

Plan Local d'Urbanisme PLU

Pièce n°5 : Orientations d'Aménagement et de Programmation



LA HOUSSEY

Prescrit le : 06 novembre 2015

Arrêt : 01 juillet 2023

Approbation : 07 septembre 2024

Rappel du contexte réglementaire

Article L.151-6 du Code de l'urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L.141-16 et L.141-17 ».

Article L.151-7 du Code de l'urbanisme

« I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opération d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

II. – En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales. »

Article R.151-6 du Code de l'urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R.151-10.

Article R.151-7 du Code de l'urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R.151-19. »

Article R.151-8 du Code de l'urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissant la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

Secteurs et surfaces

OAP n°	Nom	Superficie totale	Nombre de logements prévus
1	Eglise	9 300m ²	1
2	Entrée de village	2 700m ²	2
3	TVB	-	-

Une OAP thématique relative à la « valorisation des continuités écologiques » est appliquée à l'ensemble du territoire communal.

OAP n°1 : centre bourg

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le projet devra assurer une insertion architecturale, urbaine et paysagère en limitant la zone à la construction d'un seul logement supplémentaire.

Les abords de l'Eglise devront être maintenus en état. Aucune construction nouvelle ne sera acceptée. Le site est concerné par une identification au titre du L.151-19 du CU.

La mixité fonctionnelle et sociale

Aucun objectif de mixité fonctionnelle et sociale n'est demandé.

La qualité environnementale et la prévention des risques

La transition du projet avec le milieu résidentiel rural devra être assurée par, à minima, une transition végétale d'essences locales. Il est demandé de ne pas créer des murs pleins en limite de propriété afin de favoriser le passage de la petite faune mais aussi pour assurer une certaine qualité paysagère du projet.

Il est demandé aussi que la présence du végétal soit assurée au cœur du projet en maintenant l'espace arboré situé à l'est du site.

Les besoins en matière de stationnement

Il sera prévu à minima 2 places par logement sur la partie privative.

La desserte par les transports en commun

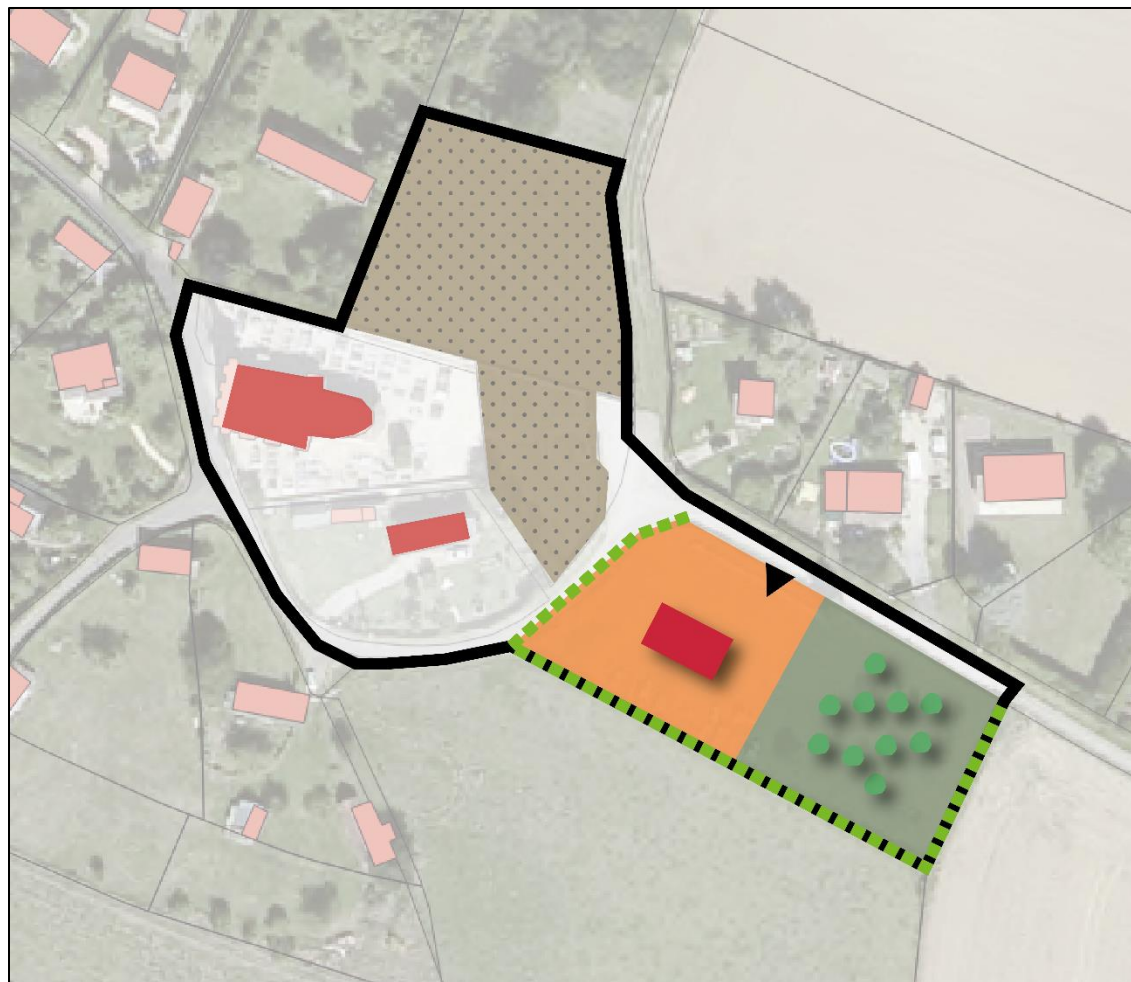
Sans objet.

