

Plan Local d'Urbanisme  
PLU

Pièce n°1c :  
Rapport  
de Présentation  
Justification  
des choix



LA HOUSSAYE

Prescrit le : 06 novembre 2015

Arrêt : 01 juillet 2023

Approbation : 07 septembre 2024



## Sommaire

### I. La compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur .....5


- A. Le cadre dressé par les documents de rang supérieur ..... 5
  - I. La compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux 5
  - II. La prise en compte par le Plan Local d'urbanisme des documents supra-communaux ..... 5
- B. Les documents supra-communaux de La Houssaye ..... 6
  - III. Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Risle-Charentonne (SCoT) devient le SCoT de l'Intercom Bernay Terre de Normandie.. 6
  - IV. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine-Normandie..... 28
  - V. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)..... 28
  - VI. Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)..... 28
  - VII. Les Plan Air Climat Energie Régional (PACER) et Plan Climat Energie Territorial (PCET)..... 28
  - VIII. Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du Bassin Seine Normandie..... 28
  - IX. Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)..... 28
  - X. Le Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD) ..... 28
  - XI. Le Plan Pluriannuel Régional de Développement Forestier (PPRDF)..... 28

### III. Justifications des choix retenus pour établir le projet .....29

- A. Rappel des tendances démographiques récentes.....29
- B. Méthode de calcul et évaluation des besoins en logements .....29
- C. La résultante : l'estimation des besoins en foncier .....30

### IV. Justifications et compatibilité du document d'urbanisme et de ses pièces.....33

- A. Les choix retenus pour la construction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).....33
  - XII. Rappel des grandes orientations du PADD.....33
  - XIII. Le respect de l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme .....33
  - XIV. La traduction des objectifs du PADD .....37
- B. Les choix retenus pour la réalisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation.....46
  - 1. Liste des OAP définies à travers le PLU .....46**
    - a. Les règlements graphiques et écrit : la justification des choix retenus .....51
      - I. La présentation des différentes zones du PLU .....51
      - II. La justification de la délimitation des zones.....52
      - III. La justification des règles applicables aux zones.....59
    - b. Justifications des différentes prescriptions définies à travers le règlement.....77
      - I. Les Espaces Boisés Classés (EBC) .....77
      - II. Les éléments remarquables du paysage (ERP) .....78



III. Le bâti pouvant changer de destination en zones A et N .....	81
<b>V. La consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers ...</b>	<b>82</b>
A. Rappel de la consommation foncière observée entre 2011 et 2021	82
B. L'impact du PLU sur la consommation foncière .....	84
IV. Les surfaces des zones du PLU .....	84
V. La consommation foncière prévue à travers le PLU .....	84
<b>VI. Les indicateurs de suivi et d'évaluation du PLU .....</b>	<b>88</b>
c. Les indicateurs de suivi et d'évaluation .....	89
I. Le fonctionnement des indicateurs .....	89
II. Les indicateurs de suivi du PLU de La Houssaye .....	91

## I. La compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur

### A. Le cadre dressé par les documents de rang supérieur

#### I. La compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux

Comme le prévoit l'article L.131-4 du Code de l'Urbanisme, « les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

- 1 Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;
- 2 Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;
- 3 Les plans de mobilités prévus à l'article L.1214-1 du Code des Transports ;
- 4 Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L.302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- 5 Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L.112-4. ».

#### II. La prise en compte par le Plan Local d'urbanisme des documents supra-communaux

Comme le prévoit l'article L.131-5 du Code de l'Urbanisme, « les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L.229-26 du Code de l'Environnement et les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière ».

La Houssaye - Plan Local d'Urbanisme – Rapport de présentation – Justifications du projet

Un PLU se doit également de prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) lorsque celui-ci existe.

#### a) Le principe du SCoT « intégrateur »

Comme le prévoit l'article L.131-1 du Code de l'Urbanisme « les schémas de cohérence territoriale sont compatibles avec :

- 1 Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres I et II du titre II ou les modalités d'application de ces dispositions particulières lorsqu'elles ont été précisées pour le territoire concerné par une directive territoriale d'aménagement prévue par l'article L.172-1 ;
- 2 Les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ;
- 3 Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1 ;
- 4 Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion prévus à l'article L.4433-7 du code général des collectivités territoriales ;
- 5 Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales ;
- 6 Les chartes des parcs naturels régionaux prévues à l'article L. 333-1 du code de l'environnement ;
- 7 Les chartes des parcs nationaux prévues à l'article L. 331-3 du code de l'environnement ;

- 8 *Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-1 du code de l'environnement ;*
- 9 *Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du code de l'environnement ;*
- 10 *Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L. 566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article L. 566-7 ;*
- 11 *Les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L. 350-1 du code de l'environnement ;*
- 12 *Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes prévues à l'article L. 112-4 ».*

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) intègre donc l'ensemble des dispositions émises par les documents de rang supérieur précités, lorsque ceux-ci existent. Dès lors, si un Plan Local d'Urbanisme est compatible avec un SCoT applicable, cela sous-entend qu'il intègre également les dispositions de l'ensemble des documents de rang supérieur qui le concernent.

## B. Les documents supra-communaux de La Houssaye

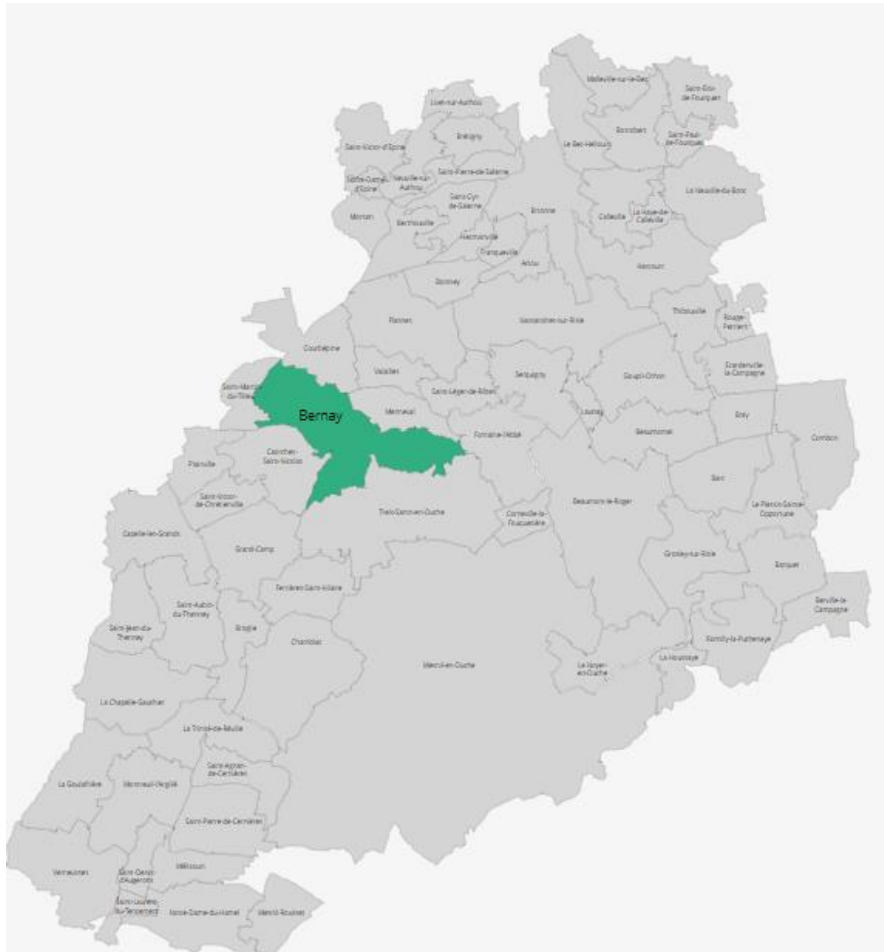
### III. Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Risle-Charentonne (SCoT) devient le SCoT de l'Intercom Bernay Terre de Normandie.

Le SCoT du Pays de Risle-Charentonne a été approuvé le 18 décembre 2012. Il constitue une démarche-cadre pour l'aménagement et la maîtrise du développement du territoire, à horizon de 15 à 20 ans.

Compte tenu des évolutions administratives des dernières années, les objectifs du document ne sont plus en cohérence avec l'organisation actuelle du territoire. Le PLU de La Houssaye respectera tout de même ces objectifs. **Le SCoT est en cours de révision (juin 2023).**

Le projet d'aménagement stratégique (PAS) établit les grands choix stratégiques du territoire du Pays de Risle-Charentonne pour les 20 prochaines années. Il affirme la politique d'aménagement du territoire.

Le document d'orientations et d'objectifs (DOO), quant à lui, précise les orientations générales de l'organisation de l'espace, les espaces à protéger, les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers, et les objectifs relatifs notamment à l'habitat, aux transports en commun, l'équipement commercial et artisanal, les paysages, les risques, l'urbanisation.



Périmètre du nouveau SCOt

**Le SCOt actuellement opposable est organisé autour de trois parties :**

**1. Renouveler l'attractivité du pays Risle-Charentonne en valorisant les ressources urbaines et naturelles.**

Il est stipulé dans cette orientation que « *lors de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux, le fonctionnement de leur territoire au sein du Pays sera préalablement considéré au regard des problématiques suivantes :*

- *une mise en valeur des paysages naturels et urbains, par la sauvegarde notamment de points de vue particuliers et de coupures d'urbanisation ;*
- *une préservation de la biodiversité, passant notamment par le maintien, l'amélioration ou la re-création des continuités naturelles et des zones humides ;*
- *une gestion de l'eau qui prévienne les ruissellements et l'imperméabilisation et prenne en compte la question du risque d'inondation ».*

Par ailleurs, le DOG prévoit que les espaces naturels emblématiques du territoire soient préservés et valorisés. Trois entrées ont été identifiées pour « *préserver et valoriser les espaces naturels emblématiques, qui comprennent les vallées et les autres espaces d'intérêt du territoire.*

- *La protection patrimoniale des espaces sensibles et remarquables,*
- *La dynamisation de la biodiversité grâce à l'amélioration et au soutien au fonctionnement des milieux naturels, qui passent par la mise en place du trame verte et bleue, mais à laquelle est intégrée la trame humaine. Il s'agit de travailler à une trame de valorisation des espaces naturels et humains.*
- *La gestion différenciée du bocage, des boisements et des ouvrages hydrauliques naturels ».*

Dans un troisième temps, le DOG vise à préserver « *le bocage qui permet de lutter contre les ruissellements et la diffusion des pollutions, qui participe d'un corridor biologique ou qui présente un intérêt de structuration du paysage (par exemple lorsqu'il accompagne la silhouette urbaine, renforce la qualité d'une entrée de ville, crée une perspective sur un édifice remarquable...)* ».

Dans un quatrième temps, le DOG du SCoT prend en compte les boisements en orientant les projets communaux vers une préservation des boisements. « *Les PLU préserveront les boisements principaux de l'urbanisation et veilleront à maintenir la régularité de leur lisière en empêchant les phénomènes de crénelage causés par la multiplication des enclaves bâties* ».

Enfin, des orientations sur les milieux aquatiques et humides sont mises en œuvre. En effet, « *les milieux aquatiques (mares, cours d'eau, etc.), les zones humides et les axes de ruissellements seront préservés dans l'objectif de conserver leur qualité avérée au plan écologique (vocation piscicole, corridor écologique, zone naturelle de fort intérêt patrimonial...)* ».

En parallèle de ces recommandations environnementales, le DOG du SCoT prend également en compte la place de l'espace agricole. La recommandation qui en découle est que « *les entités économiques que sont les exploitations agricoles et leur potentiel agronomique et productif devront être préservés. La détermination des zones à urbaniser devra prendre en compte les dynamiques des exploitations existantes et à transmettre, et la valeur agronomique des sols, en concertation avec la profession agricole* ».

## 2. Les moyens d'un mode de développement équilibré et attractif


Cette partie repose sur une multitude de volets : développement résidentiel, économique, commercial et artisanal, tourisme, services à la population, transport et infrastructures, protection des paysages, gestion des ressources environnementales et préservation des ressources.

La commune de La Houssaye a été identifiée comme « **commune non-pôle** » au sein du SCoT du Pays Risle-Charentonne : le développement résidentiel et économique de la commune devra être proportionné aux capacités en ressources urbaines mobilisables (équipements, réseaux, etc.) 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.

De plus, il est recommandé que « *lors de l'élaboration des documents d'urbanisme, les collectivités locales s'attacheront à impulser l'utilisation des énergies renouvelables sur le territoire, sous réserve des contraintes et/ou objectifs de préservation patrimoniale des paysages et des bâtiments remarquables.*

*Leurs règlements ne devront pas compromettre le développement et la mise en œuvre de dispositifs individuels permettant la production d'énergies renouvelables et les modes de constructions écologiques (photovoltaïque, toiture végétalisée...).*

Enfin, « *les solutions de gestions hydrauliques douces seront favorisées dès lors qu'elles sont compatibles avec la préservation d'éventuels cours d'eau ou zones humides proches* ».



En matière de protection des paysages, plusieurs orientations sont notées. A savoir que « *dans le cadre de cette valorisation paysagère, seront mis en œuvre des cônes de vues, afin de conserver des possibilités d'observation des bourgs et des villages, des boisements, des lisières forestières et du maillage bocager.*

*Pourront également être identifiées des coupures d'urbanisation dans l'objectif de renforcer la diversité et l'alternance des ambiances paysagères.*

*Afin d'éviter une banalisation des nouvelles constructions et d'assurer leur intégration au paysage, il sera défini une politique de sauvegarde des éléments de typicité architecturale (pans de bois, ardoises, torchis, ...) sans pour autant interdire des architectures nouvelles et innovantes.*

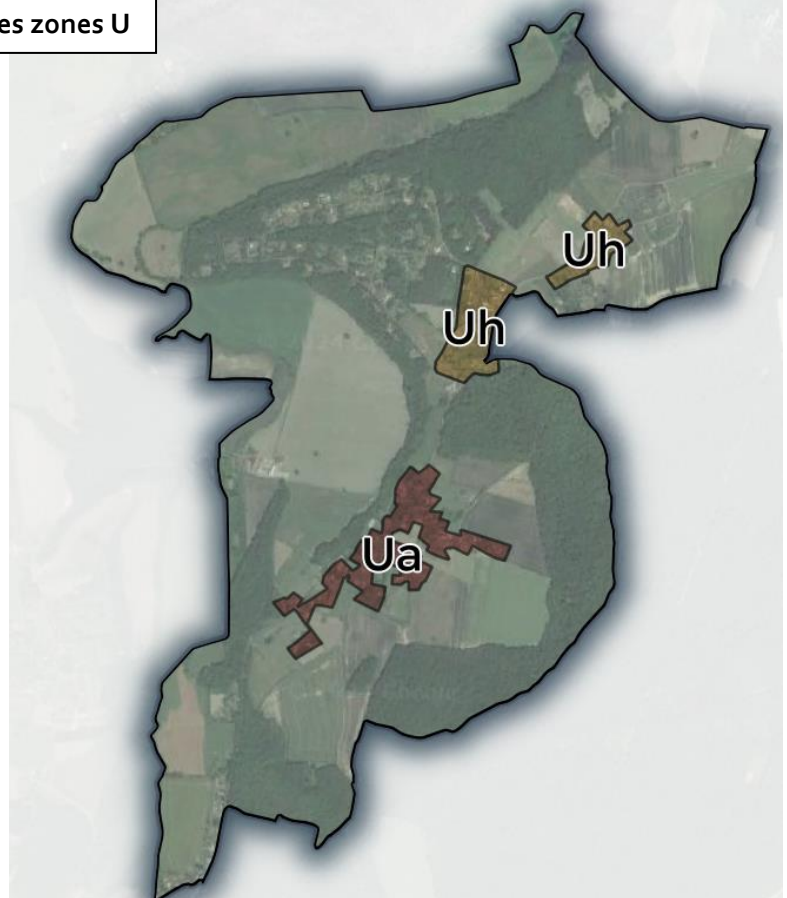
*Seront également définies les essences végétales locales à utiliser pour la réalisation des plantations et espaces verts ».*

### 3. Evaluation et suivi : un développement organisé et phasé.


Cet axe a pour objet de faire vivre le SCoT.


Le tableau suivant liste la traduction réglementaire des orientations concernant La Houssaye.


