orientations générales d'aménagement, au regard notamment des conclusions du diagnostic et des arbitrages politiques. Des orientations d'aménagement et de programmation complètent le PADD et définissent des orientations plus précises dans des secteurs déterminés.

- Une phase de traduction permet de traduire réglementairement les orientations générales d'aménagement sur un plan à l'échelle cadastrale. Une fois le zonage et le règlement établis, l'écriture du rapport de présentation débute afin de justifier les choix effectués ainsi que pour mesurer les incidences du PLU sur l'environnement et définir des mesures de réduction, de compensation et de suivi.
- Le dossier est ensuite « arrêté » par délibération du conseil municipal. Celui-ci est transmis aux personnes publiques associées PPA (EPCI, Préfecture, CG, Chambres Consulaires...) qui rendent un avis sous trois mois. Le dossier arrêté, auquel sont joints les avis émis par les PPA (on parle de dossier d'enquête publique), fait l'objet d'une enquête publique auprès de la population suivie par un commissaire enquêteur.
- Une fois l'enquête publique terminée, le commissaire enquêteur remet un rapport faisant la synthèse des avis des PPA et de la population. L'analyse de ce rapport permet à la commune de modifier le PLU arrêté sous couvert de justifier les modifications apportées et de ne pas remettre en cause l'économie générale du document. Le PLU est alors approuvé par délibération du conseil municipal. Une fois approuvé, le PLU entre en vigueur et toute décision d'aménagement doit alors être compatible avec celui-ci.

B. La démarche environnementale

La commune étant concernée par un site Natura 2000, une évaluation environnementale est donc obligatoire dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Une évaluation environnementale vise à évaluer les effets potentiels ou avérés du PLU sur l'environnement, et ce à tous les stades de son élaboration.

Cette démarche impose un principe d'auto-évaluation, de prise de conscience et de responsabilisation face aux projets de planification urbaine. Le processus d'évaluation environnementale du PLU se fonde sur une méthode itérative qui doit s'articuler autour de 3 principes généraux :

- Connaître les enjeux environnementaux du territoire et les hiérarchiser. Certains points de vigilance peuvent alors faire l'objet d'une attention plus particulière.
- Identifier les incidences des dispositions envisagées et favoriser des choix ayant le souci de la qualité environnementale. C'est une démarche prospective qui doit aider à la formalisation du projet.
- Mener une concertation tout au long du projet avec le public et les autorités. C'est l'assurance d'une approche transparente et transversale.

L'article R.414-23 de Code de l'Environnement précise le contenu attendu de l'étude d'incidences et indique que l'évaluation reste proportionnée à l'importance du document et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence ainsi qu'à l'état des connaissances à la date d'élaboration de cette étude.

Le rapport de présentation d'un PLU soumis à évaluation environnementale est régi par l'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme :

« Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

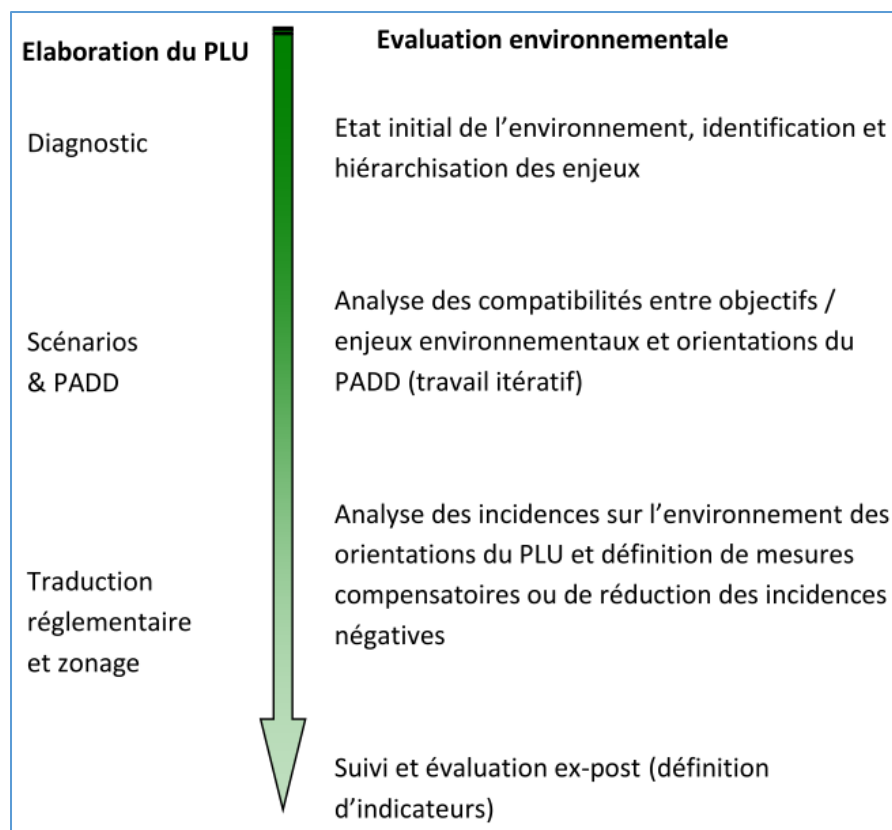
6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. »

L'évaluation environnementale est issue de la Directive européenne du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, qui a été transposée dans le droit français par l'Ordonnance du 3 juin 2004 puis le Décret du 27 mai 2005. Elle fait l'objet d'un avis spécifique du Préfet qui porte sur la qualité de

l'évaluation et aussi sur la prise en compte effective de l'environnement dans le document arrêté.

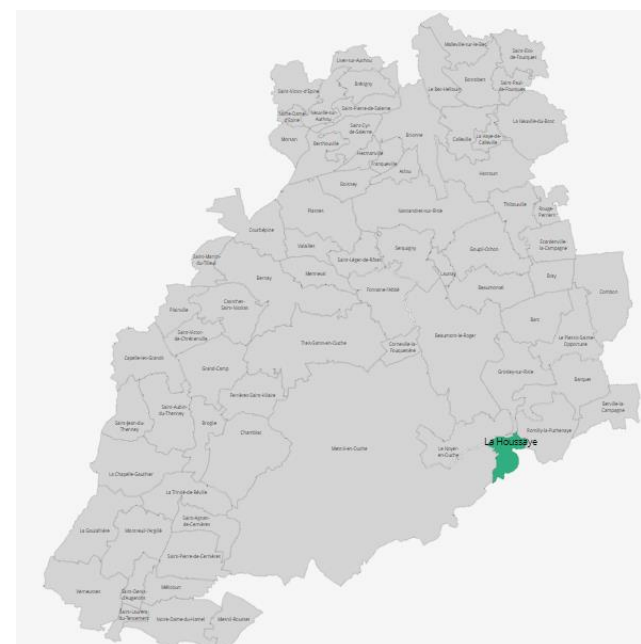


C. Le contexte communal et intercommunal

1. Une commune de l'Intercom Bernay Terres de Normandie

La Houssaye appartenait à la Communauté de Communes Intercom Risle et Charentonne. Cette intercommunalité a disparu le 1^{er} janvier 2017.

La nouvelle Communauté de communes résulte de la fusion entre la Communauté de Communes de Bernay et ses Environs, l'Intercom du Pays Brionnais, l'Intercom Risle et Charentonne, la Communauté de Communes du Canton de Broglie et la Communauté de Communes du Canton de Beaumesnil.



Localisation de La Houssaye au sein de l'intercommunalité

A decorative graphic at the top of the slide features several overlapping circles. One circle is a solid light orange color. Another is a darker orange with a white outline. A third is a grey circle containing a blurred image of a book cover with the text 'EDITION', 'COD', 'DE', and 'RVS' visible. Below the circles is a thin horizontal line.

2.Cadre réglementaire

A. Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de Risle Charentonne

D'après le Code de l'Urbanisme, le PLU doit être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale. Le SCoT est basé sur trois grandes orientations qui possèdent, elles-mêmes, différents objectifs.

Axe 1 : La préservation et la valorisation des ressources et des espaces naturels et agricoles.

- Préserver les exploitations agricoles et leur potentiel agronomique par la réalisation d'un diagnostic agricole lors de l'élaboration des documents d'urbanisme et la prise en compte de leur fonctionnement dans la conception des stratégies locales de planification.
- Limiter la consommation d'espace.
- Préserver les espaces sensibles et maintenir ou recréer les corridors écologiques, les continuités naturelles, les zones humides et les milieux aquatiques.
- Gérer de manière optimisée la ressource en eau, les ruissellements et les eaux pluviales.
- Impulser l'utilisation des énergies renouvelables.

Axe 2 : La préservation et l'amélioration du cadre de vie.

- Développer la qualité urbaine aussi bien en ce qui concerne les opérations d'optimisation du tissu urbain que les nouvelles opérations.
- Améliorer les silhouettes urbaines en prêtant attention à la qualité des franges et lisières urbaines.
- Diversifier les morphologies urbaines et notamment par la construction accrue de logements collectifs ou groupés.

- Préserver le bocage existant et insérer les nouvelles zones à urbaniser dans un bocage urbain en prenant appui sur des éléments bâtis ou végétaux qui existent dans et aux abords du site.
- Conserver, préserver et valoriser le bocage et l'ensemble des milieux auxquels est associée l'entité paysagère des vallées : boisements, lisières forestières, cours d'eau et zone humide, vallonnement et pentes abruptes.
- Préserver et mettre en œuvre des cônes de vue et les coupures d'urbanisation.

Axe 3 : La structuration du développement résidentiel, économique et touristique du territoire autour des pôles.

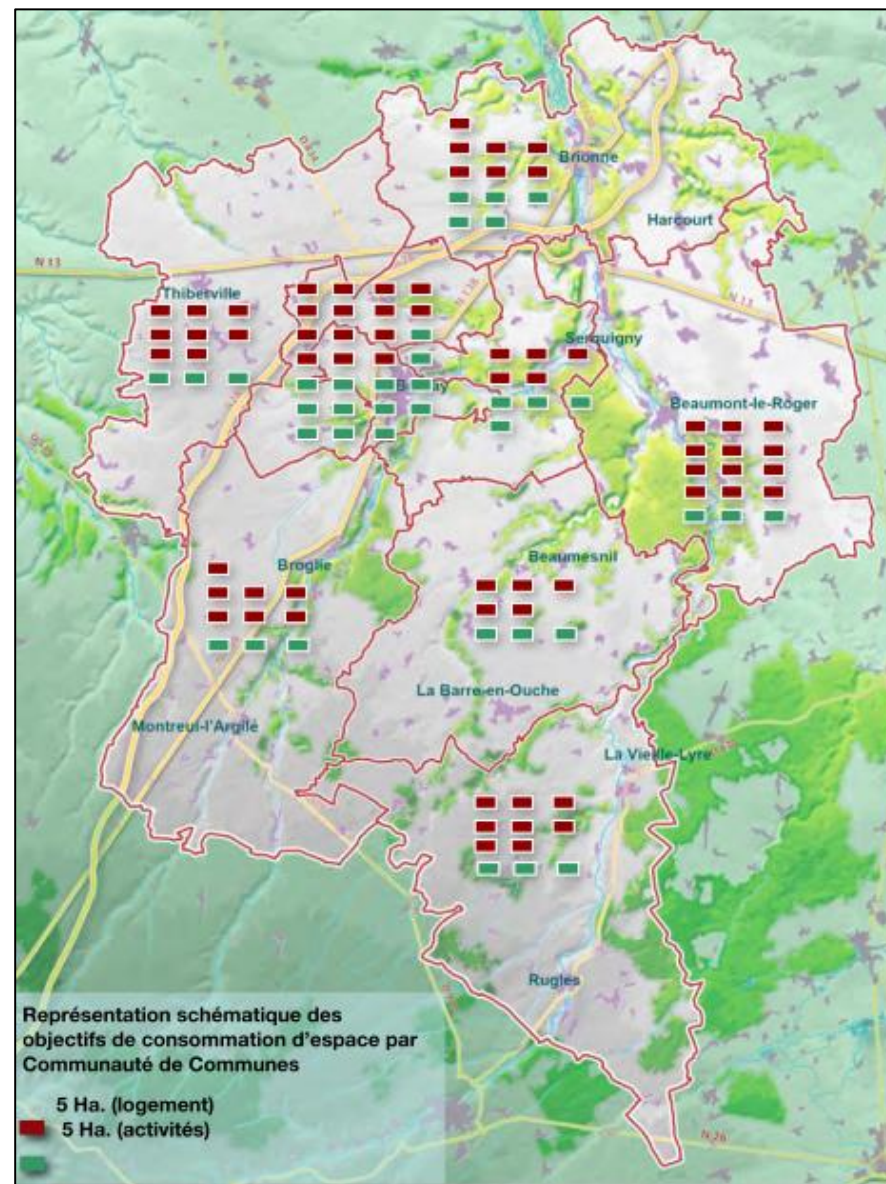
- Articuler l'urbanisation autour d'une armature urbaine constituée de pôles urbains principaux et secondaires en réseau.
- Lutter contre le mitage et limiter l'habitat diffus en privilégiant l'urbanisation des cœurs de bourg, en limitant l'urbanisation des hameaux et en conditionnant l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation à la création de potentialités de densification dans le tissu urbain préexistant.
- Densifier les nouvelles opérations de construction, particulièrement dans les pôles.
- Prévoir la réalisation d'équipements et de services à la personne ; dans les pôles en ce qui concerne les services de santé et plus généralement, dans les bourgs pour les services à destination des personnes âgées.
- Stimuler et structurer l'activité économique en permettant l'insertion d'activités tertiaires dans le tissu urbain existant, l'intensification des zones d'activités et d'artisanat, et en localisant prioritairement dans les pôles et dans les bourgs les activités commerciales.
- Structurer l'activité touristique du pays en valorisant les axes paysagers et touristiques, en favorisant le développement des

liaisons douces et l'identification du patrimoine et des activités touristiques du territoire.

- Améliorer les liaisons et favoriser les modes doux de transport en prévoyant davantage de liaisons cyclistes ou pédestres et en renforçant les pôles de transport du territoire autour des gares.

Le territoire du SCoT du pays Risle-Charentonne est structuré de la manière suivante :

- Les pôles principaux, desservis par des transports collectifs de grande capacité (Bernay, Brionne, Serquigny/Nassandres, Beaumont-le-Roger) ont pour vocation d'offrir à la fois une capacité de développement résidentielle, de services, d'équipements et d'emploi à l'égard de l'ensemble du territoire. Une place spécifique doit être réservée au sein de ces pôles à la Ville de Bernay, qui représente un enjeu fondamental pour l'ensemble du territoire, pour lequel elle assure la quasi-totalité des services supérieurs.
- Les pôles secondaires (Menneval, Calleville, Harcourt, Beamesnil, la Neuve et la Vieille Lyre, Thiberville, Saint-Germain-La-Campagne, La Barre-en-Ouche, Broglie, Montreuil l'Argillé, Rugles) ont vocation à constituer des pôles de service et d'emploi à l'égard du secteur environnant, dans un objectif d'accessibilité aux équipements et services essentiels.
- Les communes non pôles : le développement résidentiel et économique de ces communes devra être proportionné aux capacités en ressources urbaines mobilisables (équipements, réseaux...) et dans le cadre d'une mutualisation possible à organiser entre plusieurs communes voisines et avec les pôles relais. Ce développement se réalisera dans le cadre d'une répartition à l'échelle de la communauté de communes.



Extrait du SCoT du Pays de Risle et Charentonne

Le SCoT fixe **des objectifs chiffrés** qui concernent la commune et l'intercommunalité. La consommation d'espace pour la période est fixée de manière suivante : 25ha pour les logements et 20ha pour les activités.

Communauté de communes	Beaumesnil	Beaumont le Roger	Bernay	Brionne	Broglie	Risle Charentonne	Rugles	Thiberville	Total
Pôle principal		Beaumont le Roger	Bernay	Brionne		Serquigny/Nassandres			
Nombre de logements		300	500	308		200			1308
Pôle secondaire	La Barre en Ouche Beaumesnil		Menneval	Calleville Harcourt	Broglie Montreuil l'Argillé		Rugles Lyre	Thiberville Saint Germain la Campagne	
Nombre de logements	131		285	183	172		213	188	1172
Autres communes non pôles									
Nombre de logements	195	439	428	275	258	123	320	282	2320
Total	326	739	1213	766	430	323	533	470	4800

L'urbanisation résidentielle sera développée en priorité au cœur des bourgs, dans un objectif d'optimisation du tissu urbain.

L'ouverture éventuelle à l'urbanisation de nouveaux espaces et leur taille dépendra :

- des capacités d'accueil encore possibles dans le tissu existant (friches industrielles, dents creuses et espaces urbains à potentialité de densification),
- des besoins supplémentaires nécessaires pour répondre au projet de développement de la commune.

L'urbanisation des hameaux sera limitée.

La révision du SCoT est en cours en 2023.

B. Le Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD)

La loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 (LMAP) a institué le plan régional de l'agriculture durable (PRAD), en précisant qu'il « fixe les grandes orientations de la politique agricole,

agroalimentaire et agro-industrielle de l'État dans la région en tenant compte des spécificités des territoires ainsi que de l'ensemble des enjeux économiques, sociaux et environnementaux ».

Le PRAD doit ainsi identifier les priorités de l'action régionale des services de l'État. Porté à la connaissance des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale à l'occasion de l'élaboration et de la révision de leur document d'urbanisme, il doit également permettre une meilleure appropriation des enjeux agricoles régionaux.

Le PRAD de Haute Normandie a été approuvé par le préfet de région par arrêté du 5 avril 2013. Il est applicable pour une durée de 7 ans.

Les orientations stratégiques du PRAD sont les suivantes :

- Favoriser la coexistence et promouvoir la structuration des filières régionales, pour accroître la valeur ajoutée dégagée par les productions haut-normandes.
- Accroître la valeur ajoutée à l'échelle des exploitations par la diversification des productions et des modes de productions et par la formation des agriculteurs.
- Répondre au défi de la préservation du foncier agricole, de la ressource en eau, de la biodiversité et de la qualité des sols.
- Conforter l'ancrage de l'agriculture dans son territoire.
- Se préparer aux changements majeurs qui se dessinent, notamment par la recherche et la formation.

C. Le Plan Pluriannuel Régional de Développement Forestier (PPRDF)

Le plan pluriannuel régional de développement forestier (PPRDF), prévu par le code forestier, est établi dans l'objectif d'améliorer la production et la valorisation économique du bois, tout en respectant les conditions d'une gestion durable des forêts. En cohérence avec les documents cadres forestiers en vigueur, il analyse les raisons d'une

insuffisante exploitation de certains massifs et définit les actions d'animation et les investissements nécessaires pour une mobilisation supplémentaire de bois.

Approuvé par arrêté préfectoral en date 27 mars 2012, le PPRDF de Haute Normandie dresse d'abord un état des lieux complet des caractéristiques de la forêt et de son positionnement dans le territoire. Il fait le point sur la gestion forestière actuelle et sur la récolte des bois.

Trois territoires forestiers sont définis et étudiés avec analyse cartographique selon différents thèmes : sols et climat, caractéristiques des forêts et sylviculture, conditions économiques de l'exploitation forestière et de la première transformation, enjeux environnementaux, accueil du public.

Un potentiel de mobilisation supplémentaire de bois est identifié et des actions prioritaires sont proposées pour la période 2012-2016. Un comité de pilotage établit annuellement un bilan de la mise en œuvre de ce plan.

D. Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

Le SRADDET est élaboré à échelle régionale. Il s'agit d'un document stratégique, opérationnel et prospectif qui fixe des objectifs à moyen et long terme en matière :

- D'équilibre et d'égalité des territoires,
- D'implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional,
- De désenclavement des territoires ruraux,
- D'habitat,
- De gestion économe de l'espace,
- D'intermodalité et de développement des transports,
- De maîtrise et de valorisation de l'énergie,
- De lutte contre le changement climatique,
- De pollution de l'air,
- De protection et de restauration de la biodiversité,

- De prévention et de gestion des déchets.

Le SRADDET a été adopté par la Région en décembre 2019 et approuvé par le Préfet de la Région Normandie le 2 juillet 2020.

Le SRADDET remplace désormais les Schémas Régional du Climat, de l’Air et de l’Energie (SRCAE) en intégrant les champs d’action de ce document.

Le principe de compatibilité porte sur les règles générales du fascicule SRADDET, voici celles qui concerne le territoire.

