

Plan Local d'Urbanisme
PLU

Pièce n°1d :

Rapport
de Présentation
Evaluation
Environnementale



LA HOUSSAYE

Prescrit le : 06 novembre 2015

Arrêt : 01 juillet 2023

Approbation : 07 septembre 2024



Sommaire

I. RESUME NON-TECHNIQUE DE L’EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	5
A. Le territoire et son contexte.....	6
B. Les principes de l’évaluation environnementale	7
C. Synthèse des enjeux de l’état initial de l’environnement	7
D. La justification du projet vis-à-vis de l’environnement.....	9
1. Le PLU et les lois environnementales	9
2. Le PLU et les documents supra-communaux.....	9
3. Les documents du PLU et leurs incidences potentielles	10
4. Les incidences par thématiques et mesures associées	13
5. Analyse des incidences du PLU sur le milieu physique.....	14
6. Analyse des incidences du PLU sur le milieu Naturel	16
7. Analyse des incidences du PLU sur le milieu humain	17
8. Analyse des incidences du PLU sur le cadre de vie et la santé	19
9. Analyse des incidences du PLU sur le patrimoine.....	19
10. Analyse des incidences du PLU sur le paysage	20
11. Analyse géographique : les secteurs sensibles	21
12. Les incidences sur le site Natura 2000.....	22
E. Les moyens de suivi.....	23
F.....	24
G. Conclusion.....	25

II. L’EVALUATION ENVIRONNEMENTALE : ELEMENTS INTRODUCTIFS.....	26
A. Préambule	27
B. Une évaluation environnementale, pour quoi faire ?.....	29
C. Le territoire et son contexte	30
D. La méthodologie employée pour prendre en compte l’environnement	31
1. L’élaboration du PLU au travers d’une approche environnementale de l’urbanisme.....	31
2. La démarche générale : une démarche itérative	32
3. Les étapes de l’évaluation environnementale	32
4. L’analyse de l’état initial de l’environnement	33
5. Les perspectives d’évolution du territoire	33
6. La Justification des choix retenus pour établir le PADD et justification du zonage et du règlement	33
7. L’analyse des incidences prévisibles du PLU sur l’environnement	34
8. Les zones susceptibles d’être touchées de manière notable.....	34
9. La définition de mesures pour éviter, réduire, voire compenser les incidences prévisibles	34
III. SYNTHESE DE L’ETAT INITIAL DE L’ENVIRONNEMENT ...	36
A. Les enjeux sur le milieu physique	37
B. Les enjeux sur le milieu naturel	38
C. Les enjeux sur le milieu humain.....	38
D. Les enjeux sur le patrimoine et activités touristiques	39
E. Les enjeux sur le paysage	39

F. Synthèse des enjeux.....	40		
IV. LE PROJET D'AVENIR DU TERRITOIRE : ANALYSE DES CHOIX RETENUS.....	41		
A. Le cadre du projet	42		
1. Le cadrage du SCoT.....	42		
2. Rappel sur l'urbanisme avant mise en œuvre du PLU	42		
B. L'approche environnementale de l'urbanisme pour cadrer un projet communal.....	42		
C. La justification du scénario retenu au regard des critères environnementaux.....	45		
1. Le scénario démographique et de modération de la consommation d'espace.....	45		
2. Un PLU co-construit.....	45		
3. Les axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durable...	46		
4. Le choix des secteurs de développement.....	46		
5. Le règlement graphique et écrit : des outils pour éviter les incidences sur l'environnement	47		
6. Une démarche itérative ayant permis de faire évoluer le projet.....	48		
V. L'ARTICULATION DU PLU AVEC LES TEXTES DE LOI ET LES PLANS ET PROGRAMMES ENVIRONNEMENTAUX	50		
A. Objectifs internationaux, européens et nationaux	51		
B. Les plans et programmes environnementaux avec un rapport de compatibilité	55		
1. Le Schéma de Cohérence Territoriale du pays de Risle Charentonne...	55		
2. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux.....	59		
3. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux.....	61		
4. Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du Bassin Seine Normandie et l'Atlas des Zones Inondées (AZI) de la Risle.....	62		
5. Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET).....	64		
C. Les plans et programmes environnementaux avec un rapport de prise en compte	67		
1. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique.....	67		
2. Le Schéma Régional Climat Air Energie	71		
3. Les Plans Climat-Air-Energie Territorial	72		
4. Le Plan Régional de l'Agriculture Durable	74		
5. Le Plan Pluriannuel Régional de Développement Forestier	75		
VI. LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DU TERRITOIRE EN L'ABSENCE DE DOCUMENT D'URBANISME : LE SCENARIO « AU FIL DE L'EAU »	77		
A. Evolution prévisible du territoire en l'absence de PLU.....	78		
B. Evolution du territoire vis-à-vis des thématiques environnementales.....	78		
VII. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ENVIRONNEMENT : ANALYSE DES INCIDENCES DES CHOIX ET MESURES MISES EN ŒUVRE	80		
A. Eléments d'analyse généraux.....	81		
B. Analyse de la consommation foncière attendue.....	81		
C. Evaluation des incidences des documents composant le PLU... 81			
1. Incidences du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).....	81		

2. Incidences du règlement graphique et écrit.....	85
3. Incidences des autres éléments réglementaires.....	91
4. Incidences des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	93
Etat du site et enjeux	93
Réponse de l'OAP par rapport aux enjeux environnementaux	93
Incidences prévisibles et mesures appliquées.....	97
Etat du site et enjeux	99
Réponse de l'OAP par rapport aux enjeux environnementaux	99
Incidences prévisibles et mesures appliquées.....	101
D. Analyse des incidences par thématiques et mesures associées	105
1. Analyse des incidences du PLU sur le milieu physique.....	106
2. Analyse des incidences du PLU sur le milieu Naturel	108
3. Analyse des incidences du PLU sur le milieu humain.....	109
4. Analyse des incidences du PLU sur le cadre de vie et la santé	111
5. Analyse des incidences du PLU sur le patrimoine.....	112
6. Analyse des incidences du PLU sur le paysage.....	112
E. Analyse géographique : les secteurs sensibles.....	114
1. La vallée de la Risle	114
2. Les espaces agricoles	116
3. Les espaces forestiers.....	117
F. Analyse des incidences sur les sites Natura 2000.....	119
1. Le site Natura 2000 concerné.....	119
2. Enjeux et vulnérabilité du site Natura 2000	121

3. Incidences possibles du projet de PLU sur les sites Natura 2000.....	123
4. Conclusion sur les incidences potentielles du projet sur le site Natura 2000.....	125
5. Le périmètre du site Natura 2000 « Carrières de Beaumont-le-Roger »	126

VIII. SUIVI DES INCIDENCES ET DE L'EVOLUTION DU TERRITOIRE..... 129

1. Les indicateurs retenus.....	130
2. Moyens mis en œuvre pour suivre les indicateurs.....	132

IX. CONCLUSION 133



I. RESUME NON-TECHNIQUE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

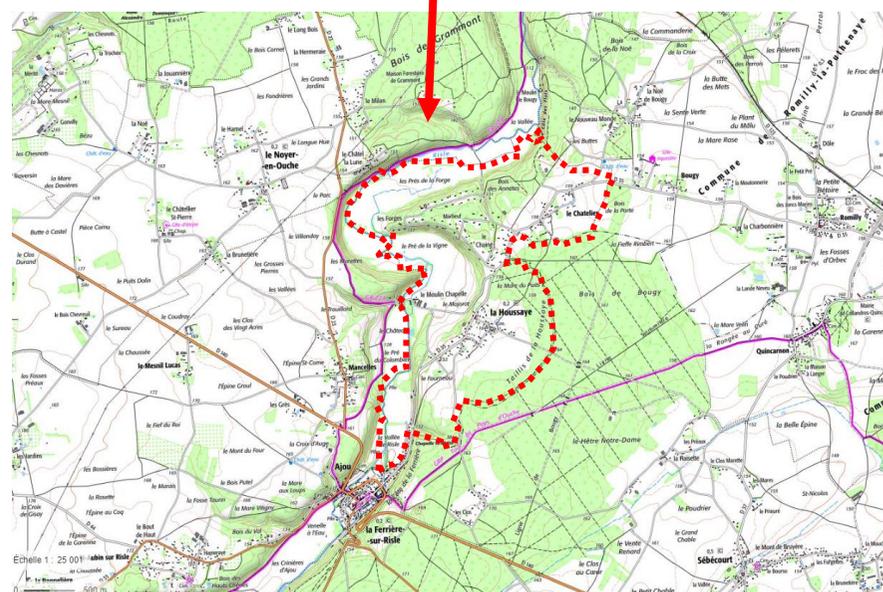
A. Le territoire et son contexte

La Houssaye est une commune de l'Eure, qui s'étend sur une surface d'environ 425 hectares.

Il s'agit d'une commune du sud du plateau du Neubourg, localisée entre vallée de la Risle et grands boisements de la forêt de Conches. La plupart du territoire est composé de bois et espaces agricoles. La rivière la Risle est le principal cours d'eau qui traverse la commune de La Houssaye.

Quelques boisements se distinguent, notamment aux endroits où le relief est accentué : aux abords des coteaux de la Risle, mais également en pourtour du territoire, avec le Bois de Bougy et de Grammont, qui sont contigus à la forêt de Conches qui est localisée au sud-est du territoire.

Le caractère rural de la commune est largement préservé. L'organisation du bourg, autour d'un petit centre ancien, présente une densité bâtie faible et laisse la part belle à la végétation. Les hameaux agricoles marquent les paysages sur le plateau par leur bâti lâche et peu dense. Un secteur urbanisé en cœur de bois est singulier sur le territoire. Le Pré de la Forge présente de très grandes parcelles dans un environnement boisé remarquable. Dans la vallée, un corps de ferme et l'ancien château sont présents au lieu-dit du Moulin-Chapelle.



Situation de la commune de La Houssaye

B. Les principes de l'évaluation environnementale

Plus qu'un document réglementaire, une évaluation environnementale est une véritable démarche permettant d'intégrer l'environnement et plus généralement, les principes du Développement Durable au cœur de l'élaboration des documents d'urbanisme, dès le début des réflexions.

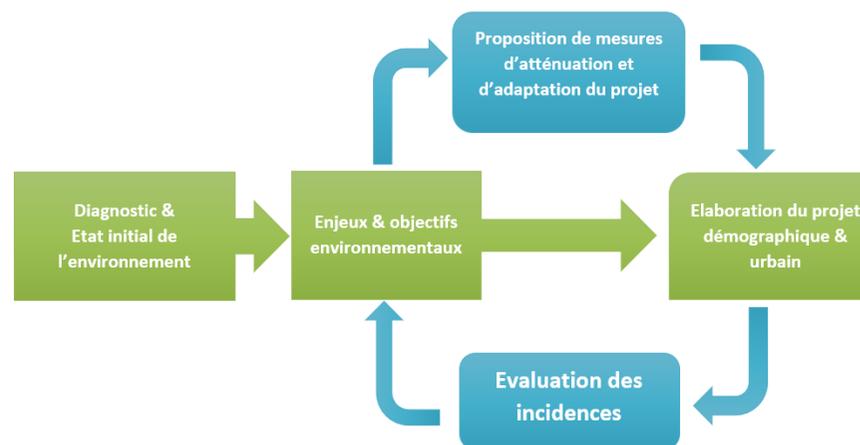
Elle est nécessaire lorsqu'une commune élabore son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la démarche d'évaluation environnementale a été initiée dès le début des réflexions sur le projet de territoire grâce, notamment à une méthode de travail suivant les principes d'une approche environnementale de l'urbanisme.

Au-delà du caractère réglementaire de l'évaluation environnementale, l'objectif est d'élaborer un plan respectant un équilibre entre développement urbain et économique, préservation des ressources naturelles et prise en compte des préoccupations environnementales.

L'évaluation environnementale est une démarche d'évaluation qui n'est pas réalisée à la suite des décisions en matière d'urbanisme. Il s'agit d'une démarche visant à « co-construire » le projet urbain avec et autour des enjeux environnementaux. Les études environnementales qui accompagnent l'élaboration du PLU permettent de l'enrichir progressivement.

Le travail effectué en concertation avec les élus a permis d'évoluer depuis les premiers enjeux environnementaux de l'état initial de l'environnement à la définition des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) traduites à des degrés différents dans le règlement (les prescriptions et les recommandations) et le zonage.



*Principe de la démarche itérative en évaluation environnementale
(source : 2AD)*

C. Synthèse des enjeux de l'état initial de l'environnement

Synthèse des enjeux thématiques

Le diagnostic a permis de faire ressortir les forces et faiblesses du territoire. Ces constats sont autant de points à travailler dans le PLU pour conforter ou améliorer l'environnement. De ce fait pour

chaque thématique de l'environnement, des objectifs ont été fixés. Ils sont résumés dans le tableau suivant.

Objectifs thématiques

Milieu physique

- Préservation des secteurs à risques : au droit des cavités souterraines recensées, des axes de ruissellements et des champs d'expansion des crues dans la vallée de la Risle,
- Protection de la ressource en eau souterraine et superficielle.

Milieu naturel

- Préserver les sites naturels reconnus et à fort potentiel : boisements, prairies, zones humides, mares ...
- Maintenir les réservoirs et corridors de la trame verte et bleue et participer à l'amélioration des continuités écologiques, notamment dans les espaces déjà bâtis.

Milieu humain

- Maintien d'un cadre de vie rural soumis à de faibles nuisances.

Patrimoine et valorisation touristique

- Protection et mise en valeur des éléments du patrimoine non protégé, naturel et bâti.
- Maintien voire développement des chemins de randonnées.
-

Paysage

- Valorisation des paysages et des transitions paysagères : maintien des coupures d'urbanisation, traitement des franges urbaines et des lisières forestières.
- Protection des éléments identitaires du paysage (mares, bosquets, haies, boisements),
- Identification et protection des cônes de vue emblématiques.

Synthèse croisée des enjeux

Les enjeux de l'état initial de l'environnement sont traités par thématiques. Leur étude globale permet de prendre trois grands enjeux transversaux en compte dans le PLU :

- **La préservation de la vallée de la Risle**, accueillant les milieux naturels riches, un secteur paysager naturel et une zone sensible aux inondations.
- **Le maintien et le renforcement de la trame verte**,
- **La protection des habitants par rapport aux risques et nuisances.**
- **La valorisation d'un patrimoine bâti et paysager** marquant le cadre de vie de la commune.



Espace agricole dans la vallée et cœur de village de La Houssaye

D. La justification du projet vis-à-vis de l'environnement

1. Le PLU et les lois environnementales

L'élaboration du PLU s'est réalisée en accord avec les grands défis du Grenelle de l'environnement de l'ensemble des textes de références qui en découlent, à savoir :

- **La lutte contre les consommations d'espaces naturels, forestiers et agricoles.**
- **La lutte contre la perte de biodiversité.**
- **La lutte contre le réchauffement climatique.**

En prenant systématiquement en compte ces trois axes, le PLU est en accord avec les lois environnementales cadrant les politiques internationales, européennes, et nationales.

2. Le PLU et les documents supra-communaux

En s'appuyant sur l'analyse des pièces règlementaires, l'évaluation environnementale s'est attachée à vérifier la compatibilité ou la prise en compte des documents de portée supérieure.

Le territoire de La Houssaye est concerné par des documents-cadres avec lesquels le PLU doit être compatible ou conforme :

- **Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** Risle et Charentonne, qui est le document cadrant l'aménagement

du territoire. Tous les axes du PADD ont été analysés et traduits sous l'angle du SCoT afin d'assurer sa compatibilité. En ayant pris en considération dès le début des réflexions, les objectifs du SCoT, le projet, répond de plusieurs manières aux objectifs. Ces objectifs sont transversaux, tout comme les moyens d'y répondre. En allant dans le sens d'une valorisation des ressources naturelles, d'un développement équilibré et attractif et une protection des paysages, le PLU est entièrement compatible avec le SCoT Risle et Charentonne.

- **Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de Risle et Charentonne** fixe les objectifs en matière de gestion des eaux de pluie, de qualité chimique et écologique des cours d'eau, des eaux souterraines et des milieux humides. En visant la préservation de la vallée de la Risle qui concentre les enjeux en matière de gestion des eaux, risques et milieux humides, le PLU de La Houssaye poursuit les objectifs du SAGE.
- **Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)** est le cadre général du SAGE, les objectifs sont compatibles et complémentaires. Le PLU de La Houssaye est entièrement compatible avec le SAGE et, de ce fait, avec le SDAGE Risle et Charentonne.
- **Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)** 2016-2021 du bassin Seine Normandie est un document stratégique visant une bonne gestion des inondations à

l'échelle du bassin Seine-Normandie. Le PLU préserve la vallée de la Risle de toute nouvelle construction et assure de limiter l'imperméabilisation de cet espace sensible. En prenant en compte l'ensemble du cycle de l'eau dans les aménagements futurs, le PLU est entièrement compatible avec les objectifs poursuivis par le PGRI.

- Il a également été étudié la compatibilité du PLU avec le **Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)** approuvé en juillet 2020. Le SRADDET est élaboré à échelle régionale. Il reprend les objectifs du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (trame verte et bleue) et du Schéma Régional du Climat, de l'Aire et de l'Energie notamment. Il s'agit d'un document stratégique, opérationnel et prospectif qui fixe des objectifs à moyen et long termes sur de nombreuses thématiques telles que l'énergie, la pollution, la protection de la biodiversité, ...

Le PLU prenant en compte l'ensemble des thématiques transversales, notamment du Grenelle, il prend en compte les objectifs du SRADDET. De ce fait, il répond également aux nombreuses règles qui en découlent et est donc compatible avec le projet de SRADDET.

Le PLU a également pris en compte :

- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) dorénavant intégré au SRADDET,

- Les Plans Climat-Air-Energie Territoriaux,
- Le Plan Régional de l'Agriculture Durable,
- Le Plan Pluriannuel Régional de Développement Forestier.

3. Les documents du PLU et leurs incidences potentielles

Le travail réalisé en amont du PLU a permis de mettre en relation le projet urbain, économique et environnemental pour construction le PLU. Deux enjeux majeurs ont été identifiés qui sont autant de défis auxquels la commune de La Houssaye a choisi de répondre dans le cadre de l'élaboration de son PLU :

- La nécessité de **maintenir une évolution douce du territoire pour préserver son cadre de vie,**
- La volonté de définir **valoriser et préserver une richesse paysagère et environnementale du territoire.**

Ces deux défis ont guidé la définition du projet et guident la présente évaluation environnementale.