Orientations	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Prévoir de répondre aux besoins spécifiques (équipements, commerces ou services) des communes non-pôles.</li><li>➤ Mettre en œuvre un développement de qualité, sur la base des orientations d'aménagement et de gestion paysagère contenues dans le DOG et encadré par les objectifs quantitatifs par communauté de communes.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Le centre bourg de La Houssaye regroupe les équipements proposés par la commune et le secteur habité le plus aggloméré. Il a été classé en zone Ua. Cette zone tend à favoriser la mixité des fonctions compatibles avec un environnement à dominante résidentielle, telles que le commerce de détail, la restauration, hôtels, équipements sportifs ou encore les bureaux.</li><li>• Les hameaux des Forges et du Châtelier ont été classés en zone Uh (urbaine de hameaux), qui permet également la mixité des fonctions à condition de ne pas générer de nuisances sonores, olfactives ou visuelles. La plus grande partie du hameau des Forges a été classé en N car ce secteur ne peut être densifié pour des raisons paysagères. Pour finir le secteur Valris est situé en zone Nr car celui-ci n'a pas du tout vocation à être densifié.</li><li>• Le développement de La Houssaye se traduit uniquement par une densification des enveloppes bâties existantes, aucune zone AU n'est envisagée. La qualité du développement est gérée par les règles inscrites dans le règlement écrit (notamment en matière de clôtures, d'aspect extérieur de la construction, d'implantation des constructions, etc.).</li></ul>


Orientations	Traduction réglementaire
	<p data-bbox="1153 183 1355 239">Les zones U</p> 
<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="246 1109 1108 1181">➔ Tendre vers une densité communale de 12-14 logements par hectare pour les communes non-pôle.</li> <li data-bbox="246 1197 1108 1276">➔ Ne pas compromettre le maintien d'espaces non urbanisés nécessaires : <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="257 1284 750 1324">✓ Maintien de la trame verte et bleue ;</li> <li data-bbox="257 1340 862 1380">✓ Gestion des eaux pluviales et des eaux usées ;</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1131 1133 2038 1380">• Le projet de PLU ne prévoit pas de secteur d'extension de l'enveloppe bâtie, appelée généralement zone à urbaniser (AU). Le potentiel de densification des zones urbaines (Ua et Uh) a été recensé et analysé parcelle par parcelle. Les parcelles ont été identifiées dans un premier temps sur plan en photo interprétation et ensuite validées par les élus. Enfin, il a été question de traduire ce potentiel en nombre de logements, il s'est agi de définir parcelle par parcelle le nombre de logements et non</li> </ul>

Orientations	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Pérennité des exploitations agricoles situées dans le tissu urbain ;</li> <li>✓ Présence de risques d'inondation.</li> </ul>	<p>en totalisant les surfaces des zones et en appliquant une densité (de 12 à 14 logements). Ainsi, il ressort que la densité potentielle (obtenue par le ratio surface et estimation logement) est estimée à 11,2 logements par ha en zone urbaine, ce qui tend vers 12 logements par hectares. Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT.</p> <p>Le potentiel identifié permet de répondre aux objectifs fixés par le PADD en termes d'accueil de population et sa traduction en logement/foncier.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Concernant la pérennité des exploitations agricoles situées dans le tissu urbain, le PADD prend en compte les orientations du SCoT au travers l'axe 1 - objectif 7 (préservé les espaces affectés aux activités économiques agricoles). Cet objectif se traduit par le classement en A de l'ensemble des exploitations agricoles, ce qui assure la pérennité de l'activité sur la commune. Les projets connus des exploitants agricoles ont également été pris en compte dans la délimitation des zones, la définition des règles et la définition des prescriptions (bâti pouvant changer de destination). De plus, et ce de manière systématique, les périmètres de réciprocité ont été pris en compte dans la délimitation des zones urbaines afin de ne pas compromettre l'activité agricole.</li> <li>• Les bois et bosquets présents sur la commune ont été classés en zone N, n'autorisant que les exploitations agricoles et forestières. L'enjeu est de préserver les qualités paysagères de la commune. De plus, les boisements bénéficient d'une double protection (espaces boisés classés - article L.113-1 du CU). Les destinations évoquées découlent d'une analyse fine des constructions actuelles et futures impactées par ce classement.</li> <li>• Le secteur de la Vallée de la Risle a été classé également en zone N, assurant ainsi sa préservation.</li> <li>• La densification des espaces bâtis de Valris en zone Nr n'est pas possible.</li> <li>• Le hameau des forges n'est pas densifiable avec des règles ne permettant pas la division des terrains actuellement bâtis.</li> </ul>

Orientations	Traduction réglementaire
	<p data-bbox="1137 188 1332 242"><b>Les zones N</b></p>  <ul data-bbox="1137 1088 2038 1353" style="list-style-type: none"> <li>• L'ensemble des éléments ponctuels participant à la trame verte et bleue ont été recensés et protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (mares, vergers, haies, alignement d'arbres, arbres isolés ou ripisylve).</li> <li>• Les axes de ruissellement sont reportés sur le règlement graphique (Document 3c du PLU). La partie écrite (document 3A du PLU) précise des règles d'inconstructibilité (10 m de part et d'autre des hauts de</li> </ul>

Orientations	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ L'urbanisation résidentielle se développera en priorité au cœur des bourgs, dans un objectif d'optimisation du tissu urbain.</li> <li>➔ L'urbanisation des hameaux sera limitée. Ils pourront se développer en respectant les conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Permettre une densification et l'utilisation des dents creuses ou des espaces non urbanisés en leur sein ;</li> <li>✓ Constituer un enjeu pour le projet global de la commune tel que le maintien des équilibres démographiques et des services ou le respect du mode constructif local ;</li> <li>✓ Constituer une amélioration qualitative de la silhouette urbaine ;</li> <li>✓ Permettre le renforcement des fonctions de polarités.</li> </ul> </li> </ul>	<p>berges) et de gestion du risque (clôture végétale en front de rue), l'enjeu étant de ne pas aggraver le risque ni d'être vulnérable à celui-ci.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le règlement écrit indique que les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle.</li> <li>• Le centre bourg de La Houssaye regroupe des équipements publics tels que la mairie, la salle polyvalente ou bien l'Eglise. Cet espace est situé en zone Ua constituant ainsi le centre-bourg de la commune.</li> <li>• Les hameaux constitués et denses de Châtelier et une partie des Forges sont classés en zone urbaine de hameaux (Uh), favorisant ainsi la densification de ces secteurs situés proches du centre bourg de La Houssaye. Aucune extension de ces hameaux n'est envisagée par le PLU.</li> </ul> <div data-bbox="1131 670 1355 726" style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block; margin-bottom: 5px;">Les zones Uh</div> 

Orientations	Traduction réglementaire
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le zonage des espaces bâtis présentés ci-dessus est compatible avec les orientations inscrites dans le PADD. Ce dernier donne pour objectif d'organiser un développement cohérent du bâti (axe 1 - objectif 2) : Les objectifs de modération de la consommation d'espace sont donc d'urbaniser uniquement en comblement de dents creuses ou parcelles mutables.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les nouvelles urbanisations seront reliées aux autres quartiers ou secteurs des communes par des liaisons, en modes doux ou non (piétonnier, cycliste, automobile).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aucune zone AU n'est envisagée dans le projet de PLU. Les secteurs classés en zone urbaine sont imbriqués dans l'espace bâti.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les documents d'urbanisme prévoient, quand cela est possible, le maintien ou l'aménagement de percées visuelles sur des éléments remarquables paysagers ou bâtis. Dans les espaces qui bénéficient de vues sur des éléments remarquables, on veillera à ce que la hauteur et les volumes de la végétation et du bâti ne masquent pas ces vues.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le PADD précise que les vues remarquables sont à préserver (axe 2 – objectif 1).</li> <li>Une zone Agricole paysagère (Ap) au sein de laquelle toute construction est interdite a été identifiée dans le but de préserver une percée visuelle au cœur de la vallée de la Risle.</li> </ul> 

Orientations	Traduction réglementaire
	<div data-bbox="1137 183 1361 242" style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">La zone Ap</div>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le bâti remarquable et les éléments naturels participant à la trame verte et bleue sont préservés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du CU et des prescriptions annexées au règlement écrit complètent ce recensement.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Considérer le fonctionnement des territoires : <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Une mise en valeur des paysages naturels et urbains, par la sauvegarde notamment de points de vue particuliers et de coupures d'urbanisation ;</li> <li>✓ Une préservation de la biodiversité, passant notamment dans le maintien, l'amélioration ou la re-création des continuités naturelles et des zones humides ;</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les coupures d'urbanisation ont été class�es en zone Agricole ou Naturelle (notamment entre le bourg et les Forges/Chatelier ou encore le bourg et Valris), permettant ainsi de préserver les silhouettes des hameaux.</li> <li>• Une zone Ap a été utilis�e, garantissant l'absence de toute construction sur le c�eur de la vallée de la Risle.</li> </ul>

Orientations	Traduction réglementaire
<p>✓ Une gestion de l'eau qui prévienne les ruissellements et l'imperméabilisation et prenne en compte la question du risque d'inondation.</p>	<div data-bbox="1137 183 1361 239" data-label="Section-Header"> <p><b>La zone Ap</b></p> </div> <div data-bbox="1330 188 1839 810" data-label="Image"> </div> <ul data-bbox="1137 829 2047 1347" style="list-style-type: none"> <li>• L'ensemble des éléments ponctuels participant à la trame verte et bleue ont été recensés et protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (mares, vergers, haies, alignement d'arbres, arbres isolés ou ripisylve).</li> <li>• Les continuités naturelles boisées sont classées en zone Naturelle, où la constructibilité est très limitée et sous réserve qu'elle ne remette pas en cause le caractère naturel et paysager, notamment boisé des sites.</li> <li>• Les axes de ruissellement ont été reportés au plan 3c du PLU, qu'ils soient principaux ou secondaires. Le règlement écrit indique des règles favorisant leur prise en compte, leur préservation et limitant la constructibilité.</li> <li>• Le règlement écrit indique que les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle.</li> </ul>

## Orientations

- ➔ Les sites Natura 2000 et les zones humides qui les bordent doivent être préservés dans le respect de leurs caractéristiques naturelles.

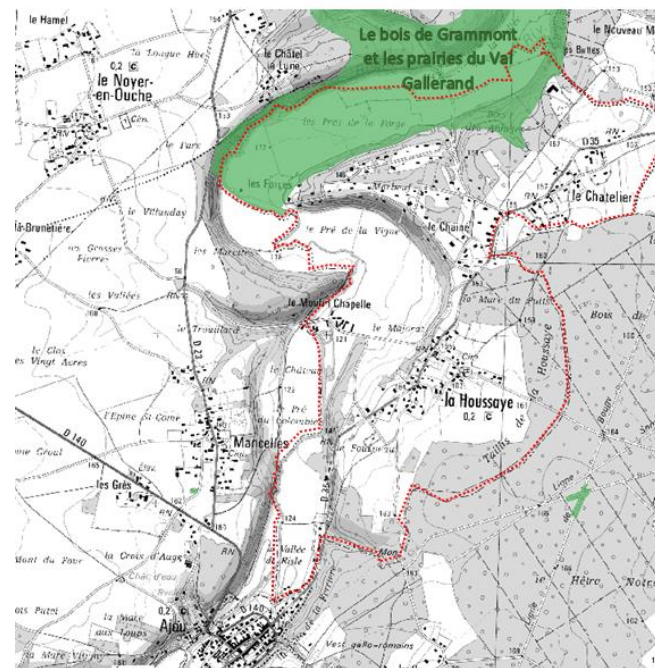
Tous les aménagements établis à l'intérieur de ces espaces devront être compatibles avec les objectifs du DOCOB élaboré. Ils ne pourront détériorer les habitats naturels d'intérêt communautaire ni les zones humides. En outre, ils n'engendreront pas d'incidences significatives empêchant le maintien ou la restauration des milieux.

Si des aménagements dans ou aux abords des zones Natura 2000 sont susceptibles d'entraîner une incidence significative sur ces zones, ils devront faire l'objet d'une étude d'incidences qui définira les éventuelles mesures compensatoires admissibles.


- ➔ Sur les secteurs en contact direct avec le site Natura 2000, en particulier autour des pôles urbains de Brionne, Beaumont-le-Roger et Nassandres – Serquigny, les zones à urbaniser privilégieront une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU).

## Traduction réglementaire

- La commune de La Houssaye est concernée par la ZSC « Risle, Guiel, Charentonne » (n°FR2300150), classée le 29 août 2012 :



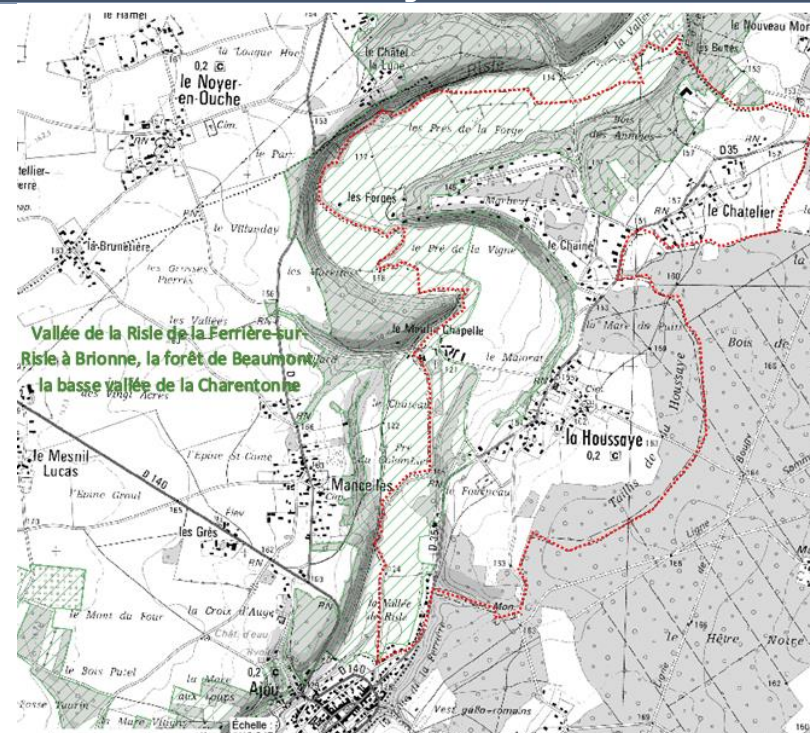
- L'ensemble de la vallée de la Risle a été classé en zone inconstructible à travers la zone N, au sein desquelles seuls les extensions limitées, les réhabilitations, le changement de destination au sein des bâtiments existants et les annexes sont autorisés. Une partie de la vallée est en zone Ap qui est également un secteur non constructible. La seule exploitation agricole située dans la vallée a été classée en zone A avec un cône de développement comme le recommande la chambre d'agriculture.

Orientations	Traduction réglementaire
	<p data-bbox="1137 188 1357 242">Les zones N</p> 
<p data-bbox="250 1050 1108 1265"> <span style="color: orange;">➤</span> Les ZNIEFF 1 et les ENS ne sont pas constructibles et doivent être protégés strictement. Seuls les aménagements liés à la gestion de ces espaces y sont permis (gestion forestière, entretien des zones humides, ouverture au public dans le cadre des ENS, etc.) ainsi que les installations légères à finalité culturelle ou de loisirs, à condition qu'elles soient compatibles avec la sensibilité des espaces.         </p>	<ul data-bbox="1137 1121 2038 1225" style="list-style-type: none"> <li>• La commune de La Houssaye est concernée par 1 ZNIEFF de type 1 : Le Bois de Grammont et les Prairies du Val Gallerand, ZNIEFF de type I n° 230000219.</li> </ul>

## Orientations

- ➔ Lorsque ces espaces recouvrent le site Natura 2000 et les zones humides proches, les PLU appliqueront l'orientation du SCoT précédente relative aux espaces Natura 2000.

## Traduction réglementaire




- ➔ Les ZNIEFF 2 et les sites inscrits doivent conserver leur qualité naturelle et paysagère dominante.

Pour les ZNIEFF 2, cet inventaire signifie qu'il existe un enjeu important pour la protection de la nature. Ces zones doivent donc être préservées, notamment au regard de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, mais l'urbanisation n'y est pas impossible. En revanche, elle n'est possible que sous les conditions cumulatives suivantes :

- Ce secteur est classé en zone N au sein duquel la constructibilité est très encadrée. L'ensemble des boisements sont également protégés au titre du L.113-1 du Code de l'urbanisme, comme « espace boisé classé ».
- Une ZNIEFF de type 2 est recensée sur le territoire : La vallée de la Risle de la Ferrière-sur-Risle à Brionne, la forêt de Beaumont, la basse vallée de la Charentonne, ZNIEFF de type II n°230000764.
- L'ensemble de ce site est classé en zone Naturelle au sein duquel la constructibilité y est très limitée : seuls les extensions limitées, les réhabilitations, le changement de destination au sein des bâtiments existants et les annexes sont autorisés.

Orientations	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ D'être maîtrisée en empêchant le mitage et en cherchant, lorsque cela est possible, à étendre les zones urbaines en dehors de ces espaces ;</li> <li>✓ De ne pas remettre en cause la fonctionnalité environnementale des espaces en coupant des corridors naturels, en dégradant le bocage et les boisements ou en détruisant des cours d'eau et des zones humides qui ont été inventoriés par ailleurs (SAGE, SDAGE, études des bassins versants) ;</li> <li>✓ D'informer l'administration préalablement à tous projets pouvant modifier les espaces lorsque ces projets sont implantés en site inscrit à caractère naturel dominant.</li> </ul>	
<p>➡ Les PLU préciseront les continuités naturelles qu'ils comportent et en assureront la protection en utilisant les moyens adaptés à la nature des espaces concernés. La trame de la préservation de la biodiversité devra se construire en concertation avec la profession agricole.</p> <p>Lorsque des corridors sont coupés par l'urbanisation existante, les communes éviteront d'épaissir les coupures et chercheront à améliorer les lisières urbaines en contact afin de créer une zone tampon entre l'espace urbanisé et l'espace naturel.</p> <p>Dans ces corridors, les infrastructures et les réseaux n'y sont pas proscrits s'ils ne compromettent pas les liaisons naturelles. Pour les aménagements qui modifient ces liaisons, il sera étudié la possibilité d'organiser des passages sous ou sur les nouvelles infrastructures pour la faune qui utilise ces espaces.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'ensemble des bois et bosquets sont classés en zone N et sont couverts par le régime d'Espaces boisés classés (art. L.113-1 du CU).</li> <li>• La trame verte comprend également les haies, vergers, alignements d'arbres et arbres remarquables, ceux-ci ont été reportés sur le plan de zonage n°2, et bénéficient de prescriptions particulières (cf. annexe 3 du règlement écrit).</li> <li>• Le règlement écrit comporte une règle particulière en matière de clôtures en limite de zone A et N : celle-ci doit être végétale et composée d'essences locales et éventuellement doublée d'un grillage à maille large (10x10 cm), permettant la libre circulation de la petite faune sauvage.</li> </ul>
<p>➡ Les PLU préserveront les boisements principaux de l'urbanisation et veilleront à maintenir la régularité de leur lisière en empêchant les phénomènes de crénelage causés par la multiplication des enclaves bâties.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les bois et bosquets sont classés en zone N et identifiés comme espaces boisés classés (art. L.113-1 du CU).</li> <li>• Les lisières forestières sont préservées à travers le règlement écrit : <i>« Toute construction devra observer un recul d'au moins 15 mètres par rapport à la lisière d'un espace boisé classé. »</i></li> </ul>

Orientations	Traduction réglementaire
<p>➔ Les milieux aquatiques (mares, cours d'eau, etc.), les zones humides et les axes de ruissellements seront préservés dans l'objectif de conserver leur qualité avérée au plan écologique, pour la maîtrise des ruissellements et de la diffusion des pollutions, pour la gestion des risques d'inondation ou pour la protection de la ressource en eau.</p> <p>Pour cela, les PLU prendront en compte les différents inventaires et zonages environnementaux, permettant de déterminer précisément les espaces à protéger. Il s'agit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Des zones à dominante humide du SDAGE Seine-Normandie, avec lequel le SCoT doit être compatible, qui sont de vastes espaces ne comportant pas uniquement des zones humides ;</li> <li>✓ Des cours d'eau (permanents et temporaires) et des zones humides définis dans le cadre des SAGE ou précisés par les services de l'Etat. A défaut d'information sur la localisation des cours d'eau, les PLU pourront par exemple utiliser les cartographiques de l'IGN. Les recommandations du SAGE qui s'imposent au SCoT devront être respectées ;</li> <li>✓ Des axes de ruissellements définis par les études intercommunales existantes des bassins versant ;</li> <li>✓ Des mares qui doivent être recensées dans les PLU et qu'elles peuvent être protégées au titre du 7° du L.123-1 du Code de l'Urbanisme.</li> </ul> <p>➔ Les communes prendront en compte à leur échelle, les talwegs, les mares et les milieux aquatiques.</p> <p>➔ Les PLU protégeront strictement ces paysages en choisissant de ne pas y urbaniser à l'intérieur et en prescrivant des règles qui empêchent de compromettre leur qualité :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Les zones humides seront des zones naturelles protégées où les constructions, les affouillements et les exhaussements du sol ne</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le SRCE/le SRADDET et l'inventaire de la DREAL identifient des zones humides dans la vallée de la Risle. Celle-ci est classée en zone Naturelle.</li> <li>• Le PLU de La Houssaye recense l'ensemble des mares de la commune et précise des prescriptions quant à leur préservation, leur entretien et leur mise en valeur. Les prescriptions sont annexées au règlement écrit, un périmètre d'inconstructibilité a été défini autour de chaque mare : 5 mètres.</li> <li>• La commune est sujette à des risques de ruissellement, les mares constituent un enjeu fort, tant sur le plan hydraulique, gestion des risques, paysager, qu'environnementale.</li> <li>• Les axes de ruissellement, issus d'une étude intercommunale, sont reportées sur le plan graphique (3c), et bénéficie d'une protection particulière limitant la constructibilité et les possibilités en matière d'ouverture ou de clôture.</li> <li>• Les haies qu'elles soient composées d'essences locales ou non sont recensées et protégées au titre de l'article L.151-23 du CU. C'est ici la localisation de la haie qui prime permettant ainsi de limiter les ruissellements, la prise au vent, etc. En cas de défrichement, celle-ci doit être replantée en lieu et place et composée d'essences locales, listées en annexe 2 du règlement écrit.</li> </ul>