Règles générales du SRADDET	
N° de la règle	Intitulé de la règle
R 01	Edicter des orientations et objectifs favorables à la biodiversité en zones urbaines et péri-urbaines
R 02	Pour l’identification des nouveaux secteurs de développement et zones constructibles, prendre en compte les conséquences du changement climatique en termes d’évolution des risques naturels et anticiper les besoins d’adaptation et de réduction de la vulnérabilité
R 03	Les sites définis comme réservoirs de biodiversité doivent être identifiés dans les documents d’aménagement et d’urbanisme, pour faire l’objet d’un zonage approprié à leur protection, en privilégiant le classement en zone N (naturelle)
R 05	Dans les zones littorales, rétro-littorales et milieux estuariens, permettre les aménagements et les constructions uniquement s’ils sont adaptés aux risques naturels

Règles générales du SRADDET	
N° de la règle	Intitulé de la règle
	prévisibles à l’horizon de 2050 (inondation, submersion marine, érosion, recul du trait de côte
R 08	Contribuer à la mise en œuvre au niveau local du Schéma régional des véloroutes et voies vertes, renforcer le maillage territorial et favoriser l’intermodalité par le développement d’infrastructures, d’équipements et de services cyclables
R 09	Organiser et optimiser l’accessibilité des zones d’activités économiques par un ou plusieurs modes de déplacements alternatifs à l’autosolisme
R 10	En cas de création de nouvelles zones urbanisées (commerces, zones d’emploi, logements, services...), prévoir les modalités permettant et/ou favorisant l’accès par un ou plusieurs modes de déplacements alternatifs à l’autosolisme
R 11	Privilégier la densification urbaine autour des points d’arrêts des transports collectifs, en lien avec leur niveau de desserte
R 15	Répondre aux enjeux de l’agriculture de proximité et d’une alimentation saine et locale
R 16	Prioriser l’implantation des activités commerciales, tertiaires et artisanales au sein des centres villes, des centres bourgs et des centres de quartier
R 17	Définir les secteurs d’implantation des équipements commerciaux en centre-ville et en périphérie des centralités urbaines et préciser leurs conditions d’installation
R 18	Identifier, promouvoir et valoriser les éléments constitutifs du patrimoine architectural, naturel et culturel en lien avec les enjeux économiques, environnementaux et sociaux des territoires
R 19	Participer à la mise en œuvre d’un urbanisme favorable à la santé
R 20	Prévoir une offre diversifiée de logement favorisant le parcours résidentiel sur la base des tendances socio-démographiques actuelles et qui soit adaptée, notamment, aux évolutions liées au vieillissement de la population
R 21	Contribuer à l’objectif de division par deux, au niveau régional, entre 2020 et 2030, de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, par rapport à la consommation totale observée à l’échelle régionale sur la période 2005 – 2015
R 22	Définir une stratégie de l’utilisation du foncier permettant de concilier les différents usages, de limiter la consommation de foncier et l’artificialisation des sols
R23	Privilégier la requalification des zones d’activité économiques existantes à l’extension ou à la création de nouvelles zones. Fixer des objectifs de densification, de réhabilitation et de modernisation de ces zones existantes
R 26	Réaliser un bilan de la ressource en eau afin de s’assurer de l’adéquation entre les développements projetés et la ressource disponible en intégrant les impacts attendus du changement climatique

Règles générales du SRADDET	
N° de la règle	Intitulé de la règle
R 33	Favoriser la création de nouveaux quartiers et de constructions neuves visant une performance énergétique ou carbone supérieure aux exigences réglementaires en vigueur
R 35	Prévoir des mesures de préservation des espaces boisés et de leur fonctionnalité, adaptés aux enjeux locaux (lisières de massifs forestières, petits bosquets ...)
R 36	Identifier les zones humides impactées ou potentiellement impactées par les projets d'aménagement du territoire, afin de permettre la définition d'un programme en faveur de leur préservation et de leur restauration
R 39	Encourager l'installation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments et en « ombrière » de parking. Limiter leur installation au sol : • Aux seuls terrains artificialisés des sites dégradés (friches industrielles, sites et sols pollués, anciens centres de stockage de déchets ultimes fermés depuis moins de 10 ans, carrières en fin d'exploitation) sous réserve : • Qu'ils ne fassent pas ou n'aient pas fait l'objet d'une prescription de remise en état à vocation agricole, paysagère ou écologique • Et qu'ils ne puissent pas être réhabilités pour y implanter de l'habitat et/ou des activités économiques • Et qu'ils ne soient pas inscrits au sein des trames vertes et bleues • Et aux délaissés portuaires et aéroportuaires. Par dérogation, l'installation de panneaux photovoltaïques au sol pourra être envisagée pour des îles habitées non interconnectées avec le continent



3.Diagnostic humain

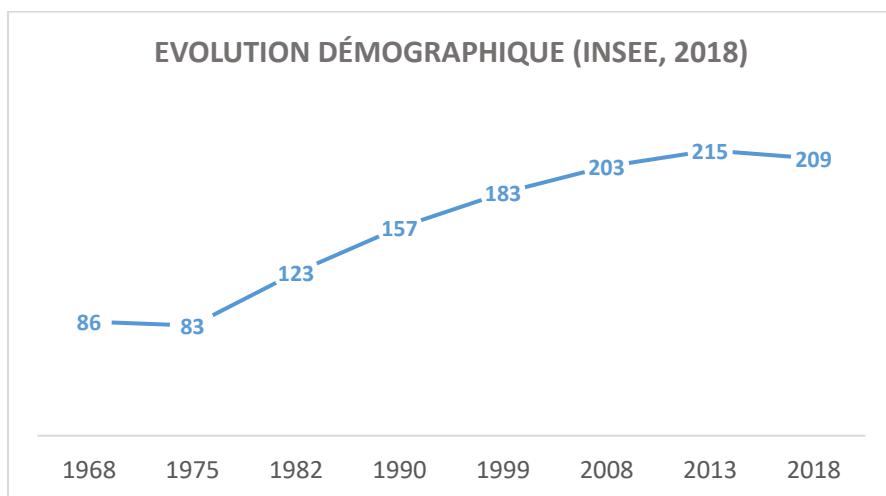
A. Les dynamiques sociodémographiques

1. Une augmentation constante de la population

Après une légère baisse entre 1968 et 1975, la commune de La Houssaye observe une croissance démographique entre 1975 et 2013. Le nombre d'habitants est passé de 83 à 215 en 2013, soit une évolution de +150%, l'équivalent de 132 habitants supplémentaires. En moyenne, chaque année la population a augmenté de 2,5%, une hausse considérable. Cette augmentation est liée au solde migratoire, le solde naturel étant nul, voire négatif, depuis 50 ans. Depuis 2013, la commune observe une stagnation voire une diminution de sa population.

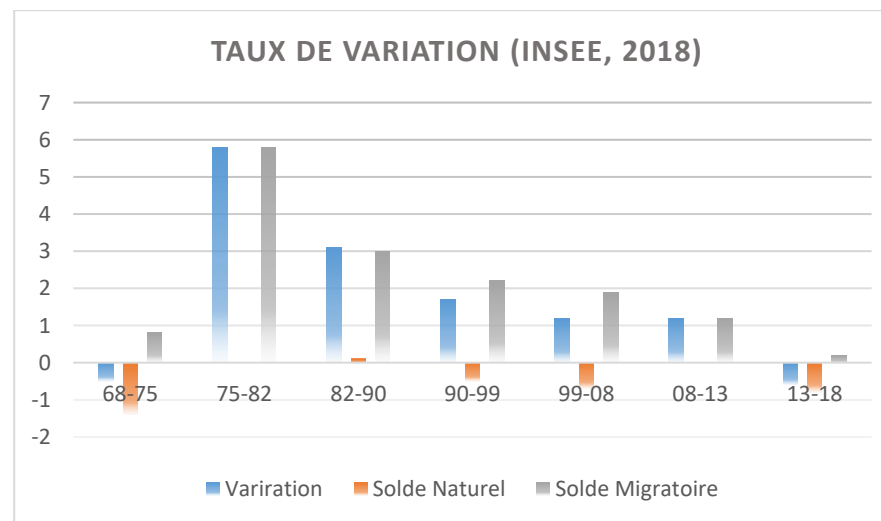
L'évolution de la population est le résultat de deux composantes :

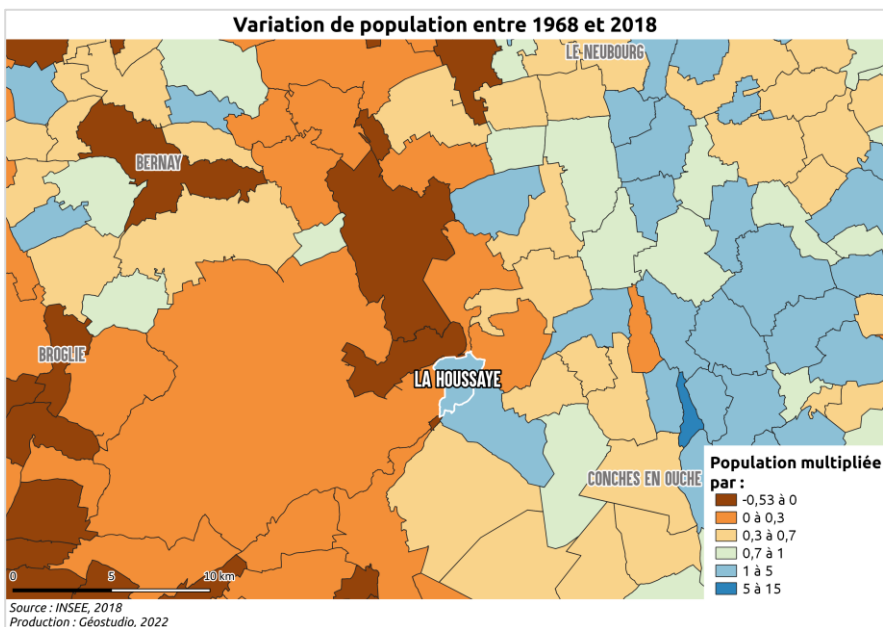
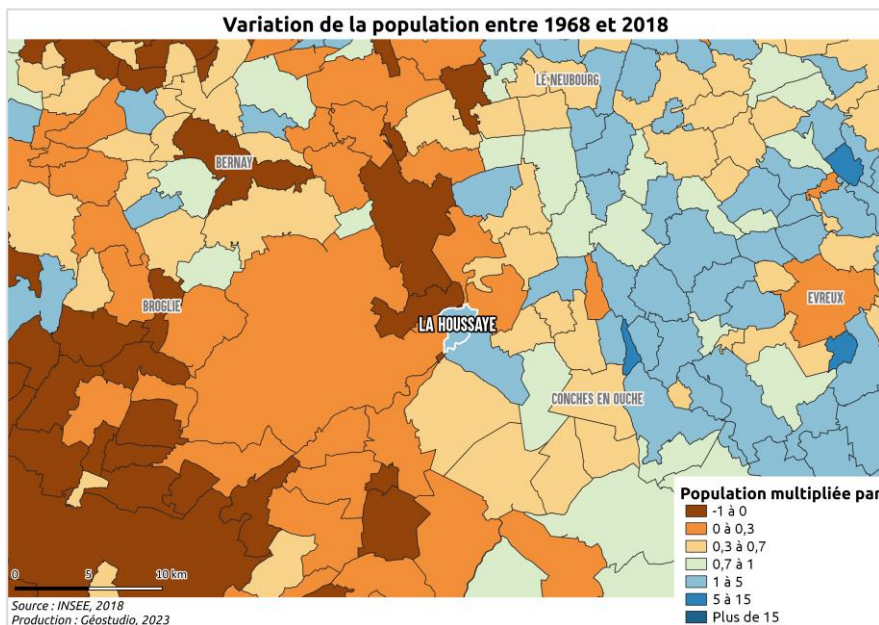
- *Le solde naturel : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès. Il est généralement positif, le nombre de naissances étant le plus souvent supérieur à celui des décès.*
- *Le solde migratoire : différence entre le nombre de personnes entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont parties au cours d'une période donnée.*



Une analyse plus fine à l'échelle communale nous permet de constater les évolutions suivantes :

- Entre 1968 et 1975, le solde migratoire positif n'a pas permis de compenser un solde naturel très négatif, entraînant une baisse de la population (-3).
- Entre 1975 et 1982, le solde migratoire est largement positif (+5,8%) et explique entièrement l'évolution de la population, passant de 83 à 123 en 7 ans.
- De 1982 à 2013, on constate l'arrivée de nouveaux habitants sur la commune, dans de moindre mesure par rapport à la période précédente. Ce solde migratoire positif permet de compenser un solde naturel négatif. Depuis 2008, l'augmentation de la population est moins considérable (+12 habitants en 5 ans), soit une augmentation annuelle de 0,65%.
- Entre 2013 et 2018, la population a diminué car elle ne peut pas s'appuyer sur un solde naturel positif.

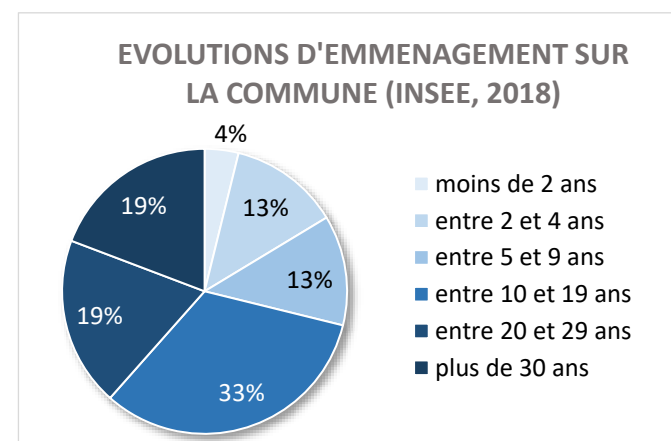




La forte croissance de l'ouest parisien au cours du XXème siècle s'observe très bien sur la période 1968-2013 avec des fortes croissances démographiques au tour du grand Evreux jusqu'au sud de l'agglomération rouennaise. Cependant, sur la période 1999-2013, il apparaît que le grand Evreux perd de la population au profit des communes rurales à proximité et notamment autour du Neubourg et l'Est de la Risle. Les communes importantes comme Bernay, Brionne et Evreux perdent des habitants. Ce phénomène a engendré une certaine pression foncière sur les communes rurales puisque le prix des terrains est plus faible que dans les grandes agglomérations urbaines.

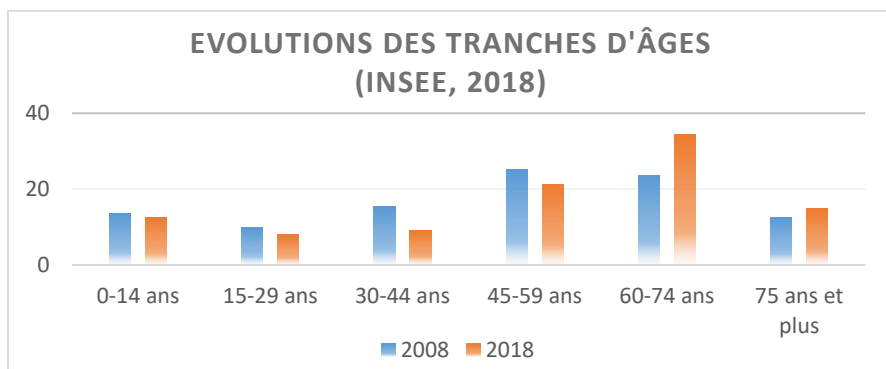
La commune de La Houssaye a profité de ce phénomène : le retour vers le monde rural, moins onéreux et offrant d'autres avantages que le monde urbain.

L'ancienneté d'emménagement des ménages corrèle avec les croissances démographiques enregistrées depuis 1975. En effet, la majorité des ménages ont emménagé dans leur logement entre 1995 et 2008. En 2018, 38% des ménages habitent dans leur logement depuis plus de 20 ans. Cette ancienneté d'emménagement des ménages traduit une faible rotation des ménages.



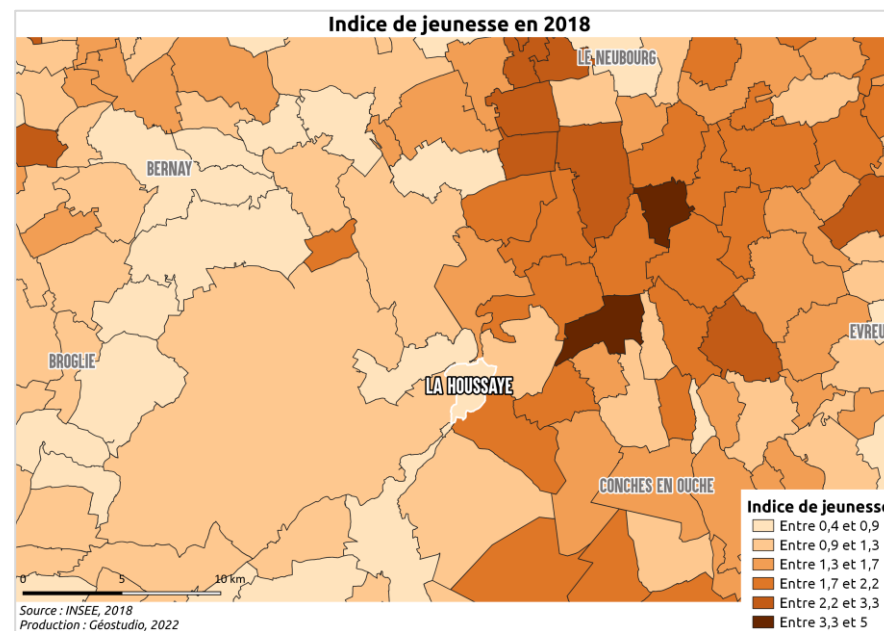
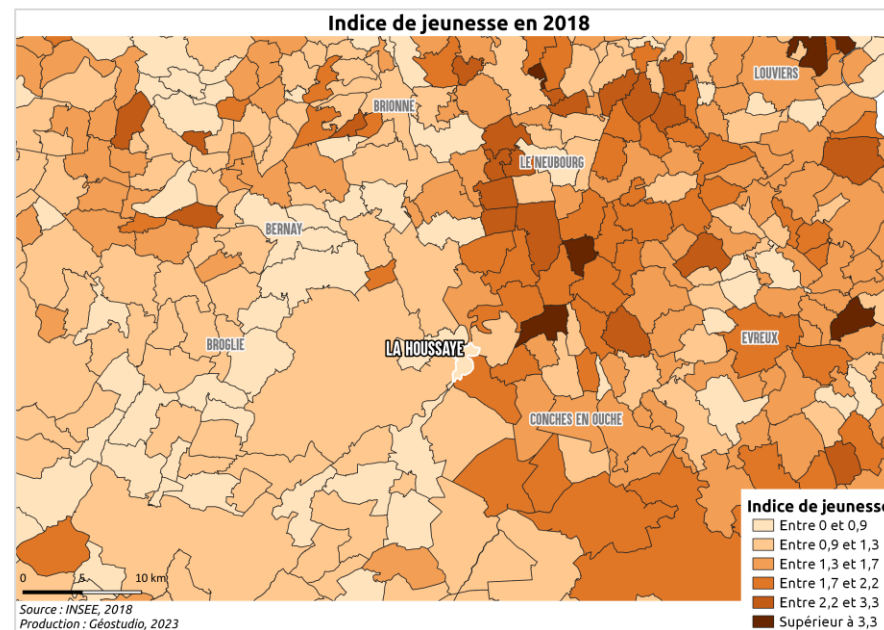
2. Un vieillissement de la population préoccupant

Les moins de 30 ans sont en diminution entre 2008 et 2018. Ils représentent seulement 20% de la population totale, soit un habitant sur cinq. En effet, la part des moins de 15 ans connaît une légère diminution (-0,9 point). Ils sont pour la plupart toujours sur la commune mais dans la tranche d'âge supérieure. La part des plus de 60 ans enregistre une forte hausse, passant de 36,3% à 49,2%. La question du renouvellement des tranches d'âges sera abordée dans le projet de PLU.



La tendance nationale est au vieillissement de la population. La commune de La Houssaye voit également sa population être vieillissante. L'indice de jeunesse* est en effet de 0,5. Cet indice, le plus faible des environs, est largement inférieur à celui du département de l'Eure (1,4).

*L'indice de jeunesse est le rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans

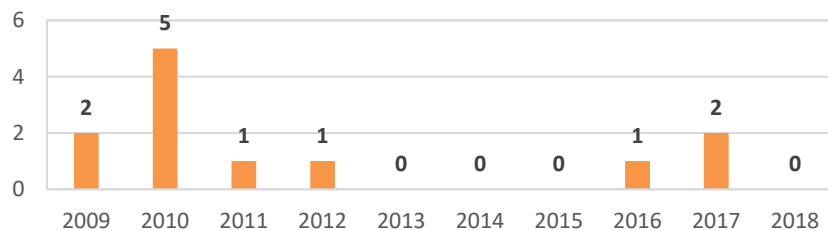


Les plus de 75 ans sont en surreprésentation à l'ouest de la vallée de la Risle mais aussi dans le sud-ouest de l'Eure en règle générale. Cette forte représentation signifie que ce type de population cherchera des commerces de proximité, des services médicaux, un cadre de vie de qualité et des logements particuliers (petits logements, de plain-pied, proche des commerces).

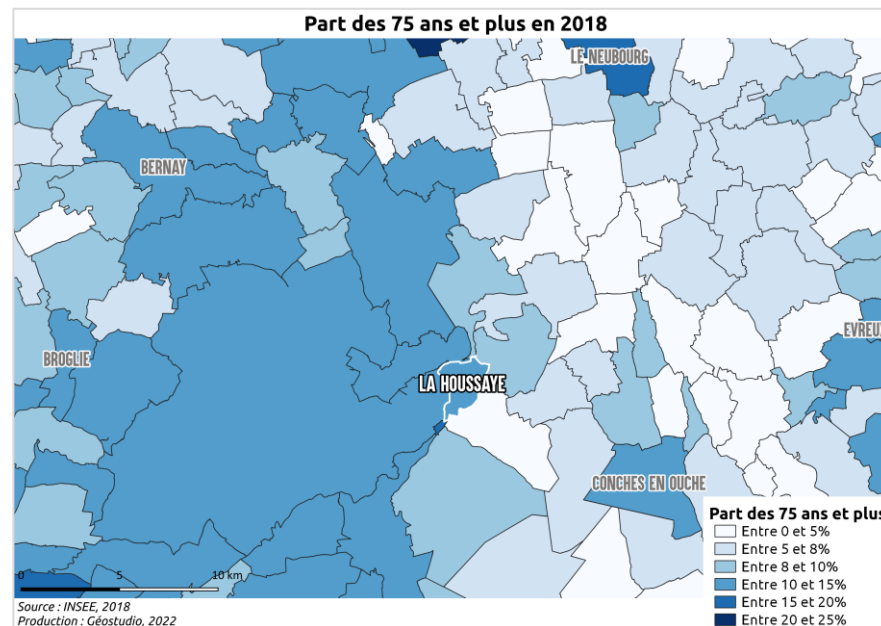
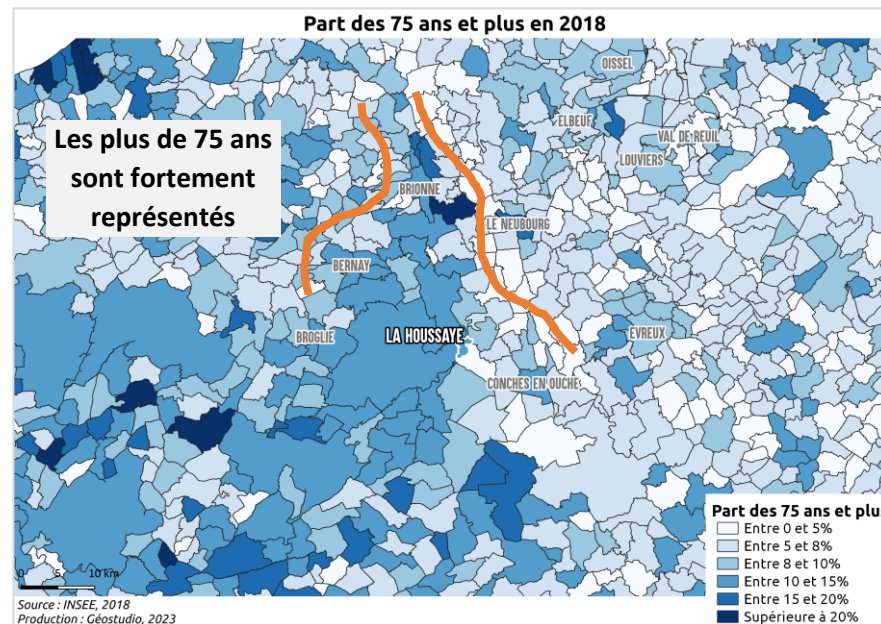
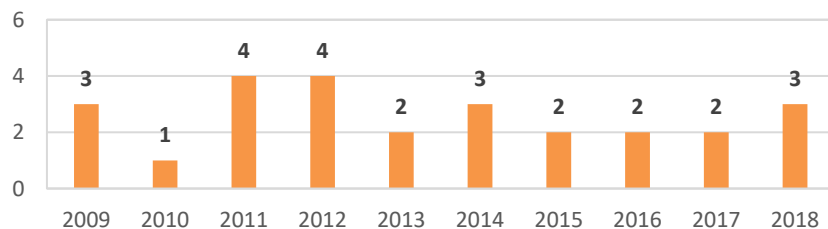
A l'analyse des naissances et des décès, on constate que peu de naissances et peu de décès sont recensés chaque année.