Les incidences du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD a été construit autour d'une démarche de co-construction appuyée par une Approche Environnementale de l'Urbanisme qui ont permis de prendre en compte les thématiques environnementales dès le début de la définition du projet. Il a été organisé autour de deux grands axes :

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

L'Axe 2 est particulièrement lié à l'environnement pour lequel il est dédié. De ce fait, le PLU répond à des objectifs environnementaux importants et est, de ce fait, un outil pour permettre une bonne prise en compte de l'environnement.

Incidences du règlement graphique et écrit

La traduction de ce projet a permis de réaliser un zonage autour des zones urbaines (U), agricoles (A) et naturelles (N), adapté aux enjeux du territoire. Des sous-secteurs affinent les caractéristiques locales au sein de ces zones, ils sont tous assortis de leur règlement spécifique.

Zone U	Ua	Consacrée au centre bourg
	Uh	Appliquée sur les hameaux constitués du Chainé et du Châtelier
Zone A	A	Secteur agricole

Zone N	Ap	Secteur agricole protégé pour des questions paysagères
	N	Secteur naturel
	Nr	Dédiée au quartier de Valris en continuité de Ferrières-sur-Risle

Effet positif : les zones U concentrent les possibilités de constructions, les zones A sont localisées sur les secteurs cultivés et permettent le développement de l'activité agricole, les zones N sont concentrées sur les boisements et la vallée de la Risle.

Point d'attention : les zones Ap interdisent de nouvelles constructions, notamment pour les activités économiques ou agricoles pour des raisons de valorisation des paysages. Il s'agit de secteurs de petite taille.

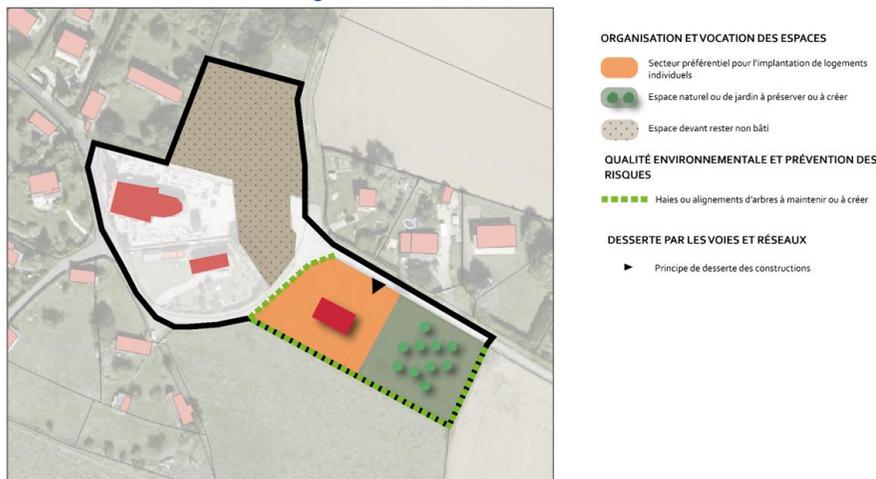
Le règlement écrit définit les règles applicables à l'ensemble des zones définies dans le règlement graphique. Le règlement décline les prescriptions par zones. **Les effets sont généralement positifs, notamment en matière de protection des espaces naturels, d'évitement des risques, de végétalisation des espaces bâtis, ou la préservation de la qualité du paysage...**

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Trois OAP ont été réalisées pour encadrer l'aménagement du territoire dans le PLU. Deux OAP sectorielles pour encadrer les aménagements de secteurs de dents creuses ou de secteurs

mutables et une OAP thématique pour la « valorisation des continuités écologiques ».

L'OAP n°1 – centre-bourg



Elle présente des **points d'attention** sur la possibilité d'accueillir une nouvelle construction (artificialisation d'une partie du site) et son intégration paysagère en limite de zone agricole. L'OAP vient largement protéger les espaces végétalisés et en demande le renforcement. Par ailleurs, l'accès à la nouvelle maison devra être le plus éloigné possible du virage pour une question de sécurité routière.

L'OAP vient apporter des **effets positifs** grâce à la végétalisation de la parcelle constructible, en maintenant un objectif limité à une construction avec un espace de jardin préservé. Elle a également un effet bénéfique pour la protection et valorisation du patrimoine en protégeant de toute construction les pourtours de l'église.

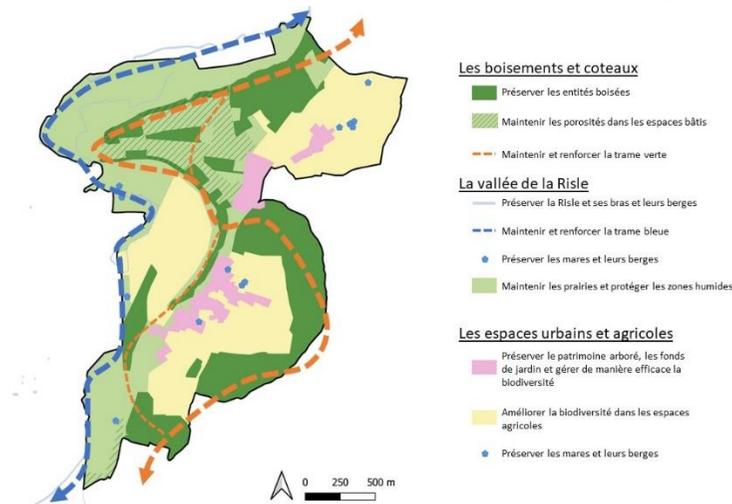
L'OAP n°2 – entrée de village



Elle présente des **points d'attention** sur la possibilité d'accueillir deux nouveaux logements (artificialisation d'une partie du site) et son intégration paysagère en entrée de village. L'OAP vient largement protéger les espaces végétalisés et en demande l'intégration paysagère du site. Un recul est demandé par rapport au bois et les limites entre la parcelle et le bois devront être végétalisées pour renforcer les continuités écologiques.

L'OAP vient apporter des **effets positifs** grâce à la végétalisation attendue et en demandant de mutualiser les accès pour une question de sécurité routière.

L'OAP thématique « valorisation des continuités écologiques »



L'objectif premier de l'OAP est de venir renforcer la prise en compte de la trame verte et bleue du territoire, y compris pour améliorer la biodiversité dans les secteurs déjà urbanisés.

Cette OAP vient s'ajouter aux règles du PLU et a donc un effet évidemment bénéfique sur l'environnement de manière globale.

4. Les incidences par thématiques et mesures associées

En matière d'aménagement, les projets, de quelque nature qu'ils soient, interfèrent avec l'environnement dans lequel ils sont réalisés. Tous les choix retenus dans le cadre du PLU de La Houssaye sont susceptibles d'avoir une incidence négative ou positive sur l'environnement.

L'analyse thématisée des incidences du PLU sur l'environnement consiste en l'étude des différentes caractéristiques du contexte territorial qui ont été abordées au cours de l'Etat Initial de l'Environnement. Ces caractéristiques du territoire sont confrontées au projet d'urbanisme incarné par le PLU. Il s'agit notamment d'évaluer, au regard des enjeux identifiés sur le territoire, les incidences potentielles du PLU au regard des caractéristiques physiques du territoire (eau, risques naturels...), de ses composantes naturelles, mais également en matière de patrimoine, et de cadre de vie (santé, déplacements, énergie, déchets...).

Les tableaux suivants analysent les incidences attendues du projet de PLU sur l'ensemble des thématiques de l'environnement. Pour chaque thématique, les enjeux sont rappelés ainsi que les incidences attendues et les mesures prises. Le niveau d'incidence est noté de « - » à « + » équivalent à une incidence négative, nulle ou positive.

Chaque mesure fait l'objet d'un indice, permettant de localiser son action dans le processus Eviter (E), Réduire (R) et Compenser (C). D'autres actions plus générales permettent d'Accompagner (A) les possibilités d'Amélioration du contexte environnemental global de la commune.



5. Analyse des incidences du PLU sur le milieu physique

Thématique	Enjeux	Niveau d'incidences attendues	Mesures prises dans le PLU
<u>Relief et topographie</u>	Maintien des caractéristiques topographiques du territoire, entre vallée et plateaux.	o Pas de modification particulière attendue.	(A) Le règlement impose la prise en compte du terrain naturel avant construction.
<u>Climatologie</u>	Lutte contre le changement climatique.	+	(A) Autorisation du développement des énergies renouvelables pour lutter contre le changement climatique. (A) Possibilité de dérogation aux règles d'architecture en cas d'utilisation de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie pour inciter à l'architecture bioclimatique.
		-	
<u>Sols et sous-sols</u>	Maintien des espaces agricoles, naturels et forestiers. Prise en compte de la composition des sous-sols.	+	(E) Classement des boisements en EBC interdisant le défrichement. (E) Le secteur du Pré de la Forge est classé en zone N pour éviter toute densification de ce secteur boisé, bien qu'habité. (E) Classement des zones cultivées dans la zone agricole dédiée. (R) Maintien d'un pourcentage maximum d'emprise au sol et d'espaces libres raisonnables pour éviter une imperméabilisation à outrance. Le PLU n'autorise que peu de constructions nouvelles.
		-	
<u>Eaux souterraines</u>	Maintien, voire amélioration de la qualité des eaux souterraines.	+	(E) Classement en N, A et Ap de la vallée de la Risle pour protéger la ressource en eau. (R) Le projet démographique ne prévoit qu'une augmentation très mesurée de la population communale au travers de constructions au sein des espaces déjà urbanisés. (R) Incitation à la mise en œuvre d'une gestion des eaux pluviales par l'hydraulique douce, à la parcelle et adaptée aux contraintes.

Thématique	Enjeux	Niveau d'incidences attendues	Mesures prises dans le PLU
		Protection de la vallée de la Risle. - Toute urbanisation aura une incidence les prélèvements en eau pour l'alimentation en eau potable.	(R) Mise en œuvre d'un pourcentage minimum d'espaces libres de pleine terre à préserver dans les projets futurs. (E) Toute construction nouvelle devra justifier d'un raccordement au réseau d'assainissement collectif ou, à défaut, d'un assainissement autonome fonctionnel et aux normes permettant d'assurer l'épuration des eaux avant rejet.
<u>Eaux superficielles</u>	Maintien, voire amélioration de la qualité des eaux de la Risle et prise en compte des mares	+ Pas de nouvelles implantations d'activités potentiellement polluantes au droit des cours d'eau. Protection de la vallée de la Risle de toute nouvelle construction. Protection des mares.	(E) Toute construction nouvelle devra justifier d'un raccordement au réseau d'assainissement collectif ou, à défaut, d'un assainissement autonome fonctionnel et aux normes permettant d'assurer l'épuration des eaux avant rejet. (E) Les parcelles longeant la Risle et les prairies attenantes sont classées en zone N inconstructibles. (E) Protection et prescriptions des mares et leurs alentours.
<u>Aléas naturels</u>	Maintien et protection des axes de ruissellement et des zones d'expansion des eaux (ruissellement, débordement ou remontée de nappes). Protection des secteurs sensibles au risque d'effondrement de cavités souterraines.	o Préservation des secteurs à risques de toutes nouvelles constructions.	(E) Les axes de ruissellement ont été reportés dans le zonage et sont inconstructibles. Des règles associées permettent la protection de leurs abords. (E) Sans étude précise du risque, les zones d'aléas d'effondrement de cavités souterraines sont inconstructibles, quand bien même un périmètre toucherait une zone U. (E) Interdiction des sous-sols sur les secteurs potentiellement soumis à un risque de remontée de nappes. (R) Mise en œuvre d'un pourcentage minimum d'espaces libres de pleine terre à préserver dans les projets futurs.

6. Analyse des incidences du PLU sur le milieu Naturel

Thématique	Enjeux	Niveau d'incidences attendues	Mesures prises dans le PLU
<u>Zones bénéficiant d'une gestion spéciale</u>	Protection du site Natura 2000.	+ Protection globale de la vallée de la Risle. Le site Natura 2000 étant classé en zone N ou Ap dans sa majeure partie. Le site Natura 2000 jouxte le corps de ferme existant et est donc concerné par une zone A. Celle-ci n'autorise que des constructions à vocation agricoles et dont l'emplacement pourra être localisé en dehors du site Natura 2000.	(E) Préservation de la rivière de la Risle et ses prairies attenantes classées site Natura 2000. Classement majoritaire en zone N ou Ap, non constructible.
<u>Inventaires patrimoniaux</u>	Préservation des ZNIEFF de la commune.	+ Les ZNIEFF de type I et II sont entièrement localisées en zone N.	(E) Les ZNIEFF de type 1 est classée en zone N inconstructible.
<u>Patrimoine naturel</u>	Préservation des sites à enjeux pour la biodiversité.	+ Protection de la vallée de la Risle et des espaces boisés. Protection des mares.	(E) Classement en zone N des bois et de la vallée, doublé d'un classement en EBC pour les forêts et d'une protection patrimoniale au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme pour la ripisylve de la Risle, haies et arbres remarquables. (A) Toutes les mares du territoire sont protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.
<u>Fonctionnalités écologiques</u>	Amélioration de la Trame Verte et Bleue. Prise en compte de la trame noire.	+ Préservation des espaces boisés et de leurs lisières. Maintien des continuités hydrauliques de la Risle. Concentration de l'habitat dans les secteurs déjà urbanisés. Protection des mares et du patrimoine végétal participant à la trame verte et bleue locale.	(E) Préservation des boisements et leurs lisières pour améliorer la trame verte, par le classement en zone N, doublée d'EBC. (E) dans toutes les zones, les clôtures doivent obligatoirement être végétales d'essences locales, éventuellement doublé d'un grillage à maille large. (E) Préservation de la Risle et des berges, par le classement en zone N interdisant toute nouvelle construction hors évolution de l'existant. (R) Recul de 15m minimum des constructions par rapport aux EBC dans les zones A. (A) L'OAP concernant la valorisation des continuités écologiques, vient renforcer la prise en compte de la trame verte et bleue dans le PLU.

Thématique	Enjeux	Niveau d'incidences attendues	Mesures prises dans le PLU
			<p>(A) Interdiction d'implanter des murs pleins en limite de zone A ou N pour permettre d'assurer les continuités écologiques en milieu urbain (passage de la petite faune notamment).</p> <p>(A) Mise en œuvre d'un pourcentage maximum d'emprise au sol à préserver dans les projets afin de maintenir un caractère végétal et moins imperméable.</p> <p>(A) Concentration du potentiel de nouveaux logements dans l'enveloppe bâtie actuelle, permettant d'éviter d'augmenter l'éclairage urbain sur le territoire (limiter les incidences sur la trame noire).</p> <p>(A) Protection globale des mares, haies, alignements et arbres participant à la trame verte et bleue, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Des fiches de prescriptions associées permettent d'en améliorer la gestion et la valorisation.</p>

7. Analyse des incidences du PLU sur le milieu humain

Thématique	Enjeux	Incidences	Mesures
<u>Activités économiques</u>	Maintien, voire développement des activités économiques en place.	+	(A) Règlement adapté pour permettre le maintien voire le développement des activités locales (artisanat et agriculture notamment).
		Possibilité d'accueil ou d'évolution d'entreprises en zone U, dans le respect du caractère résidentiel.	
		-	(R) En secteur Ap, aucune construction n'est possible, de manière à protéger les ouvertures paysagères sur la vallée de la Risle. La zone Ap a été adapté au paysage et ne gêne pas l'ensemble des espaces agricoles autour du corps de ferme existant.
<u>Equipements</u>	Maintien voire développement des équipements communaux existants	+	(A) Classement des équipements dans la zone Ua permettant leur développement mesuré.
		Maintien des équipements.	

Thématique	Enjeux	Incidences	Mesures
<u>Energie</u>	Incitation au développement des énergies renouvelables.	+ Aucun projet spécifique à grande échelle. Développement de l'énergie renouvelable par la production individuelle. Autorisation de projets architecturaux innovants, s'ils participent au bioclimatisme et au développement des énergies renouvelables.	(A) Le règlement permet l'implantation de dispositifs de production d'énergies individuels, particulièrement les panneaux photovoltaïques, si toutefois leur implantation est en accord avec la préservation du paysage (en dehors des bâtiments protégés en tant qu'ERP). (A) Possibilité de dérogation aux règles d'architecture en cas d'utilisation de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie pour inciter à l'architecture bioclimatique.
<u>Circulation</u>	Prise en compte des accès aux secteurs urbains. Incitation au développement des circulations douces.	+ Sécurisation des accès.	(R) Les secteurs constructibles sont desservis par des axes principaux de la commune. Les principes d'accès des deux secteurs ciblés pour l'implantation de nouvelles habitations sont cadrés dans les OAP pour assurer la sécurité routière.
<u>Réseaux</u>	Limitation de l'extension abusive des réseaux.	+ Prise en compte de la desserte des réseaux dans le zonage.	(A) Le règlement impose le raccordement aux réseaux existants.

8. Analyse des incidences du PLU sur le cadre de vie et la santé

Thématique	Enjeux	Incidences	Mesures
<u>Pollution des sols</u>	Protection de la population sur les secteurs potentiellement pollués.	0 Il n'y a pas de site potentiellement pollué identifié dans les zones constructibles.	Néant
<u>Qualité de l'air</u>	Maintien, voire amélioration de la qualité de l'air.	0 Aucun projet d'accueil d'activités potentiellement polluantes.	Néant
<u>Pollution lumineuse</u>	Limitation de la pollution lumineuse.	0 Potentialités de constructions au sein de l'espace déjà urbanisé.	(R) L'urbanisation est uniquement prévue en dent creuse et parcelles mutables, dans des secteurs déjà éclairés. (E) Les secteurs à enjeux pour la faune nocturne (notamment chauves-souris) sont classés en zone N où aucun éclairage supplémentaire ne sera implanté (lisières de bois, fond de vallée humide de la Risle et de la Charentonne).
<u>Risque industriel et technologique</u>	Protection de la population vis-à-vis des activités à risques.	0 Aucun projet d'accueil d'activités à risques.	(R) La destination permettant l'implantation d'activités industrielles n'est autorisée qu'en zone Ua et Uh sous condition de ne pas perturber le caractère résidentiel, ce qui ne permet que les activités de petite industrie non polluante ni nuisante.
<u>Acoustique</u>	Limitation du bruit dans l'environnement.	0 Aucun projet d'accueil d'activités potentiellement bruyantes.	(A) Le règlement stipule que dans les secteurs de mixité urbaine, les activités artisanales sont autorisées sous condition de ne pas générer de nuisances pour les habitants.
<u>Gestion des déchets</u>	Prise en compte de la production de déchets.	- Légère augmentation des déchets liée au développement urbain escompté.	(E) La prise en compte d'une potentielle augmentation du volume de déchets dès le début du projet permet d'anticiper le ramassage des ordures ménagères et des déchets recyclables. Les secteurs de développement sont inclus dans les parties actuellement urbanisées bénéficiant d'ores et déjà d'un ramassage d'ordures ménagères.