Orientations	Traduction réglementaire
<p>seront pas permis ou seront encadrés strictement par les objectifs de gestion des zones et les modalités de compensation des impacts admissibles ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Les cours d'eau auront leurs berges naturelles préservées de l'urbanisation (maintien des boisements humides – ripisylve, de bandes enherbées, etc.) ;</li> <li>✓ Les mares auront leurs berges naturelles préservées ;</li> <li>✓ Sur les axes de ruissellement, les haies bocagères existantes qui freinent les écoulements seront conservées.</li> </ul>	<div data-bbox="1137 183 1473 279" style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;"> <p><b>Les protections de la TVB</b></p> </div> 
<ul style="list-style-type: none"> <li>➡ Préserver les entités économiques que sont les exploitations et leur potentiel agronomique et productif.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'ensemble des exploitations de La Houssaye sont classées en zone Agricole, afin d'assurer leur pérennité et leurs évolutions.</li> <li>• Les périmètres de réciprocité ont été pris en compte dans la définition des zones constructibles (Ua et Uh).</li> </ul>

Orientations	Traduction réglementaire
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les terres valorisées par l'agriculture ont été classées en zone agricole, autorisant les exploitations agricoles, et sous condition les exploitations forestières, les logements de fonction. L'enjeu est de préserver la pérennité des exploitations agricoles.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Prendre en compte l'accessibilité des exploitations et leur fonctionnement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La délimitation des secteurs constructibles (Ua et Uh) prend en compte l'accessibilité des exploitations, aucune ne sera bloquée par de nouvelles constructions.</li> <li>Le règlement précise que « <i>les nouvelles constructions à vocation agricole doivent s'implanter suivant un recul de 15 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.</i> » Ces règles permettent de faciliter l'accès aux parcelles agricoles, la sécurisation des sorties et les manœuvres des engins agricoles.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les objectifs de construction de logements</li> </ul> <p>Les communes n'étant pas pôles structurants se répartiront la construction de 2 320 logements.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La commune de La Houssaye prévoit à travers son PLU la construction d'environ 10 logements, uniquement sous la forme de densification des espaces bâtis existants, soit un rythme annuel d'une construction.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>La diversité résidentielle</li> </ul> <p>Les logements qui seront construits chercheront à développer des modes résidentiels et de financement diversifié.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le règlement des zones Ua et Uh n'empêche pas la diversité résidentielle.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>La création de logements locatifs sociaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La commune n'est pas soumise à respecter les dispositifs de la loi SRU renforcés par les récentes lois, en matière de parc de logement social.</li> <li>Le règlement des zones Ua et Uh n'empêche pas la réalisation de logements locatifs sociaux.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Le développement des activités s'organisera autour de trois espaces principaux : dans le tissu urbain existant, dans les parcs d'activités existants, dans les nouveaux parcs d'activités.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Très peu d'entreprises sont implantées sur la commune de La Houssaye puisqu'il n'y a pas de parc d'activités.</li> <li>Le PLU ne prévoit pas la création d'un nouveau parc d'activités. En revanche, les zones urbaines (Ua et Uh) permettent l'implantation de nouvelles activités économiques à condition de ne pas générer de</li> </ul>

Orientations	Traduction réglementaire
<p>➔ Certaines activités tertiaires (professions libérales, petites entreprises de service, etc.) ont plutôt vocation à s'installer en milieu urbain, dans des espaces mixtes.</p>	<p>nuisances olfactives, sonores ou visuelles, incompatibles avec la fonction résidentielle.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le règlement permet la mixité fonctionnelle dans le centre bourg de La Houssaye. Dans les hameaux denses (Châtelier et une partie des Forges), classés en Uh, leur installation est également permise, afin de ne pas bloquer les éventuels projets portés par des particuliers.</li> <li>• Cette disposition n'empêche pas l'intercommunalité ou la commune de conseiller les porteurs de projets quant à leur implantation sur le territoire.</li> </ul>
<p>➔ Dans le cadre de nouvelles urbanisations, les communes devront définir des périmètres à urbaniser et leurs modalités d'aménagement prenant en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ La possibilité d'optimiser l'accessibilité et les déplacements ;</li> <li>✓ Un cadre de vie qualitatif au regard notamment de l'insertion paysagère, des aménités et de l'accès aux ressources urbaines ;</li> <li>✓ La gestion optimisée de la ressource en eau, des ruissellements et des eaux pluviales ;</li> <li>✓ La prise en compte des corridors biologiques et la capacité à insérer des continuités naturelles et fonctionnelles ;</li> <li>✓ La configuration topographique et les possibilités d'aménagement interne au regard de la gestion énergétique.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aucune zone AU n'est prévue dans le PLU de La Houssaye. Le potentiel en densification permet de répondre aux objectifs démographiques et production de logements.</li> </ul>
<p>➔ La gestion des eaux pluviales dans les opérations d'aménagement</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les mares seront reportées sur le plan de zonage n°2 et bénéficient de prescriptions pour leur protection.</li> <li>• Les axes de ruissellement sont reportés au plan de zonage n°2, des règles d'inconstructibilité précisées dans les dispositions générales du règlement s'appliquent.</li> <li>• Le règlement précise que la gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle.</li> </ul>

Orientations	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Les communes inciteront et faciliteront la mise en œuvre des modes constructifs écologiques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le règlement autorise l'installation de panneaux photovoltaïques, d'éoliennes, de récupérateur d'eau de pluie.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Coupures d'urbanisation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les coupures de l'urbanisation ont été classées en zone Agricole ou Naturelle permettant ainsi de préserver les silhouettes des hameaux et le caractère rural de La Houssaye.</li> <li>• L'ensemble des bois et bosquets est classé en Espace Boisé Classé (EBC) afin de préserver le caractère boisé des coteaux et les quelques boisements situés sur le plateau agricole, au titre de l'article L.113-1 du CU.</li> <li>• Aucune extension urbaine n'est permise dans le PLU.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Le territoire présente des éléments de typicités liés au caractère rural et à l'architecture normande, qui pourront être valorisés.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le bâti patrimonial remarquable et identitaire de la commune est recensé et préservé au titre de l'article L.151-19 du CU, en tant qu'Elément remarquable du paysage, reporté sur le plan de zonage n°2. Ce recensement s'est opéré à la suite de visite de terrain et sur la proposition des élus et des bureaux d'études. Les prescriptions de conservation sont énoncées dans l'annexe 3 du règlement écrit du PLU.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Augmenter la part des énergies renouvelables</li> <li>➔ Encourager le développement de l'éolien en cohérence avec la protection des milieux, des paysages et des possibilités d'urbanisation.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aucune éolienne n'est pour le moment installée sur la commune.</li> <li>• Le territoire de La Houssaye est très peu propice au développement de l'éolien.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ La gestion de l'eau et de l'assainissement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le règlement écrit des différentes zones du PLU fixe des règles quant à la gestion de l'eau potable et de l'assainissement : toute construction principale doit être raccordée au réseau public et en cas de construction nouvelle (hors annexe), elle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif ou doit s'accompagner d'un raccordement à un système d'assainissement autonome.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Les risques naturels</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le plan de zonage n°2 du présent PLU identifie les risques auxquels est confrontée la commune. Les axes de ruissellement sont notamment identifiés.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Les inondations : une gestion amont et globale</li> </ul>	

Orientations	Traduction réglementaire
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les indices de cavités et les périmètres de protection sont également reportés. Dans la zone à risque d’effondrement lié à la présence de cavités souterraines, toute construction est interdite, sauf dans le cas d’extensions mesurées et annexes autorisées en périmètre de risque, dans la limite où la surface du projet est inférieure ou égale à 30% de la surface bâtie initiale au sol, sauf si une étude géotechnique validée par la DDTM<sup>27</sup> prouve la non-existence du risque sur ces zones et permet d’adapter ou de supprimer la zone de risque.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ La prise en compte des atlas des zones inondables</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aucune zone inondable sur la commune.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ La prise en compte des ruissellements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le plan de zonage n°2 du présent PLU identifie les risques auxquels est confrontée la commune. Les axes de ruissellement sont identifiés.</li> <li>Le règlement écrit traite de la question du risque de ruissellement des eaux pluviales à travers l’article 8 de ses Dispositions Générales (Prise en compte des risques et nuisances) : une bande inconstructible de 10 m de part et d’autre des hauts de berges et des clôtures végétales.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Les aménagements futurs et les PLU tiendront compte des éléments d’informations relatifs aux risques de mouvements de terrains qui sont portés à leur connaissance, notamment au travers de l’inventaire des cavités souterraines des services de l’Etat.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les cavités souterraines et leur rayon de sécurité sont reportés sur le plan n°2 du zonage et ont été pris en compte lors de l’élaboration du zonage (notamment pour le secteur de Fréville). Le recensement est disponible sur le site internet de l’Etat dans l’Eure.</li> <li>Dans la zone à risque d’effondrement lié à la présence de cavités souterraines, toute construction est interdite, sauf dans le cas d’extensions mesurées et annexes autorisées en périmètre de risque, dans la limite dans la limite de 30 % de la surface bâtie au sol.</li> </ul>

**Au regard des outils et moyens mis en place par le PLU concernant la préservation et la prise en compte du monde agricole, les évolutions démographiques et leur traduction en foncier/logement, l’accompagnement aux activités économiques et la prise en compte, la préservation et la mise en valeur de l’environnement (au sens large), le PLU de La Houssaye est compatible avec les objectifs et orientations du SCoT du Pays de Risle-Charentonne.**

**IV. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine-Normandie**

*Se référer au document 1D – Evaluation environnementale du PLU.*

**V. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)**

*Se référer au document 1D – Evaluation environnementale du PLU.*

**VI. Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)**

*Se référer au document 1D – Evaluation environnementale du PLU.*

**VII. Les Plan Air Climat Energie Régional (PACER) et Plan Climat Energie Territorial (PCET)**

*Se référer au document 1D – Evaluation environnementale du PLU.*

**VIII. Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du Bassin Seine Normandie**

*Se référer au document 1D – Evaluation environnementale du PLU.*

**IX. Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)**

*Se référer au document 1D – Evaluation environnementale du PLU.*

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

*Se référer au document 1D – Evaluation environnementale du PLU.*

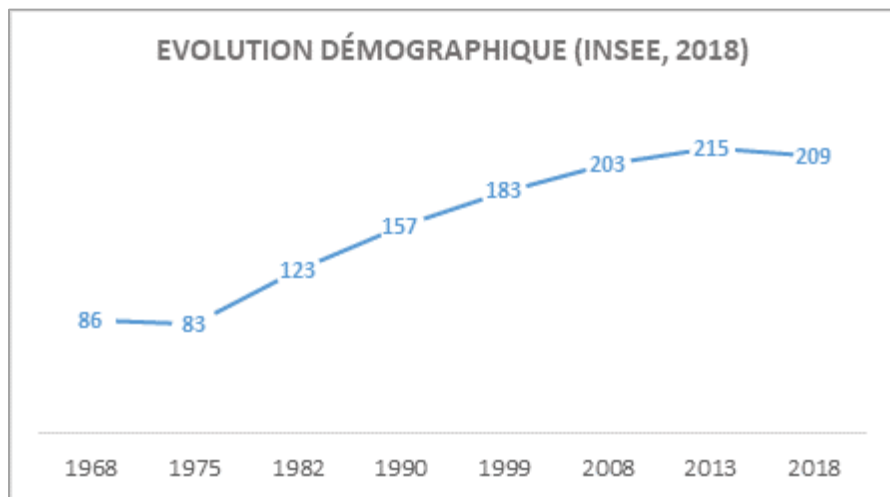
**XI. Le Plan Pluriannuel Régional de Développement Forestier (PPRDF)**

*Se référer au document 1D – Evaluation environnementale du PLU.*

### III. Justifications des choix retenus pour établir le projet

#### A. Rappel des tendances démographiques récentes

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.



#### B. Méthode de calcul et évaluation des besoins en logements

*Les hypothèses d'évolution démographique*

##### 1. Les trois scénarios proposés

La commune souhaite maintenir sa population actuelle en observant un rythme léger de construction, à savoir un logement par an dans les prochaines années.

- **Scénario 1** : le maintien de la population actuelle. Cela s'appuie sur un projet démographique de +0,4%/an, soit l'évolution moyenne depuis 2008 sur la commune.
- **Scénario 2** : évolution démographique enregistrée sur le département depuis 2008, soit un taux de variation annuel moyen de +0,6%
- **Scénario 3** : un scénario semblable à ce que la commune a observé dans les années 90, à savoir +1,2%/an.

Scénario	Nombre d'habitants		Nombre d'habitants supplémentaires
	2018	2035	
1	209	224	15
2	209	230	21
3	209	250	41

Le dernier scénario a été proposé en guise d'électro choc permettant à l'équipe municipale de prendre conscience de la forte hausse de population dans les années 90.

## 2. L'évaluation des besoins en logements

### L'hypothèse retenue pour l'évolution de la taille moyenne des ménages

Depuis 1968, la taille des ménages est en diminution, passant de 3 personnes à 2 personnes aujourd'hui. Toutefois, cette taille des ménages devrait réduire fortement sa diminution en allant chercher au maximum 1,8 personnes par ménage.

### Les logements vacants

La commune de La Houssaye n'a aucune problématique liée aux logements vacants avec un taux de 5,3% en 2019, soit moins de 9 logements vacants.

### Les besoins en logements selon les scénarios

Le nombre de logements nécessaires pour accueillir de nouveaux habitants est lié à la taille des ménages. Il a été estimé que celle-ci se stabiliserait à 1,8 en 2035.

Scénario	Nbre d'habitants supplémentaires	Besoin de logements
1	15 hab.	8 log.
2	21 hab.	11 log.
3	41 hab.	22 log.

Le choix du scénario 1 croissance permet à la commune d'assurer une évolution maîtrisée d'un point de vue quantitatif avec moins de 1 logement par an d'ici 2035. Le zonage du PLU permet d'accompagner le projet quantitatif par des choix de localisation judicieuses par rapport au cadre de vie de qualité de la commune.

La Houssaye - Plan Local d'Urbanisme – Rapport de présentation – Justifications du projet

## C. La résultante : l'estimation des besoins en foncier

### a) Les stratégies d'habitat sans consommation de foncier

#### L'hypothèse retenue pour l'évolution des logements vacants

La commune ne rencontre pas de problématique particulière concernant les logements vacants. La vacance à La Houssaye correspond à une vacance fonctionnelle (5,3% du parc soit 9 logements).

#### L'hypothèse retenue pour l'évolution des résidences secondaires

La commune possède 57 résidences secondaires en 2019, soit 33,5% du parc de logements. Au regard du cadre de vie de qualité et de l'absence d'école et de commerces, le nombre de résidence principale ne devrait pas trop évoluer dans les prochaines années.

#### L'hypothèse retenue pour les bâtiments pouvant changer de destination

Deux bâtiments pouvant changer de destination ont été reportés sur le plan de zonage n°1, dont un en très mauvais état mais de qualité architecturale avérée. La probabilité de réhabilitation reste très faible.



## b) Les capacités à construire dans les Parties Actuellement Urbanisées

On distingue deux catégories, qui participent à la densification du tissu urbanisé et limitent ainsi l'étalement urbain et la consommation de terres agricoles et naturelles :

- Les dents creuses, qui correspondent à des parcelles entièrement non bâties, qui pourraient accueillir une nouvelle construction dès l'opposabilité du PLU.
- Les parcelles mutables correspondent à de grandes parcelles (plus de 2 000 m<sup>2</sup>) déjà construites, qui pourraient être divisées en plusieurs parcelles pour ainsi accueillir une nouvelle construction.
- A noter que la capacité de densification est maîtrisée par le règlement écrit notamment sur le domaine des Forges qui est constitué de parcelles de 6000m<sup>2</sup> en moyenne et dont le règlement impose des distances très importantes par rapport aux voies et limites séparatives. Le but est de réduire les capacités de densification afin de maintenir l'organisation morphologique du secteur et conserver un cadre de vie de qualité.

Ainsi, les secteurs constructibles correspondent aux zones Ua (zone urbanisée à vocation mixte et dominante résidentielle) et Uh (secteur urbanisé sous la forme de hameau), délimitées sur le plan n°1 (Document 3b du PLU). Le domaine des Forges est très cadré avec la mise en place d'une zone N non densifiable.

Au sein de ces secteurs, a été analysée chaque parcelle, mesurant la possibilité de construire au regard de la desserte, de la capacité et présence des réseaux. Ensuite, ont été exclues tout le potentiel présentant :

- un risque naturel : ruissellement ou cavité souterraine,
- un patrimoine bâti de qualité à préserver,
- un patrimoine naturel à conserver : mares, arbres remarquables et vergers.

La Houssaye - Plan Local d'Urbanisme – Rapport de présentation – Justifications du projet

- un périmètre de réciprocité agricole.

Sur la commune de La Houssaye, on recense en 2023, un potentiel de :

- 0,30 hectares de parcelles mutables,
- 1,25 hectares de dents creuses.

**La déduction du nombre de logements issus de ce potentiel densifiable** n'est pas automatique ni systématique. Appliquer une densité de 10 logements par hectare n'est pas pertinent au regard des caractéristiques et des contraintes de chaque parcelle identifiée.

De manière générale, les taux de rétention appliqués sont de :

- **30% pour les dents creuses**, cela signifie que 7 parcelles sur 10 repérées vont accueillir une nouvelle construction dans les dix prochaines années
- **50% pour les parcelles mutables**, une parcelle sur deux sera construite d'ici dix ans.

Cependant, le nombre de propriétaires d'un potentiel identifié joue sur la probabilité d'accueillir une nouvelle construction, on sait que plus il y a de propriétaires, moins il y a de chances que le projet aboutisse. Ainsi, pour les parcelles mutables, lorsqu'il n'y a qu'un seul propriétaire, le taux de rétention appliqué est bel et bien 50%. Lorsqu'ils sont au moins deux, le taux appliqué est de 70%. Ensuite, pour les dents creuses, chaque parcelle recensée appartient à une seule personne, aucune distinction n'a été mise en place (taux de rétention 30%). Le nombre de propriétaire est une estimation réalisée en fonction du découpage cadastrale. Il est possible qu'une seule parcelle soit en indivision ou appartienne à plusieurs personnes, mais cette vérification n'a pas été effectuée, pour des raisons de confidentialité.