La desserte des terrains par les voies et réseaux

Un seul accès nouveau sera créé et il devra être positionné le plus éloigné possible du virage.

Programmation

Sans objet.



ORGANISATION ET VOCATION DES ESPACES

 Secteur préférentiel pour l'implantation de logements individuels

 Espace naturel ou de jardin à préserver ou à créer

 Espace devant rester non bâti

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

 Haies ou alignements d'arbres à maintenir ou à créer

DESSERTE PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

► Principe de desserte des constructions

OAP n°2 : entrée de village

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le projet devra assurer une insertion architecturale, urbaine et paysagère en limitant la zone à la construction de deux logements supplémentaires.

La plantation d'une haie de hautes tiges d'essences locales est obligatoire sur la partie nord du site et perpendiculaire à la route.

La mixité fonctionnelle et sociale

Aucun objectif de mixité fonctionnelle et sociale n'est demandé.

La qualité environnementale et la prévention des risques

La transition du projet avec le milieu résidentiel rural devra être assurée par, à minima, une transition végétale d'essences locales. Il est demandé de ne pas créer des murs pleins en limite de propriété afin de favoriser le passage de la petite faune mais aussi pour assurer une certaine qualité paysagère du projet.

Les besoins en matière de stationnement

Il sera prévu à minima 2 places par logement sur la partie privative.

La desserte par les transports en commun

Sans objet.

La desserte des terrains par les voies et réseaux

Un seul accès nouveau sera créé et desservira l'ensemble des constructions nouvelles.

Programmation

Sans objet.



ORGANISATION ET VOCATION DES ESPACES

 Secteur préférentiel pour l'implantation de logements individuels

 Espace naturel ou de jardin à préserver ou à créer

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

 Haies ou alignements d'arbres à maintenir ou à créer

DESSERTE PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

 Principe de desserte des constructions

OAP n°3 : Valorisation des continuités écologiques

Le contexte

L'OAP thématique « valorisation des continuités écologiques » est une déclinaison spécifique des dispositions portant sur l'aménagement du territoire en faveur des continuités écologiques. Cette OAP vient répondre aux attentes de l'article L151-6-2 du code de l'Urbanisme qui énumère des champs généraux très larges que cette OAP vient adapter au contexte communal et aux objectifs inscrits au PADD.