9. Analyse des incidences du PLU sur le patrimoine

Thématique	Enjeux	Incidences	Mesures
<i>Archéologie</i>	Présence d'un patrimoine archéologique identifié.	0 Aucun projet situé dans des secteurs à sensibilité archéologique	(A) Aucune construction ne pourra être admise sans avoir démontré la bonne prise en compte de la sensibilité archéologique avant travaux au droit des sites répertoriés.
<i>Patrimoine bâti</i>	Présence d'un patrimoine architectural protégé ou non.	+ Préservation du patrimoine architectural sur le territoire.	(E) l'OAP n°1 vient protéger les abords de l'église en les rendant inconstructibles au vu de la valorisation de ce patrimoine bâti. (A) Un inventaire et une protection des éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 sont intégrés au PLU. Les prescriptions sont reportées dans des fiches explicatives auxquelles fait référence le règlement écrit. (A) en zone U, les haies sont imposées mais le maintien des murs anciens est possible et encouragé.

10. Analyse des incidences du PLU sur le paysage

Thématique	Enjeux	Incidences	Mesures
<i>Contexte paysager</i>	Maintien de la qualité paysagère du territoire et de ses cônes de vues.	+ Préservation des cônes de vues identifiés	(E) Le classement en zone Ap rend inconstructibles les parcelles agricoles permettant les vues sur le paysage de la vallée de la Risle.
		+ Préservation du patrimoine naturel identitaire du territoire	(E) Le classement en zone N sur l'ensemble de la vallée de la Risle et son coteau permet de conserver la qualité du cadre naturel de la commune. (E) Le classement en zone N et en Espaces Boisés Classés (EBC) de tous les boisements. (R) Interdiction d'implanter des murs pleins en limite de zone A ou N pour permettre d'assurer les continuités écologiques en milieu urbain et assurer une végétalisation des abords des bourgs et hameaux. (A) Un inventaire et une protection des éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 sont intégrés au PLU. Les prescriptions sont reportées dans des fiches explicatives auxquelles fait référence le règlement écrit. On y retrouve la protection de mares, haies, arbres isolés et alignements d'arbres notamment.

			(A) L'OAP concernant la valorisation des continuités écologiques, vient renforcer la prise en compte de la trame verte et bleue dans le PLU.
		+ Préservation des surfaces agricoles	(E) Le zonage privilégiant la densification de l'espace bâti, par le comblement des dents creuses, permet le développement urbain sans consommation d'espaces agricoles hors des zones déjà urbanisées. (A) Interdiction d'implanter des murs pleins en limite de zone A ou N pour permettre d'assurer les continuités écologiques en milieu urbain et assurer une végétalisation des abords des bourgs et hameaux.
		- Secteur constructible sur une parcelle mutable en entrée de bourg	(R) un secteur mutable est localisé en entrée de bourg. Une OAP permet d'assurer l'intégration végétale de ce secteur.

11. Analyse géographique : les secteurs sensibles

Le PLU peut avoir des incidences « géographiques » sur certains sites plus sensibles que d'autres. Le tableau suivant résume ces secteurs, les incidences positives et points d'attention.

Secteurs sensibles	Effets positifs	Point d'attention et mesures
<i>La vallée de la Risle</i>	<ul style="list-style-type: none"> Reconnaissance de la valeur de la vallée en grande partie en zone Naturelle, permettant de protéger les zones humides et les secteurs inondables. Protection du linéaire boisé longeant la Risle et du patrimoine végétal de la vallée. 	<ul style="list-style-type: none"> Quelques constructions existantes au Moulin Chapelle en zone Agricole, notamment autour du corps de ferme en activité.
<i>Les espaces agricoles</i>	<ul style="list-style-type: none"> Pérennisation et accompagnement des activités agricoles, Préservation des éléments boisés et mares qui jouent un rôle important sur le plateau agricole. 	<ul style="list-style-type: none"> Les zones Ap ne permettent pas la construction de bâtiments agricoles. Il s'agit de secteurs d'intérêt paysager nécessitant une protection.
<i>Les espaces forestiers</i>	<ul style="list-style-type: none"> Les grands boisements et forêts sont classés en zone Naturelle et Espace Boisé Classé assurant leur pérennité, Protection des lisières forestières avec un recul de 15 m pour la construction de bâtiments en limite d'espace boisé classé. 	Néant

12. Les incidences sur le site Natura 2000

Le réseau Natura 2000 rassemble des sites naturels ou semi-naturels de l'Union européenne ayant une grande valeur patrimoniale. Au sein du territoire et dans ses alentours proches, un site Natura 2000 est présent. Il s'agit du site de « Risle, Guiel, Charentonne » qui concerne directement le territoire de La Houssaye.



Le zonage communal dans le site Natura 2000

Effet positif : Le site Natura 2000 est en quasi-totalité localisé en zone Naturelle ou Agricole protégée pour des raisons paysagères. Seul le corps de ferme du Moulin Chapelle et l'ancien château sont situés en limite de la zone Natura 2000 et sont en zone Agricole. Seules sont autorisées les constructions d'annexes ou les extensions limitées d'habitations qui sont déjà existantes et la création de nouveaux bâtiments agricoles qui s'implanteront au plus près du corps de ferme.

Les boisements linéaires le long de la Risle sont protégés dans le cadre du PLU.

La limitation des activités existantes et des extensions de l'habitat dans le site ou en interface avec celui-ci, n'est pas de nature à engendrer un risque dégradation des milieux en présence. Les protections appliquées sur la ripisylve permet, de plus, d'assurer une protection de ces éléments naturels d'importance dans la fonctionnalité du site Natura 2000. Indirectement, la protection des haies et boisements des coteaux permet, de plus, de prendre en compte les fonctionnalités écologiques entre rivière et coteau.

En conséquence, le projet n'est pas susceptible de porter atteinte aux habitats et espèces d'intérêt communautaire présents dans le site Natura 2000, ni de porter atteinte à leur état de conservation.

Par ailleurs, en protégeant intégrant la vallée et bois en zone naturelle et en préservant les éléments naturels du territoire (mares, haies, arbres remarquables, alignements,...), le PLU permet également d'atteindre les objectifs de gestion du site Natura 2000 des « Carrières de Beaumont-le-Roger ». Ce site Natura 2000 se situe à moins de 10 km du territoire et est sensible du fait du nombre important de chauves-souris qu'il accueille.

E. Les moyens de suivi

La mise en place d'un dispositif de suivi permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme. La conduite d'un bilan ou d'une évaluation au bout de 6 ans de mise en œuvre nécessite que soient mis en place, dès l'élaboration du PLU, des outils permettant le suivi de ses résultats.

Pour chaque indicateur, sont précisés l'enjeu ou l'incidence potentielle qui s'y rapporte, l'unité de mesure, la disponibilité (où se les procurer ?) et la périodicité (combien de temps entre chaque mise à jour ?).

Axes du PADD	Objectifs du PADD	Indicateurs retenus			Temporalité de l'évaluation	Valeur critique - mesure
		Type	Source	Unité de mesure		
Une évolution douce permettant de préserver le village	Prévoir une dynamique démographique mesurée	Nombre d'habitants	INSEE	Nombre	Annuelle	Dépassement du seuil fixé au PADD – révision du PLU
	Modérer la consommation de l'espace	Evolution de la PAU et des surfaces agricoles et naturelles	BD parcellaire, Chambre d'Agriculture	Hectare	Annuelle	Diminution de plus de 10% - révision du PLU pour protéger davantage les espaces
		Nombre de logements vacants	Mairie	Nombre	Annuelle	Augmentation de plus de 10% - travailler sur la réhabilitation
	Participer à la pérennisation de l'activité économique et touristique	Evolution du nombre d'exploitants agricoles	Mairie, Chambre d'Agriculture	Nombre	Annuelle	Diminution du nombre d'exploitants – assurer la reprise des corps de ferme
		Evolution du nombre d'entreprises	Mairie, CCI	Nombre	Tous les 3 ans	Création de plus de 3 entreprises – interroger les entrepreneurs sur leurs besoins et modifier le PLU si besoin
	Prendre en compte les risques et nuisances dans l'urbanisation future	Nombre d'habitations touchées par une inondation	Mairie	Nombre	Durée du PLU	1 ou plus – modification du PLU pour rendre la parcelle inconstructible ou prévoir des aménagements pour la gestion de l'eau
		Nombre d'arrêtés de reconnaissances de catastrophe naturelle	Etat	Nombre	Durée du PLU	1 ou plus – révision du PLU pour ajuster le zonage/règlement sur les secteurs touchés
		Nombre d'habitations touchées par une inondation	Mairie	Nombre	Durée du PLU	1 ou plus – modification du PLU pour rendre la parcelle inconstructible
Nombre d'indice de cavités souterraines levés		Préfecture	Nombre	Annuelle	Néant indicateur positif	
Une richesse paysagère et environnementale à préserver et mettre en valeur	Protéger les éléments de paysage	Nombre d'arbres protégés arrachés	Mairie	Nombre	Tous les 3 ans	1 ou plus – obligation de replanter
		Linéaire de haies ou ripisylve dégradée				5 m ou plus – obligation de replanter
		Nombre de mares protégées rebouchées				1 ou plus – restauration à réaliser
		Nombre d'ERP protégées disparus ou dégradés				1 ou plus – restauration à réaliser
	Pérenniser les espaces affectés aux activités forestières	Superficie de boisement en EBC défriché	Mairie	Hectare	Durée du PLU	0,5 ha ou plus – obligation de reboiser
	Inscrire le village dans la transition énergétique et développer une gestion environnementale performante	Superficie imperméabilisée (permis accordés)	Mairie	Hectare	Durée du PLU	Dépassement du seuil fixé au PADD – révision du PLU
		Dispositifs de production d'énergie renouvelable autorisés	Mairie (permis de construire)	Nombre	Tous les 3 ans	Néant indicateur positif
	Favoriser une bonne gestion de la ressource en eau pour maintenir le cadre de vie	Qualité des eaux superficielles (eaux de la Risle)	Agence de l'Eau Seine Normandie	-	Durée du PLU	Baisse de la qualité – travail avec l'agence de l'eau et intégration au PLU de mesures complémentaires
		Qualité des eaux souterraines (nappes phréatiques)	Agence de l'Eau Seine Normandie	-	Durée du PLU	Baisse de la qualité – travail avec l'agence de l'eau et intégration au PLU de mesures complémentaires
	Valoriser la trame verte et bleue au service de la qualité du cadre de vie des habitants	Linéaire de haies d'essences locales créé	Mairie (permis de construire)	Nombre	Tous les 3 ans	Néant indicateur positif

G. Conclusion

Le Plan Local d'Urbanisme de La Houssaye s'est attaché à limiter l'étalement urbain en ne permettant que les constructions dans l'espace déjà urbanisé au sein du centre-bourg, des hameaux les plus constitués et bénéficiant des réseaux suffisants. Les constructions sont fortement encadrées pour favoriser le cadre de vie rural du territoire. De plus le PLU s'est tenu à protéger les milieux naturels et agricoles qui représentent le caractère paysager et le cadre de vie de la commune.

Ce document s'inscrit ainsi dans les exigences de la préservation d'un patrimoine naturel riche et d'un cadre de vie paysager et patrimonial.

La préservation de l'environnement par le PLU résulte d'une démarche d'évaluation environnementale mise en œuvre dès le début des réflexions sur le projet communal, au travers d'une « approche environnementale de l'urbanisme ».

En définitive, le PLU préserve les espaces naturels de qualité en vallée de la Risle, le coteau boisés et le plateau agricole, tout en permettant de conforter un développement démographique et urbain réaliste au sein des espaces déjà urbanisés. Des objectifs de qualité architecturale et de performance énergétique permettent également d'accompagner le développement prévu, conformément aux objectifs légaux, notamment des lois issues du « Grenelle de l'Environnement », dans une optique de développement durable du territoire.



II. L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE : ELEMENTS INTRODUCTIFS

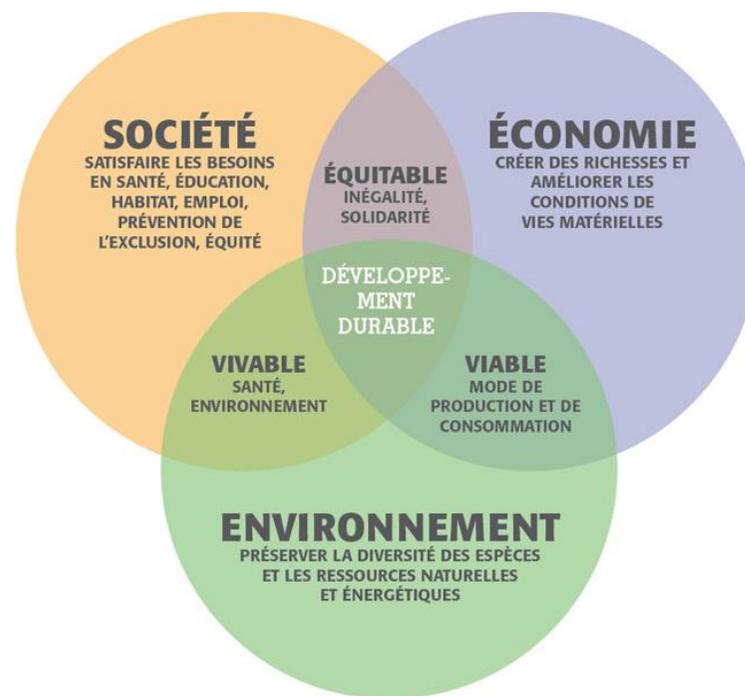
A. Préambule

La Directive Européenne n° 2001/42 du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a été transposée dans le droit français par l'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004. Deux décrets de mai 2005 ont complété les dispositions applicables pour les plans et programmes d'une part, et pour les documents d'urbanisme d'autre part. En conséquence, le Code de l'urbanisme impose dorénavant une évaluation environnementale à certains Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

L'enjeu de ces études est de permettre un développement urbain, social et économique dans un souci de préservation de l'environnement et des ressources naturelles. Il s'agit du principe fondamental du Développement Durable.

De ce fait, cette évaluation environnementale des PLU poursuit différents objectifs, à savoir :

- Proposer une connaissance approfondie du territoire par une analyse croisée de l'environnement, formalisée dans un état initial de l'environnement ;
- Réfléchir aux probables évolutions de cet état initial ;
- S'assurer de la pertinence des choix effectués en matière d'aménagement du territoire, en mesurant les impacts et en vérifiant régulièrement la cohérence ;
- Informer les citoyens sur les enjeux et les résultats des politiques mises en œuvre.



Principe du Développement Durable

Le présent rapport constitue l'évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme de La Houssaye.

Le contenu de l'évaluation environnementale selon le Code de l'Urbanisme - article R. 151-3 :

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

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

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

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

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

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

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils

doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

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

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

B. Une évaluation environnementale, pour quoi faire ?

Plus qu'un document réglementaire, **une évaluation environnementale est une véritable démarche permettant d'intégrer l'environnement et plus généralement, les principes du Développement Durable au cœur de l'élaboration des documents d'urbanisme, dès le début des réflexions.**

Cette évaluation doit permettre, sur la base d'un projet abouti de PLU, de rendre compte des effets potentiels ou avérés sur l'environnement du document d'urbanisme et de justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés sur le territoire communal.

Le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles est entré en vigueur (article R104-11 du Code de l'urbanisme). Il rend les évaluations environnementales des documents d'urbanisme plus systématiques qu'avant, à savoir :

« I. Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision :

a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L. 153-31, sous réserve des dispositions du II. »

S'agissant d'une élaboration, cette évaluation vise à compléter le rapport de présentation du PLU.

Ainsi, le présent document a pour vocation d'évaluer les incidences du PLU sur l'environnement en exposant :

- l'articulation du PLU avec les autres plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du Code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération,
- la description complète de l'état initial et des enjeux du territoire en termes d'environnement, en détaillant les zones susceptibles d'être affectées de manière notable par la mise en œuvre du plan,
- la justification des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), le zonage et le règlement,
- l'analyse des incidences du PLU sur l'ensemble des thèmes abordés dans l'état initial ainsi que sur le site Natura 2000 inclus dans le territoire et les sites limitrophes le cas échéant,

- les mesures envisagées pour éviter, réduire et, en dernier lieu, compenser le cas échéant, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement,
- les indicateurs de suivi des effets du PLU dans le temps, à moyen et long terme,
- la manière dont l'évaluation est effectuée.

Un résumé non technique viendra compléter le document, en synthétisant l'ensemble de ces éléments de manière simple et compréhensible par tous.

Au-delà du caractère réglementaire de l'évaluation environnementale, l'objectif est d'élaborer un plan respectant un équilibre entre développement urbain et économique, préservation des ressources naturelles et prise en compte des préoccupations environnementales.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU de La Houssaye, la démarche d'évaluation environnementale a été initiée dès le début des réflexions sur le projet de territoire. Cette démarche itérative mise en œuvre avec l'équipe municipale et le bureau d'études Géostudio, en charge de l'élaboration du document, a permis une co-construction du projet de territoire.

C. Le territoire et son contexte

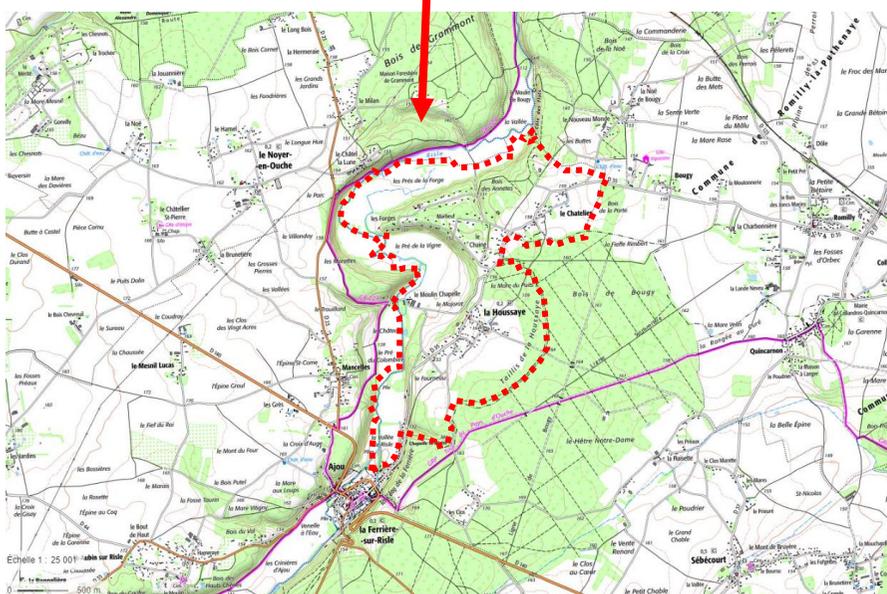
La Houssaye est une commune de l'Eure, qui s'étend sur une surface d'environ 425 hectares.