Depuis 2011, le nombre de naissances est inférieur au nombre des décès. Cette tendance confirme le phénomène de vieillissement de population, aucune naissance n'a eu lieu entre 2013 et 2015 par exemple.

**NOMBRE DE NAISSANCES ANNUELLES
ENTRE 2009 ET 2018 (INSEE, 2018)**



**NOMBRE DE DECES ANNUELLES
ENTRE 2009 ET 2018 (INSEE, 2018)**



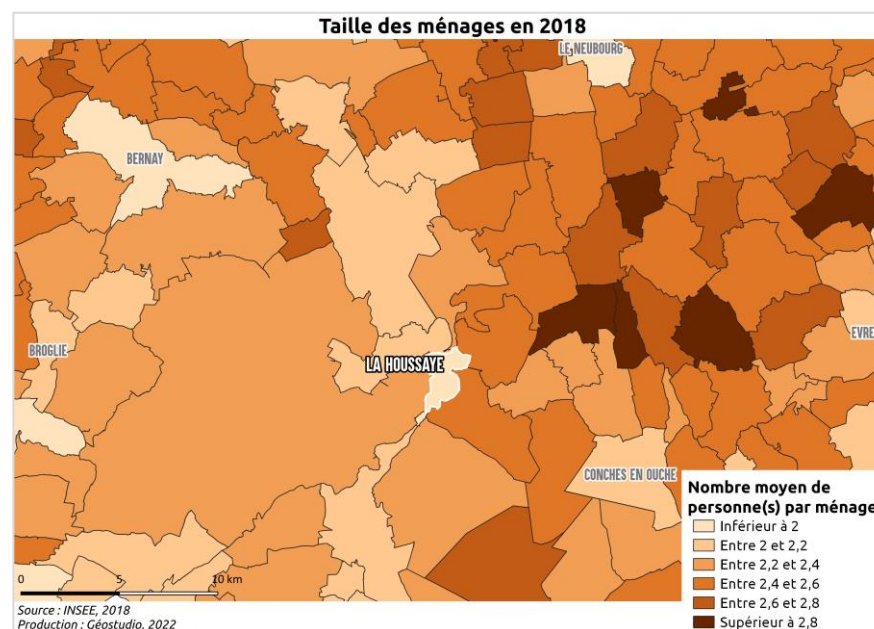
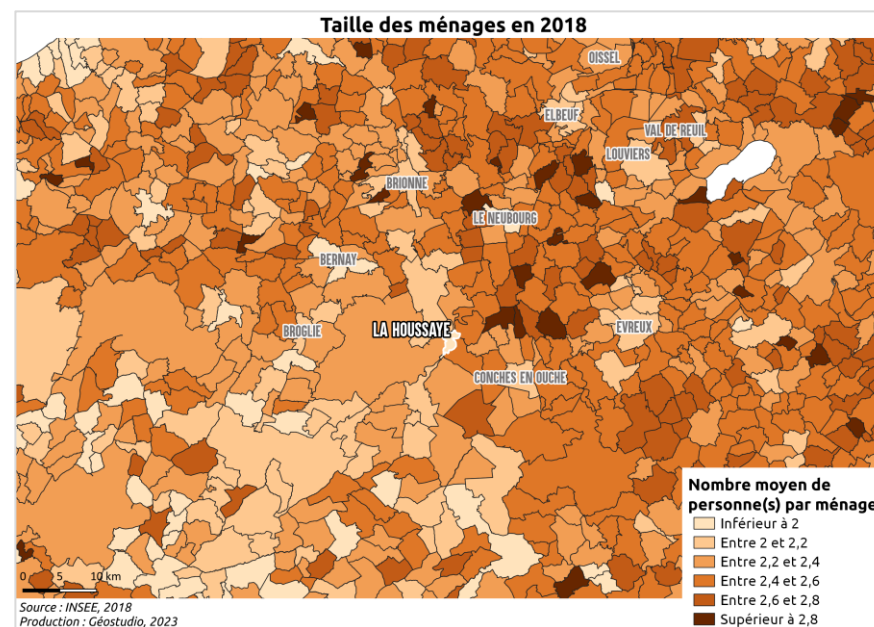
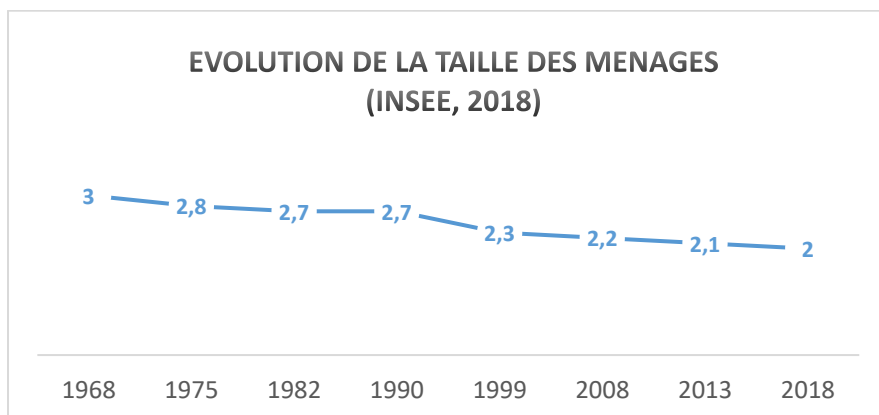
3. Des ménages de plus en plus petits

On constate un phénomène sociétal de desserrement des ménages, lié à plusieurs facteurs (vieillesse de la population, augmentation de la proportion de familles monoparentales, etc.). Ce phénomène national se traduit par une grande diminution du nombre de personnes par ménage. Ce phénomène s'observe donc également sur la commune de La Houssaye.

La taille des ménages est passée de 3 personnes par ménage en 1968 à 2 en 2018. **Ceci signifie qu'à population égale, il faut plus de logements pour accueillir le même nombre d'habitants.**

Ces phénomènes sociétaux ont un impact fort sur les besoins en logements et sur la stratégie du développement de l'habitat.

Une donnée supplémentaire s'ajoute dans la définition de la politique de l'habitat : les personnes vivant seules. A La Houssaye, un ménage est composé en moyenne de 2 personnes, toutefois de plus en plus de personnes déclarent vivre seule, notamment les personnes de plus de 65 ans. En 2018, près de 50% des personnes de plus de 80 ans déclarent vivre seule contre 30,8% en 2008. Cette tendance est également visible chez les 65-79 ans, 20,3% en 2018 contre 17% en 2008.

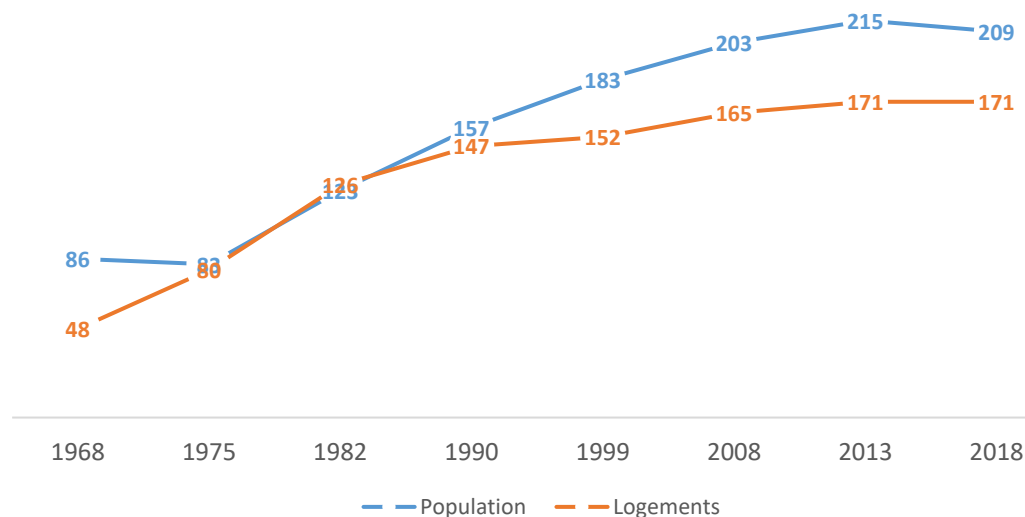


Cette faible occupation des logements a donc un impact fort sur le besoin en logement mais surtout sur l'efficacité des constructions nouvelles en termes d'accueil de population supplémentaire.

On observe entre 1999 et 2013 que la commune a vu la construction de 19 logements et dans le même temps la commune a gagné 32 habitants, soit en moyenne 1,6 personne par ménage.

Entre 2013 et 2018, le nombre d'habitants a diminué (6 habitants en moins) alors que le nombre de logements est resté le même. Ce constat met en lumière la non corrélation entre construction de nouveaux logements et croissance démographique.

EVOLUTION COMPARÉE ENTRE LA POPULATION ET LE NOMBRE DE LOGEMENTS (INSEE, 2018)



4. Les enjeux sociodémographiques

Atouts – Opportunités :

- + Une population en augmentation entre 1975 et 2013
- + Une commune attractive

Faiblesses – Menaces :

- Une taille des ménages faible (2)
- Un solde naturel négatif
- Un vieillissement marqué de la population
- Faible part des moins de 30 ans sur la commune

Enjeux :

- ✓ Anticiper le vieillissement de la population à travers un développement attractif pour les jeunes ménages
- ✓ Prendre en compte l'augmentation du nombre de personne vivant seule dans la politique d'habitat

B. Les dynamiques résidentielles

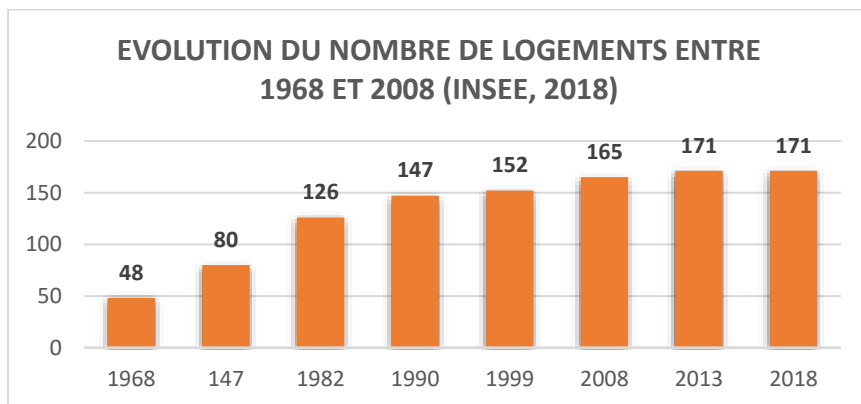
1. Un parc de logements stable composé de nombreuses résidences secondaires

Le nombre de logements a évolué raisonnablement ces dernières années. Entre 1990 et 2013, on recense 24 logements supplémentaires, soit une augmentation de 15%.

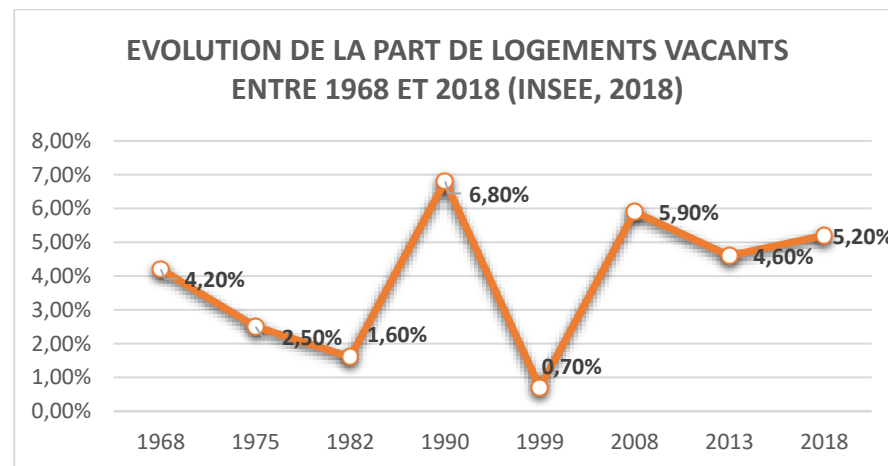
Entre 2013 et 2018, le parc de logements de la commune de La Houssaye est resté stable, avec 171 logements. La répartition des logements par catégorie (résidences principales ou secondaires et logements vacants) est elle aussi restée stable.

Les logements vacants sont peu nombreux sur la commune (9 logements) soit 5,2% du parc total. Cette part est largement inférieure à la moyenne départementale, 7,3%. Malgré de fortes variations entre 1968 et 2013 (un pic à 6,8% en 1990 et un taux quasi nul en 1999), le taux est toujours resté en dessous de la moyenne départementale.

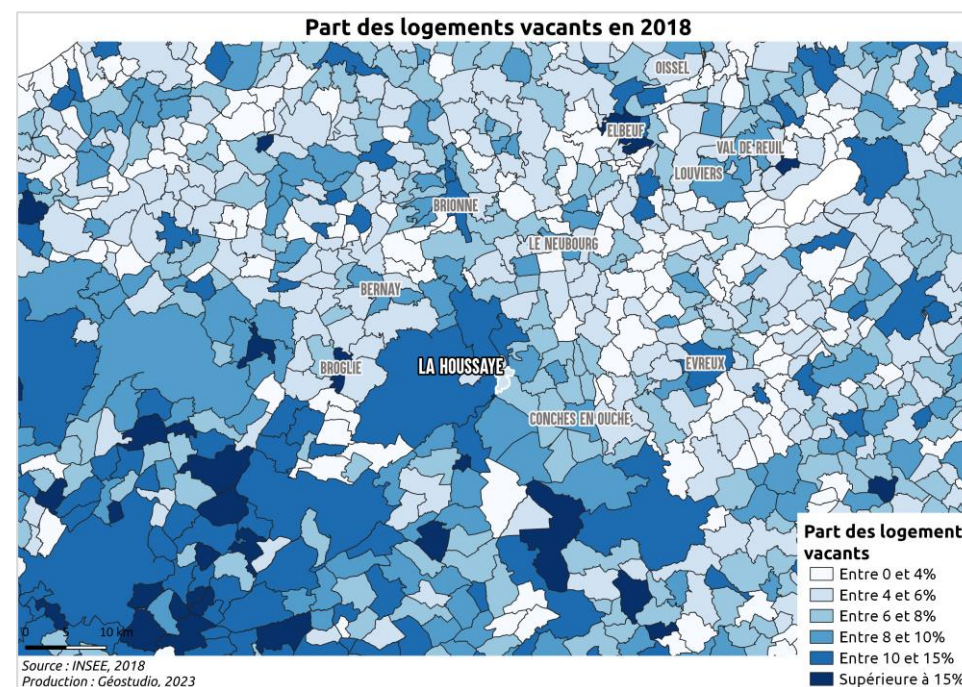
La part des résidences secondaires (33%) est fortement élevée sur la commune, l'équivalent de 57 logements. **Sur l'ensemble du parc, environ 40% des logements ne sont pas occupés à l'année.**

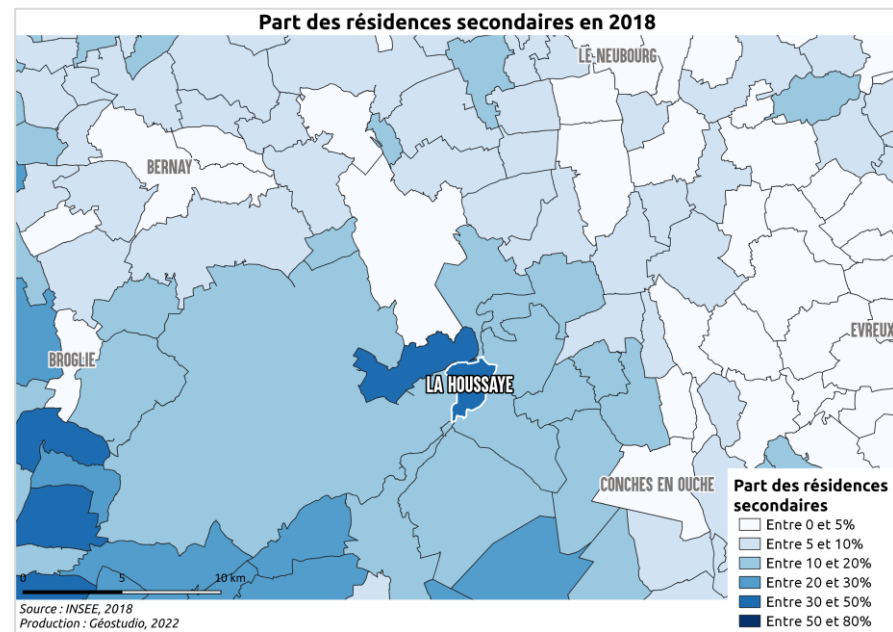
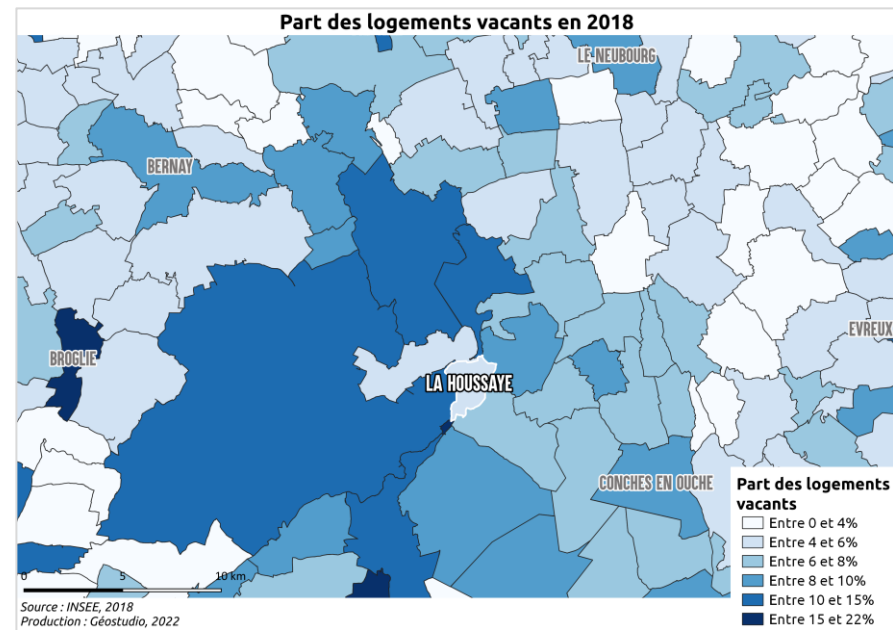
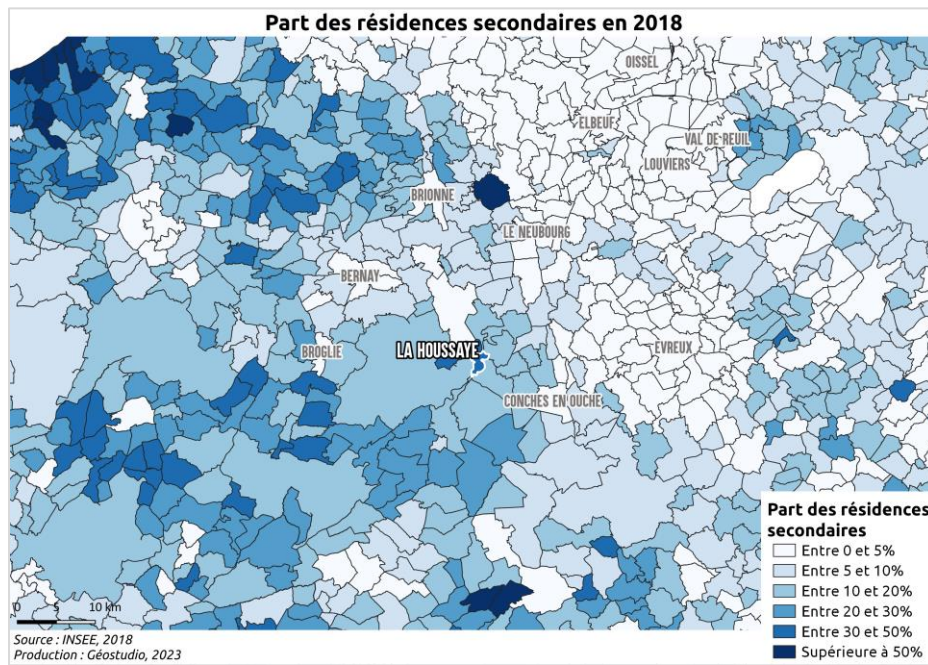


Source INSEE RP2018



Source INSEE RP2018





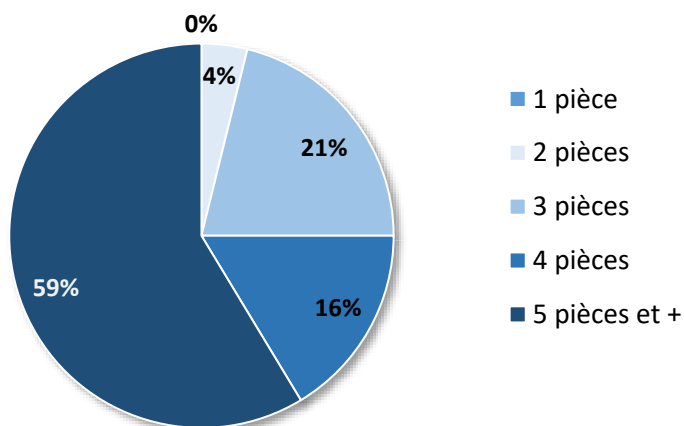
2. Un parc de logements peu diversifié

Le parc de logements sur le territoire communal propose une faible diversité en termes de tailles des logements. Le parc n'est composé que de maisons individuelles. Une majorité d'entre elles comprennent plus de 5 pièces (58,7%) Les logements de moins de trois pièces ne représentent que 4% du parc.