Ainsi, sont recensés **6 logements au sein des zones constructibles** (Ua et Uh), répartis de la manière suivante :

- 1 logement potentiel pour les parcelles mutables, pour un total de 0,30 ha,
- 5 logements potentiels en dents creuses, pour un total de 1 ha.

Pour rappel, deux bâtiments pouvant changer de destination sont reportés au plan de zonage n°1 mais les probabilités de réalisation sont très faibles au regard des travaux à réaliser.

En 2023, la commune de La Houssaye a ainsi un **potentiel constructible total estimé à 6 logements**.

**La traduction réglementaire du PLU est donc compatible avec les orientations inscrites dans le PADD et dans le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Risle-Charentonne.**

Potentiel	Nombre de logements estimé
Dents creuses	<b>5 logements</b>
Parcelles mutables	<b>1 logement</b>
Logements vacants	<b>0 logement</b>
Résidences secondaires	<b>0 logement</b>
Bâti pouvant changer de destination	<b>0 logement</b>
<b>TOTAL</b>	<b>6 logements</b>

## IV. Justifications et compatibilité du document d'urbanisme et de ses pièces

A. Les choix retenus pour la construction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

### XII. Rappel des grandes orientations du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est structuré autour de deux axes, comprenant les orientations et objectifs suivants :

- **Axe 1 : Une évolution douce permettant de préserver le village**
  - Maintenir la population actuelle
  - Une modération de la consommation de l'espace
  - Participer à la pérennisation de l'activité économique et touristique
  - Prendre en compte les risques et nuisances dans l'urbanisation future
- **Axe 2 : Une richesse paysagère et environnementale à préserver et mettre en valeur**
  - Protéger les éléments de paysage
  - Pérenniser les espaces affectés aux activités forestières
  - Inscrire le village dans la transition énergétique et développer une gestion environnementale performante
  - Favoriser une bonne gestion de la ressource en eau pour maintenir le cadre de vie

- Valoriser la trame verte et bleue au service de la qualité du cadre de vie des habitants

### XIII. Le respect de l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme

1. *Les principes fixés par l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme*

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

1. *L'équilibre entre :*
  - a. *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
  - b. *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*
  - c. *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
  - d. *La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
  - e. *Les besoins en matière de mobilité ;*
2. *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*
3. *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de*

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

- 4 *La sécurité et la salubrité publiques ;*
- 5 *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*
- 6 *La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*
- 7 *La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;*
- 8 *La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »*

## 2. *Le respect de ces principes par le PADD*

### Principe n° 1 : L'équilibre entre :

#### a. *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales*

En compatibilité avec le SCoT, la commune de La Houssaye est une commune rurale du Département de l'Eure. Le projet de PLU prévoit que la commune retienne une prévision démographique de +0,4% par an. Cela se traduit par un besoin de construire moins d'une dizaine de nouveaux logements à l'horizon 2035. Cette croissance démographique ne créera pas de déséquilibre avec les territoires plus urbains situés à proximité (Bernay, Beaumont le Roger et à moindre mesure Ferrières sur Risle), mais viendra véritablement conforter cette structure territoriale et son équilibre.

Par ailleurs, à une échelle plus locale, le PADD veille à l'équilibre entre les zones plus urbaines et rurales de la commune. Il fixe un objectif d'urbanisation respectueuse de l'organisation spatiale du territoire autour du centre-bourg de La Houssaye ; et ainsi de limiter l'urbanisation à la densification des hameaux de Chatelier et d'une partie des Forges. Les constructions isolées dans la vallée ou sur le plateau ne seront pas densifiables.

#### b. *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain*

La commune affiche une volonté de modération de consommation de l'espace en fixant à travers son PADD. Au sein de l'*objectif 2 de l'axe 1*, La Houssaye se fixe comme objectif : « *La Houssaye ne souhaite pas étendre son enveloppe bâtie en extension en direction des terres agricoles dans les prochaines années. Les objectifs de modération de la consommation d'espace sont donc d'urbaniser uniquement en comblement de dents creuses*

ou parcelles mutables et de réduire ainsi de 50% la consommation d'espace naturel et agricole ».

De plus, au sein de la même orientation, le PADD précise que l'urbanisation des dents creuses sera priorisée. Pour ce faire, il est prévu un développement du bâti en priorité dans le centre bourg de La Houssaye.

- c. *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels*

L'objectif de modération de consommation foncière permet de participer à la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières. De plus, à travers l'objectif 3 de l'axe 1, les activités agricoles sont au cœur des réflexions : les élus souhaitent maintenir et renforcer l'activité agricole.

L'axe 2 du PADD est consacré à la valorisation de l'environnement rural, à travers le maintien des éléments fondateurs du paysage local, la protection des vues remarquables, la préservation de la trame verte et bleue (espace de nature support de biodiversité, préserver les espaces boisés et les lisières).

- d. *La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel*

L'axe 2 du PADD vise à valoriser un environnement rural. Cela passera par la préservation des cônes de vue, l'harmonisation du tissu urbain dans ses formes, le maintien des qualités urbaines propres aux paysages ruraux du plateau et la prise en compte du patrimoine riche de La Houssaye, etc.

- e. *Les besoins en matière de mobilité*

La commune de La Houssaye ne possède ni école, ni commerce ni équipement engendrant des mobilités. Le PLU ne prévoit pas de

La Houssaye - Plan Local d'Urbanisme – Rapport de présentation – Justifications du projet

développement des mobilités en sachant que la plupart des voies n'ont pas de trottoirs et sont du ressort du département.

Principe n°2 : La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville

A travers son PADD, la commune affiche une volonté de préserver son cadre de vie actuel, notamment en protégeant les éléments remarquables du paysage (axe 2-objectif 1).

Principe n°3 : La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat

Le PADD au travers de ses différents objectifs, tend à préserver les fonctions rurales de La Houssaye : l'agriculture, le résidentiel, les activités économiques en place, les équipements et son cadre de vie naturel (vecteur de biodiversité).

Principe n°4 : La sécurité et la salubrité publiques

En matière de sécurité et de salubrité publique, le PADD entend prendre en compte les périmètres de réciprocité agricole présents sur la commune et surtout prendre en compte les nuisances et risques (espaces inondables, ruissellement, cavités souterraines, etc.), limitant ainsi l'exposition des biens et des personnes et également l'aggravation du risque (Axe 1 -objectif 4)

Principe n°5 : la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature

A travers l'objectif 4 de son axe 1, le PADD entend prévoir un développement urbain devant maîtriser ses impacts sur l'environnement et prendre en compte les nuisances. La commune est exposée aux risques d'inondation par ruissellement, par remontée de nappe et débordement de cours d'eau, les questions d'imperméabilisation seront au centre des

attentions à travers la réglementation du PLU. Le projet devra favoriser une bonne gestion des ressources en eau notamment pour ce qui concerne les eaux pluviales et l'assainissement. Les secteurs présentant une suspicion de cavités souterraines seront protégés.

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

Le PADD répond à ce principe dans son axe 2, notamment en se fixant pour objectif de préserver les vues remarquables et la trame verte et bleue. Il est demandé que les espaces boisés et surtout les lisières forestières soient préservées ainsi que les espaces verts dans les espaces bâtis afin de maintenir des continuités entre les grands espaces naturels de la commune.

Les élus souhaitent identifier des éléments remarquables du paysage (ERP) naturels, tels que les haies, les vergers, arbre remarquable, mare.

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

La recherche d'un développement durable est affichée en transparence à travers le PADD. En effet, celui-ci, en encourageant à éviter la consommation d'espaces nouveaux par l'urbanisation et à concentrer en

priorité le développement urbain dans l'enveloppe bâtie existante, permet de réduire les besoins en déplacements des futurs habitants.

Principe n°8 : La promotion du principe de conception universelle

Le développement de la commune de La Houssaye repose essentiellement sur la densification du centre-bourg de La Houssaye, lieux qui concentrent les aménités proposées par la commune. Ainsi en développement ce secteur, les déplacements peuvent s'effectuer sans véhicule et de manière autonome.

## XIV. La traduction des objectifs du PADD

### 1. Axe 1 : Maintenir la population actuelle

Les constats du diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
<p>➔ 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.</p>	<p><b>Objectif 1 : Maintenir la population actuelle</b> Conforter la population actuelle avec une stabilisation de la démographie à horizon 2035 en observant une évolution annuelle moyenne de +0,4%/an. La commune souhaite une évolution légère avec la création d'environ 1 logement par an au maximum dans les prochaines années.</p>	<p>➔ Le règlement graphique identifie des secteurs au sein desquels de nouvelles constructions pourraient potentiellement voir le jour d'ici 2035 et ainsi participer à l'augmentation raisonnée de la population :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une zone Ua (centre-bourg), au sein de laquelle la densification et l'extension limitée y sont autorisées.</li> <li>• Deux hameaux sont classés en zone urbaine de hameau (Uh), dans laquelle seule la densification est permise.</li> <li>• Une zone Nr non densifiable hormis l'agrandissement de l'existant et les annexes.</li> </ul>
<p>➔ La taille des ménages est en diminution depuis 1968, en étant proche de 2 en 2019.</p> <p>➔ Entre 2011 et 2023, un seul logement a été produit.</p> <p>➔ En 2019, la vacance était normale avec un taux de 5,3%.</p> <p>➔ La part des résidences secondaires dans le parc de logements a, quant à elle, diminué très légèrement avec près de 33,5% du parc en 2019.</p>	<p><b>Objectif 1 : Maintenir la population actuelle</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La volonté de la municipalité est de conserver la qualité de vie du village en ayant une évolution très mesurée.</li> </ul>	<p>➔ Au sein de zones Ua et Uh, le potentiel de construction recensé s'élève à 7 logements dont 6 en dents creuses et 1 en parcelle mutable.</p> <p>➔ Entre 2011 et 2023, un seul logement a été produit sur la commune.</p> <p>➔ Parmi les deux bâtiments repérés comme pouvant changer de destination, les coûts des travaux élevés permettent d'affirmer qu'il y a peu de chance que des projets sortent sur ces bâtiments.</p>

Les constats du diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
<p>➔ 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 6000m<sup>2</sup> 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 1300m<sup>2</sup>.</p> <p>Au total, il y a eu 7300m<sup>2</sup> de surface naturelle d'urbanisée entre 2011 et 2021.</p>	<p><b>Objectif 2 : Une modération de la consommation de l'espace</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Entre 2011 et 2021, la commune a observé environ 7300m<sup>2</sup> d'espace agricole ou naturel consommés. La Houssaye ne souhaite pas étendre son enveloppe bâtie en extension en direction des terres agricoles dans les prochaines années. Les objectifs de modération de la consommation d'espace sont donc d'urbaniser uniquement en comblement de dents creuses ou parcelles mutables et de réduire ainsi de 50% la consommation d'espace naturel et agricole.</li> </ul>	<p>➔ Ainsi, la traduction réglementaire du PLU permet d'atteindre l'objectif fixé à moins d'une dizaine de logements d'ici 2035.</p> <p>➔ Lors de la définition du zonage, l'occupation actuelle des sols fut l'un des critères déterminants.</p> <p>➔ Le règlement graphique définit une zone Ua deux zones Uh. Le potentiel de densification de ces quatre secteurs permet d'atteindre l'objectif démographique (soit environ 15 habitants supplémentaires d'ici 2035). Aucune zone AU (à urbaniser) n'a été nécessaire.</p> <p>➔ La consommation de terres agricoles ou naturelles est évaluée à <b>0,3 hectares</b> en prenant en considération le RPG2021, les différentes protections environnementales et le mode d'occupation actuel des terres. Ces terrains sont actuellement dans l'enveloppe urbaine du bourg.</p>
<p>➔ La commune est caractérisée par un espace bâti articulé autour de nombreux hameaux. La commune de La Houssaye est dotée d'un centre-bourg correspondant au centre administratif de la commune, la Mairie et les équipements.</p> <p>➔ De petits hameaux regroupent quelques constructions : le Chatelier qui est lié à un</p>	<p><b>Objectif 1 (axe 2) : Protéger les éléments de paysage</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le maintien de l'harmonie du village dans ses formes bâties est un objectif du PLU. Les divisions parcellaires seront cadrées notamment sur le secteur du Pré de la Forge.</li> </ul>	<p>➔ Le règlement graphique met en évidence le fonctionnement et l'organisation territoriale de La Houssaye.</p> <p>➔ Le PLU classe le centre bourg de La Houssaye en zone Ua, favorisant la mixité fonctionnelle. Les hameaux de Chatelier et</p>

Les constats du diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
<p>passé agricole. Il y a également le domaine des Forges avec un lotissement peu commun constitué de très grandes parcelles. Le PLU à vocation à protéger cet espace de la surdensification. Pour finir, le secteur de Valris est un espace urbain en continuité de Ferrières sur Risle mais fortement exposé aux risques d'inondation.</p> <p>➔ Le diagnostic a mis en évidence la nécessité de développer l'espace bâti en cohérence avec la mixité des constructions anciennes et récentes et aussi prévoir la cohérence dans les ambiances (urbain récent et village rural).</p>		<p>des Forges sont quant à eux classés en zone urbaine de hameaux (Uh).</p> <p>➔ Le Pré de la Forge est en zone N avec seul le bâti existant qui peut évoluer suite à l'avis CDPENAF.</p> <p>➔ Le secteur de Valris est en zone Nr correspondant à une zone non densifiable où seuls les bâtiments existants peuvent évoluer.</p> <p>➔ Les autres entités bâties, qu'elles soient des petits hameaux ou constructions isolées sont classées en zone Agricole ou Naturelle, permettant uniquement l'extension d'une construction existante et annexe, et ce dans des proportions limitées.</p> <p>➔ La présence et la capacité des réseaux ont été pris en considération dans la définition du zonage.</p>
<p>➔ Deux corps de ferme sur la commune avec l'activité agricole comme activité économique principale sur la commune.</p>	<p><b>Objectif 3 :</b> Participer à la pérennisation de l'activité économique et touristique</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aucune terre agricole en extension ne sera concernée par le développement de l'espace bâti de la commune.</li> <li>• Les terres dédiées à l'agriculture, notamment les pâtures, seront identifiées afin qu'elles soient maintenues. L'objectif est de participer à la pérennisation de cette activité économique sur le territoire.</li> </ul>	<p>➔ La consommation de terres agricoles est fortement limitée dans ce PLU. Les terres agricoles constructibles sont uniquement des terrains sans avenir agricole situés au cœur de l'espace bâti du centre-bourg. Elles représentent des espaces de densification du bourg.</p>

Les constats du diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les secteurs actuellement exploités et ceux dotés d'un potentiel agricole seront identifiés et préservés.</li> <li>• Le cadre de vie sera prioritairement préservé afin que la commune conserve son attrait touristique.</li> <li>• Le développement des communications numériques sur le territoire sera encouragé.</li> </ul>	
<p>➔ La commune de La Houssaye observe de nombreux risques naturels comme les cavités ou bien des axes de ruissellement.</p>	<p><b>Objectif 4 : Prendre en compte les risques et nuisances dans l'urbanisation future</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les passages d'eau connus seront laissés libres de toutes constructions.</li> <li>• Les secteurs présentant une suspicion de cavités souterraines seront évités.</li> <li>• L'urbanisation dans le fond de vallée sera fortement limitée pour éviter une exposition des habitants au risque d'inondation (par débordement de la Risle comme par remontée de la nappe phréatique).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Le plan de zonage n°2 reporte les différents éléments concernant les risques naturels avérés sur la commune.</li> <li>➔ Les zones U ont été déterminées en intégrant la question des risques.</li> </ul>

## 2. Axe 2 : Une richesse paysagère et environnementale

Les constats du diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ La vallée de la Risle, des boisements, vergers et des mares constituent la richesse écologique de la commune.</li> <li>➔ Les supports de la Trame Bleue sont identifiés dans la partie relative au milieu physique. On y retrouve la Risle, en limite ouest du territoire mais également et surtout l'ensemble des mares qui ponctuent le plateau.</li> <li>➔ En ce qui concerne la Trame Verte, les grands boisements du coteau et l'ensemble des bosquets du plateau en font l'élément constitutif principal. On ajoute à cela un réseau de haies qui joue un rôle à la fois écologique, paysager et hydraulique sur le territoire et quelques alignements d'arbres et vergers qui participent plus ponctuellement à la Trame Verte, notamment pour les oiseaux ou certains insectes.</li> <li>➔ A La Houssaye, le paysage se décompose selon 3 unités paysagères : <ul style="list-style-type: none"> <li>• La vallée de la Risle : majoritairement composés de prairies au milieu desquelles s'écoule la Risle. La place de l'eau est primordiale ici, elle représente les fondements de cette unité paysagère qui a été entièrement façonnée par la présence de la rivière.</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>Objectif 1 : Protéger les éléments de paysage</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les cônes de vues seront identifiés et préservés.</li> <li>• Le maintien de l'harmonie du village dans ses formes bâties est un objectif du PLU. Les divisions parcellaires seront cadrées notamment sur le secteur du Pré de la Forge.</li> <li>• Les éléments remarquables du paysage seront identifiés et préservés.</li> <li>• Les entrées de village sont végétalisées et devront le rester au maximum.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ L'ensemble des boisements et bosquets bénéficie d'une double protection : un classement en zone Naturelle et couvert par un espace boisé classé. Cette combinaison d'outils garantit le caractère boisé de ces secteurs (coteau boisé et un bosquet sur le plateau agricole).  Le règlement écrit stipule que toute construction devra observer un recul d'au moins 15 mètres par rapport à la lisière d'un espace boisé classé.</li> <li>➔ L'ensemble des haies sont préservées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. L'essence de la haie n'a pas été critère de sélection, mais bien leur emplacement. Il est précisé dans les fiches ERP annexées au règlement écrit qu'en cas de défrichage, leur replantation en essence locale est obligatoire.</li> <li>➔ La vallée de la Risle est classée en zone Naturelle, la préservant de nouvelles constructions principales (hormis quelques destinations qui peuvent être nécessaires en zone N).</li> <li>➔ L'ensemble des mares sont recensées et préservées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. La fiche ERP annexée au règlement écrit définit les prescriptions pour assurer leur préservation (notamment</li> </ul>

Les constats du diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les coteaux boisés : zone de relief qui est fortement visible en tout point de la vallée. Le bois est une réelle ceinture végétale qui est très prégnante dans le paysage communal en marquant l'horizon en direction de la Risle.</li> <li>• Le plateau agricole du Neubourg : un relief plat permettant des vues lointaines, un bâti dispersé, des champs ouverts. Le paysage présente une ambiance rurale, ponctué par la présence du bâti et de quelques bosquets. Les transitions sont franches entre les espaces bâtis et les vastes espaces cultivés du plateau.</li> </ul>		<p>un périmètre inconstructible, leur maintien et l'entretien).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ L'ensemble des haies bordant les espaces bâtis sont protégées, permettant de préserver le végétal. De plus, le règlement écrit stipule que les clôtures situées en limite de zone A et N doivent être végétales, composées d'essences locales, permettant ainsi d'insérer du végétal au sein des espaces bâtis actuels.</li> <li>➔ Un cône de vue est préservé dans la vallée avec la mise en place d'une zone Ap rendant inconstructible une partie de l'espace agricole pour des raisons paysagères.</li> <li>➔ Une OAP cadre l'urbanisation du terrain situé derrière la salle commune en entrée de village. Cette OAP permet d'assurer l'intégration végétalisée du projet.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Les coteaux boisés : zone de relief qui est fortement visible en tout point de la vallée. Le bois est une réelle ceinture végétale qui est très prégnante dans le paysage communal en marquant l'horizon en direction de la Risle.</li> </ul>	<p><b>Objectif 2 : Pérenniser les espaces affectés aux activités forestières</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les propriétaires privés seront associés pour la mise en œuvre d'actions favorables à l'entretien et la restauration des espaces forestiers et notamment des lisières forestières.</li> <li>• Les parcours piétons participant à la mise en valeur et la connaissance de ces espaces naturels seront identifiés et maintenus.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Le règlement écrit stipule que toute construction devra observer un recul d'au moins 15 mètres par rapport à la lisière d'un espace boisé classé.</li> <li>➔ La concertation a permis d'échanger autour des problématiques de gestion des espaces boisés.</li> </ul>