Il s'agit d'une commune du sud du plateau du Neubourg, localisée entre vallée de la Risle et grands boisements de la forêt de

Conches. La plupart du territoire est composée de bois et espaces agricoles. La rivière la Risle est le principal cours d'eau qui traverse la commune de La Houssaye.

Quelques boisements se distinguent, notamment aux endroits où le relief est accentué : aux abords des coteaux de la Risle, mais également en pourtour du territoire, avec le Bois de Bougy et de Grammont, qui sont contigus à la forêt de Conches qui est localisée au sud-est du territoire.

Le caractère rural de la commune est largement préservé. L'organisation du bourg, autour d'un petit centre ancien, présente une densité bâtie faible et laisse la part belle à la végétation. Les hameaux agricoles marquent les paysages sur le plateau par leur bâti lâche et peu dense. Un secteur urbanisé en cœur de bois est singulier sur le territoire. Le Pré de la Forge présente de très grandes parcelles dans un environnement boisé remarquable. Dans la vallée, un corps de ferme et l'ancien château sont présents au lieu-dit du Moulin-Chapelle.



Situation de la commune de La Houssaye

D. La méthodologie employée pour prendre en compte l'environnement

1. L'élaboration du PLU au travers d'une approche environnementale de l'urbanisme

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, une démarche d'approche environnementale de l'urbanisme a été mise en œuvre avec les élus.

Au travers d'un état initial de l'environnement, une hiérarchisation des thématiques de l'environnement a été réalisée dans un tableau clair et communicant.

Ce tableau a permis de faire ressortir également les thématiques prioritaires. Ces dernières ont donc fait l'objet d'un point d'attention spécifique tout au long de la définition du projet communal.

Un Tableau de Bord a été mis en œuvre dès le début de l'élaboration. Il a permis d'étudier, dès le départ, les objectifs à poursuivre puis les outils et actions pouvant être mises en œuvre.

Cette approche environnementale de l'urbanisme a permis de garantir un Développement Durable du territoire et a constitué un véritable outil d'aide à la décision pour les élus.

La démarche d'approche environnementale de l'urbanisme est venue en complément d'une démarche itérative globale exposée par la suite.

2. La démarche générale : une démarche itérative

L'évaluation environnementale est une démarche d'évaluation itérative qui accompagne l'élaboration du PLU et contribue à l'enrichir progressivement. Les enjeux et les objectifs ont été affinés tout au long de la procédure d'élaboration du PLU.

Le travail effectué en concertation avec les élus a permis d'évoluer depuis les premiers enjeux environnementaux de l'état initial de l'environnement à la définition des orientations du PADD traduites à des degrés différents dans le règlement (les prescriptions et les recommandations) et le zonage.

La démarche utilisée a été basée sur 3 axes de réflexion :

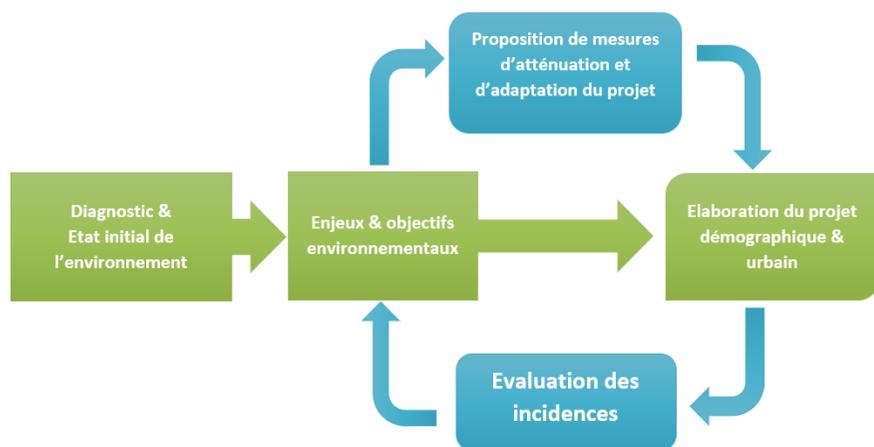
- **Thématique** : l'analyse des enjeux environnementaux s'est d'abord portée sur l'ensemble des thématiques à aborder dans le cadre d'une évaluation environnementale. Il est à noter que les enjeux liés aux dispositions du Grenelle de l'environnement ont été intégrées à la réflexion du PLU : la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, la maîtrise de l'énergie et le développement des énergies renouvelables, et la lutte contre la perte de biodiversité par la mise en œuvre d'une trame verte et bleue.
- **Spatiale** : certains secteurs géographiques sensibles ont fait l'objet d'une analyse à une échelle plus fine. C'est notamment le cas des secteurs à forts enjeux comme la Charentonne, la Risle et les prairies attenantes. Le PLU a vocation à planifier l'urbanisme communale, il exprime le droit des sols et sert de cadre de cohérence aux différentes

actions d'aménagement. Notons qu'au vu du contexte physique de la commune, le choix des zones de développement urbain a été fortement limité par les contraintes naturelles et les risques.

- **Transversale** : les thématiques environnementales et urbaines sont étroitement liées et ne peuvent être dissociées les unes des autres. Ainsi, les objectifs de densité sont liés à la préservation des espaces naturels, à l'optimisation des réseaux d'eau potable et d'eaux usées. L'imperméabilisation des sols et la meilleure gestion des eaux pluviales vont avoir un impact sur la limitation du risque d'inondation...

3. Les étapes de l'évaluation environnementale

Le présent document s'appuie sur différentes étapes qui forment le cœur de l'évaluation environnementale. Plus qu'un simple document, il s'agit réellement d'une démarche qui a été appliquée tout au long de l'élaboration du PLU.



Principe de la démarche itérative en évaluation environnementale
(source : 2AD)

4. L'analyse de l'état initial de l'environnement

Cette étape est primordiale car elle permet de comprendre les atouts et points d'attention à prendre en compte en matière d'environnement. Cette étape est réalisée dès la phase de diagnostic du PLU, et s'appuie sur une analyse des documents existants récoltés tout au long du diagnostic, les contacts avec les partenaires et acteurs locaux compétentes en matière d'environnement, de visites de terrains (patrimoine naturel, bâti, paysages, ...). L'état initial de l'environnement comprend les différentes thématiques environnementales à aborder dans le cadre d'un diagnostic environnemental de la commune et conformément aux attentes des services instructeurs en matière d'évaluation environnementale.

Pour aller dans le détail, des études environnementales spécifiques ont été menées à la fois sur la faune, la flore et les fonctionnalités écologiques de la commune, mais également en matière de caractérisation du risque d'éboulement de falaise qui représente un enjeu non négligeable.

Cette étape a permis d'identifier les premiers enjeux environnementaux qui ont servi de base à la réflexion pour la suite de la réalisation du PLU.

5. Les perspectives d'évolution du territoire

Elles sont analysées au vu des travaux réalisés en réunions de travail durant lesquels les perspectives de développement urbain et économiques ont été croisées avec les enjeux environnementaux de l'état initial de l'environnement et où les objectifs de développement durable du territoire ont été fixés.

6. La Justification des choix retenus pour établir le PADD et justification du zonage et du règlement

Cette étape vise à décrire les différents scénarii étudiés et les raisons pour lesquelles le scénario de développement retenu l'a été. Il est important de noter que les élus ont souhaité travailler sur un projet de territoire permettant le maintien du cadre de vie tout en permettant d'accueillir, de manière raisonnée, de nouveaux habitants pour répondre aux besoins démographiques de la commune. Les élus ont eu à cœur d'aborder les réflexions autour de l'urbanisation future du territoire à la lumière du

Développement Durable et des enjeux du Grenelle Environnement.

C'est pour cette raison que le projet a été construit de manière itérative, en évaluant les incidences environnementales lors de la construction du projet en réponse aux conséquences qu'auraient pu impliquer l'ouverture de certaines parcelles à l'urbanisation. L'objectif a donc été de prendre en compte les capacités nécessaires au territoire pour se développer, les contraintes spatiales liées à la situation de la commune tout en limitant au maximum les impacts du projet sur l'environnement. L'analyse porte sur les conséquences du développement futur du territoire sur l'accroissement des besoins en ressources naturelles (espaces, eau, énergie) et de rejets supplémentaires (eaux usées, déchets, gaz à effet de serre).

7. L'analyse des incidences prévisibles du PLU sur l'environnement

Cette analyse est réalisée pour chaque thématique environnementale. Elle permet d'avoir un regard analytique vis-à-vis des objectifs du PADD et du règlement applicable. L'évaluation environnementale vise à analyser les incidences prévisibles sur l'environnement de la mise en œuvre du PLU, notamment dans la conception des futurs projets d'aménagement (dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)) et des documents de planification qui devront être compatibles et appliquer ses orientations.

8. Les zones susceptibles d'être touchées de manière notable

L'évaluation environnementale a pour but d'étudier les évolutions prévisibles du territoire au regard du projet mis en œuvre dans le PLU. En fonction de la localisation des projets ou des zones d'extensions urbaines que le PLU définit, l'évaluation environnementale se précise. La définition de ces secteurs sera clairement définie et la démarche mise en œuvre vise à être la plus globale et transversale possible, au vu des enjeux environnementaux mis en avant dans l'état initial de l'environnement sur ces sites.

De ce fait, pour chaque secteur ayant vocation à évoluer dans le PLU, l'évaluation environnementale étudie les probables évolutions et incidences de ces changements sur l'état initial de l'environnement. Bien évidemment, une analyse plus fine des incidences sur l'environnement de chaque projet prévu dans le cadre du PLU sera à réaliser lors de sa réalisation sous forme de dossiers réglementaires plus précis dédiés aux projets (études d'impact, dossiers Loi sur l'Eau, ...).

9. La définition de mesures pour éviter, réduire, voire compenser les incidences prévisibles

Ces mesures doivent être proposées pour chaque incidence identifiée et ce, dans un objectif constant d'évitement des incidences dans un premier temps, de réduction dans un deuxième temps et, seulement en cas de nécessité et lorsqu'aucune autre solution n'a pu aboutir, de compensation.



Notons toutefois que la démarche itérative menée lors de l'élaboration du PLU a permis d'intégrer au fur et à mesure les dispositions relatives à la limitation des impacts sur l'environnement. Les mesures proposées sont donc majoritairement marginales dans la cadre du rapport de l'évaluation environnementale. Elles ont pour vocation d'accompagner les projets de la commune dans le futur, dans un souci de Développement Durable du territoire.



III. SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

L'analyse de l'état initial de l'environnement a été réalisée en parallèle du diagnostic urbain et socio-économique. L'état initial et le diagnostic complets sont disponibles dans le rapport de présentation.

Les éléments ci-dessous synthétisent les enjeux par thématiques environnementales tels que définis au travers de l'état initial de l'environnement. Ce dernier est disponible dans le rapport de présentation dans sa version complète.

A. Les enjeux sur le milieu physique

Le diagnostic a permis de faire ressortir les enjeux suivants concernant le milieu physique :

Synthèse des enjeux sur le milieu physique	
<i>Forces</i>	<i>Faiblesses</i>
Une situation géographique peu contraignante, particulièrement sur le plateau agricole.	Un territoire affecté en marge par le risque d'inondation de la Risle, mais sensible aux ruissellements.
Des sols propices à la présence de milieux naturels riches dans la vallée et des terres agricoles à fort potentiel sur les plateaux.	Des sous-sols potentiellement fragilisés par des cavités souterraines naturelles ou d'origine humaine présentant un risque d'effondrement avéré sur l'ensemble du territoire.
Des eaux souterraines et superficielles d'assez bonne qualité.	Des périmètres de protection de captages destinés à l'alimentation en eau potable imposant des contraintes sur le plateau agricole.
Objectifs	
<ul style="list-style-type: none"> - Préservation des secteurs à risques : au droit des cavités souterraines recensées, des axes de ruissellements et des champs d'expansion des crues dans la vallée de la Risle, - Protection de la ressource en eau souterraine et superficielle. 	

B. Les enjeux sur le milieu naturel

Le diagnostic a permis de faire ressortir les enjeux suivants sur le milieu naturel :

Synthèse des enjeux sur le milieu naturel	
Forces	Faiblesses
De vastes espaces naturels reconnus, protégés ou gérés en bordure du territoire.	
La vallée de la Risle, des boisements et des mares riches d'un point de vue écologique,	
Une trame verte relativement peu fragmentée sur l'ensemble du territoire	Une légère fragmentation par les espaces bâtis, bien qu'ils soient accompagnés d'une généreuse végétalisation

Objectifs

- Préserver les sites naturels reconnus et à fort potentiel : boisements, prairies, zones humides, mares ...
- Maintenir les réservoirs et corridors de la trame verte et bleue et participer à l'amélioration des continuités écologiques, notamment dans les espaces déjà bâtis.

C. Les enjeux sur le milieu humain

Le diagnostic a permis de faire ressortir les enjeux suivants sur le milieu humain :

Synthèse des enjeux sur le milieu humain	
Forces	Faiblesses
Une bonne accessibilité au territoire.	
Une bonne qualité de l'air sur le territoire.	
Des réseaux techniques développés et en suffisance.	Un assainissement non collectif mais fonctionnel.
	Une défense incendie à compléter.

Objectifs

- Maintien d'un cadre de vie rural soumis à de faibles nuisances,

D. Les enjeux sur le patrimoine et activités touristiques

Le diagnostic a permis de faire ressortir les enjeux suivants sur le patrimoine et activités touristiques :

Synthèse des enjeux sur le patrimoine et le tourisme

Forces

Du patrimoine d'intérêt, notamment l'église St-Aignan.

De nombreux chemins de randonnées pour découvrir le patrimoine et le paysage de la commune.

Des hébergements touristiques à maintenir.

Faiblesses

Du patrimoine vernaculaire de qualité, non protégé.

Des contraintes archéologiques reconnues.

Objectifs

- Protection et mise en valeur des éléments du patrimoine non protégé, naturel et bâti.
- Maintien voire développement des chemins de randonnées.

E. Les enjeux sur le paysage

Synthèse des enjeux sur le paysage

Forces

Une ambiance rurale, calme et naturelle,

Une végétation très présente et caractéristique

Des cônes de vues d'intérêt majeur pour la découverte des paysages, notamment en vallée

Faiblesses

Peu de vues vers la vallée depuis le village.

Objectifs

- Valorisation des paysages et des transitions paysagères : maintien des coupures d'urbanisation, traitement des franges urbaines et des lisières forestières.
- Protection des éléments identitaires du paysage (mares, bosquets, haies, boisements),
- Identification et protection des cônes de vue emblématiques.



F. Synthèse des enjeux

Au vu des enjeux thématiques, les principaux enjeux transversaux à prendre en considération sont :

- **La préservation de la vallée de la Risle**, accueillant les milieux naturels riches, un secteur paysager naturel et une zone sensible aux inondations.
- **Le maintien et le renforcement de la trame verte,**
- **La protection des habitants par rapport** aux risques et nuisances.
- **La valorisation d'un patrimoine bâti et paysager** marquant le cadre de vie de la commune.



IV. LE PROJET D'AVENIR DU TERRITOIRE : ANALYSE DES CHOIX RETENUS

A. Le cadre du projet

1. Le cadrage du SCoT

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 ces 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.

La commune de La Houssaye est identifiée comme « commune non-pôle » au sein du Scot du Pays Risle-Charentonne.

Dans cette catégorie, l'urbanisation résidentielle se développera en priorité au cœur des bourgs, dans un objectif d'optimisation du tissu urbain. L'urbanisation des hameaux sera limitée.

Au-delà des objectifs de développement, le SCoT définit plusieurs objectifs environnementaux qui ont guidé le projet.

Un objectif particulier vise à considérer le fonctionnement des territoires par les mesures 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 dans 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 ».

2. Rappel sur l'urbanisme avant mise en œuvre du PLU

La commune de La Houssaye ne dispose d'aucun document d'urbanisme et est donc soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU).

B. L'approche environnementale de l'urbanisme pour cadrer un projet communal

Une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) a été menée en amont de la définition du projet a permis d'élaborer un tableau de bord visant à cadrer le projet dès le début des réflexions.

Dès le début des réflexions, un premier état des lieux sur les thématiques environnementales a pu cadrer les préoccupations environnementales et les enjeux du développement durable afin qu'ils soient intégrés tout au long du projet.

La synthèse des réflexions a été traduite dans le tableau de bord ci-après. Chaque thématique a été traduite en enjeux hiérarchisés, puis en objectifs pour guider l'élaboration du projet.

Des actions et outils ont complété le travail par la suite afin d'envisager les mesures à prévoir pour dessiner le PLU. Cette AEU a permis à la commune de se fixer des objectifs de développement

durable et de les suivre tout au long de la procédure. De ce fait, implicitement, la question environnementale a été placée en premier lieu des réflexions.

Thématique	Enjeux	Hiérarchisation			Objectif	Action/Outils
		++	+	-		
Environnement socio-économique						
Activités économiques	- Diminution des espaces agricoles - Un projet d'activité économique			X	- Accompagner les exploitants dans leurs projets - Accompagner les projets économiques compatibles avec le caractère de la commune	Classer en zones adaptées, notamment A pour permettre le développement de l'activité agricole. Identifier les bâtiments agricoles pouvant changer de destination. Favoriser la mixité fonctionnelle permise dans les zones Urbaines pour permettre le développement ou l'installation de nouvelles activités économiques (non nuisantes). Classer en zone dédiée, les espaces liés aux activités économiques.
Activités touristiques et de loisirs	- Accessibilité aux chemins de promenade et de randonnées - Activités de chasse sur la commune			X	- Maintenir voire développer les accès aux chemins de promenade et de randonnées - Maintenir les espaces boisés de la commune	Maintenir les chemins existants. Protéger les boisements à l'aide de l'outil « Espace Boisé Classé ».
Déplacement et accessibilité	- Sécurité dans les accès au centre bourg - Développement des circulations douces - Offre en transport scolaire			X	- Développer les circulations douces - Maintenir l'offre en transport scolaire	Sécuriser les accès aux futurs projets.
Réseaux et énergie	- Utilisation des réseaux en place - Développement des réseaux numériques			X	- Urbaniser en priorité les secteurs desservis par les réseaux - Continuer à améliorer le réseau électrique - Penser à l'amélioration et au développement des réseaux numériques	Limiter le développement des hameaux. Concentrer les possibilités d'accueil de la population le centre-bourg.
Equipements et services	- Equipements existants ou à venir			X	- Dynamiser la commune par la mise en place d'équipements communaux - Anticiper les besoins en équipements communaux	Accompagner les équipements par un zonage adapté.
Habitat et population	- Présence très majoritaire de résidences secondaires et d'habitat résidentiel - Présence d'une population âgée majoritaire		X		- Maintenir un cadre de vie attractif et reposant - Maintenir une identité locale dans l'architecture pour maintenir un cadre de vie de qualité	Identifier certains bâtiments agricoles pouvant changer de destination. Se limiter au maximum au comblement des dents creuses et aux parcelles divisibles pour atteindre les objectifs démographiques. Préserver le caractère végétal des espaces bâtis.