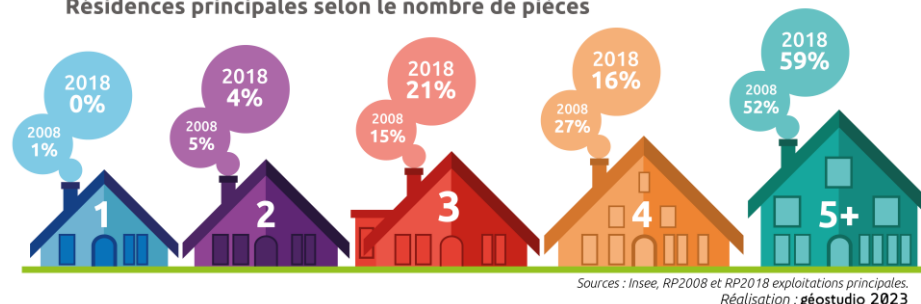
Certaines maisons sont des logements locatifs. La part des locations parmi les résidences principales est de 3,8% en 2018.

Au cœur d'un territoire rural, la commune de La Houssaye présente la particularité de proposer des logements locatifs sous la forme de maisons individuelles.

NOMBRE DE PIÈCES DES LOGEMENTS SUR LA COMMUNE (INSEE, 2018)

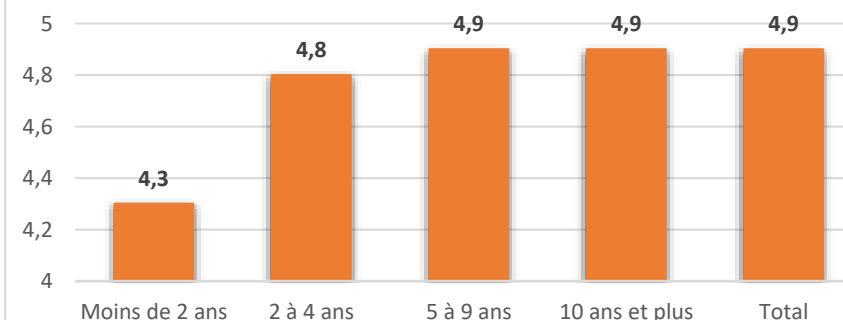


Résidences principales selon le nombre de pièces

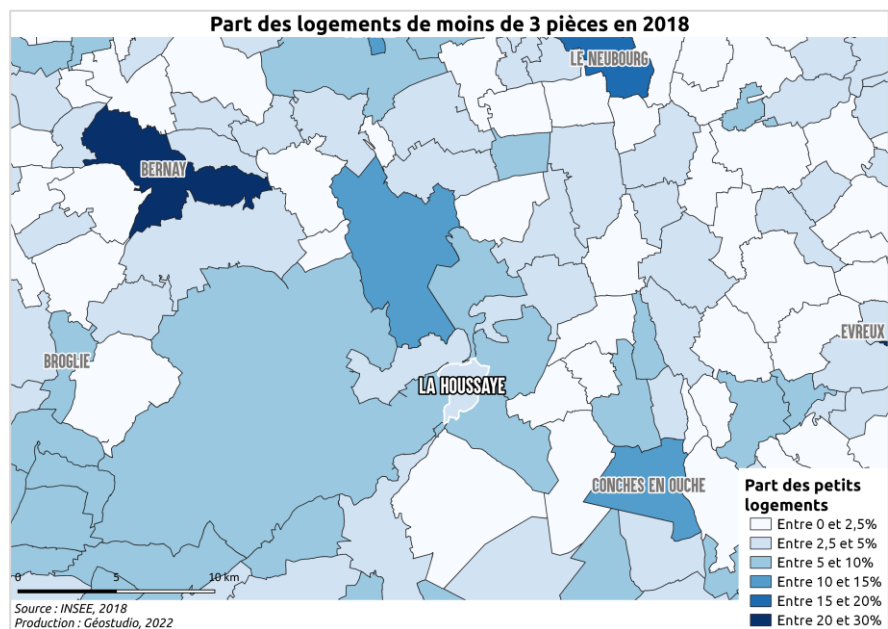
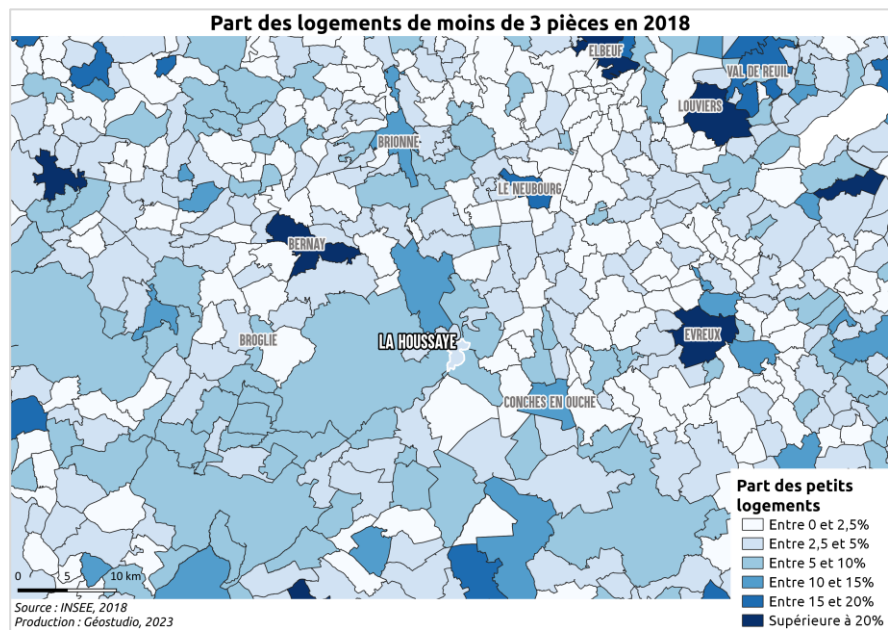


La taille des logements tend à se réduire et à se diversifier : Les habitants résidant dans la commune depuis moins de 2 ans (chiffres 2018) vivent dans des logements de 4,3 pièces en moyenne pour 4,9 pour les habitants depuis plus de 10 ans sur La Houssaye. Les personnes vivant dans les plus grands logements en moyenne sont celles qui ont emménagé entre 2010 et 2012.

NOMBRE DE PIÈCES MOYEN PAR LOGEMENT EN FONCTION DE L'ANCIENNETÉ D'EMMENAGEMENT (INSEE, 2018)



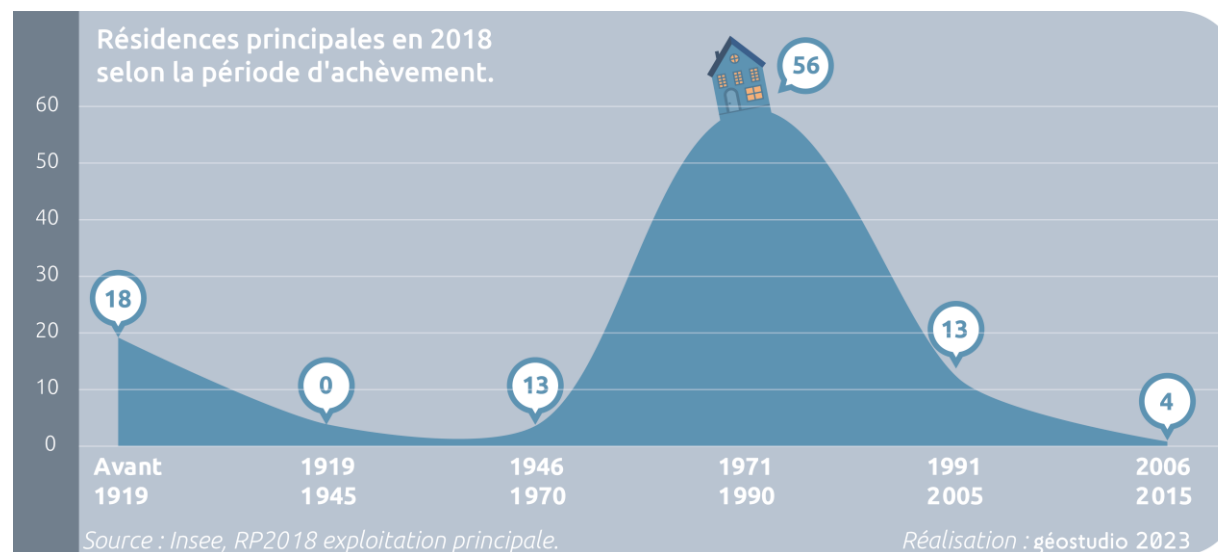
Source INSEE RP2018



L'enjeu pour la commune consiste donc à répondre aux besoins et aspirations des habitants actuels et futurs en proposant des formes plus denses et plus petites sans nécessairement passer par davantage de hauteur.

Une grande partie des résidences principales a été construite entre 1970 et 1990, répondant à des exigences éloignées des besoins actuels. Ces logements vont constituer un enjeu en matière d'adaptation aux nouvelles contraintes d'isolation thermique, de taille des logements (notamment en matière de maintien des personnes âgées dans leur domicile).

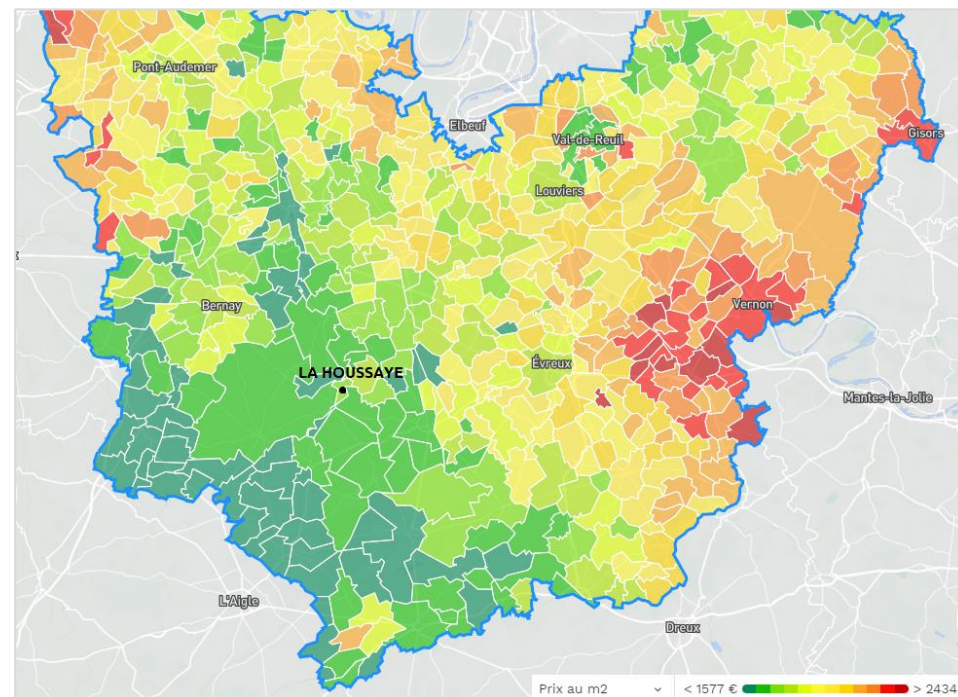
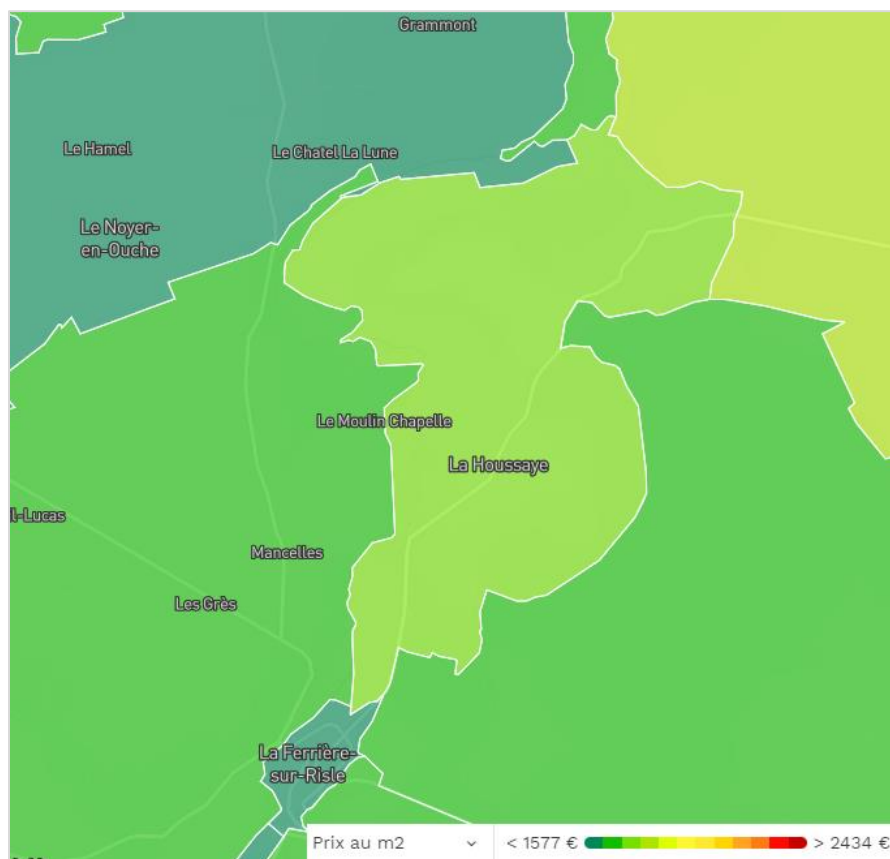
Le parc immobilier est essentiellement occupé par les propriétaires (95,2%). En effet, le parc locatif est peu représenté (3,8%).



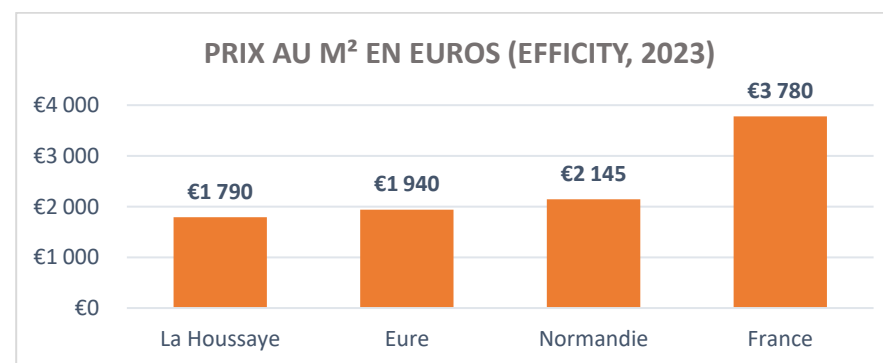
3. Le prix de l'immobilier relativement faible

Le marché de l'immobilier se situe en dessous des prix du marché constatés à l'échelle départementale. Il est comparable au prix du sud-ouest du département et de la Vallée de Risle.

En 2023, le prix du m² moyen est de 1 790 euros, avec 1 350€ le m² au prix bas et 2 060€ le m² au prix fort. Notons que le prix du m² moyen a augmenté d'environ 500 euros depuis 2016 sur le territoire communal.



Source : Efficity, 2023



4. Les enjeux des dynamiques résidentielles

Atouts – Opportunités :

- + Stabilité des ménages
- + Un prix du foncier attractif et stable
- + Une part de résidences secondaires élevée liée au paysage et cadre de vie de qualité de la commune
- + Très peu de logements vacants

Faiblesses – Menaces :

- Une part conséquente de logements non occupés à l'année engendrant un faible dynamisme
- Un parc de logements stéréotypé : grandes maisons individuelles en accès à la propriété

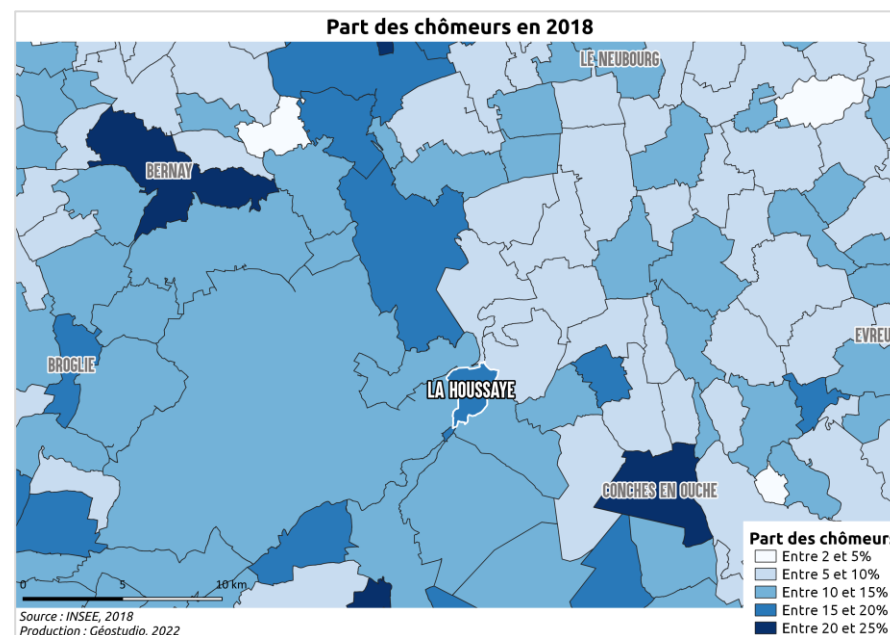
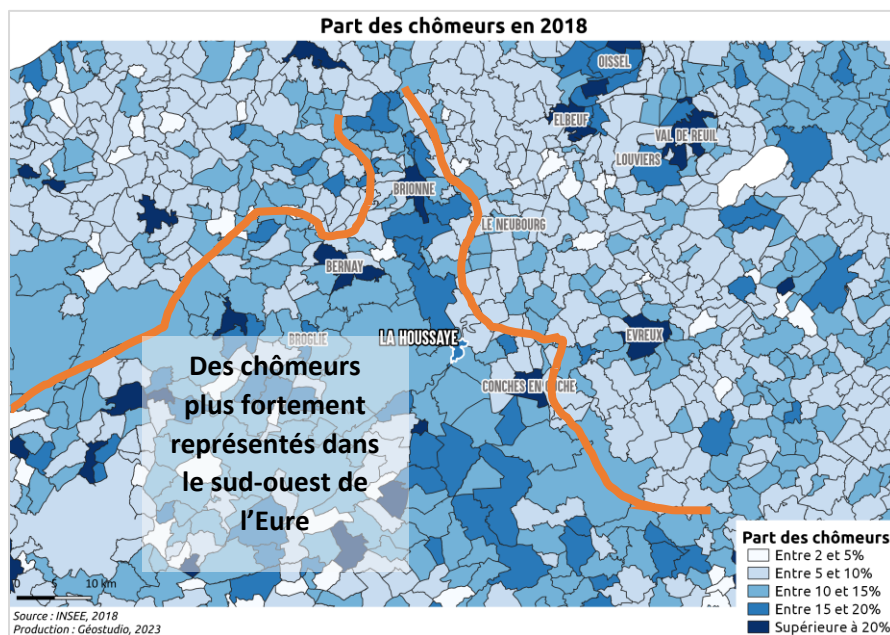
Enjeux :

- ✓ Diversifier l'offre de logements afin d'assurer le renouvellement de la population
- ✓ Prévoir un développement de la commune en adéquation avec la préservation du cadre de vie et de l'image rurale du territoire

C. Dynamiques socio-économiques

1. Des conditions d'emploi stable malgré un taux de chômage relativement élevé

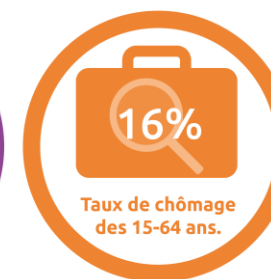
L'espace géographique situé entre les vallées de Risle et Charentonne observe un taux de chômage plus élevé que la moyenne départementale. Ceci s'explique en partie par une industrie moins forte que par le passé et donc moins d'emplois. De plus, les pôles comme Bernay sont moins dynamiques que Evreux, Vernon ou Louviers. Le taux de chômage (au sens du recensement) s'élève à 16% en 2018, supérieur au taux départemental (13,1%). Le chômage touche davantage les hommes (13,2% contre 10,6%).



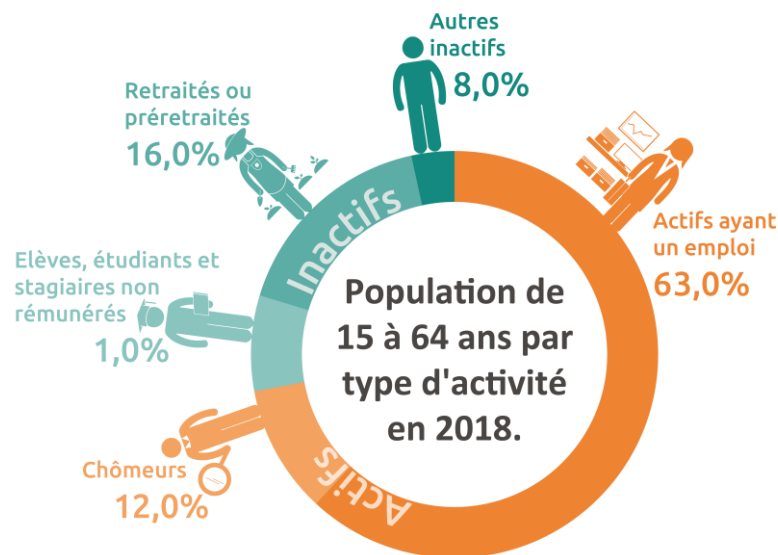
Chiffres clés de l'emploi en 2018.



Sources : Insee, RP2008 et RP2018 exploitations principales.



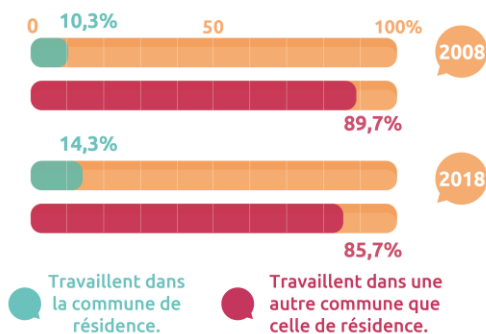
Réalisation : @geostudio 2023



Source : Insee, RP2018 exploitation principale.
Réalisation : géostudio 2023

Cependant, la majorité des actifs ne travaillent pas sur la commune. Seulement 14,3% des actifs vivent et travaillent à La Houssaye. De nombreux actifs vont travailler sur l'agglomération rouennaise mais aussi sur Bernay, Evreux et Brionne. Cette répartition est normale puisque La Houssaye est un village rural à vocation résidentielle.