Les constats du diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
<p>➔ Le parc de logements est relativement récent avec près de 70% des logements qui datent d'après les années 70.</p>	<p><b>Objectif 3 : Inscrire le village dans la transition énergétique et développer une gestion environnementale performante</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'efficacité énergétique lors des nouveaux projets de construction sera recherchée.</li> <li>• La réalisation de projets exemplaires sur le territoire mettant en avant l'exploitation des énergies renouvelables sera encouragée.</li> </ul>	<p>➔ Le règlement écrit précise que : « La conception des projets doit résulter de la mise en œuvre d'une démarche de développement durable et de qualité environnementale visant à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La gestion économe du territoire,</li> <li>- La construction de bâtiments économes en énergie,</li> </ul> <p>• De plus le règlement écrit accompagne les porteurs de projet pour qu'ils recherchent la meilleure intégration possible dans le paysage : « L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux. Ils doivent être implantés en bas de toiture et former une continuité visuelle ».</p>
<p>➔ Soumis à la présence de nappes phréatiques proches des sols dans le plateau du Neubourg, et aux ruissellements des eaux pluviales, le territoire de La Houssaye est ponctué par la présence de nombreuses mares et bassins pluviaux.</p>	<p><b>Objectif 4 : Favoriser une bonne gestion de la ressource en eau pour maintenir le cadre de vie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser une bonne gestion des ressources en eau du territoire notamment en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales.</li> <li>• Mettre en valeur les cours d'eau : protéger les berges, préserver la ripisylve.</li> <li>• Veiller à mettre en œuvre des systèmes d'assainissement performants pour limiter les rejets polluants.</li> </ul>	<p>➔ Le règlement écrit stipule que les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle.</p> <p>➔ La présence et la capacité des réseaux ont été pris en considération dans la définition du zonage.</p> <p>➔ Les règles d'emprise au sol maximale des constructions traduisent par ailleurs un souci de prise en compte de la bonne infiltration dans le sol des eaux pluviales.</p>

Les constats du diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veiller à la préservation et à la protection des nappes phréatiques et des espaces inondables (en préservant les pâtures notamment).</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Les coteaux boisés : zone de relief qui est fortement visible en tout point de la vallée. Le bois est une réelle ceinture végétale qui est très prégnante dans le paysage communal en marquant l'horizon en direction de la Risle.</li> <li>➔ Soumis à la présence de nappes phréatiques proches des sols dans le plateau du Neubourg, et aux ruissellements des eaux pluviales, le territoire de La Houssaye est ponctué par la présence de nombreuses mares et bassins pluviaux.</li> <li>➔ En ce qui concerne la Trame Verte, les grands boisements du coteau et l'ensembles des bosquets du plateau en font l'élément constitutif principal. On ajoute à cela un réseau de haies qui joue un rôle à la fois écologique, paysager et hydraulique sur le territoire et quelques alignements d'arbres et vergers qui participent plus ponctuellement à la Trame Verte, notamment pour les oiseaux ou certains insectes.</li> </ul>	<p><b>Objectif 5 : Valoriser la trame verte et bleue au service de la qualité du cadre de vie des habitants</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les espaces de nature qui constituent également des corridors écologiques principaux entre les réservoirs de biodiversité seront préservés. Il s'agira tout particulièrement de la trame verte du cœur de bourg et des éléments du paysage permettant les échanges entre les grands ensembles naturels (Forêts - Coteaux - Vallée de la Risle).</li> <li>• Les réservoirs de biodiversité (les bords de Risle et les boisements) seront protégés de l'urbanisation.</li> <li>• Les lisières forestières seront exclues de l'urbanisation.</li> <li>• Le végétal et les essences locales devront faire partie intégrante des projets de construction.</li> <li>• L'intégration du végétal dans les projets sera privilégiée (haies séparatives, faible imperméabilisation des parcelles, etc.).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Le règlement écrit stipule que toute construction devra observer un recul d'au moins 15 mètres par rapport à la lisière d'un espace boisé classé.</li> <li>➔ L'ensemble des haies bordant les espaces bâtis sont protégées, permettant de préserver le végétal. De plus, le règlement écrit stipule que les clôtures situées en limite de zone A et N doivent être végétales, composées d'essences locales, permettant ainsi d'insérer du végétal au sein des espaces bâtis actuels.</li> <li>➔ La vallée de la Risle est classée en zone Naturelle, la préservant de nouvelles constructions principales (hormis quelques destinations qui peuvent être nécessaires en zone N).</li> <li>➔ L'ensemble des boisements et bosquets bénéficie d'une double protection : un classement en zone Naturelle et couvert par un espace boisé classé. Cette combinaison d'outils garantit le caractère boisé de ces secteurs (coteau boisé et un bosquet sur le plateau agricole).</li> </ul>

Les constats du diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
		➔ Le règlement écrit impose les essences locales dans les nouvelles créations de clôtures.

## B. Les choix retenus pour la réalisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Comme défini par l'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 ».

L'article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme précise que « 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'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

- 3 Comporter un échéancier 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 ».

### 1. Liste des OAP définies à travers le PLU

La commune de La Houssaye comprend deux OAP sectorielles et une OAP thématique :

- L'OAP de l'Eglise,
- L'OAP entrée de ville,
- L'OAP Trame Verte et Bleue.

Les deux OAP sectorielles sont imbriquées au centre bourg administratif de La Houssaye. Elles permettent de traduire les objectifs du PADD. Elles ont été coréalisées avec le service de l'UDAP.

### b) L'OAP Eglise

Le secteur d'OAP est imbriqué dans le centre bourg administratif de La Houssaye. Ce secteur est classé en zone U pour la parcelle située le long du Chemin de Pommereuil. Le choix de la réalisation d'une OAP s'est fait en collaboration avec les services de l'UDAP afin de maintenir non bâti le terrain situé à proximité immédiate de l'Eglise et assurer l'intégration paysagère de la future construction le long du chemin de Pommereuil.

L'OAP s'étend sur 9300m<sup>2</sup> mais elle a vocation à accompagner l'urbanisation d'un seul terrain de 1500m<sup>2</sup>.



Orientations du PADD	Traduction à travers l'OAP
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Axe 1 : Une évolution douce permettant de préserver le village</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Maintenir la population actuelle</li> <li>○ Une modération de la consommation de l'espace</li> <li>○ Participer à la pérennisation de l'activité économique et touristique</li> <li>○ Prendre en compte les risques et nuisances dans l'urbanisation future</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Le secteur est à dominante d'habitat. Afin de répondre à l'objectif démographique de la commune à horizon 2035, il est attendu sur ce secteur d'OAP un logement.</li> <li>➔ Le terrain n'est pas identifié comme un terrain agricole.</li> <li>➔ Ce secteur d'OAP est imbriqué dans l'enveloppe urbanisée du centre administratif de La Houssaye, il participe à l'épaissir et non à son étalement le long des axes routiers. En ce sens, il ne consomme pas d'espaces naturels ou agricoles et ne vient pas perturber les activités agricoles du territoire.</li> <li>➔ L'accès au site se fera depuis le chemin des Pommereuil avec un accès décalé pour des raisons de sécurité liées au virage devant l'Eglise.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Axe 2 : Une richesse paysagère et environnementale à préserver et mettre en valeur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Protéger les éléments de paysage</li> <li>○ Pérenniser les espaces affectés aux activités forestières</li> <li>○ Inscrire le village dans la transition énergétique et développer une gestion environnementale performante</li> <li>○ Favoriser une bonne gestion de la ressource en eau pour maintenir le cadre de vie</li> <li>○ Valoriser la trame verte et bleue au service de la qualité du cadre de vie des habitants</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Un bois borde le site, par conséquent, il sera à maintenir.</li> <li>➔ Afin de favoriser la végétalisation de qualité et locale, les essences locales seront exigées en cas de plantation, dont la liste est annexée au règlement écrit.</li> <li>➔ Le risque de ruissellement des eaux pluviales est pris en considération, en interdisant les sous-sols et en exigeant un minimum de 60% d'espace libre de pleine terre à l'échelle de chaque parcelle.</li> </ul>

### c) L'OAP entrée de village

Le secteur d'OAP est imbriqué dans le centre bourg administratif de La Houssaye. Ce secteur est classé en zone U pour la parcelle située le long de la route de Romilly. Le choix de la réalisation d'une OAP s'est fait en souhaitant cadrer l'urbanisation de l'entrée du village dans la continuité de la salle commune qui vient d'être réalisée et représente la dernière construction faite dans le bourg.

L'OAP s'étend sur 1430m<sup>2</sup> et elle pourra accueillir deux logements dans une logique d'intégration paysagère forte. L'OAP permet également de cadrer l'accessibilité sécurisé du secteur.



Orientations du PADD	Traduction à travers l'OAP
<p>✓ <b>Axe 1 : Une évolution douce permettant de préserver le village</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Maintenir la population actuelle</li> <li>○ Une modération de la consommation de l'espace</li> <li>○ Participer à la pérennisation de l'activité économique et touristique</li> <li>○ Prendre en compte les risques et nuisances dans l'urbanisation future</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Le secteur est à dominante d'habitat. Afin de répondre à l'objectif démographique de la commune à horizon 2035, il est attendu sur ce secteur d'OAP deux logements.</li> <li>➔ Ce secteur d'OAP est imbriqué dans l'enveloppe urbanisée du centre administratif de La Houssaye, il participe à l'épaissir et non à son étalement le long des axes routiers. En ce sens, il ne vient pas perturber les activités agricoles du territoire.</li> <li>➔ L'accès au site se fera de manière mutualisée sur la route de Romilly.</li> </ul>
<p>✓ <b>Axe 2 : Une richesse paysagère et environnementale à préserver et mettre en valeur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Protéger les éléments de paysage</li> <li>○ Pérenniser les espaces affectés aux activités forestières</li> <li>○ Inscrire le village dans la transition énergétique et développer une gestion environnementale performante</li> <li>○ Favoriser une bonne gestion de la ressource en eau pour maintenir le cadre de vie</li> <li>○ Valoriser la trame verte et bleue au service de la qualité du cadre de vie des habitants</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Afin de favoriser la végétalisation de qualité et locale, les essences locales seront exigées en cas de plantation, dont la liste est annexée au règlement écrit.</li> <li>➔ Le risque de ruissellement des eaux pluviales est pris en considération, en interdisant les sous-sols et en exigeant un minimum de 60% d'espace libre de pleine terre à l'échelle de chaque parcelle.</li> <li>➔ Une intégration paysagère forte est imposée sur la partie nord du site situé en limite d'entrée du village.</li> </ul>

## a. Les règlements graphiques et écrit : la justification des choix retenus

La délimitation des zones du règlement graphique suit les orientations données par le PADD, elles-mêmes définies à la suite des enjeux relevés à travers le diagnostic de territoire sur les thèmes de la démographie, de l'habitat, du développement économique, des transports/mobilités, de l'environnement, des équipements, etc.

### I. La présentation des différentes zones du PLU

Le règlement graphique du PLU de La Houssaye se compose de deux plans. Le plan n°1 distingue les différentes zones et sous-secteurs applicables à travers le document d'urbanisme et dont la présentation est faite ci-dessous et il comprend également le bâti pouvant changer de destination et les espaces boisés classés. Le plan n°2 s'attache à représenter les risques, les contraintes et la protection du patrimoine bâti et naturel.

#### 1. La zone urbaine (U)

La **zone U** (urbaine) où la vocation principale est la mixité des constructions compatibles avec un environnement résidentiel. Cette zone peut donc accueillir des constructions abritant des services et activités divers compatibles avec l'habitation.

La zone Urbaine comprend deux secteurs :

- **Ua** consacrée au centre bourg,
- **Uh** appliquée sur les hameaux constitués,

#### 2. La zone agricole (A)

La **zone A** correspond aux espaces dédiés aux pratiques agraires et a pour objectif de protéger l'activité agricole et permettre son développement ;

Un secteur **Ap** pour l'espace agricole protégé pour ses qualités paysagères : cône de vue dans la vallée de la Risle.

#### 3. La zone naturelle (N)

La zone **N** correspond aux espaces à protéger pour leurs caractéristiques naturelles, forestières et paysagères et pour le maintien des continuités écologiques.

Elle est composée d'un sous-secteur **Nr** qui représente le quartier de Valris en continuité de Ferrières sur Risle. Cet espace n'est pas densifiable hormis pour l'évolution de l'existant.

Le secteur du Pré de la Forge a été classé en zone naturelle suite à l'avis de la CDPENAF.

**Le PLU de La Houssaye ne prévoit pas de zone à urbaniser (AU).**

## II. La justification de la délimitation des zones

### 1. Secteurs valorisés par l'activité agricole

Les terres valorisées par l'agriculture ont été classées en zone Agricole, au sein de laquelle les constructions à vocation d'exploitation agricole ou forestière sont autorisées et également les destinations permettant la diversification de l'activité agricole, sans la compromettre. Ce classement ne gère pas le type de culture mais bien la constructibilité et l'occupation du sol.

Pour ce faire, le Registre parcellaire graphique de 2021 (RPG 2021) a été utilisé en complémentarité des photos aériennes disponibles. La vallée de la Risle a été inscrite en zone naturelle.



Les corps de ferme présentes au Chatelier et dans la vallée de la Risle sont bien en zone agricole pour permettre leur éventuel développement.

Un secteur agricole bénéficie d'un zonage particulier : Agricole protégée pour ses vertus paysagères. Au sein de ce secteur, aucune nouvelle construction qu'elle soit liée à une exploitation agricole ou non n'est autorisée, puisqu'elle viendrait compromettre le paysage et le cadre de vie.



Il s'agit d'un espace offrant une belle percée visuelle sur la vallée de la Risle.



*Percée visuelle, classée en Ap*

Lors de la délimitation du zonage, il a été question de s'assurer que les parcelles concernées ne faisaient pas l'objet de nouvelles constructions de la part des exploitants agricoles.

## *2. Secteur Vallée de la Risle*

Le secteur de la Vallée de la Risle et ses coteaux boisés bénéficient d'un classement en zone Naturelle et forestière (N), qui limite fortement la constructibilité. Aucune nouvelle construction n'est admise (hors annexe à une construction principale dans des proportions mesurées), seules l'évolution de l'existant et les constructions légères à vocation d'exploitation agricole ou forestière sont autorisées.

Ce secteur naturel est couvert par plusieurs protections environnementales qui justifient un classement en zone N : site Natura 2000, ZNIEFF de type 1 et 2, des trames écologiques du SRCE (schéma régional de cohérence écologique).

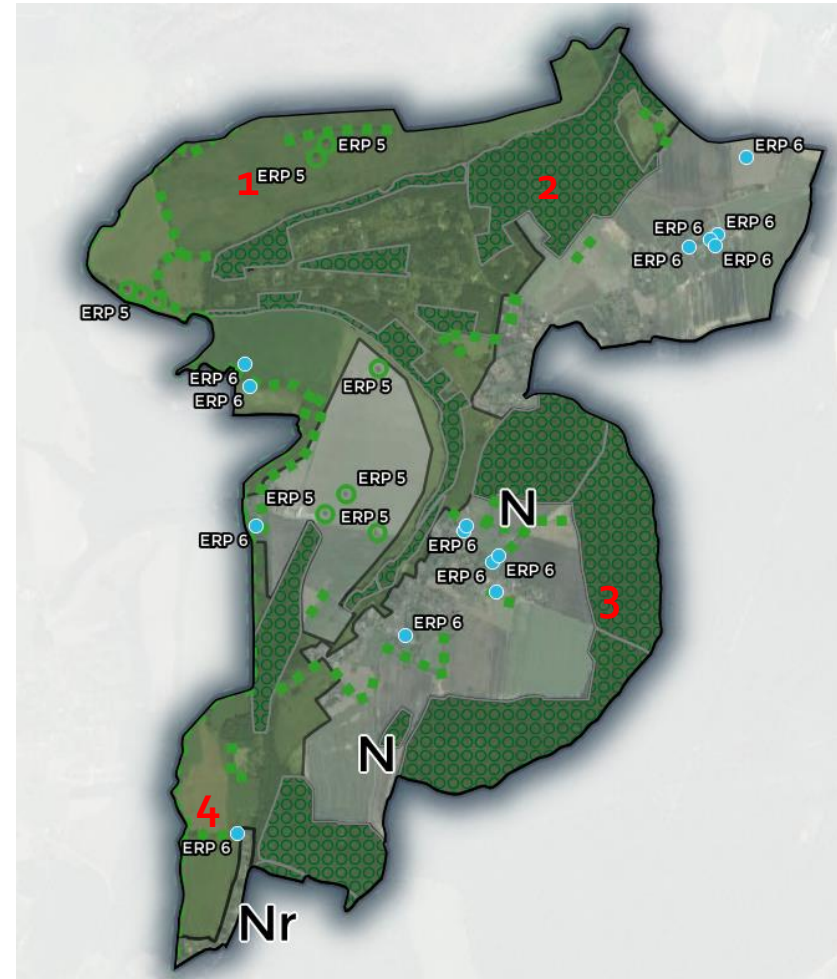
Le zonage en N de la Vallée de la Risle répond aux objectifs fixés par l'axe 2 du PADD.



*La Risle*



*Côteaux boisés*



Par ailleurs, d'autres secteurs de La Houssaye ont été classés en zone Naturelle et forestière (N) :

1. La vallée de la Risle au nord de la commune.
2. Le bois de Grammont.
3. Le bois de Bougy.
4. La vallée de la Risle en direction de Ferrières sur Risle.

Le classement en N de ces secteurs répond également aux objectifs définis dans le PADD (*Axe 2 Une richesse paysagère et environnementale à préserver et mettre en valeur*).

Ont été classés en zone **N** le Pré des Forges organisé autour de très grandes parcelles (environ 6000m<sup>2</sup>) où le règlement ne permet que l'évolution de l'existant suite à l'avis de la CDPENAF.

Un secteur **Nr** représente le quartier de Valris en continuité de Ferrières sur Risle. Cet espace n'est pas densifiable hormis pour l'évolution de l'existant puisqu'il est soumis à des risques naturels et des enjeux environnementaux.