Thématique	Enjeux	Hiérarchisation			Objectif	Action/Outils
		++	+	-		
Environnement naturel						
Patrimoine naturel et Trame Verte et Bleue	<ul style="list-style-type: none"> - Présence des espaces naturels de vallée de la Risle - Présence des boisements et des lisières forestières 	X			<ul style="list-style-type: none"> - Limiter l'extension de l'urbanisation dans les espaces naturels et boisés 	Classer en zone N les espaces naturels de la vallée et les boisements. Protéger les boisements au travers d'EBC. Recenser et protéger le patrimoine végétal qui participe à la trame verte et bleue.
Eau et risques naturels	<ul style="list-style-type: none"> - Risque d'inondation dans la vallée de la Risle - Risque d'inondation par ruissellements 	X			<ul style="list-style-type: none"> - Identifier les secteurs sensibles aux ruissellements (notamment au Chainé) - Limiter l'urbanisation dans la vallée et les hameaux concernés par le risque d'inondation 	Classer en zone N les espaces naturels de la vallée. Reporter les axes de ruissellement dans le zonage et définition de règles adaptées dans le règlement. Fixer les règles pour la gestion des eaux pluviales des futures constructions.
Sols et sous-sols	<ul style="list-style-type: none"> - Risque d'effondrement du aux cavités souterraines 		X		<ul style="list-style-type: none"> - Identifier les secteurs sensibles et y limiter l'urbanisation 	Protéger les secteurs à risques au travers d'un zonage adapté limitant la construction.
Cadre de vie						
Patrimoine architectural et culturel	<ul style="list-style-type: none"> - Présence d'éléments patrimoniaux, notamment dans le centre ancien 			X	<ul style="list-style-type: none"> - Identifier les éléments architecturaux à préserver ou valoriser 	Classer des éléments remarquables du paysage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme.
Paysage	<ul style="list-style-type: none"> - Importantes surfaces d'espaces boisés et plantés participant à l'identité paysagère de la commune - Paysages d'intérêt de la vallée de la Risle 	X			<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir voire protéger les espaces naturels - Identifier les cônes de vue et les éléments remarquables du paysage - Aller vers une protection paysagère de la vallée de la Risle - Permettre les accès au paysage de la vallée de la Risle 	Classer des éléments remarquables du paysage au titre des articles L.151-23 du Code de l'urbanisme. Classer en zones Np ou Ap les secteurs à préserver des constructions pour valoriser le paysage, particulièrement les cônes de vue sur la vallée.
Qualité de vie	<ul style="list-style-type: none"> - Qualité de vie dans la commune, ambiance rurale 	X			<ul style="list-style-type: none"> - Préserver les espaces plantés et naturels dans les hameaux (notamment aux Forges) - Œuvrer pour le maintien d'un cadre de vie rural propice au repos 	Limiter l'extension de l'espace bâti ou le cadrer par une végétalisation. Indiquer les périmètres de réciprocity agricole et y interdire les nouvelles constructions à usage d'habitation autre que nécessaires aux activités agricoles. Proscrire la possibilité de développement de l'habitat isolé.

Tableau de bord de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (source : Géostudio/2AD)

C. La justification du scénario retenu au regard des critères environnementaux

1. Le scénario démographique et de modération de la consommation d'espace

Se référer à la partie « III. Justifications des choix retenus pour établir le projet » du document 1b du rapport de présentation.

Ce scénario se résume de la manière suivante :

Le choix du scénario 1 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.

En 2023, la commune de La Houssaye a ainsi un **potentiel constructible total estimé à 7 logements dont 6 en dents creuses et 1 sur une parcelle mutable.**

2. Un PLU co-construit

La démarche environnementale a permis de mettre l'accent sur les enjeux du territoire. S'agissant de l'élaboration du PLU, il a tout d'abord été question de faire le point sur les dynamiques territoriales en cours avec le RNU puis de tirer le bilan des secteurs constructibles ayant effectivement fait l'objet d'aménagements durant les 10 dernières années.

La dynamique actuelle est avant tout à une légère densification. Aucun grand projet n'est à l'étude sur le territoire. Un secteur complexe ayant fait l'objet de plusieurs interrogations est celui du Pré de la Forge. Ce lotissement bâti dans la forêt, présente la particularité de n'être constitué que de très grandes propriétés sur les terrains d'au moins 5000 m². Il a été étudié les possibilités de densification raisonnée de ce secteur. Après concertation et analyses paysagères, environnementales et de cadre de vie, il a finalement été retenu de rendre ce secteur inconstructible par le maintien en zone Naturelle et permettre de préserver le quartier tel qu'il existe actuellement. Seule l'évolution mesurée de l'existant est permise.

De plus, afin d'améliorer le Développement Durable du territoire et réduire les incidences du projet sur l'environnement, on note que le travail avec les élus et habitants ont permis d'accompagner le projet en optant pour :

- La protection des bâtiments patrimoniaux, des haies, de la ripisylve, d'arbres isolés et en alignement, et des mares présentant un intérêt paysager,
- L'identification d'un bâtiment patrimonial agricole (en fond de vallée) pouvant changer de destination et permettre la production de logement ou d'autres projets et la préservation d'un patrimoine en désuétude,
- La création d'une zone Nr pour éviter la densification de secteurs déjà urbanisés en continuité de Ferrières-sur-Risle, mais sensibles aux inondations par ruissellement notamment,

- La création d'une zone Ap pour préserver une vue remarquable sur la vallée de la Risle.

3. Les axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le diagnostic, cadré par une Approche Environnementale de l'Urbanisme, a permis de définir les axes stratégiques pour l'avenir du territoire de La Houssaye qui ont été retranscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Le PADD est donc la clé de voute du projet de la commune car il traduit le projet de développement urbain de la commune pour les 10 années à venir.

A la lecture du diagnostic croisé et itératif de l'environnement urbain, économique et environnemental de la commune, le PADD a défini les orientations générales d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers. Il fixe également les objectifs démographiques de la commune, dans un souci de consommation modérée de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD du PLU de La Houssaye s'articule autour de 2 axes :

- 1) Une évolution douce permettant de préserver le village
- 2) Une richesse paysagère et environnementale à préserver et mettre en valeur

La démarche itérative mise en œuvre, notamment au travers de l'AEU, a permis de co-construire le PADD. L'analyse

environnementale du PADD ne présente pas d'incidences particulières de ce fait.

4. Le choix des secteurs de développement

Le choix des secteurs de développement de la commune s'est opéré au regard de ce projet démographique.

Au vu du desserrement des ménages et de la faible vacance des maisons, maintenir la population nécessite de produire quelques logements. De ce fait, le scénario de développement retenu est le comblement des dents creuses et l'autorisation des divisions parcellaires dans le centre-bourg et les hameaux constitués qui bénéficient de tous les réseaux. A cela se sont vus ciblés deux secteurs de développement potentiels dans le bourg, où des projets sont à l'étude. Ils ont été cadrés par une OAP pour s'assurer de leur bonne prise en compte de l'environnement.

Par la mise en œuvre de ce scénario, accompagné par tous les outils de protection environnementale, paysagère et patrimoniale, le scénario retenu est évidemment celui de moindre impact car il permet d'éviter fortement la consommation de terres agricoles et naturelles. Le cadrage de la division parcellaire, en appliquant un pourcentage maximum d'emprise au sol et des règles de distances avec les limites des parcelles (au Pré de la Forge particulièrement), la protection des bois et bâtiments remarquables permettent, de plus, de maintenir un cadre de vie propre à la commune.

La concertation a également permis de co-construire le projet avec les habitants et agriculteurs du territoire. Pour se faire,

plusieurs temps d'échange ont eu lieu, en réunions publiques comme avec la mise en place d'un registre en mairie.

5. Le règlement graphique et écrit : des outils pour éviter les incidences sur l'environnement

Un zonage cohérent avec les dynamiques urbaines, paysagères et environnementales locales

Le zonage intègre des sous-secteurs permettant d'affiner les caractéristiques locales au sein de ces zones.

Zone U	Ua	Secteur de centre-bourg
	Uh	Secteur résidentiel de hameaux constitués et densifiables (le Châtelier et le Chainé)
Zone A	A	Secteur agricole
	Ap	Secteur agricole protégé pour des questions paysagères
Zone N	N	Secteur naturel
	Nr	Secteur résidentiel non densifiable

Un règlement adapté au contexte territorial

Afin de répondre aux objectifs généraux du projet, le règlement graphique comme le règlement écrit ont été finement étudiés pour mettre en cohérence l'ensemble du projet.

Le zonage est cohérent avec le scénario démographique retenu en permettant la construction d'environ 7 logements.

Ce projet démographique vient très fortement limiter la consommation des espaces naturels et agricoles de la commune en proposant une légère densification des parties actuellement urbanisées.

Afin de préserver les espaces forestiers et la vallée de la Risle, le zonage propose une grande part de zones Naturelles (N) dédiées.

De la même manière, les activités agricoles sont préservées et intégrées dans une zone Agricole (A) dédiée au maintien des activités agricoles et à leur développement. Une zone Ap vient limiter la constructibilité des zones agricoles en vallée pour leur propriétés paysagères (cône de vue).

Par ailleurs, dans le règlement écrit, il est stipulé en disposition générale que « les enjeux environnementaux ne font pas l'objet d'un article spécifique, mais sont présents dans l'ensemble du volet réglementaire. Ils concernent aussi bien la cohabitation des activités humaines avec la nature que l'équité sociale ».

Des outils permettant de protéger le patrimoine bâti et naturel

Enfin, les choix réglementaires ont permis de préserver des éléments remarquables du paysage (ERP) bâtis et naturels et des Espaces Boisés Classés (EBC) ont été identifiés pour leur qualité paysagère, patrimoniale et environnementale (rôle dans la trame verte et bleue) : mares, haies, alignements d'arbres, bâtiments patrimoniaux.

Notons, par ailleurs qu'un zonage Agricole paysager (Ap) a été adopté sur le cône de vue dégagé sur la vallée de la Risle.



Cône de vue préservé (source : 2AD)

Deux OAP permettent de préserver le cadre de vie du territoire :

- L'OAP Centre Bourg permet la constructibilité d'une parcelle, mais vient avant tout cadrer le paysage autour de l'église. Pour ce faire, un espace devant rester non bâti a été identifié et la protection/reconstitution de haies autour de la parcelle constructible a été imposée. Un espace naturel de jardin est également souhaité pour éviter les vues lointaines.
- L'OAP n°3 de valorisation des continuités écologiques est un outil permettant de préserver voire renforcer la trame verte et bleue du territoire.

Des outils permettant de protéger les personnes et biens des risques naturels

En ce qui concerne la gestion des risques et nuisances, le PLU de La Houssaye prévoit plusieurs outils pour limiter les incidences sur les biens et personnes mais également pour limiter l'aggravation des risques.

Les axes de ruissellement identifiés dans le cadre des études menées par le Département de l'Eure ont pu être reportés sur le plan de zonage et font l'objet d'une réglementation spécifique dans le PLU.

Une zone Nr a été créée pour éviter la densification de secteurs déjà urbanisés en continuité de Ferrières-sur-Risle soumis à des risques de ruissellements et d'inondation.

Les zones à risque d'effondrement de cavités souterraines sont identifiées en l'état actuel des connaissances et reportées au plan de zonage n°2.

6. Une démarche itérative ayant permis de faire évoluer le projet

La démarche itérative environnementale a permis de mettre l'accent sur les enjeux environnementaux du territoire. S'agissant de l'élaboration du PLU, il a tout d'abord été question de faire le point sur les dynamiques territoriales en cours avec le RNU puis de tirer le bilan des secteurs constructibles ayant effectivement fait l'objet d'aménagements durant les 10 dernières années.



La dynamique actuelle est avant tout à une légère densification. Aucun grand projet n'est à l'étude sur le territoire. Un secteur complexe ayant fait l'objet de plusieurs interrogations est celui du Pré de la Forge. Ce lotissement bâti dans la forêt, présente la particularité de n'être constitué que de très grandes propriétés sur les terrains d'au moins 5000 m². Il a été étudié les possibilités de densification raisonnée de ce secteur. Après concertation et analyses paysagères, environnementales et de cadre de vie, il a finalement été retenu de rendre ce secteur inconstructible par le maintien en zone Naturelle et permettre de préserver le quartier tel qu'il existe actuellement. Seule l'évolution mesurée de l'existant est permise.

De plus, afin d'améliorer le Développement Durable du territoire et réduire les incidences du projet sur l'environnement, on note

que le travail avec les élus et habitants ont permis d'accompagner le projet en optant pour :

- La protection des bâtiments patrimoniaux, des haies, de la ripisylve, d'arbres isolés et en alignement, et des mares présentant un intérêt paysager,
- L'identification d'un bâtiment patrimonial agricole (en fond de vallée) pouvant changer de destination et permettre la production de logement ou d'autres projets et la préservation d'un patrimoine en désuétude,
- La création d'une zone Nr pour éviter la densification de secteurs déjà urbanisés en continuité de Ferrières-sur-Risle, mais sensibles aux inondations par ruissellement notamment,
- La création d'une zone Ap pour préserver une vue remarquable sur la vallée de la Risle.



V. L'ARTICULATION DU PLU AVEC LES TEXTES DE LOI ET LES PLANS ET PROGRAMMES ENVIRONNEMENTAUX

A. Objectifs internationaux, européens et nationaux

L'élaboration du PLU s'est réalisée en accord avec les grands défis du Grenelle de l'environnement de l'ensemble des textes de références qui en découlent, à savoir :

- **La lutte contre les consommations d'espaces naturels, forestiers et agricoles** : le PLU fixe un cadre au développement futur du territoire, par une politique en faveur de la recherche de formes urbaines plus denses, la limitation des consommations foncières sur les surfaces naturelles, agricoles ou forestières, le développement limité des écarts d'urbanisation (hameaux notamment).
- **La lutte contre la perte de biodiversité** : l'étude spécifique faune/flore/habitats et fonctionnalités écologiques a permis de mettre en évidence les secteurs à enjeux sur le territoire communal. L'enjeu premier sur le territoire étant

d'améliorer les connaissances sur les espaces naturels et d'intégrer la nature en ville dans les réflexions des documents de planification.

- **La lutte contre le réchauffement climatique** : le PLU va dans le sens des orientations imposées par le Grenelle de l'environnement (respect de la réglementation thermique en vigueur, encourager le recours aux énergies renouvelables, promouvoir un urbanisme durable et de nouvelles formes urbaines souvent plus compactes et moins énergivores).

Le PLU a également pris en compte l'ensemble des éléments de cadrage des politiques internationales, européennes, et nationales, dont les principales sont résumées dans le tableau suivant.

Loi	Objectifs	Prise en compte dans le PLU
Ressource en eau		
Loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992	Vingt ans après l'adoption de la première loi sur l'eau de 1964, cette nouvelle loi permet de planifier la gestion de la ressource à travers l'instauration des Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), à l'échelle des grands bassins versants, et les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), qui eux s'appliquent à une échelle plus locale.	La ressource en eau (eaux superficielles et souterraines mais également milieux humides) représente un enjeu important sur le territoire. La prise en compte de ces enjeux permet de préserver les sites les plus sensibles autour de la Risle qui joue un rôle hydraulique majeur (continuités écologiques, fonctionnement des milieux humides, risque d'inondation...), mais également les prairies humides qui les accompagnent. Le PLU a eu pour objectif de préserver les espaces de fond de vallée les plus sensibles sur la thématique de l'eau (milieux humides, eau superficielle, zones inondables,...). Les mares ont également été protégées.
Directive 2000/60/CE du Parlement Européen et du Conseil, dite Directive Cadre sur l'Eau (DCE)	Cette directive donne un objectif de « bon état écologique » des eaux continentales, souterraines et côtières de l'ensemble de l'Union Européenne. Pour les eaux souterraines, elle ajoute de plus un objectif de bon état quantitatif et chimique. Elle prévoit l'élaboration, dans le cadre de districts hydrographiques, des plans de gestion présentant la situation actuelle des ressources en eau et les objectifs environnementaux à atteindre pour ces ressources.	
Loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006	Cette loi transpose en droit français la DCE afin d'arriver aux objectifs qu'elle a posés. En particulier, elle fixe des objectifs de bon état des eaux, d'amélioration des conditions d'accès à l'eau pour tous, davantage de transparence dans le fonctionnement du service public de l'eau, et enfin la rénovation de l'organisation de la pêche en eau douce. La loi sur l'eau, codifiée aux articles L.210-1 à L.218-81 dans le code de l'environnement, instaure une gestion globale, qualitative et quantitative de l'eau et impose de soumettre à déclaration ou autorisation les ouvrages, installations, travaux ou activités susceptibles d'affecter la ressource en eau et le milieu aquatique.	
Biodiversité et milieux naturels		
Loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature	Cette loi stipule que « les espaces, ressources et milieux naturels, les sites et paysages, les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres écologiques auxquels ils participent font partie du patrimoine commun de la nation et des ressources qui peuvent valoriser les territoires ». Elle ajoute qu'il est du devoir de chacun de veiller à la sauvegarde du patrimoine dans lequel il vit et de contribuer à la protection de l'environnement.	La définition des secteurs à enjeux pour la biodiversité a permis de préserver des espaces d'intérêt majeur comme la vallée de la Risle et les prairies attenantes et l'ensemble des espaces boisés du coteau.