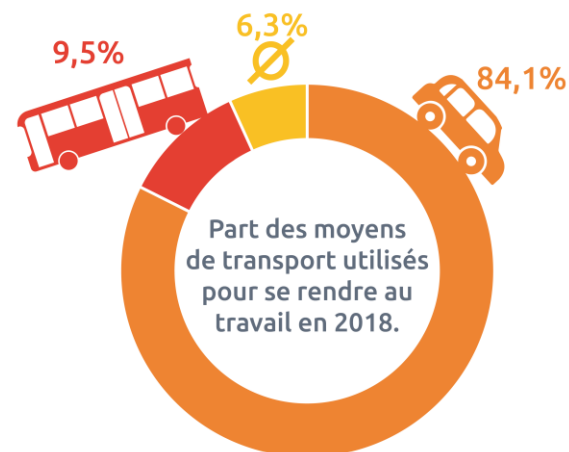
Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi.



Source : Insee, RP2008, RP2018 exploitation principale.

Réalisation : géostud

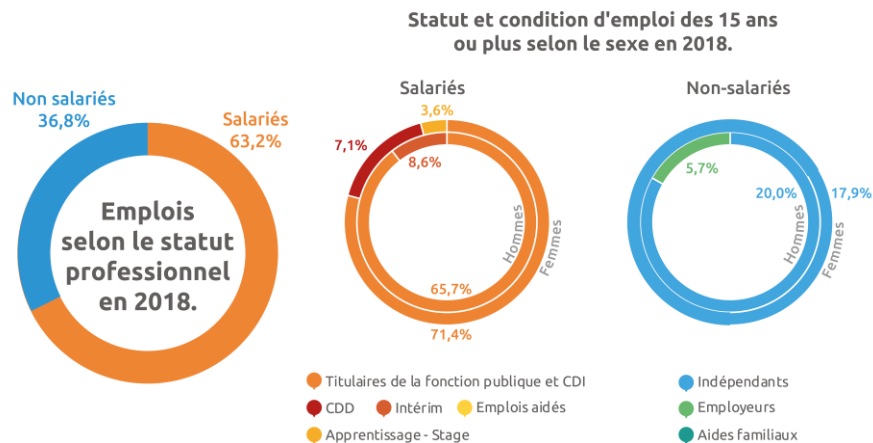
Les migrations domicile/travail concernent 85,7% des actifs, en diminution depuis 2008. La voiture est le principal moyen de locomotion utilisé par les actifs pour se rendre au travail. Les transports en commun arrivent en deuxième position avec tout de même 9,5% des actifs.



Source : Insee, RP2018 exploitation principale.

Réalisation : géostudio 2023

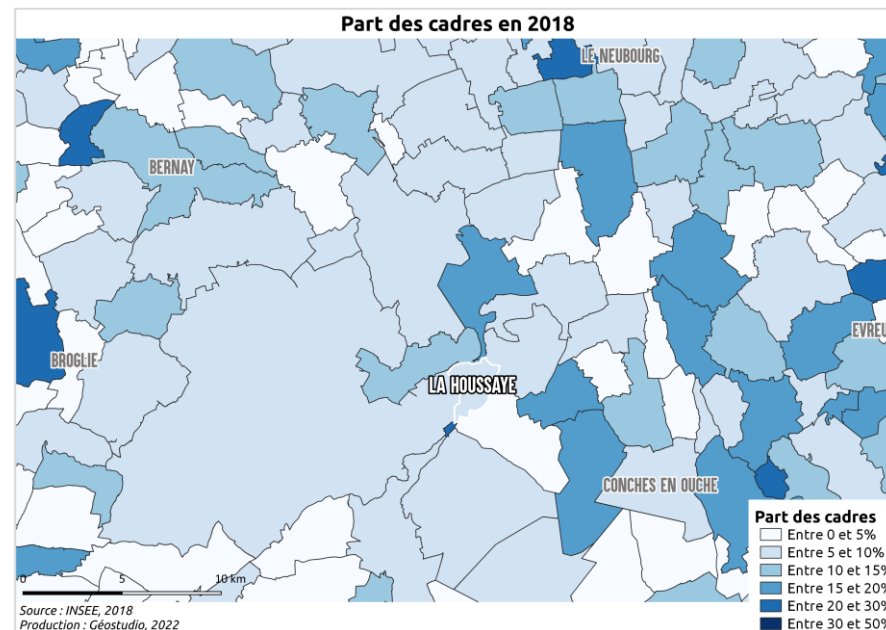
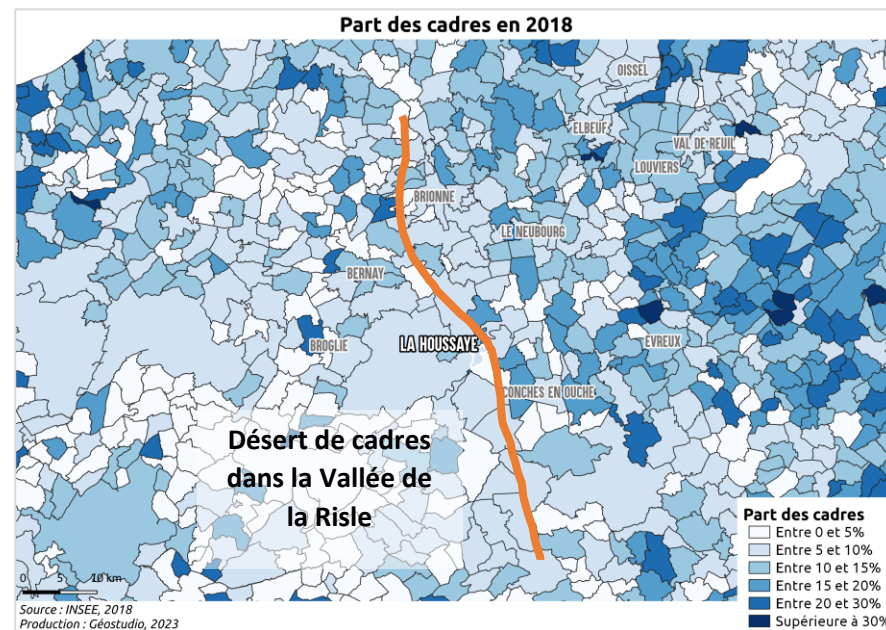
Les conditions d'emploi des actifs de plus de 15 ans sont stables : 82,1% sont des salariés, dont 71,4% ont un contrat à durée indéterminée ou sont titulaires de la fonction publique.

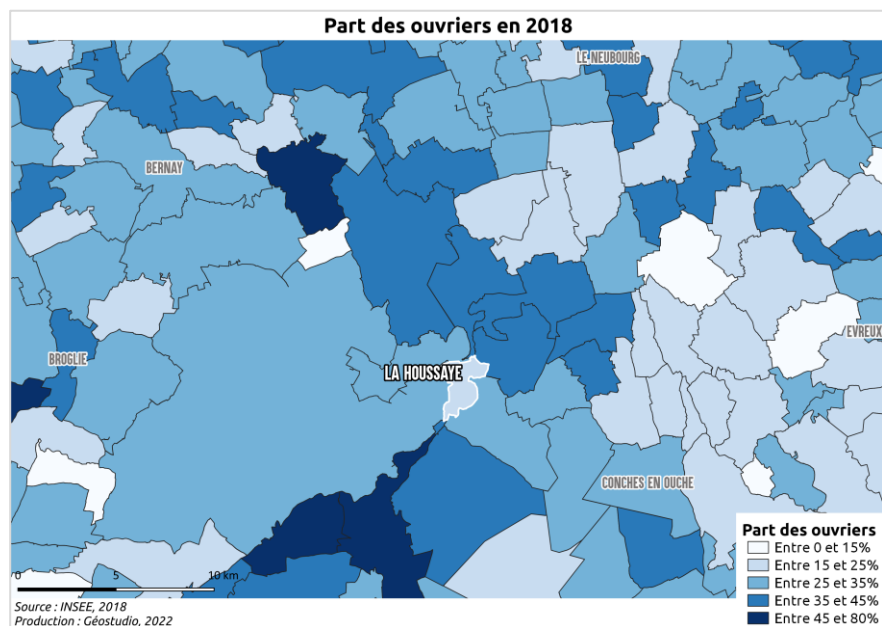
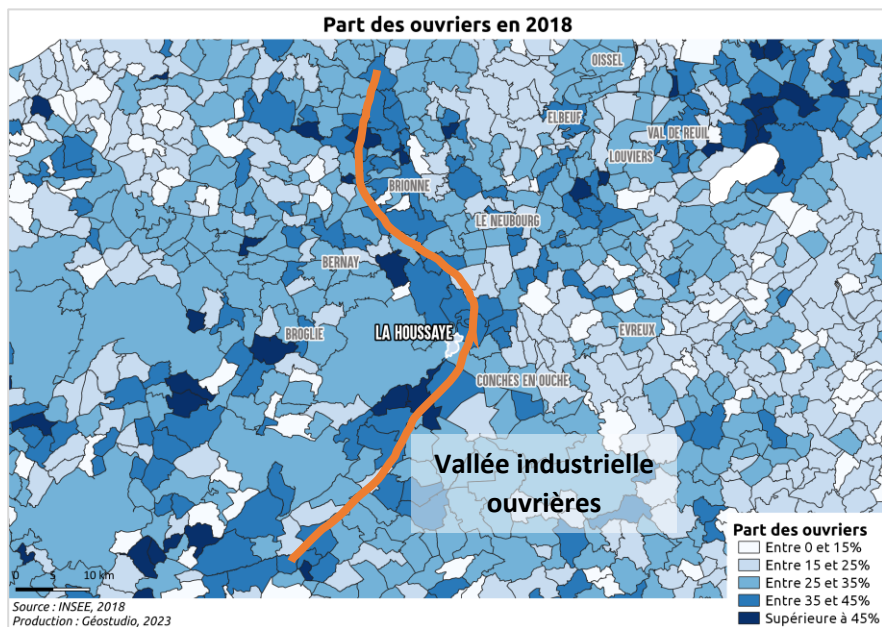


2. Des cadres et des retraités nombreux

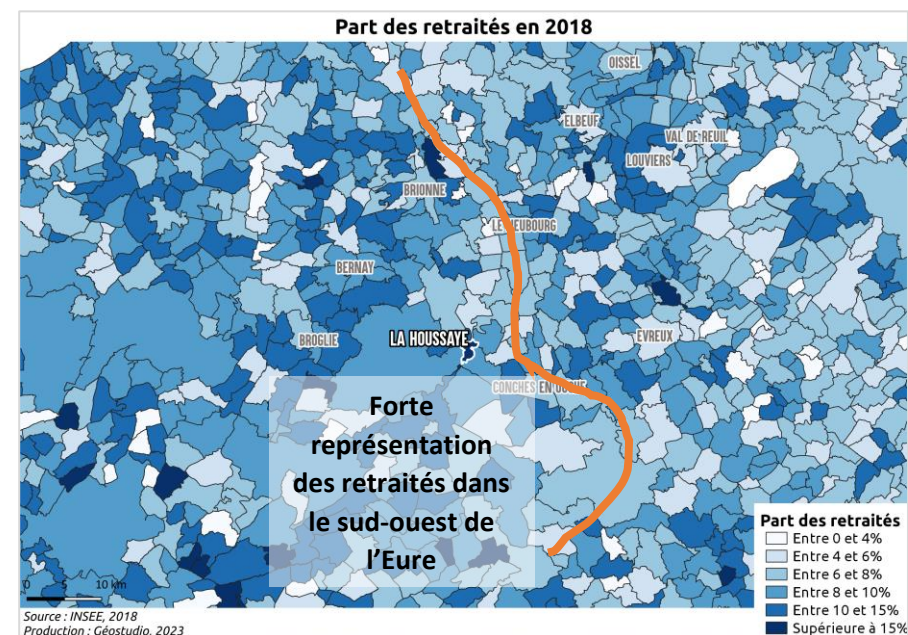
On observe une grande représentation des ouvriers dans la Vallée de la Risle en règle générale et en contrepartie un désert de cadre. Ceci est évidemment due à la forte emprise industrielle historique sur ce secteur du territoire.

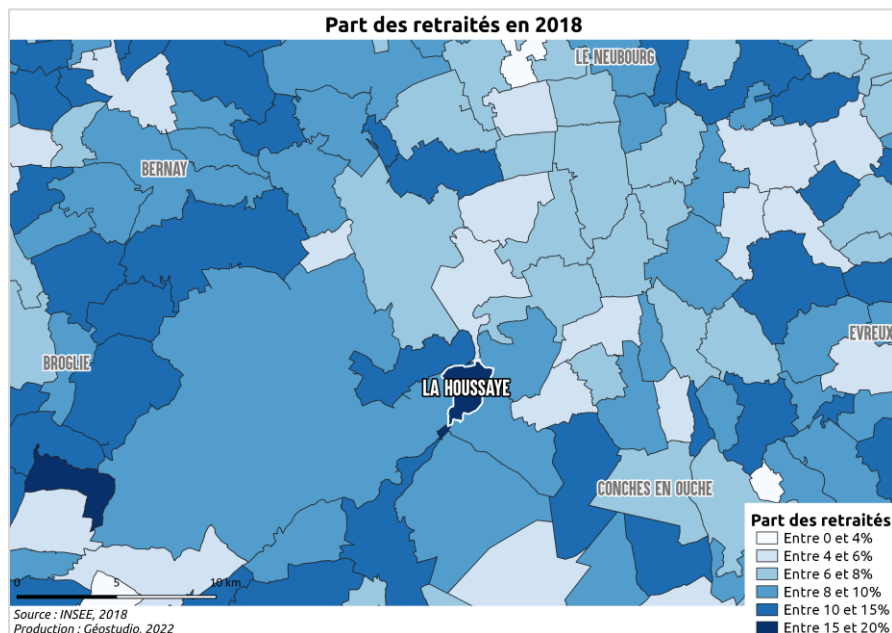
Les actifs de La Houssaye se distinguent des actifs des communes limitrophes : une majorité d'entre eux sont des cadres ou des retraités. Ces catégories de la population sont à la recherche d'un cadre de vie calme et de qualité, d'une offre en services, d'un accès facilité. La Houssaye propose à ses habitants un cadre de vie remarquable : un environnement naturel, paysager et bâti agréable et de qualité. Une faible part d'ouvriers réside à La Houssaye.





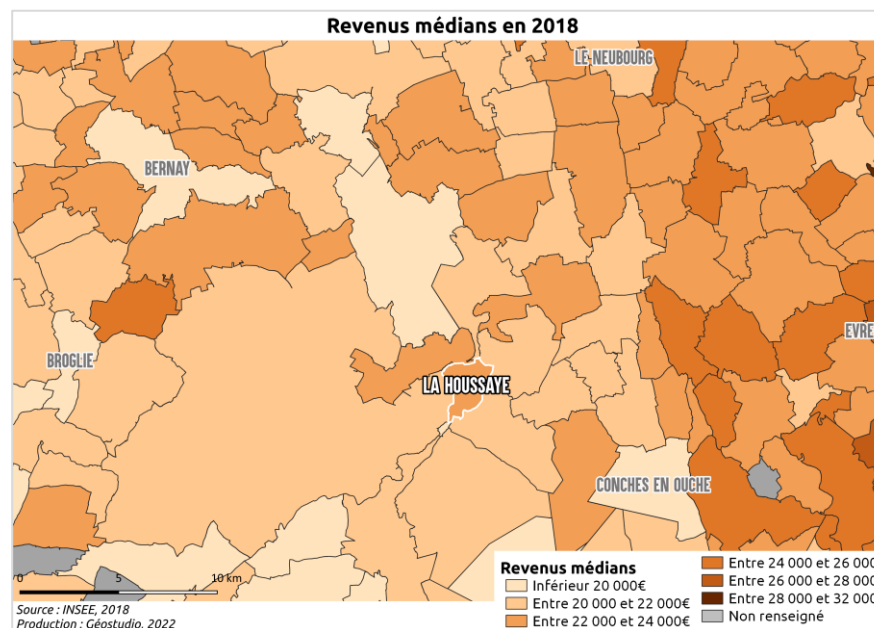
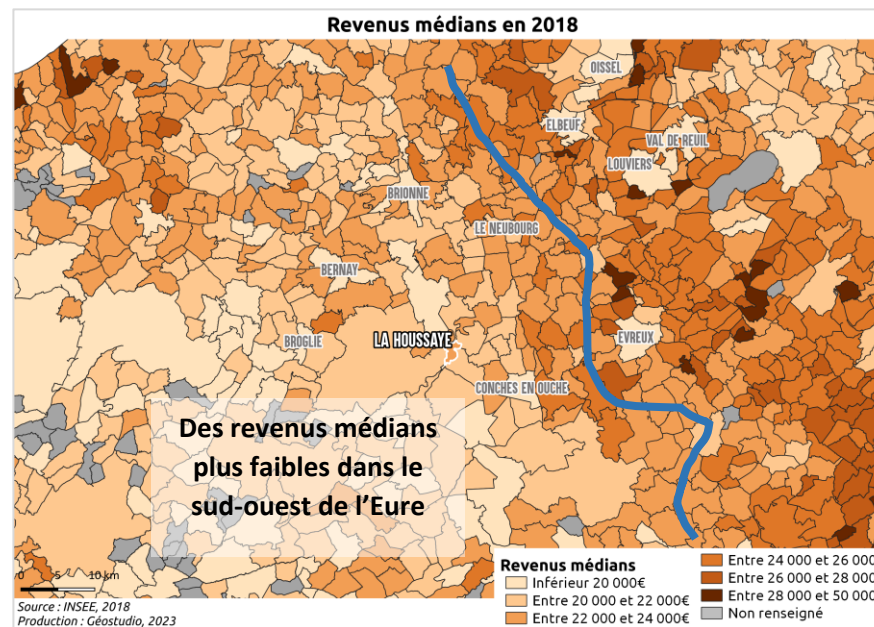
Les retraités sont également très représentés sur la commune. Ils sont même surreprésentés dans tout le sud-ouest du département de l'Eure. Cette forte représentation démarre à partir de la Vallée de la Risle jusqu'au département de l'Orne.





3. Des revenus supérieurs à la médiane départementale

Les revenus médians sont généralement plus faibles que la moyenne départementale dans tout le sud-ouest du département. On peut mettre en corrélation cette donnée avec la forte représentativité des ouvriers sur ce même secteur du département. Toutefois, à La Houssaye, la tendance est différente, puisqu'est recensée une majorité de cadres et de retraités. Ce qui explique que le revenu médian soit supérieur à la médiane départementale, 23 040 contre 22 240 euros, en 2018.



4. Des activités économiques

Au 1^{er} janvier 2021, dix entreprises sont présentes à La Houssaye. Les domaines d'activité sont variés : 1/3 des entreprises exercent dans le domaine du service aux entreprises, deux entreprises dans le domaine de la construction, une dans celui du commerce, transport, hébergement et tourisme et deux dans les services aux particuliers.

En 2021, deux entreprises ont été créées. La première dans le domaine de l'industrie, la seconde dans le secteur d'activités de services.

Neuf des 63 actifs ayant un emploi travaillent sur la commune.

5. Une activité agricole en nette diminution mais des terres agricoles toujours valorisées

La Houssaye est un territoire à dominante rurale où l'activité agricole marque les paysages.

Toutefois, à l'image des tendances observées à l'échelle nationale, La Houssaye connaît depuis plusieurs années une évolution de son agriculture qui se traduit par une diminution du nombre d'agriculteurs exploitants et des surfaces agricoles utiles.

Les données les plus récentes mises à disposition sont issues du Recensement général agricole (RGA) de 2010. Ces données peuvent éventuellement être complétées par des relevés de terrain effectués au cours de l'élaboration du PLU et une concertation agricole, dont les modalités varient en fonction des caractéristiques des activités agricoles sur la commune et du nombre d'exploitant en 2018. La Houssaye ne recensant aucun exploitant agricole, la concertation agricole n'est donc pas nécessaire.

a) L'évolution du nombre d'exploitations agricoles

A La Houssaye, le nombre d'exploitations agricoles est en baisse depuis 2000. Ce nombre n'a jamais été très élevé sur la commune, en

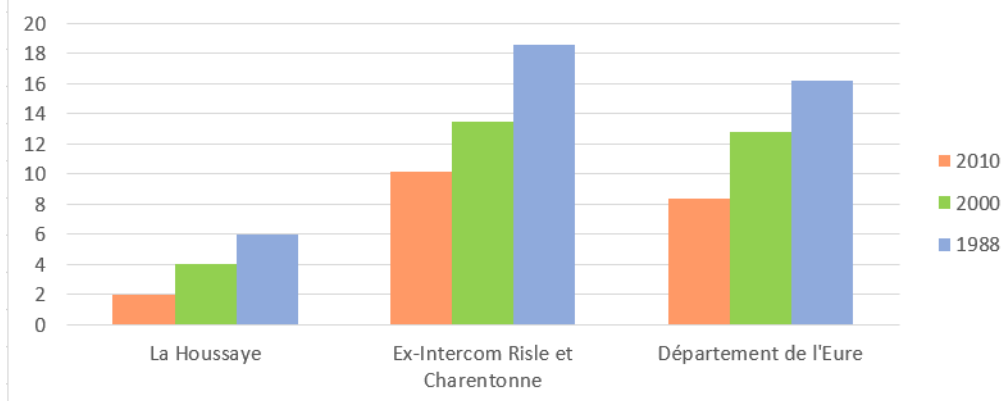
comparaison des territoires voisins (cf. tableau suivant). En 1988 et 2000, on dénombrait sept exploitations agricoles à La Houssaye. En 2010, plus que deux exploitants agricoles valorisaient les terres à La Houssaye.

Sur les communes de l'ex-Interco Risle et Charentonne et du département, le nombre d'exploitant a également diminué. 14 en moyenne en 1988 dans l'ex-Interco contre huit en 2010 et 16 en 1988 dans l'Eure contre huit également en 2010.

Evolution du nombre d'exploitations agricoles - comparaison par entité territoriale en moy/commune (source : RGA 2010)

	2010	2000	1988
La Houssaye	2	7	7
Ex-Intercom Risle et Charentonne	8	11	14
Département de l'Eure	8	13	16

Evolution nombre d'emploi par exploitation (en unité de travail annuel) - comparaison par entité territoriale (en moyenne par commune) - source : RGA 2010



Cette évolution traduit celle de l'activité agricole aujourd'hui. Les exploitations diminuent en nombre, mais augmentent en taille.

b) L'évolution du nombre d'emplois agricoles

A l'image de l'évolution du nombre d'exploitations agricoles, le nombre d'emplois est lui aussi en baisse (cf. tableau et graphique suivants), un phénomène qui peut s'expliquer du fait de la mécanisation croissante de l'activité agricole.