### 3. Secteurs urbanisés – classés par lieu-dit

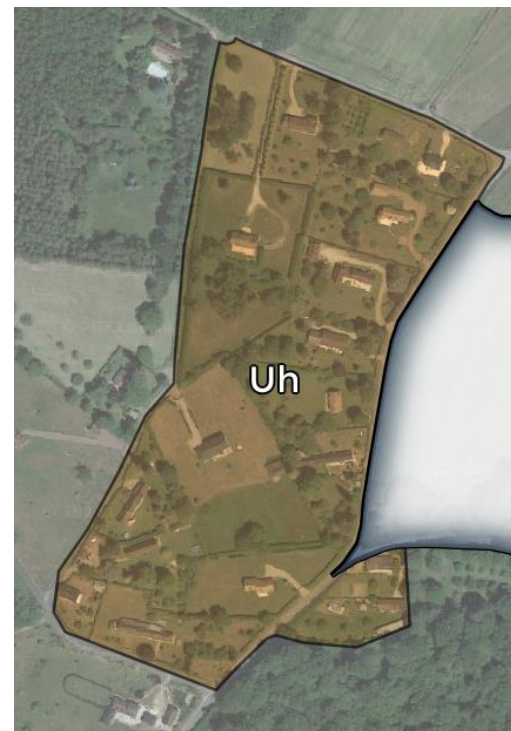
#### Le Chatelier

Le hameau du Chatelier comprend une dizaine de constructions à vocation d'habitation, présentant une faible densité (environ 3,5 habitations par hectare). Ce secteur, situé sur le plateau agricole et peut être considéré comme un hameau constitué pouvant accueillir de nouvelles habitations. Il est desservi par la RD35 permettant de rejoindre Romilly la Puthenay et sa gare. Ce secteur est donc classé en zone Uh afin d'accueillir quelques constructions en densification sans pour autant agrandir l'enveloppe du hameau.



#### Le Pré des Forges

Le hameau du Pré des Forges est organisé en deux parties. Une première partie plus dense constituée d'une quinzaine d'habitations pour une densité moyenne de 2,5 habitations par hectare. Ce secteur est classé en Uh afin d'accueillir quelques constructions nouvelles sans étendre ses limites.



La deuxième partie du hameau est constituée de très grandes propriétés avec des parcelles moyennes de 6000m<sup>2</sup>. L'enjeu ici est de réduire fortement les possibilités de densification notamment en divisant les terrains. L'objectif est de garantir la préservation d'un secteur au cadre de vie de grande qualité. La densité du secteur est de moins de 1 habitation par hectare, c'est pourquoi ce secteur est en zone N puisqu'il est à dominante naturelle. Ce choix fait écho à l'avis de la CDPENAF demandant que ce secteur soit classé en zone naturelle.



## Valris

Valris regroupe une quinzaine d'habitations situées en continuité du bourg de Ferrières sur Risle. Seules deux habitations sont implantées sur la commune voisine. Ce secteur n'offre pas de possibilité de densification et il est concerné par des risques de ruissellements avérés. Il est donc situé en zone Nr, une zone non densifiable où seul l'existant peut évoluer sur lui-même (extensions maîtrisées et annexes).



### Le Moulin Chapelle

Ce secteur agricole est occupé par un corps de ferme en activité mais aussi du bâti ancien sans usage aujourd'hui. Cet espace est donc en zone agricole du zonage.



### La Houssaye (centre bourg)



Il regroupe un secteur, comprenant les équipements communaux (Mairie, Eglise, salle communale). L'ensemble du centre-bourg est en zone **Ua** au sein de laquelle sont autorisées les destinations permettant une certaine mixité fonctionnelle.

### III. La justification des règles applicables aux zones

Le règlement traduit les orientations et objectifs définis à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), dans un souci de respect des lois Grenelle I & II, ALUR et Climat Résilience.

#### 1. L'organisation générale du règlement

Le règlement du PLU de La Houssaye est organisé en suivant la nouvelle forme de règlement instituée par le Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU.

La logique recherchée est celle d'une simplification de la lecture de la partie réglementaire du PLU, à travers une réorganisation des parties du règlement selon les trois grandes thématiques suivantes :

- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité ;
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;
- Equipements, réseaux.

Au préalable, des dispositions générales fixent les grandes règles applicables à l'échelle de la commune en matière de droit du sol. Ces dispositions portent notamment sur :

- La protection du cadre bâti, naturel, archéologique et paysager ;
- Les dispositions applicables à certains travaux ;
- Les dispositions relatives au métabolisme urbain ;
- La prise en compte des risques et des nuisances qui s'appliquent sur le territoire ;
- La mise en œuvre des projets urbains et la maîtrise de l'urbanisation ;
- La réciprocité par rapport aux bâtiments agricoles.

Le renvoi à ces Dispositions Générales est opéré à travers le règlement de chaque zone, selon la thématique traitée. L'objectif est d'éviter la répétition des règles, pour permettre ainsi d'alléger le règlement de chaque zone.

#### 2. La justification des règles appliquées

##### La zone urbaine (U)

###### Définition et présentation

La **zone U** (urbanisée) où la vocation principale est la mixité des constructions compatibles avec un environnement résidentiel. Cette zone peut donc accueillir des constructions abritant des services et activités divers compatibles avec l'habitation.

La zone Urbaine comprend deux secteurs :

- **Ua** consacrée au centre bourg (La Houssaye),
- **Uh** appliquée sur les deux hameaux constitués (Chatelier et une partie du Pré des Forges),

## Justifications de l'application des règles

Partie	Règle du PLU	Objectifs/justification de la règle
<b>Destinations et sous-destinations autorisées et interdites</b>	<i>(Document 3a du PLU)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le règlement reprend les cinq destinations et les 21 sous-destinations définies par l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme, en déterminant celles autorisées au sein des zones U.</li> <li>Ua : L'objectif est de permettre le bon fonctionnement de la zone urbaine à vocation d'habitat en autorisant la construction et le renouvellement du parc de logements, tout en favorisant l'implantation d'hébergement et de bureaux. La zone Ua correspond au centre bourg de La Houssaye où sont autorisées sous conditions « artisanat et commerce de détail », « restauration », « hôtel », « autre hébergement touristique », « salle d'art et de spectacle », « autres équipements recevant du public », « industrie » et « entrepôt » si elles ne génèrent pas de nuisances (sonores, olfactives, visuelles ou de stationnement).</li> <li>Uh : Cette zone correspond à des hameaux résidentiels, au sein desquelles la sous destination logement est autorisée sans condition, pour favoriser la densification de ces secteurs. Les sous destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration », « hôtel », « autre hébergement touristique », « salle d'art et de spectacle », « autres équipements recevant du public », « industrie » et « entrepôt » sont autorisés sous-conditions de ne pas générer de nuisances (sonores, olfactives, visuelles ou de stationnement).</li> </ul>
<b>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</b>	<i>(Document 3a du PLU)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ua et Uh : Les nuisances olfactives, visuelles ou sonores et les besoins en stationnement sont les conditions attendues lorsqu'une sous destination est autorisée sous condition.</li> </ul>
	<u>L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées :</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les règles sont identiques pour les zones Ua et Uh puisque le bâti y est organisé de la même manière. Les constructions anciennes et récentes s'entremêlent sans créer de disfonctionnement. Ainsi, le PLU permet une mixité des constructions, en autorisant des constructions à minimum 5 mètres des voies et 10 mètres des routes départementales. L'aspect de l'espace bâti doit rester aéré depuis l'espace public.</li> </ul>

Partie	Règle du PLU	Objectifs/justification de la règle
<b>Volumétrie et implantation des constructions</b>	<u>L'implantation par rapport aux limites séparatives :</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ua et Uh : Les constructions devront observer un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude (H/2) sans être inférieur à 3 mètres.</li> </ul>
	<u>L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le PLU ne dicte pas ce type de règle, l'enjeu étant de rédiger un PLU accessible et facile. Choisir d'établir une distance minimale entre deux constructions sur une même parcelle peut, dans certains cas, bloquer des projets.</li> </ul>
	<u>Emprise au sol maximale des constructions et espaces de pleine terre :</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ua : l'emprise au sol est fixée à 30% et est identique permettant une équité de traitement entre ces différents espaces bâtis et ainsi favoriser la densification de ces secteurs.</li> <li>• Uh : l'emprise au sol est fixée à 20% et est identique permettant une équité de traitement entre ces différents espaces bâtis et ainsi favoriser la densification de ces secteurs.</li> <li>• L'application de la règle à tous les lots issus d'une division de terrain permet d'assurer son respect même en cas de division parcellaire.</li> </ul>

Partie	Règle du PLU	Objectifs/justification de la règle
<b>Volumétrie et implantation des constructions</b>	<u>Hauteurs des constructions :</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour l'ensemble des zones Ua et Uh, les règles de hauteurs édictées doivent permettre une bonne intégration des constructions futures dans leur environnement bâti, ne dépassant pas 5m à l'égout du toit ou 8m au faîtage.</li> <li>• Si la construction existante à l'approbation du PLU présente une hauteur supérieure, alors l'extension ou les travaux pourront être effectués, au même gabarit, permettant ainsi de prendre en considération les potentielles constructions hautes leur permettant d'évoluer.</li> <li>• Les équipements d'intérêt collectif ne sont pas contraints par ces règles au sein des zones Ua et Uh. Ainsi, aucune règle n'est édictée en zone Ue.</li> </ul>
<b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	<u>Principes généraux</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les règles en matière d'aspects extérieurs sont identiques pour les zones Ua et Uh ont pour objectif d'assurer l'intégration des nouvelles constructions, tant paysagère qu'architecturale, notamment concernant l'enduit, les teintes, les toitures, le pastiche hors normand, etc.</li> </ul>
	<u>Façades et ouvertures :</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ces règles visent à assurer la préservation de l'architecture observée à La Houssaye et l'intégration paysagère ou architecturale des constructions,</li> </ul>

Partie	Règle du PLU	Objectifs/justification de la règle
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		en termes de teinte, de disposition des façades, d'harmonie des constructions. Ainsi, ces règles sont identiques pour les zones Ua et Uh.
	<u>Gabarits et volumes</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sur l'ensemble des zones, les sous-sols ne sont pas autorisés.</li> </ul>
	<u>Toitures et couvertures :</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les règles en matière de toitures et couvertures sont identiques pour les zones Ua et Uh pour des questions d'équité de traitement et surtout parce que les constructions de ces secteurs ont des caractéristiques similaires.</li> <li>Dans le cas de toiture à pans, la pente minimale est de 35°, permettant ainsi d'assurer l'intégration de la construction avec les constructions existantes.</li> <li>Pour garantir l'intégration des constructions, des règles sont dictées en matière de pente, de matériaux ou encore d'aspects.</li> </ul>
	<u>Clôtures :</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les règles édictées pour les clôtures visent à préserver la qualité du front bâti observée dans la commune. Limiter la hauteur des clôtures permet de garantir la non-construction d'un front bâti opaque dont la présence limiterait les perspectives et les ouvertures visuelles. <ul style="list-style-type: none"> <li>C'est la nécessité d'assurer la continuité visuelle sur rue qui détermine la hauteur des clôtures. Dans tous les cas, celles-ci ne pourront être supérieures à 2,00 mètres pour les haies, mesurés depuis le sol naturel ou le sommet du talus.</li> <li>L'implantation des portails doit observer un retrait obligatoire de 5 mètres minimum par rapport à la limite de la voie.</li> <li>Les clôtures doivent être constituées d'une haie vive d'essences locales (liste fournie en annexe), éventuellement doublée d'un grillage à maille large (10x10 cm) pour permettre le déplacement de la petite faune sauvage ;</li> <li>Les murs anciens existants peuvent être maintenus, entretenus voire consolidés sous réserve qu'ils utilisent des matériaux présentant l'aspect patrimonial d'origine, assurant une continuité avec l'existant.</li> </ul> </li> </ul>

Partie	Règle du PLU	Objectifs/justification de la règle
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Les murs pleins (y compris en plaque béton et autres dispositifs occultants) et murs bahuts sont strictement interdits en limite de zone A ou N du PLU.</li> <li>L'implantation des portails doit observer un retrait obligatoire de 5 mètres minimum par rapport à la limite de la voie.</li> </ul>
<b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b>	<u>Eléments de paysage protégés :</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ces règles visent à préserver le patrimoine naturel et bâti dont jouit la commune de La Houssaye.</li> </ul>
	<u>Stationnement :</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ces règles assurent la création d'un minimum de places de stationnement pour les véhicules motorisés en fonction de leur rattachement aux destinations et sous-destinations autorisées en zone urbaine.</li> <li>La dimension des places est précisée afin de limiter toute interprétation possible ou sous-estimation.</li> </ul>
<b>Desserte par les voies publiques ou privées</b>	<u>Accès :</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La règle permet de définir les conditions de constructibilité d'une parcelle, si elle est accessible, il n'y a pas de problème particulier, en revanche si elle est enclavée, une servitude de passage est attendue.</li> <li>Les règles définies ont pour but de limiter l'impact des accès aux constructions sur la voie publique ; entrée en charretière (Uh et Ua), accès adapté à l'opération et sécurité.</li> </ul>
	<u>Voirie :</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ces règles doivent faciliter une bonne circulation et un passage aisé des véhicules, en définissant notamment une largeur minimale.</li> </ul>

Partie	Règle du PLU	Objectifs/justification de la règle
<b>Desserte par les réseaux</b>	<u>Eau potable :</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cette disposition empêche qu'une construction ne s'implante de manière sauvage, sans raccordement au réseau d'eau potable.</li> </ul>
	<u>Eaux usées :</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ces dispositions garantissent un traitement adéquat des eaux usées, en limitant le risque de pollution de la ressource naturelle.</li> </ul>
	<u>Eaux pluviales :</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ces règles visent à orienter en priorité la gestion des eaux pluviales à la parcelle, de manière à permettre une meilleure infiltration de ces eaux et de limiter ainsi le risque de surcharge du réseau d'évacuation public.</li> </ul>
	<u>Electricité, téléphone, réseaux numériques :</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'enfouissement des réseaux électriques est demandé dans un souci de préservation du paysage.</li> <li>• Les attentes relatives aux réseaux de communications numériques portent sur une anticipation du raccordement à ces réseaux dès lors qu'ils seront en place, en vue d'améliorer la desserte des futures constructions.</li> </ul>

## La zone Agricole (A)

### Définition et présentation

La zone A correspond aux espaces dédiés aux pratiques agraires et a pour objectif de protéger l'activité agricole et permettre son développement.

Un secteur Ap est indiqué pour les espaces agricoles protégés de toute construction nouvelle afin de préserver les ouvertures paysagères existantes.

### Justifications de l'application des règles

Partie	Règle du PLU	Objectifs/justification de la règle
<b>Destinations et sous-destinations autorisées et interdites</b>	<i>(Document 3a du PLU)</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>Le règlement reprend les cinq destinations et les 21 sous-destinations définies par l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme, en déterminant celles autorisées en zone A et Ap.</li><li>L'objectif est de permettre en zone A le bon fonctionnement de l'activité agricole et forestière, en autorisant la construction de manière encadrée de logements en lien avec l'activité agricole.</li></ul>
<b>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</b>	<i>(Document 3a du PLU)</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>Ces règles visent à interdire toute forme d'activité et d'occupation du sol qui ne seraient pas compatibles avec le fonctionnement de l'activité agricole et forestière.</li><li>Les extensions des logements sont autorisées mais de manière raisonnée, permettant ainsi de faire évoluer la construction en fonction des envies des propriétaires sans pour autant compromettre l'activité agricole.</li><li>Les restrictions en zone Ap visent à préserver les percées visuelles de la commune, ainsi seuls les abris pour animaux sont autorisés.</li></ul>

Partie	Règle du PLU	Objectifs/justification de la règle
<b>Volumétrie et implantation des constructions</b>	<u>L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées :</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour la zone A, il est attendu un recul de 15 m pour les bâtiments à vocation agricole, permettant ainsi les manœuvres et le stationnement des engins agricoles. La distance est de 20m pour les bâtiments en présence d'une route départementale.</li> <li>• Des dérogations sont énoncées (équipements publics, des carrefours ou virages dangereux, etc.) permettant de prendre en compte et d'apporter une réponse à toutes les problématiques des hameaux.</li> </ul>
	<u>L'implantation par rapport aux limites séparatives :</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'interdiction d'implanter un bâtiment sur une limite séparative et par conséquent d'imposer un recul de 8 m minimum s'expliquent par le fait que les engins et véhicules agricoles doivent pouvoir manœuvrer à leur guise autour des constructions. Par ailleurs, cette règle trouve sa justification à travers la volonté de limiter l'impact des nuisances liées à l'activité agricole sur les constructions voisines.</li> <li>• Pour des soucis de sécurité et de protection des boisements, les constructions observées un recul de 15 m par rapport à la lisière d'un espace boisé classé.</li> </ul>
	<u>L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cette règle concerne les annexes à une construction principale. Celles-ci doivent être implantée à moins de 30 mètres de la construction principale, étant donné qu'en zone agricole les parcelles présentent généralement de très grande superficie. Elle permet de limiter la prolifération d'annexes implantée de manière désordonnée en zone agricole.</li> </ul>
	<u>Emprise au sol maximale des constructions et espaces de pleine terre :</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions agricoles ne sont pas concernées par cette règle afin de ne pas perturber un projet, qui répondrait aux besoins de l'activité agricole.</li> <li>• L'extension des logements existants est règlementée pour limiter le phénomène de « agrandissement puis division en logements », ayant une conséquence négative sur les réseaux (capacité). Toutefois, cette règle permet de faire évoluer les constructions au fil des envies et besoins des propriétaires.</li> </ul>

Partie	Règle du PLU	Objectifs/justification de la règle
<b>Volumétrie et implantation des constructions</b>	<u>Hauteurs des constructions :</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les règles de hauteurs édictées doivent permettre un bon fonctionnement de l'activité agricole et le passage des véhicules à l'intérieur des bâtiments d'activité. Elle est limitée à 15m de hauteur.</li> <li>La règle concernant les abris pour animaux en zone Ap est définie à 4m de hauteur.</li> </ul>
<b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	<u>Principes généraux</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les règles en matière d'aspects extérieurs ont pour objectif d'assurer l'intégration des nouvelles constructions, tant paysagère qu'architecturale, notamment concernant l'enduit, les teintes, les toitures, le pastiche hors normand, etc.</li> </ul>
	<u>Façades et ouvertures :</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ces règles visent à assurer la préservation de l'architecture et l'intégration paysagère ou architecturale des constructions, en termes de teinte, de disposition des façades, d'harmonie des constructions.</li> </ul>
	<u>Toitures et couvertures :</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aucune règle n'est imposée pour les bâtiments agricoles et les annexes non agricoles.</li> </ul>
	<u>Clôtures :</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>C'est la nécessité d'assurer la continuité visuelle sur rue qui détermine la hauteur des clôtures. Dans tous les cas, celles-ci ne pourront être supérieures à 2,00 mètres pour les haies, mesurés depuis le sol naturel ou le sommet du talus.</li> <li>L'implantation des portails doit observer un retrait obligatoire de 5 mètres minimum par rapport à la limite de la voie.</li> <li>Les clôtures doivent être constituées d'une haie vive d'essences locales (liste fournie en annexe), éventuellement doublée d'un grillage à maille large (10x10 cm) pour permettre le déplacement de la petite faune sauvage ;</li> <li>Les murs anciens existants peuvent être maintenus, entretenus voire consolidés sous réserve qu'ils utilisent des matériaux présentant l'aspect patrimonial d'origine, assurant une continuité avec l'existant.</li> <li>Les murs pleins (y compris en plaque béton et autres dispositifs occultants) et murs bahuts sont strictement interdits en limite de zone A ou N du PLU.</li> </ul>