Elle s'inscrit sur l'ensemble du territoire et est opposable dans un rapport de compatibilité.

Deux grands espaces communaux constituent des réservoirs de biodiversité à La Houssaye :

- Les espaces boisés : le Bois de Bougy à l'est accompagnés par les coteaux boisés de la Risle,
- La vallée de la Risle et ses milieux humides.



Deux autres espaces viennent marquer des ruptures de continuités écologiques. Il s'agit d'espaces en interface avec les réservoirs de biodiversité identifiés pour lesquels la reconstitution de continuités est souhaitée :

- Les espaces urbanisés,
- Les espaces agricoles.

Les corridors sont liés à la vallée de la Risle et aux boisements. De nombreuses porosités se créent dans les espaces urbains grâce aux jardins et espaces publics, tout particulièrement dans le hameau des Forges, hameau peu dense en milieu forestier. L'espace agricole est également ponctué de quelques arbres, haies et mares qui jouent le rôle de corridors en « pas japonais ».

La Houssaye présente une trame verte et bleue globalement très fonctionnelle.

Les objectifs de l'OAP

Cette OAP présente un caractère transversal qui vient appliquer à l'ensemble du territoire, des prescriptions et préconisations en faveur de la valorisation des continuités écologiques. L'OAP est axée sur la préservation et du renforcement de la biodiversité locale et doit être appliquée en filigrane de tous les projets d'aménagement de La Houssaye. Cette application locale se veut utile à la trame verte et bleue du grand territoire. Il s'agit avant tout de poser des principes d'actions pour aller dans le sens d'une valorisation générale de la trame verte et bleue de la commune.

Elle permet également de cibler les espaces de projets en cours ou nécessaires au rétablissement ou à l'optimisation des continuités écologiques.

Les prescriptions par entités

Les espaces boisés et les coteaux

Le bois de Bougy marque la frange est du territoire de La Houssaye. Les coteaux représentent des espaces boisés plus fins, sur les pentes et hauteurs de la vallée de la Risle, on y retrouve notamment le hameau de la Forge.

Les boisements en tant que tels sont importants, mais leurs interfaces (espaces de lisières) représentent également des secteurs d'échange et de déplacement de la biodiversité particulièrement importants. Ici, le bois de Bougy représente un réservoir qui va au-delà de La Houssaye car il est en lien direct avec la Forêt de Conches. Il s'agit d'un des grands boisements de l'Eure,

qui crée un corridor à grande échelle, de la forêt de Beaumont aux forêts d'Evreux et de Breteuil.

Les grands boisements du plateau sont accompagnés de boisements plus fins et linéaires qui accompagnent les coteaux de la Risle.

Les actions à envisager pour tout projet d'aménagement sont les suivants :

- *Préserver les grandes entités boisées :*
 - la protection des espaces boisés passe par leur bonne gestion qui doit permettre une régénération des arbres, tout en maintenant la biodiversité qu'ils accueillent. Ces espaces sont identifiés en tant qu'Espaces Boisés Classés.
 - le maintien des usages de loisirs, dans le respect de leurs sensibilités écologiques et paysagères.
 - préservation les lisières naturelles (entre zones A et N) en maintenant notamment leur étagement : arboré, arbustive, herbacée, dans une zone « tampon » ;
 - interdiction d'implanter des bâtiments agricoles et murs pleins en bordure de bois ;
 - la plantation de haies vives d'essences locales sur les secteurs d'interface est obligatoire. Cette haie peut éventuellement être doublée d'un grillage qui devra

être à maille large (10 cm x 10 cm) pour permettre le déplacement de la petite faune sauvage. Ces prescriptions sont particulièrement importantes pour les hameaux du Chaîné et du Châtelier qui sont en interface avec le bois.