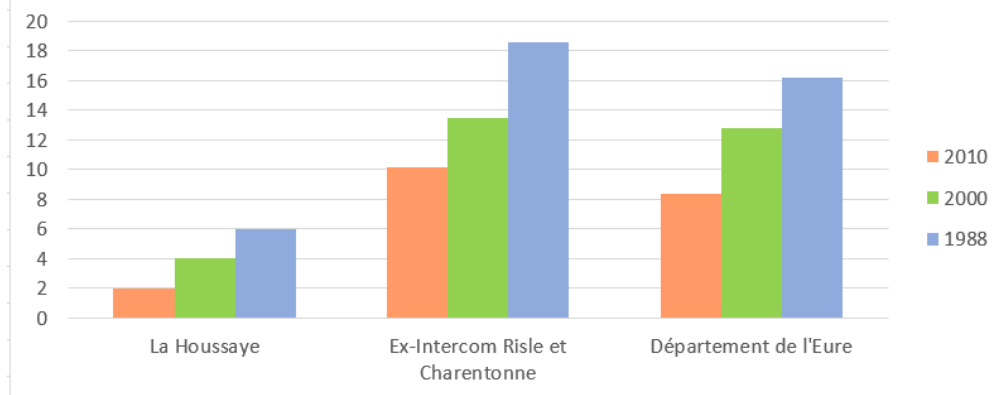
A La Houssaye, alors qu'en 1988 une exploitation employait en moyenne six personnes sur une année pleine, une exploitation agricole n'emploie plus que deux personnes à l'année (hors travailleurs saisonniers). La diminution du nombre d'emplois se révèle moins forte à l'échelle des communes de l'ex-Interco Risle et Charentonne (19 emplois en 1988, dix en 2010) et du département de l'Eure (16 emplois en 1988, huit emplois en 2010). Cela peut s'expliquer par des exploitations agricoles de taille plus importantes sur certaines communes de ces territoires et qui nécessitent d'employer un nombre de personnes plus important sur une année pleine.

Evolution nombre d'emploi par exploitation (en unité de travail annuel) - comparaison par entité territoriale en moy/communes (source : RGA 2010)

	2010	2000	1988
La Houssaye	2	4	6
Ex-Intercom Risle et Charentonne	10	13	19
Département de l'Eure	8	13	16

c) L'évolution de la surface agricole utile

Evolution nombre d'emploi par exploitation (en unité de travail annuel) - comparaison par entité territoriale (en moyenne par commune) - source : RGA 2010



La Surface agricole utile (SAU) regroupe trois types de modes d'usages agricoles des sols : les superficies en terres labourables, les superficies en cultures permanentes et les superficies toujours en herbe.

La SAU, ramenée au siège d'exploitation, représente ainsi les terres utilisées par une exploitation, aussi bien sur la commune d'implantation que sur d'autres territoires.

L'évolution de la SAU à La Houssaye a connu une augmentation entre 1988 et 2000 et une diminution plus importante que la précédente augmentation entre 2000 et 2010 (cf. tableau et graphique suivants), passant de 150 ha de SAU en 1988 répartis entre les six exploitations de l'époque à 187 ha en 2000 pour les quatre exploitations et en 2010 95ha pour les deux exploitations.

En comparaison, la SAU est globalement restée stable sur les communes membres de l'ex-interco Risle et Charentonne et elle est en légère baisse sur les communes du Département. Ainsi, en 2010, là où la SAU était de

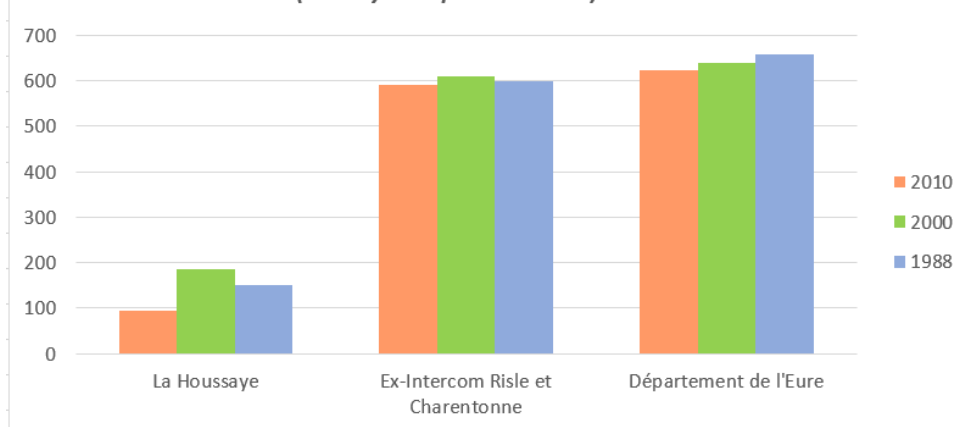
95ha à La Houssaye, les communes de l'ex-Interco Risle et Charentonne travaillaient en moyenne 591ha de SAU ; 624ha en moyenne pour les communes du département de l'Eure.

Si l'on compare ces données en y ajoutant le nombre moyen d'exploitations agricoles par commune, nous obtenons une SAU moyenne de 59ha par exploitation sur l'ex-Interco Risle et Charentonne et une SAU moyenne de 78ha par exploitation sur le Département. La SAU moyenne par exploitation de La Houssaye est inférieure, 48ha par exploitation.

Evolution de la surface agricole utile (en ha) - comparaison par entité territoriale en moy/communes (source : RGA 2010)

	2010	2000	1988
La Houssaye	95	187	150
Ex-Intercom Risle et Charentonne	591	610	600
Département de l'Eure	624	640	657

Evolution de la surface agricole utile (en ha) - comparaison par entité territoriale (en moyenne par commune) - source : RGA 2010



d) Le type d'agriculture pratiquée à La Houssaye

L'agriculture que l'on observe à La Houssaye repose essentiellement sur les cultures céréalières, d'oléagineux et des prairies permanentes.

La carte ci-dessous traite de l'occupation des parcelles agricoles en 2014 à



Registre parcellaire graphique (RPG) de 2014 à La Houssaye – source : Géoportail

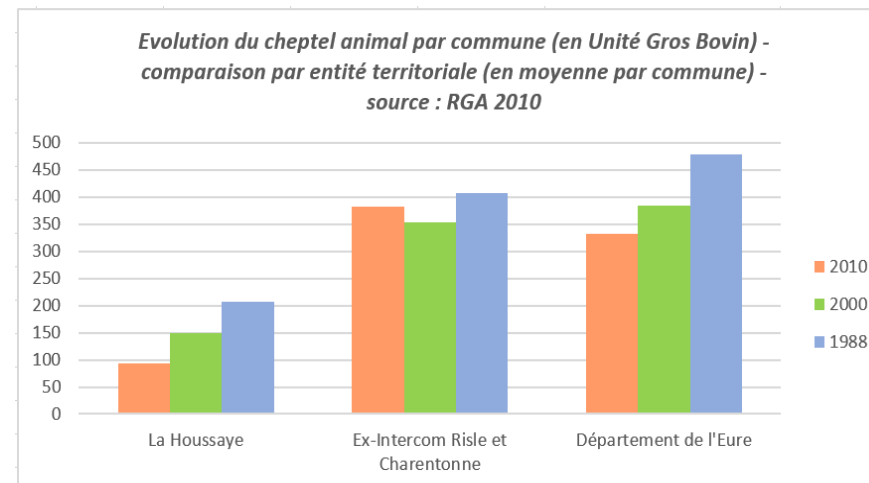
La Houssaye. Globalement, deux types de cultures semblent majoritaires : le blé tendre et les prairies permanentes. Les cultures oléagineuses sont minoritaires.

En 2010, l'élevage était toujours présent à La Houssaye, mais en diminution depuis 1988 (cf. tableau et graphique suivants). Le cheptel animal mesuré en Unité gros bovin (UGB) diminue depuis 1988. On dénombrait 208 UGB sur le territoire communal. Plus de la moitié des UGB ont disparu entre 1988 et 2010 : 93 UGB étaient présents.

En revanche, l'élevage est plus important sur certaines communes voisines, que ce soit sur l'ex-interco Risle et Charentonne ou dans le Département de l'Eure.

D'après le RGA 2010, sur l'ex-Interco Risle et Charentonne, l'évolution du cheptel animal a suivi la même tendance que l'évolution la SAU, se caractérisant par une diminution entre 1988 et 2000 et un regain d'activité entre 2000 et 2010, soit 407 UGB en 1988 en moyenne sur les communes membres de l'ex-Interco pour atteindre 382 en 2010, en passant par 355 en 2000.

Sur les communes du département de l'Eure, l'élevage a diminué passant de 478 UGB en 1988 à 333 en 2010, mais reste supérieur à celui présent sur La Houssaye.



Evolution du cheptel animal par commune (en Unité Gros Bovin) - comparaison par entité territoriale en moy/communes (source : RGA 2010)

	2010	2000	1988
La Houssaye	93	149	208
Ex-Intercom Risle et Charentonne	382	355	407
Département de l'Eure	333	385	478

6. Les enjeux liés aux dynamiques socio-économiques

Atouts – Opportunités :

- + Une population majoritairement composée de cadres et de retraités (Catégorie -socioprofessionnelles)
- + Des conditions d'emploi stables
- + Des revenus médians supérieurs à la médiane départementale

Faiblesses – Menaces :

- Un taux de chômage élevé
- Une dépendance aux territoires voisins en matière d'emplois

Enjeux :

- ✓ Soutenir et accompagner les activités économiques sur la commune notamment agricoles



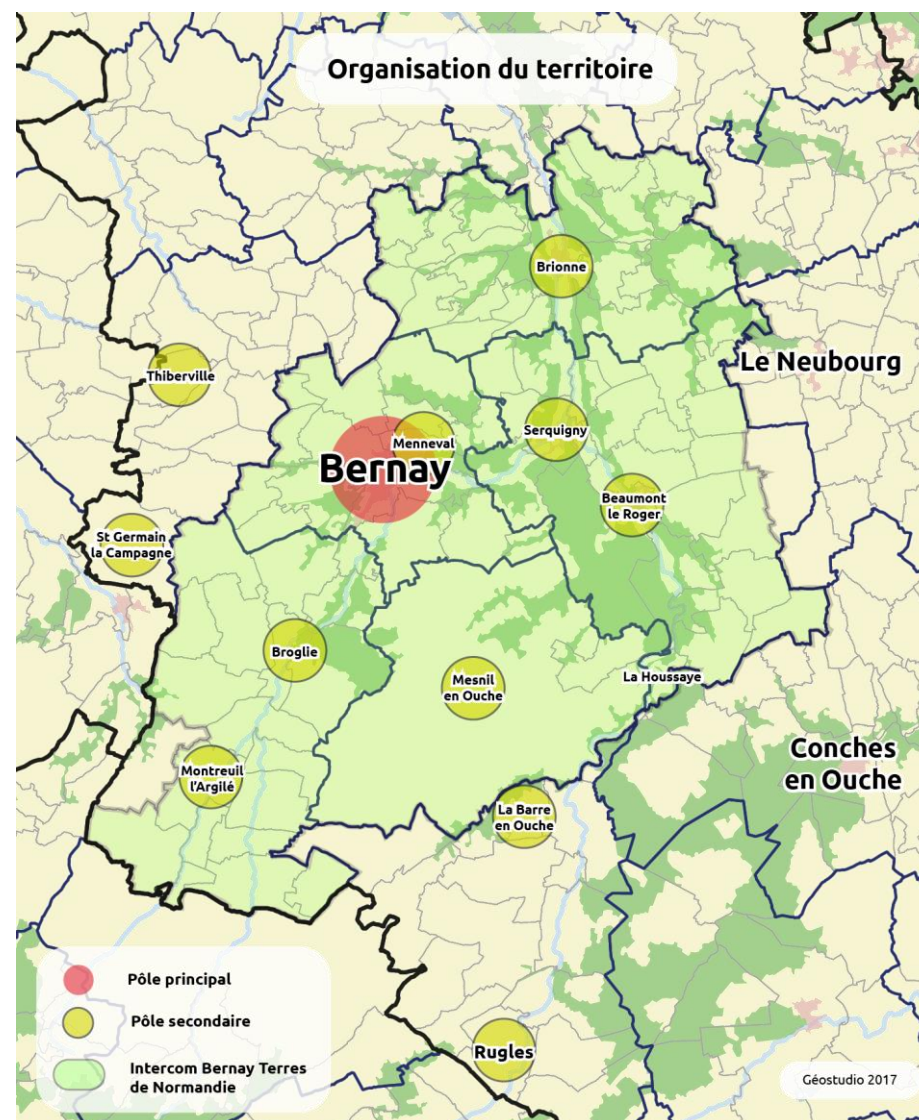
4. Diagnostic urbain

A. Organisation du territoire

Le territoire de l'Intercom Bernay Terres de Normandie est situé sur la partie ouest du département. Ce territoire, nouvellement constitué, était déjà couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays Risle-Charentonne. Ce territoire est traversé par la vallée de la Risle qui constitue un des axes géographiques structurants. La commune se situe sur la vallée de la Risle.

L'intercommunalité est organisée autour d'un pôle urbain principal qui est Bernay. Au cœur de ce territoire, la commune de La Houssaye est considérée comme un village.

La position géographique et structurelle de la commune de La Houssaye fait que de nombreux habitants travaillent sur les pôles urbains importants comme Rouen, Evreux ou Paris et exercent de nombreux flux pendulaires par la route ou le chemin de fer. L'emprise industrielle du territoire s'essouffle et n'est plus autant pourvoyeur d'emplois à proximité de La Houssaye, cependant la commune a plus une vocation résidentielle secondaire.

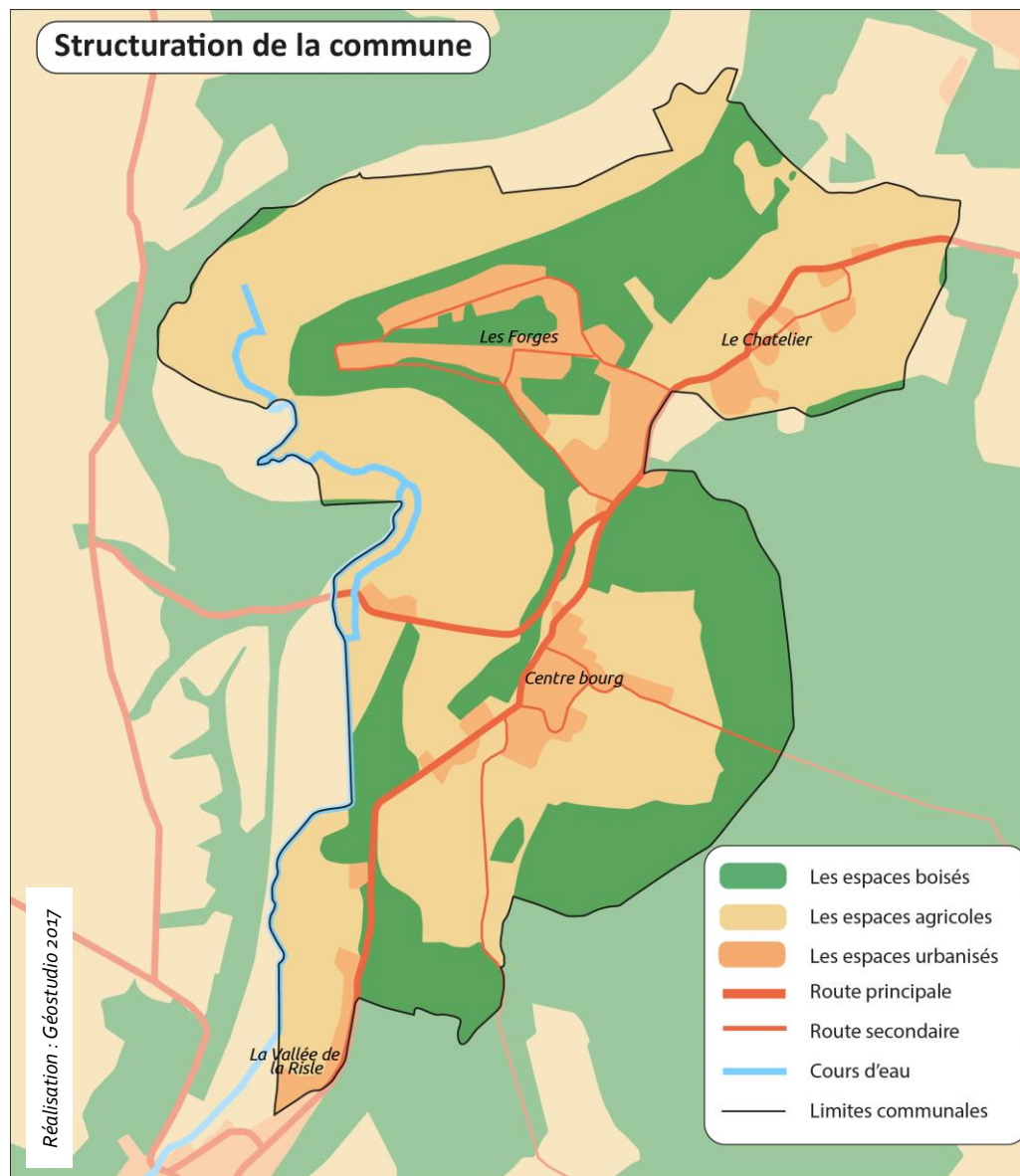


La commune est caractérisée par :

- La Risle à l'ouest constitue une frontière naturelle avec les communes du Noyer-en-Ouche et le Mesnil-en-Ouche. Elle est peu perceptible du centre bourg et des hameaux.
- Les côteaux et espaces boisés sont des éléments constitutifs du paysage et accueillent une faune et une flore riche. Les espaces boisés encadrent les entités bâties. Des lisières forestières bordent le hameau du Pré de la Forge et le centre bourg.
- Les espaces bâtis : le centre bourg le long de la RD35 et deux hameaux : le Chatelier et le Pré de la Forge aux caractéristiques différentes notamment en termes de densité et d'implantation des constructions. Au sud du territoire, en continuité de l'espace bâti de la Ferrière-sur-Risle, quelques constructions longent la RD35.

La RD35 est la route principale qui dessert la commune du nord au sud.

Les espaces boisés ont un rôle important dans le paysage de la commune et notamment les lisières forestières en contact direct des hameaux. Ces espaces seront des enjeux forts dans le PLU de la commune.



B. Déplacements et mobilités

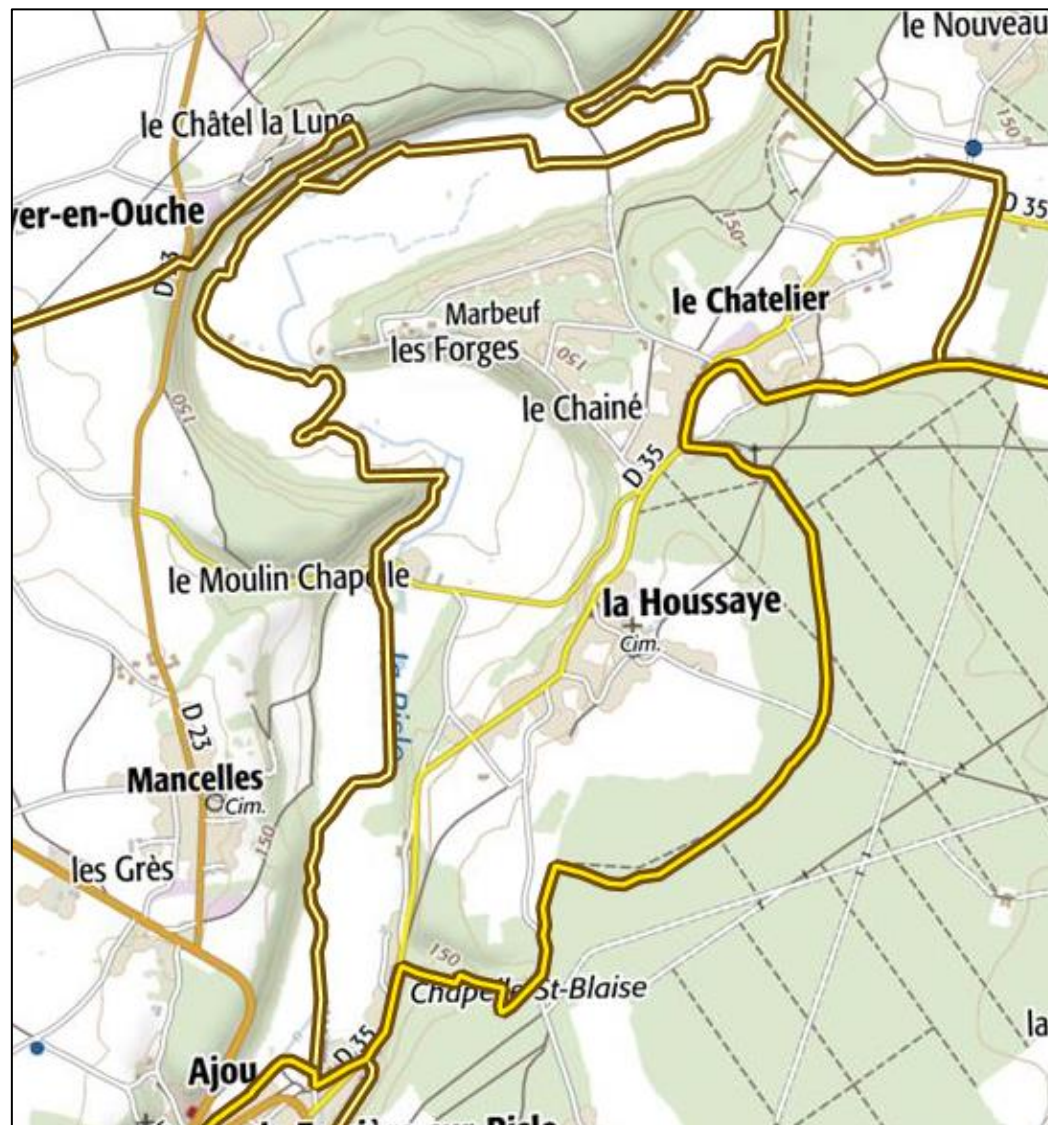
Plus de 94% des ménages de la commune ont au moins une voiture, ce qui est supérieur à la moyenne de l'Eure (88,6%) : Un taux d'équipement qui témoigne de la dépendance des habitants de La Houssaye aux déplacements automobiles.