Partie	Règle du PLU	Objectifs/justification de la règle
		<ul style="list-style-type: none"> <li>L'implantation des portails doit observer un retrait obligatoire de 5 mètres minimum par rapport à la limite de la voie.</li> </ul>
<b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b>	<u>Eléments de paysage protégés :</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ces règles visent à préserver le patrimoine naturel et bâti dont jouit la commune de La Houssaye.</li> </ul>
	<u>Stationnement :</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>En zones A et Ap, aucune règle de stationnement n'est énoncée pour les exploitations agricoles ou forestières.</li> </ul>
<b>Desserte par les voies publiques ou privées</b>	<u>Accès :</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La règle permet de définir les conditions de constructibilité d'une parcelle, si elle est accessible, il n'y a pas de problème particulier, en revanche si elle est enclavée, une servitude de passage est attendue.</li> <li>Les règles définies ont pour but de limiter l'impact des accès aux constructions sur la voie publique ; accès adapté à l'opération et sécurité.</li> </ul>
	<u>Voirie :</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ces règles doivent faciliter une bonne circulation et un passage aisé des véhicules, en définissant notamment une largeur minimale.</li> </ul>
<b>Desserte par les réseaux</b>	<u>Eau potable :</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cette disposition empêche qu'une construction ne s'implante de manière sauvage, sans raccordement au réseau d'eau potable.</li> </ul>
	<u>Eaux usées :</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ces dispositions garantissent un traitement adéquat des eaux usées, en limitant le risque de pollution de la ressource naturelle.</li> </ul>
	<u>Eaux pluviales :</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ces règles visent à orienter en priorité la gestion des eaux pluviales à la parcelle, de manière à permettre une meilleure infiltration de ces eaux et de limiter ainsi le risque de surcharge du réseau d'évacuation public.</li> </ul>
	<u>Electricité, téléphone, réseaux numériques :</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'enfouissement des réseaux électriques est demandé dans un souci de préservation du paysage.</li> <li>Les attentes relatives aux réseaux de communications numériques portent sur une anticipation du raccordement à ces réseaux dès lors qu'ils seront en place, en vue d'améliorer la desserte des futures constructions.</li> </ul>

## La zone naturelle (N)

### Définition et présentation

La zone N (naturelle et forestière) protège la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de l'intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière ou du caractère d'espaces naturels.

Elle est composée d'un sous-secteur Nr situé à Valris avec comme seules possibilités les extensions de l'existant et la construction d'annexes. Le secteur du Pré de la Forge a été classé en zone naturelle suite à l'avis de la CDPENAF.


### Justifications de l'application des règles

Partie	Règle du PLU	Objectifs/justification de la règle
<b>Destinations et sous-destinations autorisées et interdites</b>	<i>(Document 3a du PLU)</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>Le règlement reprend les cinq destinations et les 21 sous-destinations définies par l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme, en déterminant celles autorisées en zones N et Nr.</li><li>En zone N, l'objectif est de permettre le bon fonctionnement de l'activité forestière, des réservoirs de biodiversité (vallée de la Risle et ses coteaux) et la préservation des espaces boisés.</li><li>En zone Nr, l'objectif est de n'autoriser que les annexes des constructions principales implantées en zones urbanisées, limitant ainsi la surdensification des secteurs urbanisés.</li></ul>
<b>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</b>	<i>(Document 3a du PLU)</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>La zone N a vocation à demeurer non bâtie. Les sous-destinations sont interdites ou autorisées sous condition, de manière à encadrer au maximum la constructibilité en zone N pour les destinations agricoles et forestières.</li><li>En zones N et Nr, concernant les logements existants, seules les extensions et les constructions d'annexes sont autorisées ;</li><li>En zones N et Nr, l'extension d'une construction existante est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol de ladite construction. Dans tous les cas, l'extension ne pourra être supérieure à 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</li></ul>

Partie	Règle du PLU	Objectifs/justification de la règle
		<ul style="list-style-type: none"> <li>En zones N et Nr, la création d'annexes est limitée à un total par unité foncière de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher hors piscine (ouvrage et équipement d'entretien) à compter de la date d'approbation du PLU. Elles doivent se situer à moins de 30 mètres de la construction principale.</li> </ul>
<b>Volumétrie et implantation des constructions</b>	<u>L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées :</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'implantation des constructions agricoles ou forestières est de 10 m par rapport aux voies, pour faciliter leur intégration dans le paysage naturel et forestière. Cette règle est identique à celle dictée en zone A, pour harmoniser le règlement sur l'ensemble du territoire.</li> </ul>
	<u>L'implantation par rapport aux limites séparatives :</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>En zones N et Nr l'interdiction d'implanter un bâtiment sur une limite séparative et par conséquent d'imposer un recul de 20 m minimum s'expliquent par le fait que les engins et véhicules agricoles ou forestiers doivent pouvoir manœuvrer à leur guise autour des constructions. Par ailleurs, cette règle trouve sa justification à travers la volonté de limiter l'impact des nuisances liées à l'activité agricole ou forestière sur les constructions voisines.</li> <li>En zones N et Nr pour des soucis de sécurité et de protection des boisements, les constructions observées un recul de 15 m par rapport à la lisière d'un espace boisé classé.</li> </ul>
	<u>L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Non réglementé.</li> </ul>
	<u>Emprise au sol maximale des constructions :</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>En zone N et Nr, cette règle est sans objet notamment pour les activités agricoles ou forestières. La zone Nr est limitée à l'évolution de l'existant.</li> </ul>
<b>Volumétrie et implantation des constructions</b>	<u>Hauteurs des constructions :</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les règles concernant les annexes sont identiques à celles dictées pour les zones U, afin d'appliquer les mêmes règles pour l'ensemble des habitations.</li> <li>Les constructions agricoles ou forestières sont limitées à 4m à l'égout.</li> <li>Concernant l'habitat les règles appliquées sont les mêmes que la zone U. Elles s'appliqueront pour de nouvelles constructions et des agrandissements en zone Nr.</li> </ul>

Partie	Règle du PLU	Objectifs/justification de la règle
Volumétrie et implantation des constructions	<u>Façades et ouvertures :</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ces règles visent à assurer la préservation de l'architecture et l'intégration paysagère ou architecturale des constructions, en termes de teinte, de disposition des façades, d'harmonie des constructions. Une différence est opérée entre les constructions agricoles ou forestières (seuls les principes généraux s'appliquent) et les autres destinations (mêmes règles qu'en zone U pour assurer une harmonie).</li> </ul>
	<u>Toitures et couvertures :</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>En zone N, une distinction est réalisée entre les constructions agricoles ou forestières et les autres destinations, puisque ces constructions n'ont pas les mêmes caractéristiques.</li> <li>Pour les autres destinations : dans le cas de toiture à pans, la pente minimale est de 35°, permettant ainsi d'assurer l'intégration de la construction avec les constructions existantes. Pour garantir l'intégration des constructions, des règles sont dictées en matière de pente, de matériaux ou encore d'aspects.</li> </ul>
	<u>Clôtures</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>C'est la nécessité d'assurer la continuité visuelle sur rue qui détermine la hauteur des clôtures. Dans tous les cas, celles-ci ne pourront être supérieures à 2,00 mètres pour les haies, mesurés depuis le sol naturel ou le sommet du talus.</li> <li>L'implantation des portails doit observer un retrait obligatoire de 5 mètres minimum par rapport à la limite de la voie.</li> <li>Les clôtures doivent être constituées d'une haie vive d'essences locales (liste fournie en annexe), éventuellement doublée d'un grillage à maille large (10x10 cm) pour permettre le déplacement de la petite faune sauvage ;</li> <li>Les murs anciens existants peuvent être maintenus, entretenus voire consolidés sous réserve qu'ils utilisent des matériaux présentant l'aspect patrimonial d'origine, assurant une continuité avec l'existant.</li> <li>Les murs pleins (y compris en plaque béton et autres dispositifs occultants) et murs bahuts sont strictement interdits en limite de zone A ou N du PLU.</li> </ul>

Partie	Règle du PLU	Objectifs/justification de la règle
		<ul style="list-style-type: none"> <li>L'implantation des portails doit observer un retrait obligatoire de 5 mètres minimum par rapport à la limite de la voie.</li> </ul>
<b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b>	<u>Eléments de paysage protégés :</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ces règles visent à préserver le patrimoine naturel et bâti dont jouit la commune de La Houssaye.</li> </ul>
	<u>Stationnement :</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>En zone N, aucune règle de stationnement n'est énoncée pour les exploitation agricole ou forestière.</li> <li>Pour les autres destinations, le règlement ne fixe pas de nombre de place minimale, il sera déterminé au regard de la nature de la construction et des besoins.</li> <li>La dimension des places est précisée afin de limiter toute interprétation possible ou sous-estimation.</li> </ul>
<b>Desserte par les voies publiques ou privées</b>	<u>Accès :</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La règle permet de définir les conditions de constructibilité d'une parcelle, si elle est accessible, il n'y a pas de problème particulier, en revanche si elle est enclavée, une servitude de passage est attendue.</li> <li>Les règles définies ont pour but de limiter l'impact des accès aux constructions sur la voie publique.</li> </ul>
	<u>Voirie :</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ces règles doivent faciliter une bonne circulation et un passage aisé des véhicules, en définissant notamment une largeur minimale.</li> </ul>
<b>Desserte par les réseaux</b>	<u>Eau potable :</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cette disposition empêche qu'une construction ne s'implante de manière sauvage, sans raccordement au réseau d'eau potable.</li> </ul>
	<u>Eaux usées :</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ces dispositions garantissent un traitement adéquat des eaux usées, en limitant le risque de pollution de la ressource naturelle.</li> </ul>
	<u>Eaux pluviales :</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ces règles visent à orienter en priorité la gestion des eaux pluviales à la parcelle, de manière à permettre une meilleure infiltration de ces eaux et de limiter ainsi le risque de surcharge du réseau d'évacuation public.</li> </ul>
	<u>Electricité, téléphone, réseaux numériques :</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'enfouissement des réseaux électriques est demandé dans un souci de préservation du paysage.</li> </ul>



Partie	Règle du PLU	Objectifs/justification de la règle
		<ul style="list-style-type: none"><li>• Les attentes relatives aux réseaux de communications numériques portent sur une anticipation du raccordement à ces réseaux dès lors qu'ils seront en place, en vue d'améliorer la desserte des futures constructions.</li></ul>

### 3. Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

Le Code de l'Urbanisme, au travers l'article L. 151-13, définit le cadre législatif en matière de Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

- 1 Des constructions ;
- 2 Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- 3 Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs ».

**Un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées a été défini dans le PLU de La Houssaye.**

- **Nr** : secteur en continuité du bourg de Ferrières sur Risle

### Secteur Nr : (3,2 hectares)

Le secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) Nr est délimité autour de la continuité bâtie du bourg de Ferrières sur Risle. La commune ne souhaite pas densifier cet espace bâti notamment pour des raisons de ruissellements importantes sur ce secteur. Il est tout de même permis l'évolution du bâti existant de la manière suivante :

- L'extension d'une construction existante est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol de ladite construction. Dans tous les cas, l'extension ne pourra être supérieure à 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- La création d'annexes est limitée à un total par unité foncière de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher hors piscine (ouvrage et équipement d'entretien) à compter de la date d'approbation du PLU. Elles doivent se situer à moins de 30 mètres de la construction principale.



## b. Justifications des différentes prescriptions définies à travers le règlement

### I. Les Espaces Boisés Classés (EBC)

#### 1. Rappel réglementaire

Au titre des articles L. 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, « *Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.*

*Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.*

*Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.*

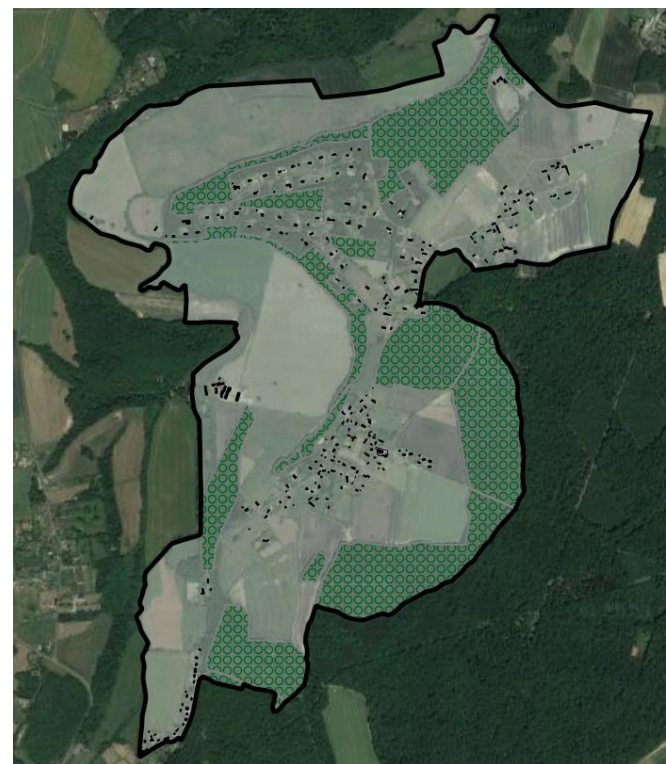
*Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa. »*

#### 2. Les Espaces Boisés Classés inscrits à travers le PLU de La Houssaye

Les EBC sont reportés au niveau du règlement graphique (plan de zonage n°1).

L'ensemble des bois et boisements ont été répertoriés et classés au titre des espaces boisés classés (article L.113-1 du Code de l'urbanisme).

A La Houssaye, une partie des boisements sont situés en vallée de Risle et sur les coteaux. Au total, 112,7 ha de bois sont classés.



## II. Les éléments remarquables du paysage (ERP)

### 1. Le patrimoine bâti

Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.* »

Ce patrimoine bâti est repéré en tant qu'Élément Remarquable du Paysage (ERP), et est reporté à travers le plan de zonage n°2 (document 3c du PLU). Le recensement recouvre des éléments privés comme publics, de dimensions et caractéristiques différentes dont l'histoire est singulière. Des fiches comprenant une description et la localisation sont annexées au règlement écrit (Document 3a), des prescriptions générales sont édictées pour l'ensemble des éléments bâtis et en plus, pour chaque élément des prescriptions particulières de conservation et de mise en valeur.

Le recensement s'est opéré au fur et à mesure de l'élaboration du PLU. Dès les premières réunions de travail, les élus ont ciblé le bâti qui leur semblait remarquable et qui fondait l'identité de la commune (tel que les bâtiments anciens au Moulin Chapelle) puis au fil des réunions, des visites sur le terrain, et des propositions faites par les bureaux d'études, la liste des ERP s'est allongée, et comprend l'ensemble des bâtiments participant au cadre de vie de la commune.

Ce recensement comprend 20 éléments bâtis, dont :

La Houssaye - Plan Local d'Urbanisme – Rapport de présentation – Justifications du projet

- La mairie (ERP n°1).



- L'Église et son mur (ERP n°2)



- L'ancien presbytère et la loge de charité (ERP n°3).



- La ferme du Moulin Chapelle (ERP n°4).



## 2. Le patrimoine naturel

Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

*Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »*

Deux groupes d'éléments naturels ont été recensés : les mares et les éléments végétaux.

L'ensemble des mares publiques et privées ont été recensées et sont protégées dans le cadre du PLU. Elles jouent un rôle paysager, hydraulique ou encore écologique pour le territoire La Houssaye.

Les éléments naturels comprenant les haies et les arbres remarquables sont également protégés.



### III. Le bâti pouvant changer de destination en zones A et N

#### 1. Rappel réglementaire

Comme le décrit l'article L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme « dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

#### 2. Le bâti pouvant changer de destination en zone A et N à La Houssaye

Un bâtiment pouvant changer de destination sont identifiés sur le plan de zonage n°1 (Document 3b du PLU).

Le bâtiment identifié sur le plan de zonage par une étoile présente une structure et un volume intéressant dans le cadre d'un changement de destination, en respectant les destinations et sous-destinations autorisées sur le secteur. L'enjeu étant d'autoriser voire de favoriser la diversification agricole et également la reconversion des bâtiments existants ne faisant pas partie d'une exploitation agricole. Le règlement écrit définit les règles d'acceptation du changement de destination, qui par bon sens ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Un bâtiment est identifié au Chatelier. Il est situé en face d'un corps de ferme. Du même côté de la route de ce bâtiment on retrouve déjà un logement occupé.



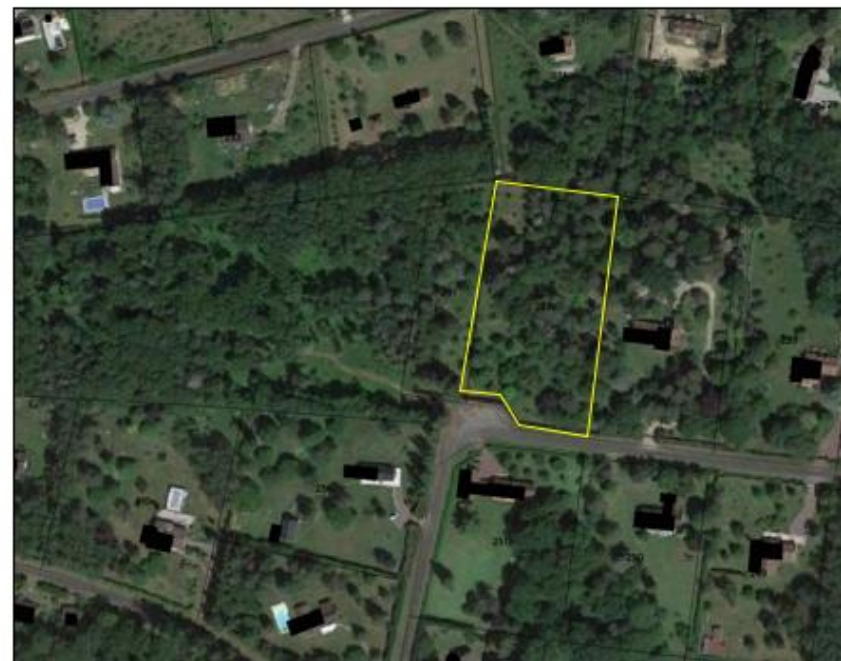
## V. La consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

### A. Rappel de la consommation foncière observée entre 2011 et 2021

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 6000m<sup>2</sup> 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 1300m<sup>2</sup>.