Au sein des coteaux, des espaces urbanisés sont présents. C'est notamment le cas du hameau des Forges. Cet espace situé en cœur de coteau dans la boucle de la Risle, présente des très vastes propriétés avec de grands jardins qui participent à la biodiversité locale en proposant des milieux ouverts en interface avec les nombreux boisements connexes. Les actions à envisager sont :

- *Gérer les espaces transition autour des boisements ;*
 - interdiction d'implanter des murs pleins ;
 - plantation obligatoire de haies vives d'essences locales. Cette haie peut être doublée d'un grillage qui devra être à maille large (10 cm x 10 cm) pour permettre le déplacement de la petite faune sauvage. Ces prescriptions visent le hameau des Forges, situé en cœur de bois.

La vallée de la Risle

La vallée de la Risle est le réservoir majeur de la trame bleue de La Houssaye. La rivière est accompagnée par de nombreux espaces humides et inondables qui présentent une valeur écologique remarquable.

Les actions à envisager pour tout projet d'aménagement sont les suivants :

- *Préserver et restaurer la Risle :*
 - Interdiction de tout obstacle aux écoulements naturels ;
 - L'amélioration de l'hydromorphologie de la Risle et de ses bras et de leur qualité physicochimique, et donc la résorption des sources de pollution pour tout projet d'aménagement.
 - Les ouvrages existants de l'ancien château dans le hameau du Moulin Chapelle devront faire l'objet d'un rétablissement des continuités hydrauliques et écologiques en cas de projet concernant ces ouvrages.
- *Gérer les berges afin de garantir les fonctionnalités et continuités écologiques de la Risle :*
 - les zones d'expansion de crues le long de la Risle devront être préservées en tant que prairies et toute nouvelle construction pouvant faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux est interdite ;
 - le maintien de la ripisylve de la Risle est primordiale, afin de créer des ensembles diversifiés et de lutter contre les pollutions diffuses. La ripisylve est protégée au titre du L.151-23 du code de l'Urbanisme en tant qu'élément remarquable du paysage.

- Protéger et restaurer les zones humides :
 - l'imperméabilisation de ces espaces est interdite ou doit être compensée pour permettre la revalorisation écologiques de secteurs humides ;
 - une maîtrise écologique des pratiques culturales sera recherchée (pratiques agricoles sans intrants, pâturage extensif, fauchage tardif de prairies,...) pour permettre le développement de la biodiversité des milieux humides et le maintien de leur rôle tampon face aux inondations.
 - accompagner les projets de restauration de zones humides.

Les espaces urbains

Il s'agit ici d'un espace de rupture de continuités écologiques. Toutefois, la biodiversité des villes peut s'exprimer avec la présence de jardins et d'une végétalisation des espaces publics. Bien que peu dense et globalement peu imperméable, l'espace bâti de La Houssaye (Bourg, La Chaînée, Le Châtelier) peuvent participer à l'amélioration de l'écologie urbaine.

Les actions suivantes visent à rendre plus perméables l'espace urbain et faire en sorte qu'il participe aux liens entre les réservoirs naturels (boisements, prairies et vallée notamment) qui se trouvent de part et d'autre.

Pour valoriser les continuités écologiques et la biodiversité des espaces urbains, plusieurs actions sont à considérer :

- Préserver le patrimoine arboré de La Houssaye :
 - Les espaces publics plantés participent à des continuités écologiques en « pas japonais » qu'il conviendra de préserver ;
 - Les arbres isolés et alignements d'arbres doivent être préservés. Dans le cas d'un abattage lié à la sécurité public ou à l'état phytosanitaire des arbres, la replantation d'un arbre d'essence locale est souhaitable, dans l'espace public comme privé.
- Développer la place de la nature en ville, dans les espaces publics et privés :
 - la plantation de haies vives d'essences locales dans le village est nécessaire. Cette haie peut être doublée d'un grillage qui devra être à maille large (10 cm x 10 cm) pour permettre le déplacement de la petite faune sauvage.
 - désimperméabilisation de l'espace public pour réintroduire le végétal dans l'espace public et lutter contre les effets d'îlots de chaleur urbains ;
 - chaque projet prévoit la création d'espaces extérieurs qualitatifs s'intégrant dans la Trame

Verte et Bleue de la commune, présentant des aménagements paysagers végétalisés, à dominante de pleine terre.