Loi	Objectifs	Prise en compte dans le PLU
Loi n° 95-101 du 2 février 1995, dite « loi Barnier »	Cette loi instaure l'inventaire départemental du patrimoine naturel, qui est établi par l'Etat dans chaque département. Il recense les sites, paysages et milieux naturels, ainsi que les mesures de protection de l'environnement, les moyens de gestion et de mise en valeur qui s'y rapportent. La loi vise également à protéger les populations exposées aux risques naturels.	La prise en compte des secteurs à enjeux passe également par la conservation du site Natura 2000 « Risle, Guiel, Charentonne ».
Directive du Conseil Européen n°92/43 dite « Habitats » du 21 mai 1992	Elle a pour objet de contribuer à assurer la biodiversité par la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages sur le territoire européen des Etats membres où le traité s'applique. Un réseau écologique européen cohérent de Zones Spéciales de Conservation (ZSC) dit Natura 2000 est constitué.	Enfin, la protection du patrimoine naturel (haies, mares notamment) permet d'optimiser le fonctionnement écologique du territoire.
Circulaire n°91-71 du 14 mai 1991 relative aux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)	L'inventaire des ZNIEFF est un outil de connaissance du patrimoine naturel de France. Sans instaurer une protection, il constitue une des bases scientifiques majeures de la politique de protection de la nature. Dans ces zones, il importe de respecter les grands équilibres écologiques en tenant compte du domaine vital de la faune sédentaire ou migratrice.	Aussi, en prenant en considération l'ensemble des espaces naturels d'intérêt du territoire, le PLU permet de maintenir, voire améliorer les continuités écologiques existantes, notamment grâce à l'OAP spécifique de valorisation des continuités écologiques.
La loi Grenelle II de juillet 2010	Elle introduit la notion de continuité écologique et de trames verte et bleue. L'objectif est la lutte contre la perte de biodiversité en favorisant le déplacement de la faune et donc, le brassage génétique des espèces ainsi qu'un accès facilité aux espaces de repos, de chasse.	
Loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages	Cette loi vise la reconquête de la biodiversité en renforçant la protection des paysages « ordinaires » source de biodiversité, la protection de la faune et flore sauvage, les sanctions contre la destruction de la biodiversité ou encore la lutte contre les pesticides et les espèces invasives.	
Risques, nuisances, énergie		
La Loi sur l'air 96-1236 du 30 décembre 1996	La Loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie datée de 1996, reprise dans le Code de l'Environnement, affirme le droit à chacun de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé et fonde les conditions de la surveillance de la qualité de l'air et de l'information du public. Cela se traduit par des actions visant à prévenir, à surveiller, à réduire ou à supprimer les pollutions atmosphériques, et à préserver la qualité de l'air.	Le développement urbain prévu dans le PLU est un développement raisonné et recherchant la qualité et la performance énergétique en encourageant le bioclimatisme des constructions notamment. Il s'agit également d'un développement raisonné au

Loi	Objectifs	Prise en compte dans le PLU
Directive européenne 2008/50/CE du 18 mai 2008	Elle concerne la qualité de l'air ambiant et un air pur en Europe, et fixe notamment des objectifs de qualité de l'air ambiant afin d'éviter, de prévenir et de réduire les effets nocifs pour la santé et l'environnement. Elle prévoit également la mise à disposition du public des informations sur la qualité de l'air.	regard de l'approvisionnement énergétique du territoire. En effet, le projet démographique est atteignable grâce au seul comblement des dents creuses, densification mesurée et de la construction de 2 à 3 logements en bordure de l'espace déjà bâti du centre-bourg.
Loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte	La « loi de transition énergétique » fixe les grands objectifs d'un nouveau modèle énergétique français, dans le cadre mondial et européen. Elle cherche la mise à encourager une « croissance verte » par la maîtrise de la consommation énergétique et la diminution des rejets de gaz à effet de serre notamment.	
Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets	La « loi climat et résilience » porte contre le dérèglement climatique et s'articule sur les cinq thématiques suivantes : consommer, produire et travailler, se déplacer, se loger et se nourrir. Elle porte aussi sur l'artificialisation des sols, en fixant un objectif de zéro artificialisation nette des sols en 2050. Elle demande d'abord aux territoires de baisser de 50%, d'ici à la fin de la décennie, le rythme d'artificialisation et de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.	
Paysage et patrimoine		
Loi du 31 décembre 1913 sur le classement et l'inscription des monuments historiques	Elle pose les grandes lignes de la réglementation sur les monuments historiques, applicables aux bâtiments et aux jardins. Il s'agit de l'instauration des monuments classés et inscrits.	La Houssaye bénéficie d'un cadre paysager remarquable avec la présence de plusieurs entités distinctes : vallées, forêts, plateaux agricoles. Le territoire ne possède pas de patrimoine déjà protégé et vise la protection du petit patrimoine grâce au PLU. De ce fait, en prenant en compte les éléments remarquables du paysage, le PLU a eu pour objectif de valoriser le patrimoine historique et paysager de la commune.
Loi du 2 mai 1930 instaurant les sites classés et inscrits	Une liste est établie par la commission départementale des sites, comportant les monuments naturels et les sites dont la conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général. Il s'agit des sites inscrits et classés.	
Loi n°93-24 du 8 janvier 1993 dite loi « paysage »	Cette loi instaure la protection et la mise en valeur des paysages d'intérêt général. Chaque collectivité publique est le gestionnaire et le garant du paysage dans le cadre de ses compétences et doit à ce titre en assurer la protection et la mise en valeur.	

B. Les plans et programmes environnementaux avec un rapport de compatibilité

Ce chapitre vise à étudier l'articulation entre le PLU et les objectifs des plans et programmes touchant à l'environnement, de rang supérieur et qui demandent une compatibilité du PLU.

1. Le Schéma de Cohérence Territoriale du pays de Risle Charentonne

Présentation du SCoT et de ses orientations en matière d'environnement

Le SCoT du Pays de Risle-Charentonne a été approuvé le 18 décembre 2012. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) 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 générales (DOG), 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.

Les orientations du DOG s'appliquant à La Houssaye en matière d'environnement sont les suivantes :

VALORISER LES RESSOURCES NATURELLES

Cette partie vise à gérer le fonctionnement des vallées, en l'occurrence celle de la Risle sur le territoire communal.

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 de la 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 à 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...), les zones humides et les axes de ruissellements seront préservés dans l'objectif de conserver leur qualité avérée sur le 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 ».

LES MOYENS D'UN MODE DE DEVELOPPEMENT EQUILIBRE ET ATTRACTIF

Cette partie du DOG définit des orientations concernant :

- les infrastructures de transports et de déplacement,
- les activités économiques,
- la réalisation de logements et d'équipements structurants,
- la gestion de l'environnement et des ressources naturelles.

L'orientation concernant la « qualité et l'intégration environnementale » concerne particulièrement le projet et son évaluation environnementale.

De ce fait, 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 ».

LA PROTECTION DES PAYSAGES

Cette partie a pour vocation de préserver et valoriser la diversité des paysages du territoire. Les collectivités locales veilleront à la valorisation et à la visibilité des paysages de vallées et favoriseront la création d'ambiances diversifiées.

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 ».

Prise en compte des orientations du SCoT dans le PLU

Dans le PADD :

Les objectifs du SCoT ont été suivi tout au long de l'élaboration du PADD. Il reprend notamment les éléments suivants :

- **Axe 1 : Une évolution douce permettant de préserver le village**, pour lesquels les objectifs suivants vont dans le sens du SCoT : modération de la consommation de l'espace, choix d'urbanisation en fonction des contraintes, préservation des formes urbaines et transition énergétique à intégrer.
- **Axe 2 : Une richesse paysagère et environnementale à préserver et mettre en valeur** pour lesquels les objectifs suivants vont dans le sens du SCoT : maintien des éléments fondateurs du paysage, préservation des vues remarquables, intégration des futures constructions dans le paysage, maîtrise du développement urbain afin de limiter les impacts sur l'environnement.

Dans le règlement écrit et graphique :

La transcription de ces objectifs se retrouve dans de nombreux points du zonage et du règlement. Le SCoT ayant cadré l'ensemble de la démarche et étant transversal, les objectifs ont été traduits durant toute l'élaboration du PLU.

Pour répondre à l'objectif de valorisation des espaces naturels on retrouve plusieurs éléments de compatibilité :

- Les zones à risque ont été exclues de l'urbanisation : secteurs de suspicion de cavités souterraines et plus généralement tous les secteurs à risques, zone inondable classée en zone naturelle dans la vallée de la Risle.
- Les axes de ruissellement sont cartographiés sur le plan de zonage pour améliorer la connaissance de ces derniers. Des prescriptions spécifiques dans le règlement écrit permettent d'assurer la protection des biens et personnes.
- La vallée de la Risle est en partie (hors corps de ferme) classée zone N pour assurer la protection des espaces naturels et leurs fonctionnalités écologiques.
- Des éléments remarquables du paysage sont protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme. Qu'ils soient bâtis ou naturels, ces éléments protégés visent à promouvoir le cadre de vie de la commune. Ils comprennent les éléments bâtis remarquables, les haies, les arbres remarquables, la ripisylve et les mares de la commune.
- Les forêts et bois sont classés en tant qu'Espaces Boisés Classés (EBC), assurant leur pérennité.
- Les zones humides ont été classées en zone Naturelle.
- Le règlement écrit définit, pour chaque zone, des règles d'implantation, d'emprise au sol et de clôture, notamment, qui permettent de garantir la préservation du cadre de vie environnemental comme paysager, particulièrement aux Prés de la Forge.

Concernant l'objectif du développement équilibré et attractif, les mesures suivantes montrent la compatibilité du PLU :

- Les activités sont accompagnées dans leur développement au travers du règlement de la zone U.
- L'autorisation d'implanter des dispositifs de production d'énergies renouvelables à l'échelle des bâtiments, en dehors des éléments patrimoniaux protégés au titre des articles L151-19 du Code de l'urbanisme.

Enfin, pour répondre à l'objectif de protection des paysages, le PLU est compatible grâce aux actions suivantes :

- Une zone Ap a été définie pour protéger un cône de vue sur la vallée de la Risle.
- Des éléments remarquables du paysage sont protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme. Qu'ils soient bâtis ou naturels, ces éléments protégés visent à promouvoir le cadre de vie de la commune. Tous ces éléments sont soumis à des prescriptions travaillées avec l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP).
- Les forêts et bois sont classés en tant qu'Espaces Boisés Classés (EBC), assurant leur pérennité.
- Le règlement écrit définit, pour chaque zone, des règles d'implantation, d'emprise au sol et de clôture, notamment, qui permettent de garantir la préservation du cadre de vie environnemental comme paysager.

En ayant pris en considération dès le début des réflexions, les objectifs du SCoT, le projet, répond de plusieurs manières aux objectifs. Ces objectifs sont transversaux, tout comme les moyens d'y répondre. En allant dans le sens d'une valorisation des ressources naturelles, d'un développement équilibré et attractif et une protection des paysages, le PLU est entièrement compatible avec le SCoT Risle et Charentonne.

2. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Présentation du SAGE et de ses orientations en matière d'environnement

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est un document de planification fixant des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau. Il s'agit d'une déclinaison locale, à échelle de bassins versants pertinents des SDAGE avec lesquels ils doivent être compatibles.

Le SAGE Risle et Charentonne a été approuvé le 12 octobre 2016 par arrêté inter-préfectoral.

Le SAGE s'organise autour de quatre grands enjeux :

- Préserver et gérer les milieux aquatiques et humides,
- Gérer le risque inondation,
- Préserver, gérer et exploiter la ressource en eau potable,
- Mettre en place et gérer des outils d'assainissement performants.

Pour répondre à ces enjeux, le SAGE définit notamment les objectifs suivants :

- Intégrer les cours d'eau dans les documents d'urbanisme et protéger leur hydromorphologie et leur espace de mobilité : préserver les cours d'eau, leurs berges et espaces de mobilités de toute forme d'occupation des sols de nature à

entraîner leur destruction ou compromettre leurs fonctionnalités,

- Intégrer l'inventaire des zones humides dans les documents d'urbanisme dans un but de préservation : protéger les zones humides présentes sur le bassin versant de toute forme d'occupation des sols de nature à entraîner leur destruction ou compromettre leurs fonctionnalités,
- Intégrer les risques inondation dans les documents d'urbanisme : intégrer l'ensemble des risques inondation et leur gestion dans les documents d'urbanisme lors de leur réalisation ou de leur révision, rechercher à urbaniser hors des zones à risque d'inondation,
- Protéger la ressource en eau et les captages : mettre en place et suivre la protection réglementaire,
- Mettre en place une politique de collecte et de traitement des eaux pluviales : maîtriser les ruissellements à l'échelle des bassins versants, renforcer la gestion individuelle des eaux pluviales, gérer collectivement les eaux pluviales de l'urbanisation existante.

Compatibilité avec les orientations du SAGE dans le PLU

Dans le PADD :

Au sein du PADD, les orientations du PLU vont dans le sens du SAGE par les dispositions suivantes :

Axe 1 : Une évolution douce permettant de préserver le village

Cet axe comprend l'objectif n°4 : « **Prendre en compte les risques et nuisances dans l'urbanisation future** ». Cet objectif met en avant la prise en compte du risque d'inondation, à la fois par ruissellement mais aussi par le débordement de la Risle.

Axe 2 : Une richesse paysagère et environnementale

Cet axe comprend l'objectif n°4 : « **Favoriser une bonne gestion de la ressource en eau pour maintenir le cadre de vie** ». Il s'agit d'un objectif visant une bonne gestion de l'eau, des cours d'eau, de l'assainissement et des risques liés.

Ces orientations ont pour but de préserver la ressource en eau qui est importante sur le territoire : gestion du risque avec la présence de la Risle et d'axes de ruissellements, préservation des espaces naturels aquatiques et humides qui permettent notamment l'expansion des crues.

Dans le règlement :

La transcription de ces objectifs se retrouve dans de nombreux points du zonage et du règlement. Dans le zonage, il s'agit notamment du maintien de la vallée de la Risle en zone Naturelle (inconstructibilité pour la protection des milieux humides, aquatiques et de la ressource en eau souterraine). Sur ces secteurs, les constructions sont interdites sauf équipements collectifs ou nécessaires à la gestion de ces zones, notamment en matière de gestion des eaux et d'alimentation en eau potable.

Par ailleurs, le chapitre relatif aux équipements et réseaux, de chacune des zones fixe les règles en matière d'eau potable, eaux usées et eaux pluviales et précise par exemple, que « *La gestion des eaux pluviales doit être traitée à la parcelle.* » ; « *Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.* » ; « *Tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2 l/s/ha maximum* » ; « *En cas de construction nouvelle (hors annexes), celle-ci devra obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci est installé au droit de la parcelle bâtie. Dans le cas inverse, la construction devra s'accompagner d'un raccordement à un système d'assainissement autonome* » ; « *L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite. La canalisation de branchement comprend deux parties isolées l'une par rapport à l'autre pour assurer la séparation des eaux pluviales et des eaux usées* ».

Enfin, les prescriptions complémentaires en matière de gestion du risque d'inondation viennent compléter la réponse aux objectifs du SAGE. Le plan de zonage indique, en effet, les axes de ruissellement provenant des études réalisées par l'Intercom et les espaces inondables de la Risle. Pour rappel, il existe un Atlas des zones inondées (AZI) couvrant la vallée de la Risle. Concernant la Risle, « *Dans les secteurs inclus dans le périmètre inondable de l'Atlas des Zones Inondées (reportée au plan graphique), toute construction est interdite pour éviter toute exposition au risque d'inondation et pour ne pas aggraver ce phénomène.* ».

Le risque de remontée de nappes est également intégré dans les dispositions générales du règlement. Les sous-sols sont interdits sur les secteurs à risque fort et moyen.

En visant la préservation de la vallée de la Risle mais également les mares et secteurs sensibles aux ruissellements et remontées de nappes, qui concentrent les enjeux en matière de gestion des eaux, risques et milieux humides, le PLU poursuit les objectifs du SAGE.

3. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Présentation et orientations générales

La commune de La Houssaye fait partie intégrante du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands. Ce bassin est géré par un Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) qui fixe les objectifs en matière de qualité chimique et écologique des cours d'eau, des eaux souterraines et des milieux humides. **Le SDAGE 2022-2027 a été adopté le 23 mars 2022.**

Le SDAGE a vocation à encadrer les choix de tous les acteurs du bassin dont les activités ou les aménagements ont un impact sur la ressource en eau. Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme doit-il être compatible avec « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE » (article L.123-1 du code de l'urbanisme).

Ce SDAGE définit plusieurs orientations fondamentales. Chaque orientation fondamentale est déclinée en orientations, elles-mêmes déclinées en dispositions qui permettent une gestion et une protection de la ressource en eau et des milieux humides à l'échelle du bassin. Les cinq orientations fondamentales identifiées dans le SDAGE sont les suivantes :

- **Orientation fondamentale 1 :** Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée
- **Orientation fondamentale 2 :** Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable
- **Orientation fondamentale 3 :** Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles
- **Orientation fondamentale 4 :** Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique
- **Orientation fondamentale 5 :** Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral

Compatibilité avec les orientations du SDAGE dans le PLU

Le SDAGE étant un document cadre avec lequel le SAGE doit être compatible, les objectifs sont donc compatibles et complémentaires. S'il poursuit les objectifs du SAGE, le PLU de La Houssaye poursuit nécessairement les objectifs du SDAGE.

4. Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du Bassin Seine Normandie et l'Atlas des Zones Inondées (AZI) de la Risle

Présentation et objectifs du PGRI

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) 2016-2021 du bassin Seine Normandie est un document stratégique visant une bonne gestion des inondations à l'échelle du bassin Seine-Normandie. Le PGRI du bassin Seine-Normandie fixe pour six ans quatre grands objectifs pour réduire les conséquences des inondations sur la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie.

Il a été arrêté le 7 décembre 2015.

Le PGRI fixe 4 objectifs :

- Réduire la vulnérabilité des territoires,
- Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages,
- Raccourcir fortement les délais de retour à la normale des territoires sinistrés,
- Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque.

Le territoire de La Houssaye est concerné par l'Atlas des zones (AZI) Inondées de la Risle. Ce document de connaissance n'est pas un document réglementaire mais un outil de connaissance et d'aide à la décision. La thématique du PGRI est en lien direct avec cet AZI.

Dans le PADD :

En ce qui concerne la prise en compte du risque d'inondation sur le territoire, le PADD fixe deux objectifs particuliers liés à la gestion des risques et nuisances.

Axe 1, objectif 4 : Prendre en compte les risques et nuisances dans l'urbanisation future

Axe 2, Objectif 4 : Maîtriser le développement de la commune pour limiter les impacts sur l'environnement et préserver les habitants des risques

Au sein de ces objectifs, la commune souhaite notamment que « *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)* », « *Veiller à la préservation et à la protection des nappes phréatiques et des espaces inondables (en préservant les pâtures notamment).* », « *Favoriser une bonne gestion des ressources en eau du territoire notamment en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales* ».

Il en résulte une volonté de protection de la vallée de la Risle afin de limiter toute aggravation du risque d'inondation. Les axes de ruissellement sont également surveillés car ils sont notamment liés au risque en fond de vallée. L'imperméabilisation ne devant pas aggraver le risque d'inondation à l'aval.