Equipement automobile des ménages		
	2008	2018
Au moins une voiture	92,0%	94,2%
1 voiture	48,0%	52,9%
2 voitures ou plus	44,0%	41,3%

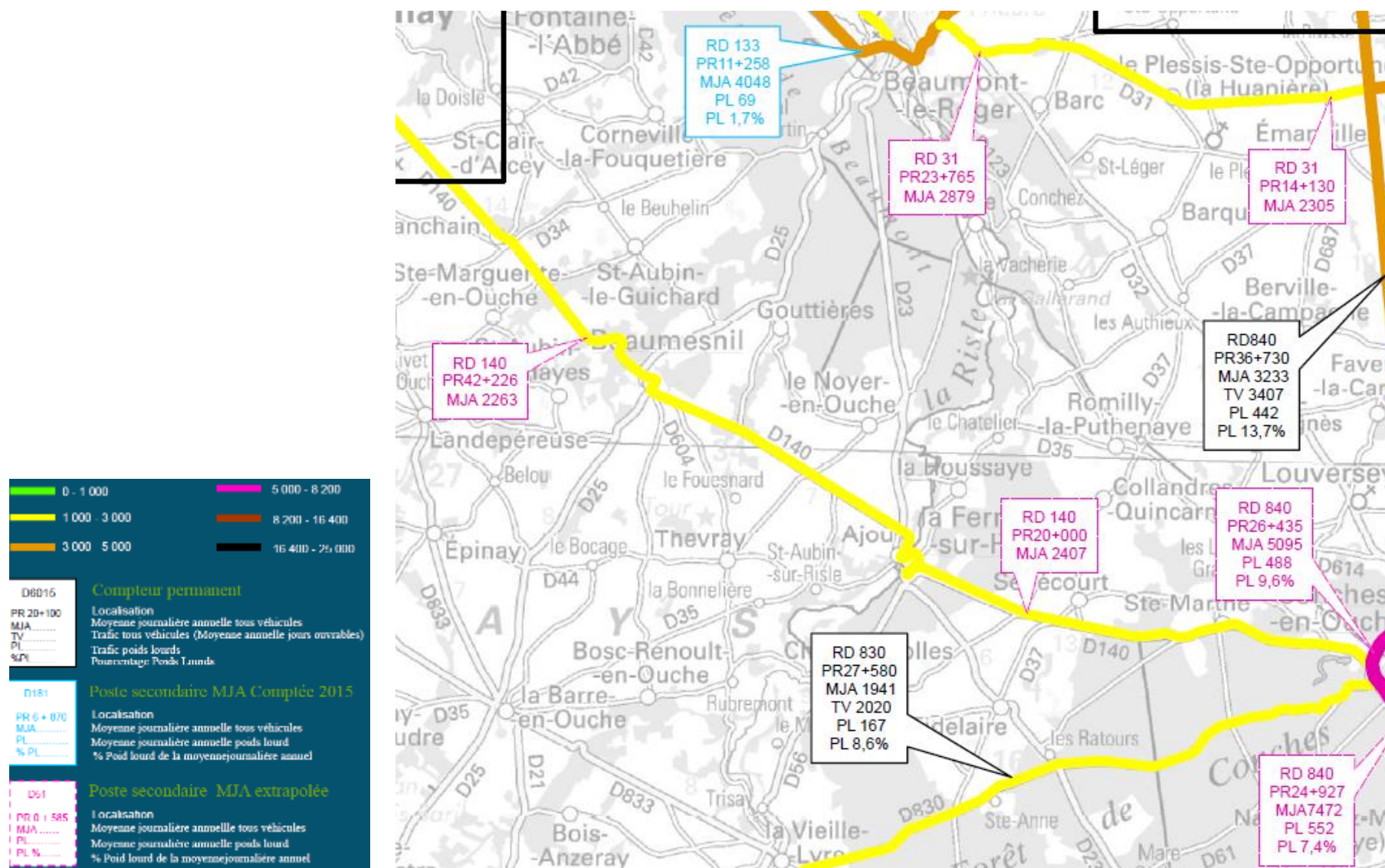
Source : INSEE RP2018

1. Le réseau viaire

La commune est reliée par la RD35 qui permet de rejoindre Ferrière sur Risle et Romilly la Puthenay. Une fois à Ferrière sur Risle, les habitants ont accès à la RD140 permettant de rejoindre Conches en Ouche puis et Evreux ainsi que Bernay.



Source : Géoportail



2. Les déplacements doux

a) Les chemins de promenade et de randonnées

Plusieurs circuits de promenade et de randonnées permettent la pratique de la marche à pied, voire du vélo ou de la balade équestre sur le territoire de Beaumont-le-Roger.

Chemin de Grande Randonnée (GR)

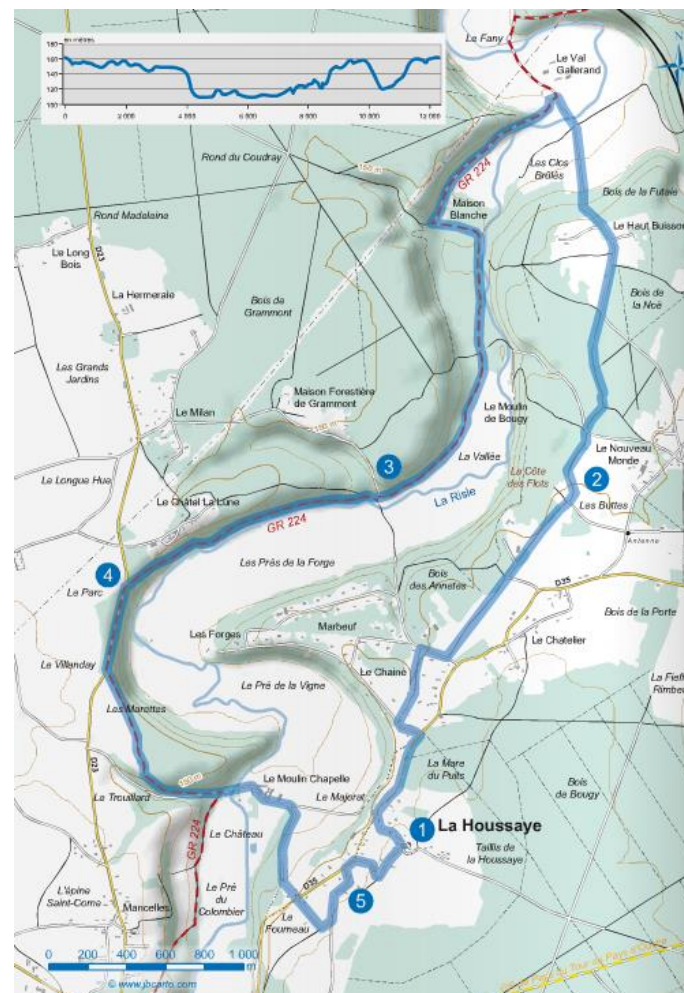
Aucun GR ne concerne directement le territoire de la commune. Notons toutefois la présence du GR 224 qui longe les coteaux en rive gauche de la Risle sur le territoire du Mesnil-en-Ouche et le GR de Pays du tour du Pays d'ouche qui traverse le bois de Bougy au sud du bourg de La Houssaye.

Chemins de promenade et de randonnées de l'Intercom Risle et Charentonne

L'Intercom Risle et Charentonne a mis en place de nombreux chemins de randonnées sur l'ensemble des communes de l'Intercom.

Un sentier concerne le territoire de la Houssaye. Le circuit des Moulins est une boucle de 12,5 km au départ de La Houssaye. Le chemin traverse le centre-bourg de La Houssaye, le Chainé puis le Bois de la Noë sur le territoire de Romilly-la-Puthenaye. Le circuit reprend ensuite le GR224 en rive gauche pour revenir au bourg de La Houssaye via le Moulin Chapelle dans la vallée de la Risle.

Un itinéraire départemental de la vallée de la Risle concerne la commune.



Tracé du circuit des Moulins

3. Les transports en commun

a) Le réseau viaire

Les principaux accès à la commune sont situés au Nord où circule l'A28. Il s'agit de l'autoroute reliant Tours à Abbeville, via Rouen. C'est un point d'accès majeur au territoire puisqu'elle irrigue le département de l'Eure et permet de rejoindre l'A13 (axe Le Havre-Paris).

Les principaux axes circulant sur le territoire de la commune sont :

- La RD23, circulant du Nord au Sud et permettant de relier Brionne à La Ferrière-sur-Risle via Serquigny et Beaumont-le-Roger. Cet axe accueille environ 1880 véhicules par jours entre Serquigny et Beaumont-le-Roger.
- La RD31, circulant d'Ouest en Est, reliant le hameau du Bourg-Dessus à Beaumont-le-Roger (et la RD133) à Evreux. Cet axe accueillait en 2015 un trafic journalier moyen de 2879 véhicules à la sortie de Beaumont-le-Roger.
- La RD140 est un axe orienté Nord-Ouest – Sud-Est qui relie Bernay à Conches-en-Ouche via La Ferrière-sur-Risle. Cet axe supporte un trafic important de plus de 2400 véhicules par jours.

Il n'existe pas de routes classées à grande circulation sur le territoire de la commune.

b) Les transports collectifs

Les bus

Hormis le transport scolaire, la commune de La Houssaye ne bénéficie d'aucune ligne de transport en commun.

La desserte SNCF

La commune ne bénéficie pas de la présence d'une gare. Les gares les plus proches sont celles de Conches-en-Ouche, située à environ 16 km du

centre-bourg et celle de Beaumont-le-Roger, située à environ 11 km du centre-bourg.

c) Le covoiturage

Il n'existe aucune aire de covoiturage sur le territoire de La Houssaye. L'aire la plus proche se situe à Bourg-Achard, au croisement de l'A28 et de l'A13.

C. Equipements, commerces et activités

1. Un territoire dépendant pour les équipements

Concernant les équipements scolaires, la commune et La Ferrière-sur-Risle (au sud) et d'Ajou ont mutualisé leurs moyens et forment un regroupement pédagogique. Les écoles maternelle et primaire se situent à La Ferrières-sur-Risle. Chaque école propose un service de restauration et une garderie périscolaire. La Houssaye compte très peu d'enfants, et peu d'entre eux sont scolarisés à La Houssaye. Le transport scolaire organisé par le syndicat a pris fin, au regard des dépenses engendrées pour le peu d'enfants.

La commune offre aucun équipement sportif. De nombreux équipements sportifs sont présents à proximité de La Houssaye (moins de 15mn en voiture) sur les communes de Beaumont-le-Roger et de Conches-en-Ouche : piscine municipale, terrain de tennis, gymnase.

Trois associations sont implantées à La Houssaye et proposent des activités. Le Comité des fêtes organise des manifestations tout au long de l'année ; les Uns et les Autres propose des activités pour les personnes de plus de 50 ans, les demandeurs d'emplois ; et La Houssaye Risle propose des activités pour mettre en valeur et protéger la Risle.

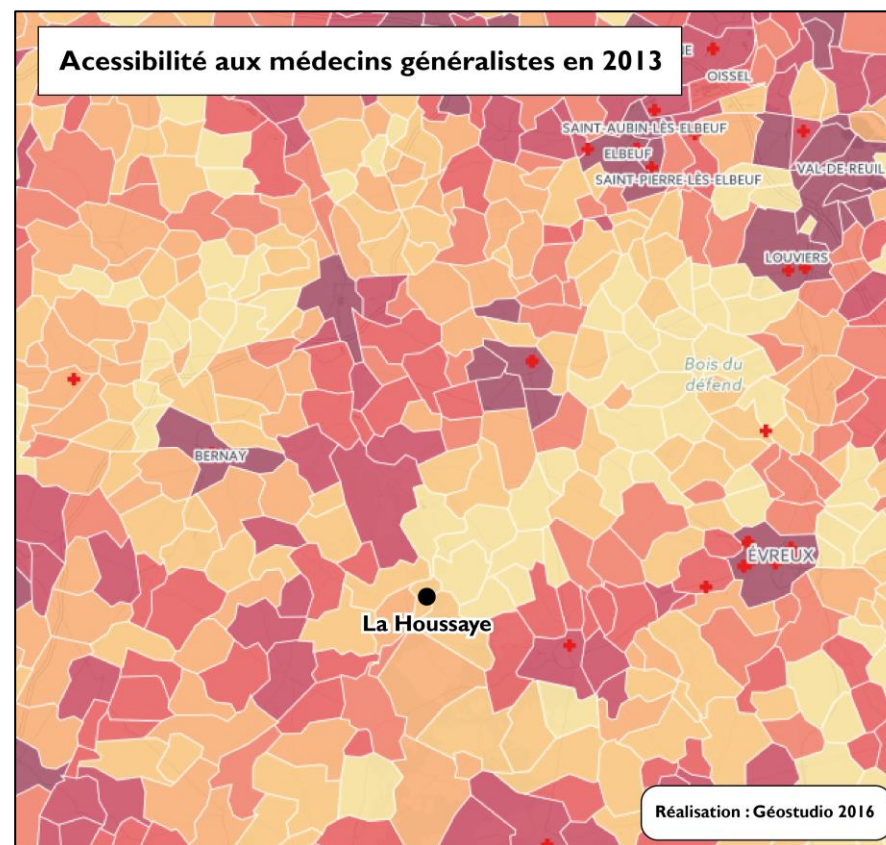
2. Les commerces

Aucun commerce n'est implanté sur la commune.

3. Les services de santé

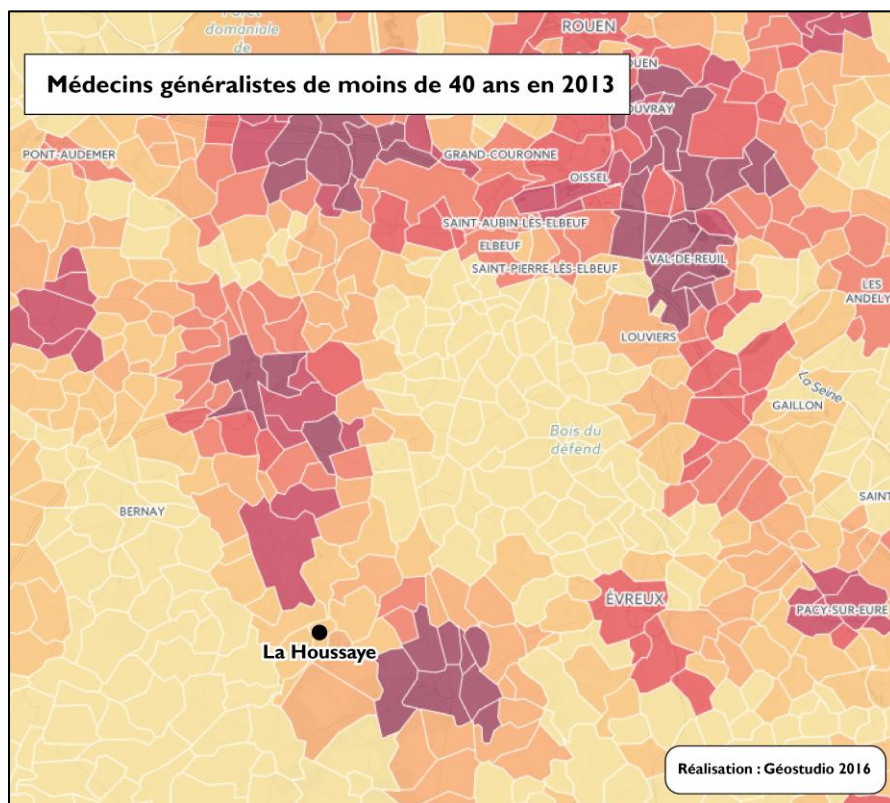
L'attrait du territoire pour de nouveaux habitants et le bien-être de la population en place, s'apprécie en partie par rapport à l'accès aux services et notamment les services de santé. Les hôpitaux les plus proches sont situés à Bernay et à Saint-Sébastien-de-Morsent près d'Evreux (moins de 30 mn en voiture).

L'indicateur de mesure de l'accessibilité spatiale aux soins, appliquée ici aux médecins généralistes libéraux, est plutôt bas pour la commune de La Houssaye. Cet indicateur d'accessibilité potentielle localisée (APL) tient compte du niveau d'activité des médecins pour mesurer l'offre et du taux de recours différencié par âge des habitants pour mesurer la demande. Il s'agit d'un indicateur local, calculé au niveau de chaque commune mais qui considère également l'offre de médecins et la demande des communes environnantes.



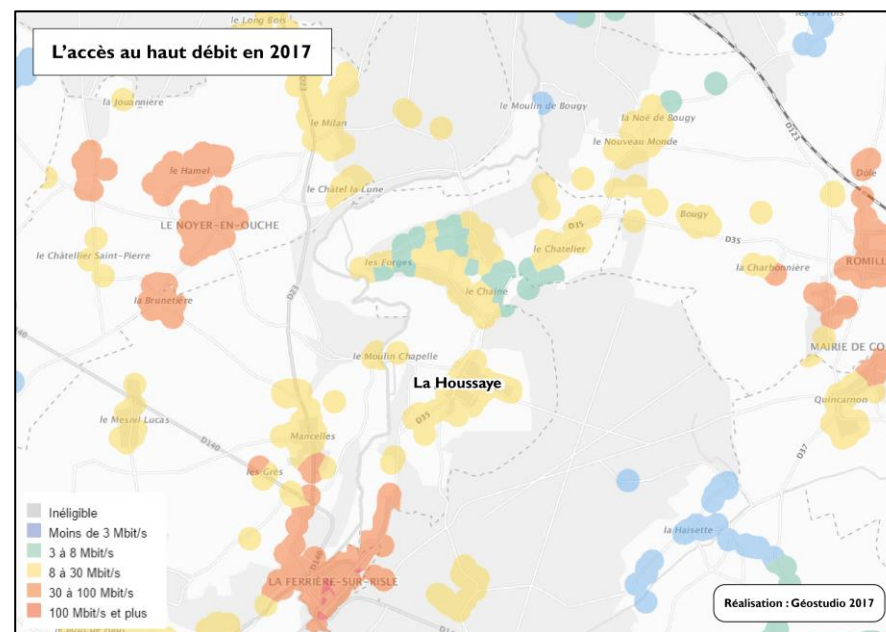
La commune de La Houssaye est située dans un secteur où peu de médecins exercent. Toutefois, les pôles de Bernay, de Beaumont-le-Roger, Mesnil-en-Ouche et Evreux enregistrent un accès aux médecins généralistes supérieur. La France métropolitaine observe une diminution des installations de médecins dans les espaces ruraux et une reprise du cabinet difficile après les départs à retraite des médecins. Au nord et à l'est de La Houssaye, des médecins de moins de 40 ans sont implantés. Toutefois à l'ouest, la situation semble plus préoccupante.

Il n'y a aucun médecin sur La Houssaye.



4. La desserte numérique

En matière de qualité de la connexion internet, la commune de La Houssaye est connectée à la fibre. Le département de l'Eure a engagé depuis plusieurs années un programme de développement de la fibre : Eure Numérique.



Source : Observatoire France Très Haut Débit

5. Le stationnement

Il existe très peu de places de stationnement public hormis sur le parking de la salle des fêtes situé en face de la mairie dont la capacité tourne autour de 15 places et 5 places sur le parking de l'Eglise.



5. Morphologie urbaine

A. Morphologie urbaine

La commune est caractérisée par des espaces bâtis regroupés au sein de quatre entités bâties :

- Le centre bourg organisé autour de la rue de l'Eglise,
- Le Chatelier au nord-est,
- Les Près de la Forge, au nord-ouest, dont la densité des constructions est très faible.
- Et au sud le hameau dit Vallée de la Risle, le bâti y est continu avec celui de la Ferrières-sur-Risle.

Ces espaces urbanisés possèdent chacun leurs caractéristiques : densité, typologie du bâti, implantation des constructions, etc.

1. Le centre-bourg ancien

Le centre ancien de La Houssaye présente des constructions soient implantées en limite d'emprise publique soit perpendiculaire à la voie avec un recul important.

Les typologies sont le plus souvent du R + combles. Malgré une faible hauteur, l'Eglise ne constitue pas un repère visuel, comme dans de nombreux villages ruraux de France ; la topographie, l'implantation en retrait de l'Eglise, la végétation, les constructions et la voie en sens unique sont des éléments explicatifs.

La végétation est très présente dans ce centre ancien, de nombreux clôtures sont végétales et les arbres y sont nombreux.

La densité moyenne est de 4 logements/ha soit des terrains d'environ 3000m². Il n'y a pas eu d'opération de lotissement dans cet espace.



Vue aérienne du centre bourg



Vue à proximité de l'Eglise

2. Le lotissement du Pré de la Forge

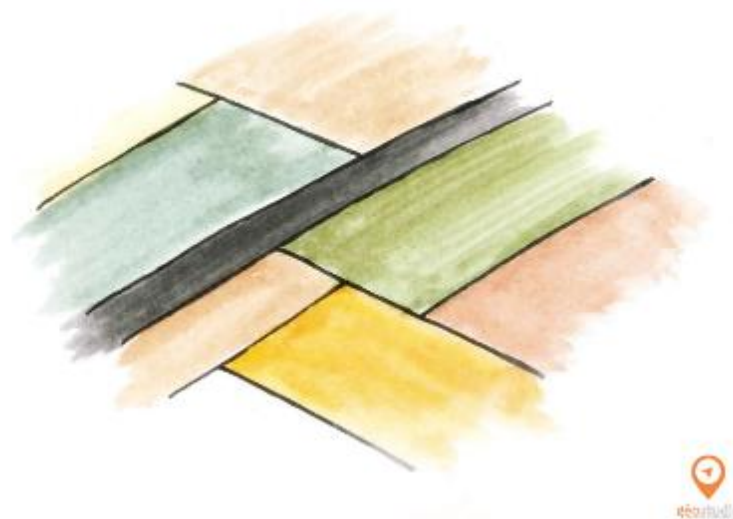
La commune a la particularité d'avoir développé un lotissement au cœur du Bois des Annetes. Ce lotissement est caractérisé par des très grandes parcelles avec de beaux logements.

Les parcelles font en moyenne 7500m² de surface et représentent aujourd'hui un fort potentiel de division de jardins puisque le minimum de surfaces pour construire ne sera plus une règle utilisée dans le PLU en construction.