- les espaces de pleine terre devront être maintenus au maximum dans tous les espaces publics et privés, en limitant, ainsi, l'imperméabilisation des sols. Il s'agit de privilégier les revêtements perméables aux eaux de pluie notamment.
- Pour tous projets, les aménagements paysagers pourront chercher à favoriser la conservation sur le territoire des espèces remarquables présentes. A cet effet, des aménagements réalisés pourront se rapprocher des habitats fréquentés par ces espèces aux cours de leur cycle de vie.
- La végétalisation des toitures, murs pignons, balcons et loggias, ainsi que des éléments de construction en saillie, est recommandée. A cet effet, une épaisseur suffisante de terre végétale doit être assurée pour permettre le développement des végétaux dans de bonnes conditions.
- La voie principale de desserte des nouvelles constructions est accompagnée d'un aménagement paysager (plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiées, cortège herbacé, pieds d'arbres plantés...) et veillera, dans la mesure du possible à rester perméable (stabilisé, terre-pierre,...).

- Adopter une gestion efficace de la biodiversité dans les espaces urbains :

- Adopter une gestion écologique des espaces publics pour améliorer la biodiversité en ville (rationalisation des arrosages, gestion différenciée notamment) ;
- Renouveler les essences exotiques, voire invasives, existantes par des espèces locales et adaptées au climat local.

Les espaces agricoles

Dédiés à la production agricole, ces espaces de grandes cultures représentent généralement des ruptures de continuités écologiques. Cependant, tous les éléments végétaux présents au cœur des espaces agricoles peuvent jouer leur rôle de corridor de déplacement de la faune sauvage. Les espaces agricoles seront valorisés comme espaces supports de continuités écologiques. A cet effet, plusieurs actions sont à réaliser :

- les éléments de patrimoine naturel au cœur de l'espace agricole seront protégés, et la plantation de nouveaux éléments sera envisagée (arbres isolés, bosquets, haies,...). Leur protection est inscrite au titre du L.151-23 du code de l'Urbanisme dans le PLU ;
- l'implantation de nouveaux bâtiments sera pensée de manière à ne pas porter préjudice aux continuités