Dans le règlement :

Dans le règlement graphique, la vallée de la Risle, espace le plus sensible aux inondations a été classée en zone N permettant de d'interdire toute nouvelle construction. Les espaces agricoles sont en zone A, notamment autour de l'existant. Un secteur agricole a été classé en Ap pour protéger la vue sur la vallée de la Risle (et, indirectement, les secteurs inondables).

Le plan de zonage intègre le périmètre inondable inclus dans l'Atlas des Zones inondées afin de matérialiser les zones inondables sur le territoire.

Les axes de ruissellement sont intégrés au règlement graphique pour permettre leur prise en compte. Le règlement écrit indique un recul minimum des constructions depuis ces axes pour éviter le risque et permettre le bon écoulement des eaux.

Enfin, le règlement écrit indique que les prescriptions liées à la présence de la zone inondable de l'AZI, sont à prendre en considération au travers de la fiche « *Prise en compte des risques inondations par débordement de cours d'eau dans le département de l'Eure. Hors zones couvertes par un plan de prévention des risques d'inondation* »

Le PLU préserve la vallée de la Risle de la plupart des nouvelles constructions et assure de limiter l'imperméabilisation de cet espace sensible. En prenant en compte l'ensemble du cycle de l'eau dans les aménagements futurs, le PLU est entièrement compatible avec les objectifs poursuivis par le PGRI et impose des

prescriptions adaptées par rapport à la présence de zones inondables de l'AZI.

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

Présentation et orientations générales

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

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

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

En ce qui concerne les règles avec lesquelles le PLU doit être compatible, on retrouve :

- **Conduire une analyse du foncier mettant en évidence la nécessité de concilier ses usages et justifiant la prise en compte des enjeux visant à limiter la consommation de foncier et l'artificialisation des sols, à préserver les espaces agricoles et naturels et à restaurer les continuités écologiques.** Cette règle vient répondre notamment aux deux objectifs suivants :
 - Obj 46 / Limiter l'impact de l'urbanisation et des aménagements sur la biodiversité et les espaces naturels
 - Obj 49 / Mobiliser les outils fonciers pour limiter l'artificialisation des sols et concilier les usages
- **Répondre aux enjeux de l'agriculture de proximité et de l'alimentation locale** ou encore **Identifier et protéger les espaces agricoles et maraîchers à enjeux.** Notamment pour répondre aux objectifs suivants :
 - Obj 28 / Sauvegarder et valoriser les spécificités du monde rural
 - Obj 49 / Mobiliser les outils fonciers pour limiter l'artificialisation des sols et concilier les usages
- **Favoriser la création de nouveaux quartiers et de constructions neuves s'inscrivant dans des démarches d'urbanisme durable et visant une performance énergétique ou carbone supérieure aux exigences**

règlementaires en vigueur. Cette règle permet de répondre aux objectifs suivants :

- Obj 46 / Limiter l'impact de l'urbanisation et des aménagements sur la biodiversité et les espaces naturels
- Obj 49 / Mobiliser les outils fonciers pour limiter l'artificialisation des sols et concilier les usages
- Obj 51 / Economiser l'énergie grâce à la sobriété et l'efficacité énergétique
- Obj 52 / Augmenter la part des énergies renouvelables dans les consommations énergétiques de la Normandie
- Obj 69 / Réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre
- **Favoriser la division au moins par 2 du rythme de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers à l'horizon 2030.** Il s'agit d'atteindre les objectifs suivants :
 - Obj 4 / Foncier : poser la conciliation des usages comme impératif
 - Obj 46 / Limiter l'impact de l'urbanisation et des aménagements sur la biodiversité et les espaces naturels

- Obj 49 / Mobiliser les outils fonciers pour limiter l'artificialisation des sols et concilier les usages

- **Réaliser un bilan de la ressource en eau afin de s'assurer de l'adéquation entre les développements projetés et la ressource disponible en intégrant les impacts attendus du changement climatique.** Il s'agit de la réponse à l'objectif suivant :
 - Obj 47 / Préserver la qualité de l'eau et des milieux aquatiques, de la Terre à la Mer
- **Pour l'identification des nouveaux secteurs de développement et zones constructibles, prendre en compte les conséquences du changement climatique en termes d'évolution des risques naturels et anticiper les besoins d'adaptation et de réduction de la vulnérabilité :**
 - Obj 46 / Limiter l'impact de l'urbanisation et des aménagements sur la biodiversité et les espaces naturels
 - Obj 48 / Réduire les risques naturels liés à l'eau et prévenir l'impact du changement climatique
 - Obj 49 / Mobiliser les outils fonciers pour limiter l'artificialisation des sols et concilier les usages
- **Prévoir des mesures de préservation des espaces boisés et de leur fonctionnalité, adaptés aux enjeux locaux (lisières de massifs forestières, petits bosquets ...).** Il s'agit de répondre à :

- Obj 5 / Favoriser une vision intégrée de la biodiversité dans l'aménagement du territoire
- Obj 65 / Préserver les espaces boisés et leur fonctionnalité
- **Identifier les zones humides fragilisées et définir un programme de préservation et de restauration, en s'appuyant sur un diagnostic de leur état de conservation et de leur fonctionnalité.** Cette règle permet de répondre aux objectifs suivants :
 - Obj 46 / Limiter l'impact de l'urbanisation et des aménagements sur la biodiversité et les espaces naturels
 - Obj 48 / Réduire les risques naturels liés à l'eau et prévenir l'impact du changement climatique
 - Obj 64 / Restaurer la continuité écologique du réseau hydrographique et les milieux naturels associés
- **Prioriser l'implantation des activités commerciales, tertiaires et artisanales au sein des centres villes et des centres de quartier.** Permet d'atteindre l'objectif suivant :
 - Obj 24 / Renforcer les polarités normandes pour un maillage équilibré
- **Privilégier la densification urbaine autour des dessertes en transports collectifs, gares et Pôles d'Echange Multimodaux.** Répond à l'objectif :

- Obj 42 / Améliorer l'offre de mobilité
- **Eviter et réduire l'imperméabilisation des sols en adaptant les pratiques en matière d'urbanisation.** Pour répondre à :
 - Obj 49 / Mobiliser les outils fonciers pour limiter l'artificialisation des sols et concilier les usages

Compatibilité avec les règles du SRADET dans le PLU

Dans le PADD :

Qu'il s'agisse du premier, ou du deuxième axe du PADD, les objectifs transversaux ayant conduit l'élaboration du PLU de La Houssaye répondent à ces règles édictées au sein du SRADET.

AXE 1 : Une évolution douce permettant de préserver le village

Les objectifs qui sont déclinés dans cet axe répondent aux enjeux de concentration de l'habitat, de développement modéré et résilient, de modération de la consommation d'espace et de l'accompagnement de l'activité agricole et économique.

AXE 2 : Une richesse paysagère et environnementale à préserver et mettre en valeur

Les objectifs qui sont déclinés dans cet axe répondent aux enjeux de préservation des milieux naturels et humides, des espaces boisés, de préservation de la ressource en eau et d'apporter une bonne qualité environnementale en encourageant notamment le développement des énergies renouvelables.

Dans le règlement :

Dans le règlement graphique, la vallée naturelle de la Risle et les boisements ont été classés en zone N, permettant de préserver les espaces naturels.

Les espaces actuellement cultivés ont été classés en zone A visant à la fois à préserver les espaces agricoles et de permettre la diversification des activités. Un secteur agricole a été classé en Ap pour protéger la vue sur la vallée de la Risle (et, indirectement, les secteurs inondables).

Les zones U sont strictement liées aux espaces bâtis les plus importants de la commune : le centre-bourg, le hameau structuré du Chaîné et du Châtelier. Les autres secteurs urbanisés n'ont plus vocation à se développer et seul l'existant peut évoluer (zone Ur en continuité de Ferrières sur Risle et espace du Pré de la Forge).

Le règlement vient, de plus, fixer les règles en matière de gestion des eaux pluviales, des eaux usées, de protection des boisements, alignements d'arbres, haies et mares et permet le développement des énergies renouvelables, notamment à l'échelle des constructions.

Le PLU prenant en compte l'ensemble des thématiques transversales, notamment du Grenelle, Il prend en compte les objectifs du SRADET. De ce fait, il répond également aux nombreuses règles qui en découlent et est donc compatible avec le projet de SRADET.

C. Les plans et programmes environnementaux avec un rapport de prise en compte

Ce chapitre étudie l'articulation entre le PLU et les objectifs des plans et programmes qui demandent d'être pris en compte par le PLU.

1. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique

Présentation et orientations générales

Approuvé par arrêté le 18 novembre 2014, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de Haute-Normandie définit les corridors biologiques régionaux à l'échelle de son territoire et permet leur traduction dans les documents d'aménagement.

Le SRCE est dorénavant intégré au SRADET. Cependant dans un souci de précision, nous étudierons tout de même, ci-après, la prise en compte du SRCE de Haute-Normandie.

Le SRCE poursuit plusieurs objectifs :

- Réduire la fragmentation des habitats,
- Permettre le déplacement des espèces et préparer l'adaptation au changement climatique,
- Assurer des corridors écologiques entre les espaces naturels,
- Atteindre le bon état des eaux,
- Faciliter la diversité génétique,

- Prendre en compte la biologie des espèces sauvages,
- Améliorer la qualité et la diversité des paysages.

Sur le territoire de La Houssaye, le SRCE définit les réservoirs biologiques, corridors et discontinuités observées. Il s'agit d'un territoire rural largement composé et entouré d'espaces naturels, notamment boisés, permettant une bonne fonctionnalité écologique.

Les réservoirs de biodiversité sont localisés en Vallée de la Risle et sur le coteau boisé.

Tous les espaces interstitiels entre boisements et en berge de la Risle constituent des corridors pour la grande faune.

Prise en compte des orientations du SRCE dans le PLU

Dans le PADD :

Au sein du PADD, les orientations du PLU vont dans le sens du SRCE par les dispositions suivantes :

Axe 2, objectif 5 : Valoriser la trame verte et bleue au service de la qualité du cadre de vie des habitants

Bien que les questions de trame verte et bleue soient transversales dans le PLU, cet objectif du PADD est le cœur de la retranscription des objectifs du SRCE. Les objectifs sont :

- 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).

- Les réservoirs de biodiversité (les bords de Risle et les boisements) seront protégés de l'urbanisation.
- Les lisières forestières seront exclues de l'urbanisation.
- Le végétal et les essences locales devront faire partie intégrante des projets de construction.
- L'intégration du végétal dans les projets sera privilégiée (haies séparatives, faible imperméabilisation des parcelles, etc.).

Dans le règlement :

Le projet de PLU a eu à cœur, dès le début de réflexion, d'intégrer la trame verte et bleue du territoire dans les réflexions. Le zonage permet de montrer une réelle adéquation avec les réservoirs de biodiversité. Le classement en zone Naturelle des grands espaces boisés et de l'ensemble de la vallée de la Risle en matérialise la volonté communale.

Les zones U du PLU sont concentrées sur des espaces déjà urbanisés et qui ne sont pas, pour autant, des espaces de rupture de continuités. Dans ces zones U, considérées comme espaces de fragmentation de la trame verte, le règlement impose un certain pourcentage d'espaces libres par unité foncière afin de limiter une sur-densification des espaces bâtis. Par ailleurs, le règlement incite à la création de haies végétales en milieu urbain, composées

d'essences locales et les impose lorsqu'elles sont limitrophes avec une zone N ou A.

Enfin, des haies, mares et arbres sont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme au sein des espaces urbains afin de préserver voire développer la trame verte et bleue urbaine.

De plus, pour permettre la continuité écologique de la petite faune sauvage au cœur des espaces bâtis, le règlement de la zone U stipule que « *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* » et « *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* ». Ces règles permettent d'œuvrer pour l'optimisation de la trame verte urbaine en cœur d'espaces bâtis, mais également et surtout que les interfaces entre zones U et A/N ne soient constituées que des clôtures permettant le passage de la petite faune assurant également une intégration paysagère orientée vers le végétal sur les extérieurs des espaces bâtis ou encore le passage de l'eau.

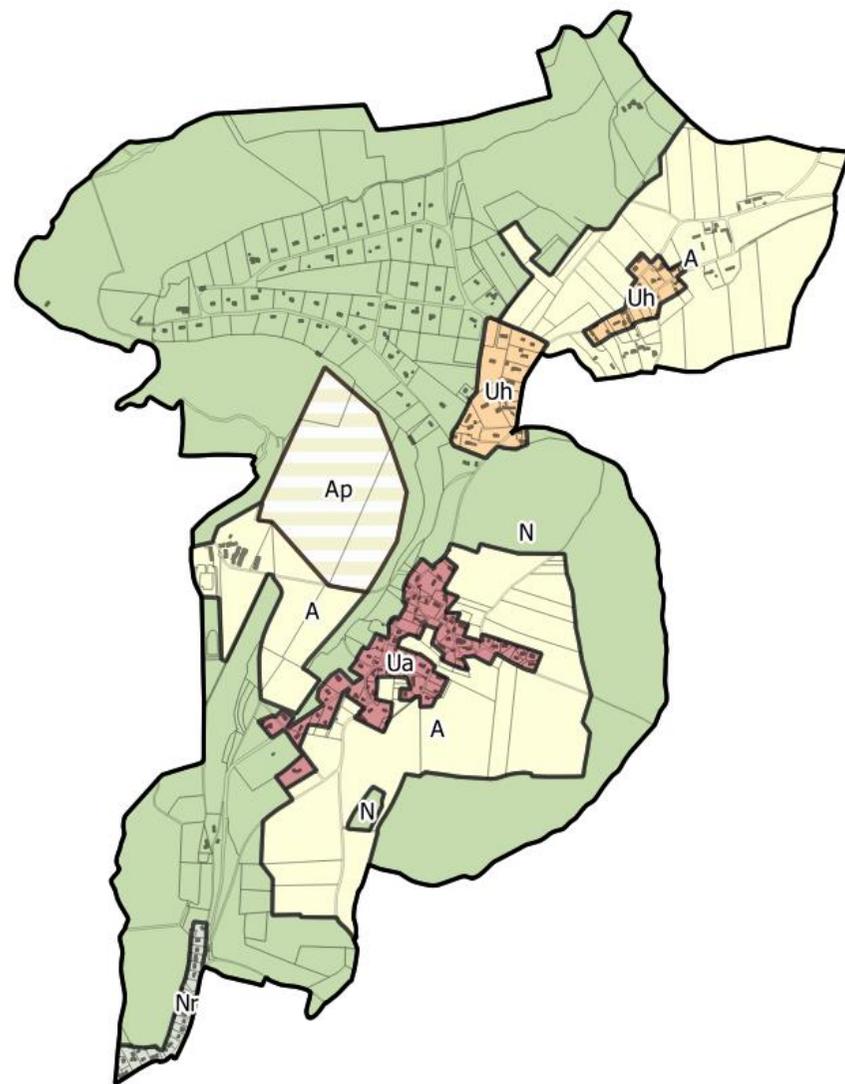
Le reste du territoire est classé en zones N et A et favorise, de ce fait, le bon fonctionnement des réservoirs de biodiversité ou des principaux corridors écologiques.

Pour appuyer la préservation des réservoirs biologiques, notamment boisés, le PLU a classé en EBC les bois sur les coteaux

et sur le plateau. Ils permettent de faire le lien entre vallée et grands boisements (bois de Bougy notamment).

Dans le règlement écrit, la trame Verte et Bleue est également prise en compte. La zone N n'autorise aucune construction sauf sous condition s'il s'agit d'une construction à usage d'exploitation agricole ou forestière, d'un équipement public (local technique ou accueil de public) ou les destinations permettant de faire évoluer les bâtiments déjà existants (aucune possibilité de création de nouveaux bâtiments liés à ces usages hors extensions et annexes de tailles limitées).

Le règlement stipule, dans tous les cas qu'en zone N, « *Les constructions, installations et aménagement sont autorisés sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel et paysager, notamment boisé des sites* ». Toutes ces règles limitent fortement les possibilités d'incidences de futures constructions sur les réservoirs et corridors biologiques.



Comparaison globale entre le SRCE et le plan de zonage

Enfin le règlement précise que « *Les constructions doivent s'implanter à au moins 15 mètres par des espaces boisés classés* ». Ceci dans le but de protéger les lisières forestières.

En fixant les orientations en matière de préservation de la trame Verte et Bleue du territoire, le PADD a orienté l'élaboration du zonage pour resserrer les possibilités de construction sur les secteurs les plus densément bâtis et qui ne jouent pas un rôle particulier pour les fonctionnalités écologiques du territoire. La préservation de la vallée de la Risle qui concentre les enjeux en matière de milieux humides et aquatiques et des espaces boisés au travers d'un zonage Naturel doublé d'une protection en EBC permet d'assurer le maintien des continuités écologiques. Les éléments protégés (haies, alignements, arbres remarquables, mares notamment) et les règles de clôtures permettent, de plus, d'optimiser les corridors locaux.

Le PLU de La Houssaye prend donc bien en compte les objectifs du SRCE.

2. Le Schéma Régional Climat Air Energie

Présentation et orientations générales

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) présente la situation et les objectifs du territoire haut-normand dans les domaines du climat, de l'air et de l'énergie ainsi que leurs perspectives d'évolution aux horizons 2020 et 2050.

Le SRCAE est dorénavant intégré au SRADDET. Cependant dans un souci de précision, nous étudierons tout de même, ci-après, la prise en compte du SRCAE de Haute-Normandie.

Les objectifs retenus dans le SRCAE sont les suivants :

- Contribuer à l'atténuation du changement climatique par une réduction des émissions de gaz à effet de serre de plus de 20% à l'horizon 2020, et l'atteinte du Facteur 4 d'ici 2050,
- Anticiper et favoriser l'adaptation des territoires de la région aux changements climatiques,
- A l'horizon 2020, réduire les émissions de poussières PM10 de plus de 30% et celle de NOx de plus de 40% afin d'améliorer la qualité de l'air en région, en particulier dans les zones sensibles,
- Réduire la consommation d'énergie du territoire de 20% à l'horizon 2020 et de 50% à l'horizon 2050,
- Multiplier par trois la production d'ENR sur le territoire afin d'atteindre un taux d'intégration de 16% de la consommation d'énergie finale.

Prise en compte des orientations du SRCAE dans le PLU

Dans le PADD :

Le PADD exprime le choix de la commune de prévoir une urbanisation respectueuse de l'organisation spatiale du territoire : prévoir un développement du bâti en priorité dans le centre-bourg et hameaux les plus accessibles. Ce point est particulièrement précisé dans les points suivants :

AXE 1 : Une évolution douce permettant de préserver le village

Cet axe insiste sur le maintien des chemins pour les déplacements doux et le faible développement urbain au centre-bourg et en

densification mesurée des hameaux les plus accessibles, ce qui permet de limiter les déplacements du quotidien.