**Au total, il y a eu 7300m<sup>2</sup> de surface naturelle d'urbanisée entre 2011 et 2021.**



**1 construction nouvelle au Pré de la Forge**



**1 nouvelle salle communale dans le bourg**

## B. L'impact du PLU sur la consommation foncière

### IV. Les surfaces des zones du PLU

Zone urbanisée	
Ua (centre bourg)	13,74 ha
Uh (hameau)	10,40 ha
<b>Total U</b>	<b>24,14ha</b>
<b>Total % territoire</b>	<b>5,5%</b>
Zone naturelle	
N (naturelle)	267,83 ha
Nr (continuité de Ferrières)	3,22 ha
<b>Total N</b>	<b>271,05 ha</b>
<b>Total % territoire</b>	<b>62,7%</b>
Zone agricole	
A (agricole)	116,78 ha
Ap (paysagère)	19,93 ha
<b>Total A</b>	<b>136,71 ha</b>
<b>Total % territoire</b>	<b>31,8%</b>
<b>Total</b>	<b>431,9 ha</b>

La commune de La Houssaye n'étant pas précédemment dotée d'un document d'urbanisme (Plan d'occupation des sols, plan local d'urbanisme ni de carte communale), il n'est donc pas possible de réaliser une comparaison entre l'existant et le projet de PLU.

La Houssaye - Plan Local d'Urbanisme – Rapport de présentation – Justifications du projet

### V. La consommation foncière prévue à travers le PLU

Au regard de son projet démographique, la commune a besoin de construire un peu moins de 10 de logements d'ici à 2035. Au sein des zones constructibles identifiées par le PLU, environ 9 logements pourront être construits en densification (dents creuses et parcelles mutables) et aucun secteur d'extension (zone à urbaniser - AU ou secteur couvert par une orientation d'aménagement et de programmation - OAP) n'est envisagé par le PLU. Au total, environ 9 logements pourront être construits d'ici 2035 sur la commune de La Houssaye.

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 :

- 1ha de dents creuses (parcelles entièrement non bâties)
- 0,3ha de potentiel divisible dans les Parties Actuellement Urbanisées

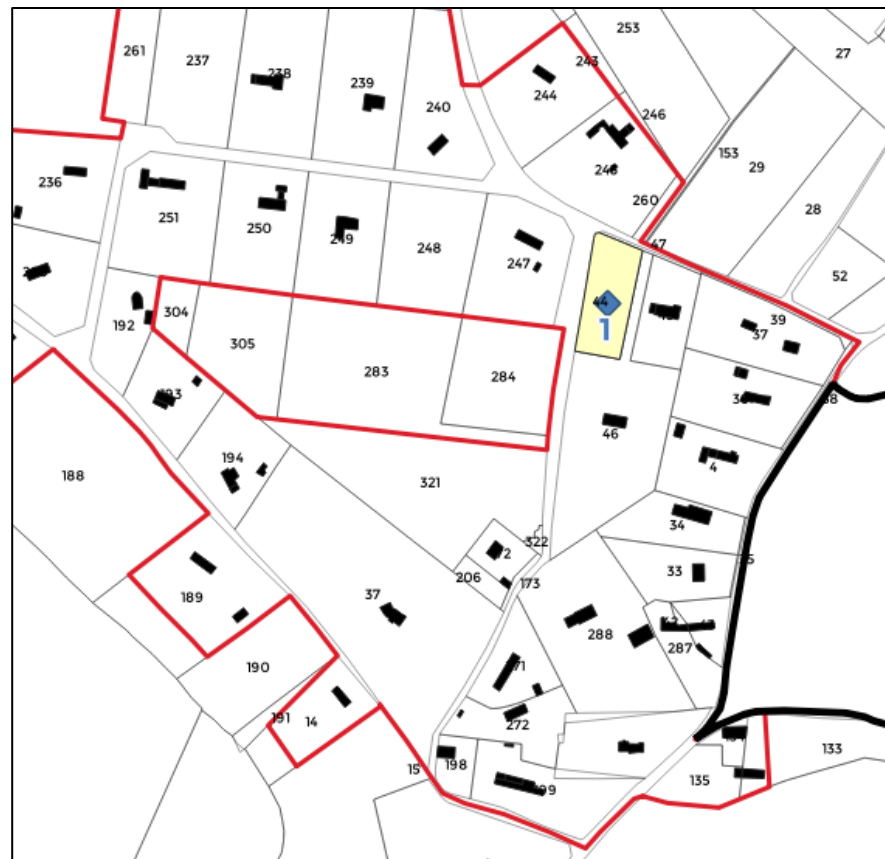
**Le potentiel total est donc estimé à 1,3ha au cœur des Parties Actuellement Urbanisées.**

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*



*Les Forges*

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



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.



## Conclusions

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
<b>TOTAL (ha)</b>		<b>0,90</b>		<b>0,30</b>	<b>1,20</b>	<b>11</b>	<b>6</b>
Nombre de logements retenu	5		1		6		

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

Une orientation du PADD vise à modérer la consommation d'espace agricole ou naturel : « **Entre 2011 et 2021, la commune a observé environ 7300m<sup>2</sup> d'espace agricole ou naturel consommés. La Houssaye ne souhaite pas étendre son enveloppe bâtie en extension en direction des terres agricoles dans les prochaines années. Les objectifs de modération de la consommation d'espace sont donc d'urbaniser uniquement en comblement de dents creuses ou parcelles mutables et de réduire ainsi de 50% la consommation d'espace naturel et agricole.** »

**La consommation de terres agricoles est évaluée à 0,25 hectares** en prenant en considération le RPG2023, les différentes protections environnementales et le mode d'occupation actuel des terres. Ces terrains sont actuellement dans l'enveloppe urbaine du bourg située en entrée du village.

## VI. Les indicateurs de suivi et d'évaluation du PLU

### 1. Rappel du contexte réglementaire

L'application d'indicateurs de suivi et d'évaluation du PLU transparaît à travers l'article R. 151-4 du Code de l'Urbanisme. Celui-ci indique en effet que « *le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à 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 prévue à l'article L. 153-29* ».

L'article L. 153-27 du Code de l'Urbanisme, cité précédemment par l'article R. 151-4, fixe le fait que « *neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du Code des Transports. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan* ».

Pour rappel, les objectifs visés par l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme sont les suivants :

- 1 « *L'équilibre entre :*
  - a. *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
  - b. *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*
  - c. *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
  - d. *La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
  - e. *Les besoins en matière de mobilité ;*
- 2 *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*
- 3 *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile;*

- 4 *La sécurité et la salubrité publiques ;*
- 5 *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*
- 6 *La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*
- 7 *La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;*
- 8 *La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »*

## c. Les indicateurs de suivi et d'évaluation

### I. Le fonctionnement des indicateurs

Les indicateurs de suivi doivent permettre aux élus de la commune d'analyser les résultats de l'application du PLU dans le temps. Leur utilisation devra servir à évaluer les progrès et évolutions positives constatées sur la commune de La Houssaye grâce à l'application du document d'urbanisme, ou à l'inverse de mettre en évidence les éventuelles faiblesses ou difficultés rencontrées par le PLU.

Ces indicateurs s'appliquent en suivant les objectifs donnés par l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme et présentés précédemment.

Les indicateurs de suivi s'organisent à travers un tableau composé des éléments suivants :

Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Fréquence du suivi
<b>Rappel des objectifs et des orientations du PADD qui font l'objet du suivi (et implicitement de leurs traductions à travers le règlement et les OAP)</b>	Objectif inscrit ou recherché et qui est évalué à travers les indicateurs de suivi	Les indicateurs de suivi concernés	Document au sein duquel la donnée peut être recherchée	Unité qui permet de quantifier et d'évaluer la donnée	Service à consulter pour permettre la collecte des informations recherchées	Fréquence à laquelle le suivi doit être réalisé

## II. Les indicateurs de suivi du PLU de La Houssaye

Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Fréquence du suivi
<b>Objectif L. 101-2 CU : 1° a) L'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales</b>						
<b>Axe 1</b> <i>Objectif 1 : Maintenir la population actuelle</i>	Conforter la population actuelle avec une stabilisation de la démographie à horizon 2035 en observant une évolution annuelle moyenne de +0,4%/an.	Recensement de la population	Recensement de la population - INSEE	Nombre	INSEE	Au moment de la révision du PLU
<b>Axe 1</b> <i>Objectif 2 : Une modération de la consommation de l'espace</i>	Conforter l'organisation de La Houssaye (privilégier le centre-bourg, permettre la densification du Chatelier, laisser peu de possibilités de densification au Pré de la Forge et ne pas développer Valris)	Evolution de la PAU et des surfaces agricoles et naturelles	BD parcellaire – SIG Autorisation d'urbanisme	Superficie (ha)	Service instructeur intercommunal (Interco Bernay Terre de Normandie)	Au moment de la révision du PLU
<b>Objectif L. 101-2 CU : 1° b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain</b>						
<b>Axe 1</b> <i>Objectif 2 : Une modération de la consommation de l'espace</i>	La Houssaye se fixe comme objectif de consommer 0,3 ha maximum de terres agricoles et naturelles d'ici 2035.	Evolution de la PAU et des surfaces agricoles et naturelles	BD parcellaire – SIG Permis d'aménager, de construire	Superficie (ha)	Service instructeur intercommunal (Interco Bernay Terre de Normandie)	Au moment de la révision du PLU

Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Fréquence du suivi
<b>Objectif L. 101-2 CU : 1° c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels</b>						
<b>Axe 1</b> <i>Objectif 3 : Participer à la pérennisation de l'activité économique et touristique</i>	Maintenir et renforcer l'activité agricole en identifiant les terres dédiées à l'agriculture. Préserver les espaces affectés aux activités économiques agricoles.	Evolution de la PAU et des surfaces agricoles et naturelles	BD parcellaire – SIG Permis d'aménager, de construire	Superficie (ha)	Service instructeur intercommunal (Interco Bernay Terre de Normandie)	Au moment de la révision du PLU
<b>Axe 2</b> <i>Objectif 1 : Protéger les éléments de paysage</i>	Maintenir les terres valorisées par l'agriculture. Valoriser la trame verte. Protéger la vallée de la Risle.	Evolution du nombre d'exploitants agricoles et la SAU				
<b>Objectif L. 101-2 CU : 1° d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel</b>						
<b>Axe 2</b> <i>Objectif 4 : Favoriser une bonne gestion de la ressource en eau pour maintenir le cadre de vie</i>	Protéger les murs et éléments bâtis remarquables du paysage.	Protection des ERP recensés	Repérage de terrain ERP en annexe du règlement du PLU	-	Commune, ABF	Annuelle

Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Fréquence du suivi
<b>Objectif L. 101-2 CU : 1° e) Les besoins en matière de mobilité</b>						
<b>Axe 1</b> <i>Objectif 2 : Une modération de la consommation de l'espace</i>	Conforter l'organisation de La Houssaye	Evolution de la PAU et des surfaces agricoles et naturelles	BD parcellaire – SIG Autorisation d'urbanisme	Superficie (ha)	Service instructeur intercommunal (Interco Bernay Terre de Normandie)	Au moment de la révision du PLU
<b>Objectif L. 101-2 CU : 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville</b>						
<b>Axe 2</b> <i>Objectif 1 : Protéger les éléments de paysage</i>	Maintenir les terres valorisées par l'agriculture. Valoriser la trame verte. Protéger la vallée de la Risle.	Evolution de la PAU et des surfaces agricoles et naturelles	BD parcellaire – SIG Permis d'aménager, de construire	Superficie (ha)	Service instructeur intercommunal (Interco Bernay Terre de Normandie)	Au moment de la révision du PLU
<b>Axe 1</b> <i>Objectif 3 : Participer à la pérennisation de l'activité économique et touristique</i>	Préserver les espaces affectés aux activités économiques agricoles.					

Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Fréquence du suivi
<b>Objectif L. 101-2 CU : 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat</b>						
<b>Axe 1</b> <i>Objectif 3 : Participer à la pérennisation de l'activité économique et touristique</i>	Maintenir et renforcer l'activité agricole. Classer en zone agricole les secteurs actuellement exploités et ceux dotés d'un potentiel agricole.	Evolution des surfaces agricoles et naturelles Evolution du nombre d'exploitants agricoles et la SAU	BD parcellaire – SIG  Permis d'aménager, de construire	Superficie (ha)	Service instructeur intercommunal (Interco Bernay Terre de Normandie)	Au moment de la révision du PLU
	Pérenniser les activités économiques actuellement en place et favoriser l'accueil de nouvelles entreprises.	Evolution du nombre d'entreprises et du domaine d'activité	INSEE	Nombre	INSEE	Au moment de la révision du PLU
<b>Objectif L. 101-2 CU : 4° La sécurité et la salubrité publiques</b>						
<b>Axe 1</b> <i>Objectif 3 : Participer à la pérennisation de l'activité économique et touristique</i>	Prendre en compte les périmètres de réciprocity dans les choix d'urbanisation.	Evolution des périmètres et du nombre de tiers impacté par un périmètre	Périmètre de réciprocity en annexe du PLU  Permis d'aménager, de construire	Nombre	Commune Service instructeur intercommunal (Interco Bernay Terre de Normandie)	Au moment de la révision du PLU
<b>Axe 1</b> <i>Objectif 4 : Prendre en compte les risques et nuisances dans l'urbanisation future</i>	Favoriser une bonne gestion des ressources en eau du territoire. Maintenir les écoulements d'eau naturels libres de toutes constructions.	Evolution des risques naturels  Evolution des surfaces artificialisées	SIG  Cartographie et localisation des risques	Nombre de personnes exposées aux risques naturels et aux nuisances	Commune, Interco Bernay Terre de Normandie, DDTM 27	Annuelle

Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Fréquence du suivi
<b>Objectif L. 101-2 CU : 4° La sécurité et la salubrité publiques (suite)</b>						
<b>Axe 1</b> <i>Objectif 4 : Prendre en compte les risques et nuisances dans l'urbanisation future</i>	Protéger les secteurs présentant une suspicion de cavités souterraines.	Evolutions du nombre de marnières et du nombre de personnes impactées par ce risqué	SIG  Cartographie et localisation des risques	Nombre de personnes exposées aux risques de cavités	Commune, Interco Bernay Terre de Normandie, DDTM 27	Au moment de la révision du PLU
<b>Objectif L. 101-2 CU : 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature</b>						
<b>Axe 1</b> <i>Objectif 4 : Prendre en compte les risques et nuisances dans l'urbanisation future</i>	Favoriser une bonne gestion des ressources en eau du territoire. Maintenir les écoulements d'eau naturels libres de toutes constructions.	Evolution des risques naturels  Evolution des surfaces artificialisées	SIG  Cartographie et localisation des risques	Nombre de personnes exposées aux risques naturels et aux nuisances	Commune, Interco Bernay Terre de Normandie, DDTM 27	Au moment de la révision du PLU
<b>Objectif L.101-2 CU : 6° La protection des milieux agricoles et des paysages</b>						
<b>Axe 2</b> <i>Objectif 2 : Pérenniser les espaces affectés aux activités forestières</i>	Préserver les espaces affectés aux activités économiques agricoles.	Evolution de la PAU et des surfaces agricoles et naturelles Evolution du nombre d'exploitants agricoles et la SAU	BD parcellaire – SIG Permis d'aménager, de construire	Superficie (ha)	Service instructeur intercommunal (Interco Bernay Terre de Normandie)	Au moment de la révision du PLU
<b>Objectif L.101-2 CU : 6° La protection des milieux agricoles et des paysages (suite)</b>						
<b>Axe 2</b> <i>Objectif 1 : Protéger les éléments de paysage</i>	Maintenir les terres valorisées par l'agriculture. Valoriser la trame verte.	Evolution de la PAU et des	BD parcellaire – SIG	Superficie (ha)	Service instructeur intercommunal (Interco Bernay)	Au moment de la révision du PLU

Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Fréquence du suivi
	Restaurer et maintenir les corridors écologiques. Protéger la vallée de la Risle.	surfaces agricoles et naturelles	Permis d'aménager, de construire		Terre de Normandie)	
<b>Axe 1</b> <i>Objectif 4 : Prendre en compte les risques et nuisances dans l'urbanisation future</i>	Favoriser une bonne gestion des ressources en eau. Maintenir les écoulements d'eau naturels libres de toutes constructions.	Evolution des risques naturels  Evolution des surfaces artificialisées	SIG  Cartographie et localisation des risques	Nombre de personnes exposées aux risques naturels et aux nuisances	Commune, Interco Bernay Terre de Normandie, DDTM 27	Au moment de la révision du PLU
<b>Axe 2</b> <i>Objectif 1 : Protéger les éléments de paysage</i>	Protéger les murs et éléments bâtis remarquables du paysage.	Protection des ERP recensés	Repérage de terrain ERP en annexe du PLU	-	Commune, ABF	Annuelle
<b>Objectif L. 101-2 CU : 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement</b>						
<b>Axe 1</b> <i>Objectif 2 : Une modération de la consommation de l'espace</i>	La Houssaye se fixe comme objectif de consommer 0,3 ha maximum de terres agricoles et naturelles d'ici 2035.	Evolution de la PAU et des surfaces agricoles et naturelles	BD parcellaire – SIG Permis d'aménager, de construire	Superficie (ha)	Service instructeur intercommunal (Interco Bernay Terre de Normandie)	Au moment de la révision du PLU
<b>Objectif L. 101-2 CU : 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement (suite)</b>						
<b>Axe 1</b> <i>Objectif 3 : Participer à la pérennisation de l'activité économique et touristique</i>	Prendre en compte les périmètres de réciprocity dans les choix d'urbanisation.	Evolution des périmètres et du nombre de tiers impacté par un périmètre	Périmètre de réciprocity Permis d'aménager, de construire	Nombre	Commune Service instructeur intercommunal (Interco Bernay	Au moment de la révision du PLU

La Houssaye - Plan Local d'Urbanisme – Rapport de présentation – Justifications du projet

Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Fréquence du suivi
					Terre de Normandie)	
<b>Axe 2</b> <i>Objectif 1 : Protéger les éléments de paysage</i>	Maintenir les terres valorisées par l'agriculture. Valoriser la trame verte. Restaurer et maintenir les corridors écologiques. Protéger la vallée de la Risle.	Evolution de la PAU et des surfaces agricoles et naturelles	BD parcellaire – SIG Permis d'aménager, de construire	Superficie (ha)	Service instructeur intercommunal (Interco Bernay Terre de Normandie)	Au moment de la révision du PLU
<b>Objectif L. 101-2 CU : 8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales</b>						
<b>Axe 1</b> <i>Objectif 2 : Une modération de la consommation de l'espace</i>	Conforter l'organisation de La Houssaye (privilégier le centre-bourg, permettre la densification du Chatelier, laisser peu de possibilités de densification au Pré de la Forge et ne pas développer Valris)	Evolution de la PAU et des surfaces agricoles et naturelles	BD parcellaire – SIG Autorisation d'urbanisme	Superficie (ha)	Service instructeur intercommunal (Interco Bernay Terre de Normandie)	Au moment de la révision du PLU



**géostudio**  
URBANISME & CARTOGRAPHIE