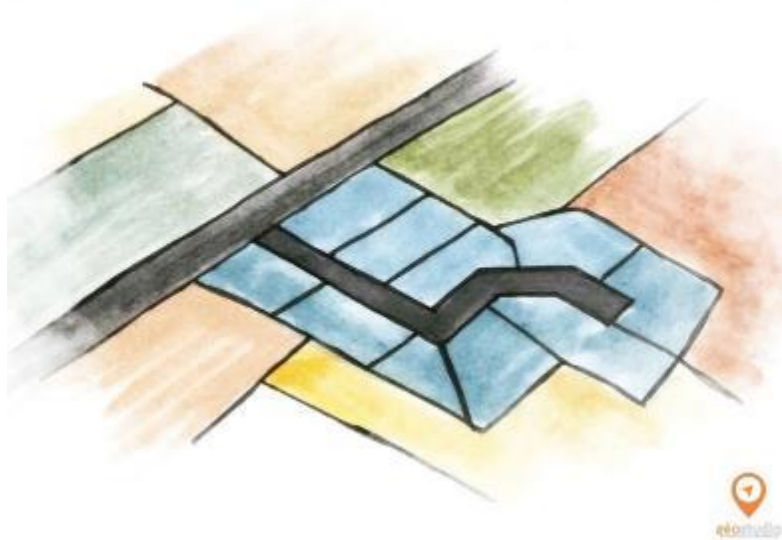
La densité moyenne est donc proche de 1 logement/ha.



Vue aérienne du lotissement du Pré de la Forge



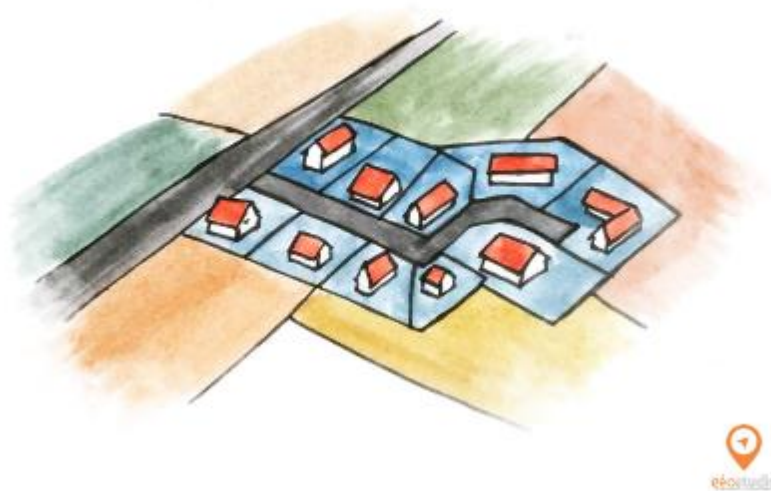
1) Le parcellaire agricole initial



2) Un aménagement « posé »



4) Une « collection » de lotissements objets



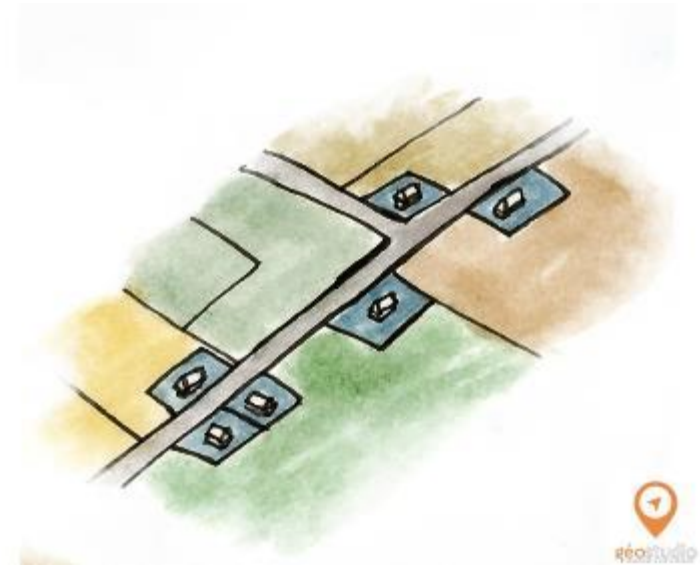
3) Un aménagement « posé »

Les principaux dysfonctionnements constatés sur les lotissements « objets » :

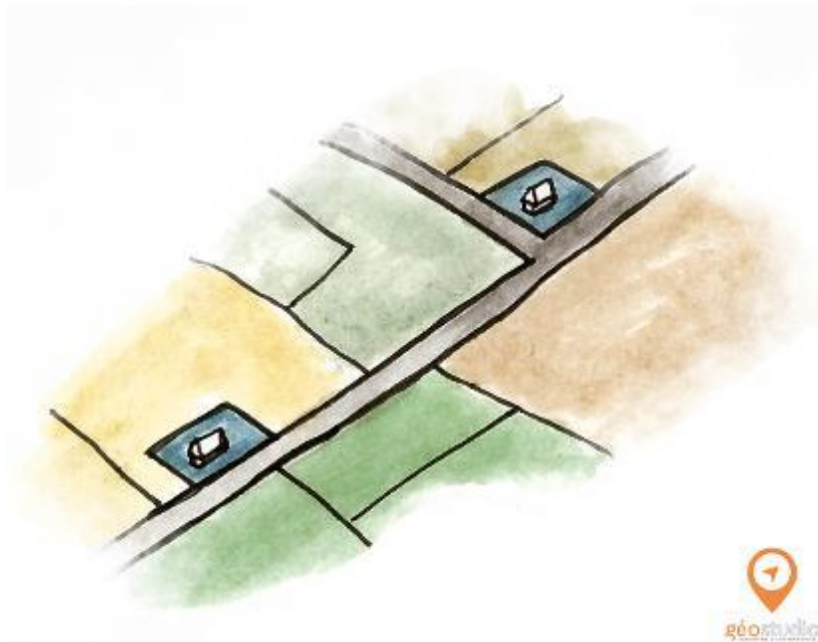
- Une absence d'accroches urbaines, à la fois au tissu existant et entre opérations, produisant une juxtaposition d'espaces enclavés.
- Une pauvreté des espaces collectifs.
- Le surdimensionnement des voiries.
- Un paysage bâti uniformisé (pavillonnaire au milieu d'un grand îlot), accentué par des architectures et matériaux standardisés.
- Des franges le plus souvent non traitées en confrontation directe avec les espaces agricoles.



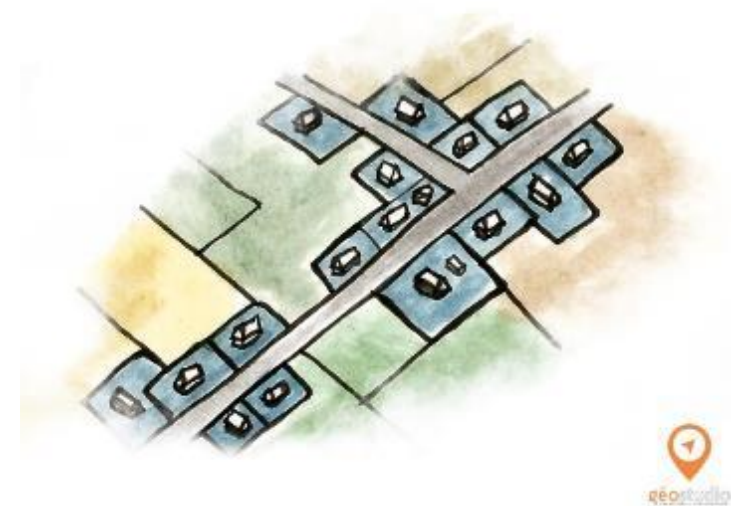
L'extension linéaire



2) Un mitage au « coup par coup »



1) Le site initial agricole et de bâti isolé



3) La création d'un continuum bâtis linéaires, une extension sans limites ?

3. Le Chatelier

Ce hameau est directement lié à l'histoire agricole de la commune. On y retrouve aujourd'hui un des derniers corps de ferme présent sur le territoire.



Vue aérienne du Chatelier

Au cœur de cet espace on y trouve de nombreux logements implantés le long de la route principale (RD35). La densité de logements est d'environ 4 logements/ha comme dans le centre bourg. Il n'y a pas eu d'opérations de lotissement dans ce hameau.

B. Evolution de l'urbanisation : une tendance au mitage et à la perte d'identité

1. Paysages et identité

Le territoire connaît une pression foncière notable, due à la proximité de Rouen et Paris et à l'attractivité d'un cadre de vie rural en proximité d'agglomération.

Des années 70 à aujourd'hui, un développement massif des constructions pavillonnaires s'est observé, en rupture avec la structure villageoise héritée, « au coup par coup » ou sous forme de lotissements, entraînant :

- Des phénomènes de mitage et de perte d'identité des bourgs liés à l'étirement de l'enveloppe urbaine et à la perte d'importance du cœur de bourg historique.
- Une diminution des terres agricoles et naturelles et un risque pour l'intérêt paysager et écologique qu'elles présentent.
- Un dépeuplement des centres bourgs historiques, et l'apparition de nouvelles polarités distinctes des centres bourgs anciens.
- Une banalisation des constructions individuelles qui ne respectent pas l'identité du territoire, l'architecture normande et la qualité des paysages.

Cette tendance a tendance à ralentir depuis les années 2000, avec l'apparition de documents d'urbanisme « plus contraignants » concernant l'occupation du sol.

Il est important que le développement des villages soit pensé dans un souci d'intégration paysagère.



Intégration de nouvelles constructions au sein du village

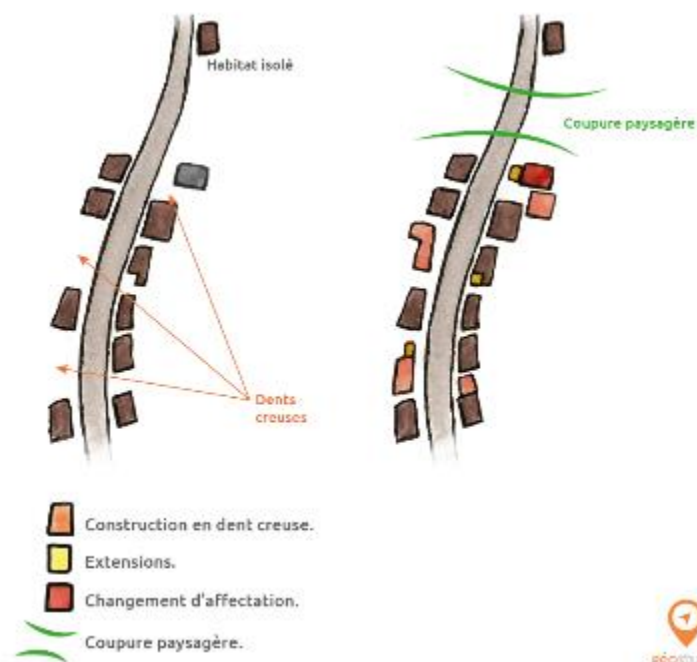
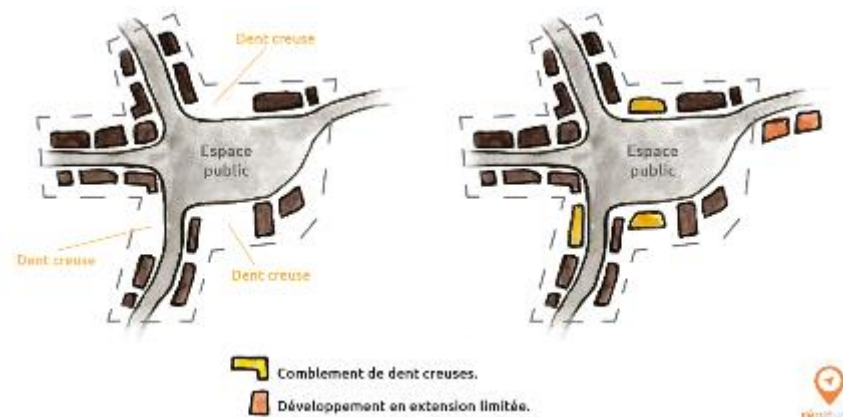


Eviter la création d'entité déconnecté du centre bourg

2. Des principes de développement

Il est préférable de privilégier le développement de l'espace bâti au cœur des bourgs à travers le comblement des dents creuses. Ce comblement de dents creuses ne doit pas se faire « à tout prix » mais de façon cohérente avec les ouvertures paysagères au sein des villages. La création d'un front bâti n'est pas forcément de nature à enrichir la qualité paysagère des villages. Il est parfois souhaitable de mixer le

développement des espaces bâtis entre comblement de dents creuses et extensions limitées.



Ce principe ne peut aujourd'hui s'appliquer sur de l'habitat isolé. En effet, ce type d'espace urbanisé n'a pas vocation à être renforcé ou étendu. Seule l'extension limitée de l'habitat existant pourrait être envisagée.



Exemple du hameau du Chatelier

C. Densité et organisation des opérations récentes

Les opérations récentes dans la commune sont, pour la plupart, des constructions pavillonnaires au « coup par coup ». Ces extensions très consommatrices d'espace (densités généralement moins élevées que dans les bourgs) adoptent globalement les mêmes formes et respectent des modes d'implantation et d'organisation relativement semblables.

L'habitat contemporain regroupe ainsi essentiellement des constructions individuelles dont la plupart sont établies soit au milieu de leur parcelle soit en retrait de la voie. Les pierres de pays ont été remplacées par le parpaing ou la brique, les enduits par les crépis, les constructions de plain-pied sont

de plus en plus répandues, la tuile devient le matériau de couverture le plus utilisé, l'espace dédié aux véhicules est plus conséquent...



Exemple d'étalement pavillonnaire

D. Analyse foncière

1. Potentiel constructible en 2023 :

Le potentiel constructible se base sur la délimitation des Parties Actuellement Urbanisées (PAU). Cette délimitation se réalise selon plusieurs critères :

- Le nombre de constructions
- La distance par rapport au bourg ou au hameau
- La notion de contiguïté ou de proximité immédiate
- L'existence de terrains voisins déjà construits
- La desserte par les équipements (critère insuffisant à lui seul)
- Le type d'urbanisation et d'habitat du secteur.

En 2023, La Houssaye a :

- 1,25ha de dents creuses (parcelles entièrement non bâties)
- 0,30ha de potentiel divisible dans les Parties Actuellement Urbanisées

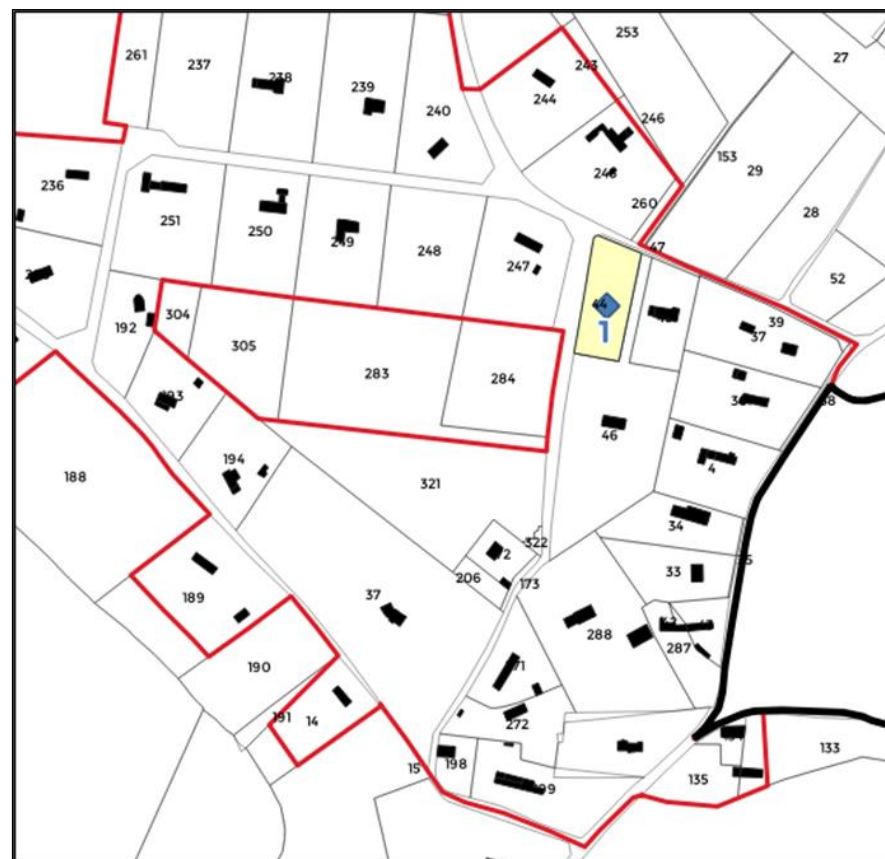
Le potentiel total est donc estimé à 1,55ha au cœur des Parties Actuellement Urbanisées.

Ce chiffrage prend en compte les contraintes réglementaires et les risques naturels. Le secteur du Pré de la Forge possède de nombreuses possibilités de divisions mais le futur règlement du PLU aura vocation à bloquer ses possibilités pour conserver l'identité du site avec notamment de grands terrains. De plus, l'espace bâti en commun avec la commune de Ferrières ne présente aucun potentiel.



Le Châtelier

- ◆ Nombre de logements estimés
- Parties Actuellement Urbanisées (PAU)



Les Forges



Centre-bourg Eglise

- ◆ Nombre de logements estimés
- Parties Actuellement Urbanisées (PAU)

Précisions

La parcelle B359 est considérée dans les Parties Actuellement Urbanisées avec une présence de bâtis au sud et en face de la route. De plus, sur le volet paysager, la parcelle fait déjà partie de l'enveloppe bâtie paysagère avec la présence d'arbres de hautes tiges qui marquent l'entrée du bourg. Ces arbres sont protégés dans le règlement graphique au titre du L 151-23 du CU mais aussi dans l'OAP. Toute nouvelle construction à l'arrière de ces arbres ne perturbera pas la morphologie urbaine du bourg. De plus, il faut noter que tous les réseaux sont présents dont la défense incendie.



La parcelle ZC85 fait également non agricole et déjà anthropisée. Une sortie terrain avec la chambre d'agriculture et l'absence de remarque sur cette parcelle lors de l'avis officiel confirme bien que cette parcelle n'est pas agricole. Un CUb est en cours de validité sur cette parcelle dotée de la défense incendie. De plus, seule la partie ouest de la parcelle est constructible.



Potentiel densifiable	Dents creuses (ha)	coef. de rétention 30%	Parcelles mutables (ha)	coef. de rétention 50%	TOTAL (ha)	Nombre de logements brut	Nombre de logements net
Centre-bourg	0,45	0,32		0,00	0,32	5	3
Châtelier	0,54	0,38		0,00	0,38	3	2
Pré de la Forge	0,30	0,21	0,60	0,30	0,51	3	1
TOTAL (ha)		0,90		0,30	1,20	11	6
Nombre de logements retenu	5		1				
	6						

Le potentiel estimé est donc de 6 logements avec application d'une rétention foncière.

2. Consommation foncière sur les 10 dernières années

L'évolution démographique de la commune est très faible ces dernières années ce qui se traduit par une faible consommation foncière pour la création de logements sur ces 20 dernières années. Pour analyser la consommation foncière récente de la commune, un travail de photo-interprétation et d'étude du cadastre a été réalisé afin de mesurer la consommation foncière effective sur la commune, qui s'est produite durant la période 2011-2021. Le travail a été complété par l'analyse des permis de construire délivrés par la commune.

Entre 2011 et 2021, un permis de construire a été attribué pour la création d'un logement au Pré de la Forge sur une parcelle de 6000m² puisque ce lotissement est constitué de très grandes parcelles. Un permis de construire pour la réalisation de la nouvelle salle communale a été délivrée sur une parcelle naturelle de 13000m².

Au total, il y a eu 73000m² de surface naturelle d'urbanisée entre 2011 et 2021.

Sur la période 2013-2023, soit 10 ans avant l'arrêt du PLU, la consommation foncière est également de 73000m².



1 construction nouvelle au Pré de la Forge



1 nouvelle salle communale dans le bourg

3. Les enjeux urbains

Atouts – Opportunités :

- + Un espace bâti de qualité
- + Un centre bourg aéré et bien équipé

Faiblesses – Menaces :

- Plusieurs espaces bâtis isolés
- Un potentiel divisible difficile à maîtriser dans le hameau du Pré de la Forge

Enjeux :

- ✓ Développer l'espace bâti en conservant une organisation spatiale cohérente et une optimisation de la consommation d'espace dans un souci de compatibilité avec le SCOT
- ✓ Conserver le paysage urbain aéré



6.Synthèse



A. En bref : diagnostic humain

1. Dynamiques sociodémographiques

Atouts – Opportunités :

- + Une population en augmentation entre 1975 et 2013
- + Une commune attractive

Faiblesses – Menaces :

- Une taille des ménages faible (2)
- Un solde naturel négatif
- Un vieillissement marqué de la population
- Faible part des moins de 30 ans sur la commune

Enjeux :

- ✓ Anticiper le vieillissement de la population à travers un développement attractif pour les jeunes ménages
- ✓ Prendre en compte l'augmentation du nombre de personne vivant seule dans la politique d'habitat

2. Dynamiques résidentielles

Atouts – Opportunités :

- + Stabilité des ménages
- + Un prix du foncier attractif et stable
- + Une part de résidences secondaires élevée liée au paysage et cadre de vie de qualité de la commune
- + Très peu de logements vacants

Faiblesses – Menaces :

- Une part conséquente de logements non occupés à l'année engendrant un faible dynamisme
- Un parc de logements stéréotypé : grandes maisons individuelles en accès à la propriété

Enjeux :

- ✓ Diversifier l'offre de logements afin d'assurer le renouvellement de la population
- ✓ Prévoir un développement de la commune en adéquation avec la préservation du cadre de vie et de l'image rurale du territoire

3. Dynamiques socio-économiques

Atouts – Opportunités :

- + Une population majoritairement composée de cadres et de retraités (Catégorie -socioprofessionnelles)
- + Des conditions d'emploi stables
- + Des revenus médians supérieurs à la médiane départementale

Faiblesses – Menaces :

- Un taux de chômage élevé
- Une dépendance aux territoires voisins en matière d'emplois

Enjeux :

- ✓ Soutenir et accompagner les activités économiques sur la commune

B. Les enjeux urbains

Atouts – Opportunités :

- + Un espace bâti de qualité
- + Un centre bourg aéré et bien équipé

Faiblesses – Menaces :

- Plusieurs espaces bâtis isolés
- Un potentiel divisible difficile à maîtriser dans le hameau du Pré de la Forge

Enjeux :

- ✓ Développer l'espace bâti en conservant une organisation spatiale cohérente et une optimisation de la consommation d'espace dans un souci de compatibilité avec le SCOT
- ✓ Conserver le paysage urbain aéré



géostudio
URBANISME & CARTOGRAPHIE