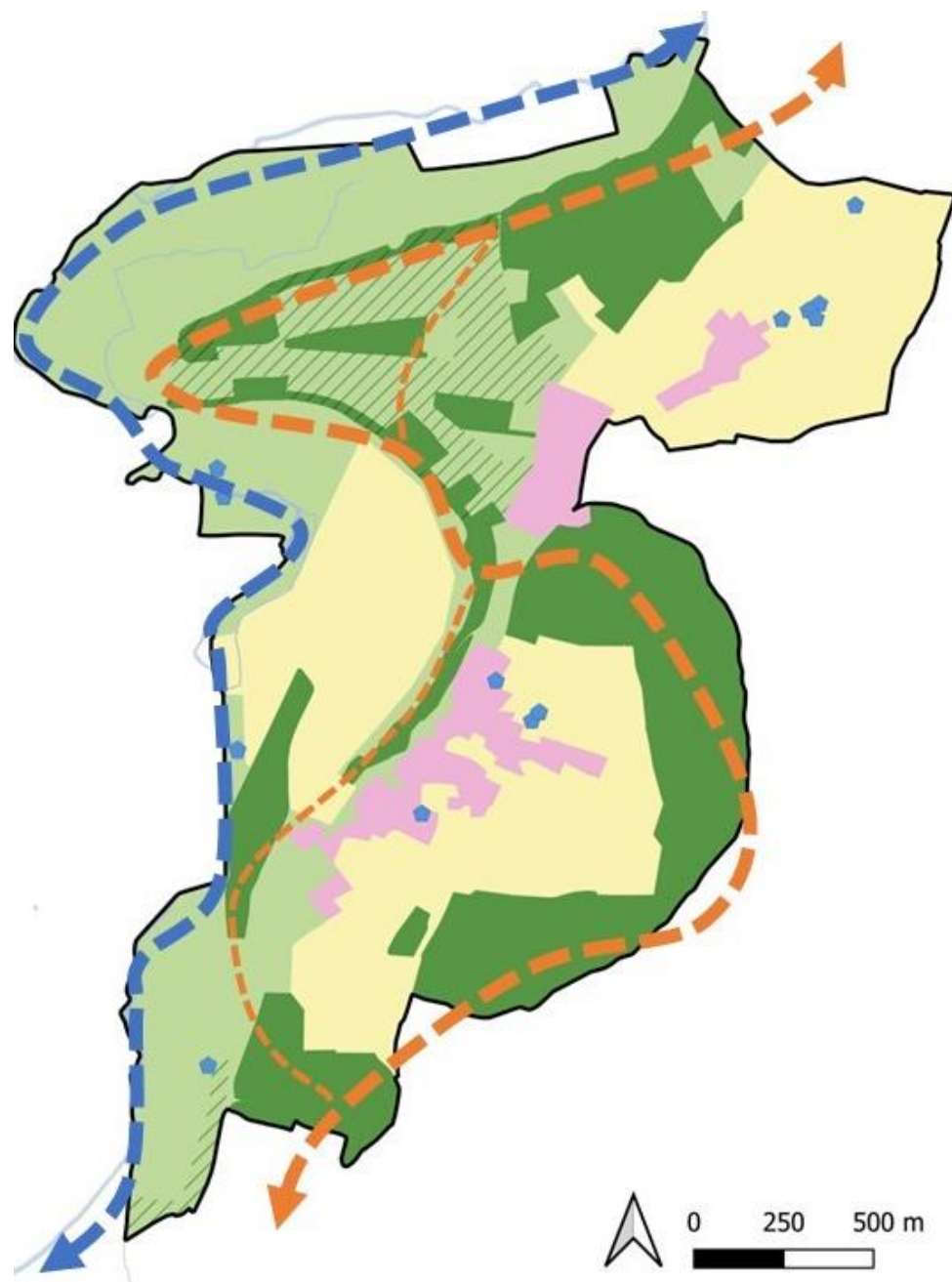
écologiques et des aménagements visant à renforcer ces dernières pourront être envisagés.

Sur l'ensemble du territoire

La commune de La Houssaye accueille de nombreuses mares qui jouent un rôle important dans la trame bleue en créant des petits espaces de réservoirs de biodiversité et des corridors en « pas japonais » essentiels au déplacement des espèces appréciant ces milieux humides et aquatiques (amphibiens, libellules,...).

Afin de promouvoir ce rôle écologique, les actions pour *maintenir les mares* sont les suivantes :

- toute construction nouvelle est interdite autour des mares dans un périmètre de 5m mesuré depuis la limite extérieure des berges,
- un entretien régulier des mares, par curage par tiers tous les dix ans afin d'éviter un comblement naturel,
- dans un périmètre de 100m autour des berges des mares et plans d'eau, les murs pleins ou bahut sont interdits. Seul le grillage à maille large (minimum 10cm/10cm) pour le déplacement de la petite faune sauvage, notamment amphibiens, est autorisé, sauf en cas de nécessité avérée pour les activités agricoles ou touristiques.



Les boisements et coteaux

- Préserver les entités boisées
- Maintenir les porosités dans les espaces bâtis
- Maintenir et renforcer la trame verte

La vallée de la Risle

- Préserver la Risle et ses bras et leurs berges
- Maintenir et renforcer la trame bleue
- Préserver les mares et leurs berges
- Maintenir les prairies et protéger les zones humides

Les espaces urbains et agricoles

- Préserver le patrimoine arboré, les fonds de jardin et gérer de manière efficace la biodiversité
- Améliorer la biodiversité dans les espaces agricoles
- Préserver les mares et leurs berges



géostudio
URBANISME & CARTOGRAPHIE