AXE 2 : Une richesse paysagère et environnementale à préserver et mettre en valeur

L'objectif 3 propose d'accompagner les projets de bonne qualité environnementale en encourageant, notamment, le développement des énergies renouvelables.

Globalement, le PADD amène donc à concentrer l'habitat sur les secteurs les plus constitués afin de limiter l'étalement urbain. La compacité du tissu urbain permet de limiter la consommation d'espace et d'énergie.

Dans le règlement :

Les dispositions générales du règlement écrit stipulent dans l'article 7 que « *la conception des projets doit résulter de la mise en œuvre d'une démarche de développement durable et de qualité environnementale visant à :*

- *La gestion économe du territoire,*
- *La construction de bâtiments économes en énergie, ... ».*

Le règlement écrit des zones U, A et N permettent l'utilisation de système de production d'énergies renouvelables pour l'habitat. En effet, l'article relatif à la Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère précise que « *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*

former une continuité visuelle et ne pas constituer de saillie de la toiture ».

En concentrant les futures constructions sur les secteurs les plus urbanisés et accessibles, en apportant les possibilités de production d'énergie renouvelable à l'échelle des bâtiments et en favorisant les déplacements doux, le projet prend bien en considération les objectifs du SRCAE.

3. Les Plans Climat-Air-Energie Territorial

Les plans climat-air-énergie territorial (PCAET) sont des documents-cadres de la politique énergétique et climatique de la collectivité est un projet territorial de Développement Durable dont la finalité est la lutte contre le changement climatique et l'adaptation du territoire.

Deux documents sont applicables au territoire, l'un à l'échelle de l'ex-région Haute-Normandie, le second à l'échelle du département de l'Eure.

Présentation et orientations générales

Le PACER (Plan Air Climat Energie Régional) de la région Haute-Normandie a été adopté le 13 octobre 2014.

Il est établi pour fixer des objectifs sur une période 2015-2020. Il définit les quatre blocs d'action suivants :



Parmi ces blocs, les actions suivantes se détachent particulièrement :

- Action n°20 Limiter l'étalement urbain et l'impact environnemental des projets d'aménagement.
- Action n°34 Développer les énergies renouvelables dans l'habitat.

Le PCET du département de l'Eure a été approuvé en 2013. Il définit quatre priorités d'actions :

- Tendre vers des bâtiments publics et privés sobres énergétiquement,
- Développer les déplacements bas carbone (transports en commun, covoiturage),
- Développer les énergies renouvelables,
- Sensibiliser et communiquer auprès des Eurois.

Ces quatre priorités doivent permettre d'atteindre l'objectif national des « 3x20 » d'ici 2020 : baisse de 20 % des consommations d'énergies, baisse de 20 % des émissions de GES, atteindre 23 % d'énergies renouvelables dans le bouquet énergétique.

A l'échelle locale, le PCAET de l'Intercom Bernay Terres de Normandie est en cours de réalisation. Il définit, à ce jour, plusieurs

orientations stratégiques traduisant les documents cadres précédemment cités :

- Faire de l'Intercom une administration exemplaire (gestion durable des services de l'Intercom pour les déchets, les espaces verts, l'alimentation, la mobilité,...),
- Développer et favoriser la mobilité durable (changer les pratiques, offrir des alternatives à la voiture, développer les mobilités actives,...)
- Réduire la dépense énergétique de l'habitat (accompagner la rénovation, prévenir la précarité énergétique, soutenir la performance des constructions,...)
- Un territoire 100% énergie renouvelables en 2040 (accompagner le développement des énergies, structurer les filières et réseaux de distribution,...)
- Accompagner les entreprises dans leur transition énergétique,
- Gérer durablement les filières agriculture et forêts,
- Un territoire résilient face au changement climatique (préserver la biodiversité, mettre en place une stratégie d'action, optimiser la gestion des eaux pluviales, aménager durable le territoire,...).

Prise en compte des orientations du PACER et PCET dans le PLU

Dans le PADD :

Tout comme expliqué dans la compatibilité avec le SRCAE, le PADD fixe un objectif d'urbanisation respectueuse de l'organisation spatiale du territoire autour du centre-bourg, notamment.

Le projet territorial vient donc concentrer l'habitat sur les secteurs les plus constitués afin de limiter l'étalement urbain. La compacité

du tissu urbain permet de limiter la consommation d'espace et d'énergie.

Enfin, le PADD porte l'objectif d'accompagner les projets de bonne qualité environnementale en encourageant, notamment, le développement des énergies renouvelables.

Dans le règlement :

Les dispositions générales du règlement écrit stipulent dans l'article 7 que « la conception des projets doit résulter de la mise en œuvre d'une démarche de développement durable et de qualité environnementale visant à :

- La gestion économe du territoire,
- La construction de bâtiments économes en énergie, ... »

Le règlement écrit des zones U et N permettent l'utilisation de système de production d'énergies renouvelables pour l'habitat. En effet, l'article relatif à la Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère précise que « 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 ». En zone A, les dispositifs solaires sont autorisés en restant intégrés à la toiture.

En concentrant les futures constructions sur les secteurs les plus densément urbanisés et en apportant les possibilités de production d'énergie renouvelable à l'échelle des bâtiments, le

projet est compatible avec les PACER de Haute-Normandie et PCET de l'Eure et de l'Intercom Bernay Terres de Normandie.

4. Le Plan Régional de l'Agriculture Durable

Présentation et orientations générales

Le Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD) « fixe les grandes orientations de la politique agricole, agroalimentaire et agro-industrielle de l'Etat dans la région en tenant compte des spécificités des territoires ainsi que de l'ensemble des enjeux économiques, sociaux et environnementaux ».

Le PRAD de Haute-Normandie a été approuvé par arrêté du 5 avril 2013. Il est applicable pour une durée de 7 ans, soit jusqu'en 2020.

Le PRAD définit les défis suivants :

- Défi n°1 : favoriser la coexistence et promouvoir la structuration des filières régionales, pour accroître la valeur ajoutée dégagée par les productions haut-normandes,
- Défi n°2 : accroître la valeur ajoutée à l'échelle des exploitations par la diversification des productions et des modes de productions et par la formation des agriculteurs,
- Défi n°3 : répondre au défi de la préservation du foncier agricole, de la ressource en eau, de la biodiversité et de la qualité des sols,
- Défi n°4 : conforter l'ancrage de l'agriculture dans son territoire,
- Défi n°5 : se préparer aux changements majeurs qui se dessinent, notamment par la recherche et la formation.

Le défi n°3 intéresse particulièrement l'aménagement du territoire et la présente évaluation environnementale. On y retrouve notamment des objectifs visant à limiter l'artificialisation des sols et promouvoir une agriculture respectueuse de la biodiversité et de la gestion des eaux.

Prise en compte des orientations du PRAD dans le PLU

Dans le PADD :

Le PADD exprime le choix de la commune de prévoir une urbanisation respectueuse de l'organisation spatiale du territoire et plus particulièrement de ses terres agricoles et naturelles.

Dans le règlement :

Dans le règlement graphique, les secteurs cultivés ont été classés en zone Agricole dédiée au développement et la diversification des activités agricoles. Les quelques pâtures de la vallée de la Risle sont classées en zone Naturelle inconstructible.

Le PLU intègre les secteurs cultivés dans une zone A dédiée au monde agricole. Les règles permettent la pérennisation et la diversification des activités agricoles. En limitant complètement la consommation d'espaces agricoles, le projet est entièrement compatible avec le PRAD.

5. Le Plan Pluriannuel Régional de Développement Forestier

Présentation et orientations générales

Le plan pluriannuel régional de développement forestier (PPRDF) a pour objectif d'améliorer la production et la valorisation économique du bois, tout en respectant les conditions d'une gestion durable des forêts.

Le PPRDF de Haute-Normandie a été approuvé par arrêté préfectoral en date 27 mars 2012.

Il a été établi sur une période 2012-2016. Bien que révolu, ses objectifs trouvent encore un intérêt sur le territoire.

Les thématiques prioritaires identifiées à l'issue des réflexions et analyses des données pour la durée du PPRDF sont les suivantes :

- Gérer durablement la ressource forestière,
- Améliorer les zones identifiées à particularités ou avec contraintes,
- Placer la forêt au centre des enjeux du territoire et mettre en place les dispositifs d'accompagnement.

Prise en compte des orientations du PPRDF dans le PLU

Dans le PADD :

Au sein du PADD, un objectif vise tout particulièrement la préservation des espaces boisés pour des raisons écologiques et paysagères notamment.

Axe 2, objectif 2 : Pérenniser les espaces affectés aux activités forestières.



Cet objectif vient directement viser la préservation des secteurs boisés et de leurs lisières.

Dans le règlement :

Dans le règlement graphique, les espaces boisés sont classés en zone Naturelle permettant à la fois de préserver les espaces boisés mais également les activités sylvicoles.

Par ailleurs, afin de s'assurer que les espaces boisés restent boisés, la plupart a été classé au titre des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce 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. La gestion des boisements est bien entendue permise* ».

Dans la mesure où il permet la protection des espaces boisés tout en autorisant les activités sylvicoles dans le respect des espaces naturels, des fonctionnalités écologiques et du paysage, le PLU est compatible avec le PPRDF.



VI. LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DU TERRITOIRE EN L'ABSENCE DE DOCUMENT D'URBANISME : LE SCENARIO « AU FIL DE L'EAU »

A. Evolution prévisible du territoire en l'absence de PLU

Nous prendrons ici en considération une évolution du territoire au Règlement National d'Urbanisme (RNU), règlement auquel était soumis la commune jusqu'à réalisation du présent PLU.

Le RNU ne permet pas, actuellement, de prévoir le cadrage des grandes surfaces constructibles dans la partie actuellement urbanisée de la commune ni d'intégrer des préconisations pour la protection des paysages et de l'environnement. Autrement dit, la possibilité de construction au sein de l'enveloppe bâti est permise mais ne permet pas de respecter le cadre de vie et l'environnement du territoire de La Houssaye.

L'application du RNU pose plusieurs questions sur l'avenir du territoire sans application d'un document d'urbanisme, à savoir :

- Une densification à outrance sur des secteurs peu denses pouvant aboutir à une opacité de l'espace bâti.
- Aucune préservation patrimoniale des éléments bâtis comme naturels,
- Aucun cadrage architectural et paysager permettant d'intégrer les constructions dans un contexte local.

B. Evolution du territoire vis-à-vis des thématiques environnementales

Toutes les règles permettent de rester en totale cohérence avec l'identité et le cadre de vie du territoire en poursuivant les objectifs démographiques et de développement de la commune

Les conséquences du RNU sur le territoire peuvent être considérées comme telles :

- **Vis-à-vis des paysages et du cadre de vie** : une densification qui peut être préjudiciable pour le paysage et l'environnement, particulièrement sur les secteurs bâtis en lisière forestière ou dans la vallée de la Risle. L'impossibilité de protéger des éléments bâtis et naturels peut également altérer la qualité du paysage local. Il est également impossible d'interdire d'entraver des cônes de vue considérés comme patrimoniaux.
- **Vis-à-vis de l'environnement naturel** : Les éléments naturels autour de la Risle et des boisements ne sont pas strictement protégés, la disparition de certaines haies et mares pourrait être une conséquence prévisible sans moyen d'action particulier. De plus, l'optimisation des fonctionnalités écologiques ne peut être cadrés au travers de la mise en œuvre d'un pourcentage d'espace libre ou de limitation des clôtures des nouvelles constructions.



Globalement, le RNU ne permet pas de prendre correctement en compte l'environnement et le paysage. Il s'agit d'un cadrage global qui n'est pas adapté aux changements globaux actuels climatiques, environnementaux, sociétaux et aux adaptations en cours dans les politiques d'aménagement du territoire afin de favoriser un développement équilibré des territoires. Notamment sans permettre le cadrage des projets individuels, vis-à-vis des risques et de la biodiversité et une moindre prise en compte du patrimoine.

Seul le PLU permet de prendre en compte de manière fine les enjeux sociaux, environnementaux et paysagers et proposer des outils pour assurer un développement durable et équilibré du territoire.



VII. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ENVIRONNEMENT : ANALYSE DES INCIDENCES DES CHOIX ET MESURES MISES EN CEUVRE

A. Eléments d'analyse généraux

La démarche itérative entre projet urbain, économique et environnemental a permis la co-construction du PLU en fonction des principales caractéristiques physiques, sociales et environnementales de la commune. En effet, le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement, ont mis en avant un enjeu majeur qui a guidé les réflexions lors de l'élaboration du : maintenir le caractère rural du village et valoriser le cadre de vie.

B. Analyse de la consommation foncière attendue

Sur les dernières années, la consommation foncière a été relativement faible. Il y a eu **7300m² de surface naturelle d'urbanisée entre 2011 et 2021.**

Afin de modérer encore plus cette consommation, la commune a souhaité limiter les possibilités aux seules dents creuses et parcelles mutables dans l'espace déjà urbanisé du bourg de La Houssaye, du Châtelier et du Chainé. Le secteur du Pré de la Forge étant un secteur complexe car présentant une importante possibilité de densification, malgré ses enjeux environnementaux.

Une orientation du PADD vise à modérer la consommation d'espace agricole ou naturel : *« 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. »*

Grâce à une méthode itérative, une nette modération de la consommation d'espace a pu être efficacement appliquée, notamment pour éviter toute possibilité de densification du secteur atypique du Pré de la Forge (avec des règles particulières d'implantation) qui constitue un secteur d'intérêt pour la biodiversité communale.

La consommation de terres agricoles est évaluée à 0,3 hectares 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 située en entrée du village sur des espaces mutables.

Cette modération est bénéfique pour l'environnement communal et est considérée comme une mesure en soi pour réduire les incidences du PLU sur l'environnement.

C. Evaluation des incidences des documents composant le PLU

1. Incidences du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est structuré en 2 axes, visant à renforcer l'attractivité et l'identité de La Houssaye :

- **Axe 1 Une évolution douce permettant de préserver le village**

- **Axe 2 : Une richesse paysagère et environnementale à préserver et mettre en valeur**

Ces deux axes définissent les orientations qui ont conduit la définition de la partie réglementaire du projet. Ces objectifs sont résumés ci-dessous :

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

Les axes du PADD

Axe	Objectif	Effet prévisible	Mesures d'accompagnement
<p style="text-align: center;">Axe 1 : Une évolution douce permettant de préserver le village</p>	<p style="text-align: center;">Maintenir la population actuelle</p>	<p>Point d'attention : La commune va devoir produire de nouveaux logements pour maintenir la population. Ces nouveaux logements auront une incidence sur la gestion des réseaux, équipements, ramassage des ordures, ... il s'agit cependant d'une production très faible de 7 logements.</p> <p>Effet positif : Cet objectif permet de maintenir la population et, de ce fait, le cadre de vie.</p>	<p>L'objectif démographique est cohérent avec les équipements existants et permet de limiter les incidences sur le quotidien. Leur localisation est en secteur déjà urbanisé et desservi par les réseaux et axes principaux, sur des parcelles mutables.</p> <p>Les possibilités d'accueil de cette nouvelle population est réfléchi pour permettre une bonne gestion des équipements, déchets, réseaux,...</p>
	<p style="text-align: center;">Modérer la consommation d'espace agricole ou naturel</p>	<p>Effet positif : Le projet de modération de la consommation d'espace permet de prendre en compte la remobilisation de logements au sein de l'existant (retour de résidences secondaires en résidences principales, changement de destination de bâtiments), des parcelles mutables et des dents creuses. La modération de la consommation d'espace par rapport aux 10 dernières années est de 50%.</p>	<p>En ce qui concerne les activités agricoles, elles sont implantées dans les zones A dédiées.</p>
	<p style="text-align: center;">Participer à la pérennisation de l'activité économique et touristique</p>	<p>Point d'attention : Le développement de l'activité agricole ou artisanale peut, dans certains cas, impliquer la mise en place d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ou générer des nuisances.</p> <p>Effet positif : L'objectif est d'accompagner l'activité économique en place ou en projet. Cet accompagnement permet de maintenir une dynamique économique sur le territoire pour les entreprises (artisanat majoritairement).</p> <p>Effet positif : La préservation de l'activité agricole est également un principe fort de cet objectif. En milieu rural, il s'agit d'un objectif visant à maintenir une activité économique importante mais également de permettre de pérenniser la qualité des paysages du territoire pour lesquels l'agriculture joue un rôle fondamental, en vallée comme sur les plateaux.</p> <p>Effet positif : Le PADD affiche clairement la volonté de préserver le cadre de vie qui fait l'attrait touristique du territoire.</p>	<p>Pour les activités économiques en milieu déjà urbanisé, le règlement prévoit la possibilité de refuser un projet si celui-ci peut apporter des nuisances dans un cadre résidentiel.</p>

Axe	Objectif	Effet prévisible	Mesures d'accompagnement
Axe 2 : Une richesse paysagère et environnementale	Protéger les éléments de paysage	<p>Effet positif : Il s'agit ici d'une préservation des vues les plus importantes : sur la vallée de la Risle.</p> <p>Effet positif : L'objectif a permis d'identifier et protéger les éléments remarquables du paysage dans le cadre d'une valorisation patrimoniale et touristique.</p> <p>Effet positif : Cet objectif indique également la volonté de maintenir les formes urbaines du village et de cadrer les divisions parcellaires du Pré de la Forge pour éviter les incidences sur le paysage et la trame verte.</p>	Tous ces objectifs visent la valorisation de l'environnement communal et sont, en tant que tels, des mesures permettant d'accompagner la bonne prise en compte environnementale du projet communal.
	Pérenniser les espaces affectés aux activités forestières	Effet positif : Cet objectif vient fixer des ambitions sur la préservation des bois et de leurs lisières afin de les valoriser.	
	Inscrire le village dans la transition énergétique et développer une gestion environnementale performante	Effet positif : L'objectif est la promotion de l'efficacité énergétique des futurs projets et d'encourager les projets exemplaires, notamment ceux permettant de produire de l'énergie d'origine renouvelable.	
	Valoriser la trame verte et bleue au service de la qualité du cadre de vie des habitants	Effet positif : Les effets positifs sont multiples : préservation des vallées de la Risle (site Natura 2000, prairies humides, ...), protection des grands boisements et de leurs lisières (coteau de la Risle, Bois de Bougy bois de Grammont), dans le but de favoriser les échanges biologiques entre les coteaux et la Risle et les grands boisements alentours.	

Le PADD a été construit autour d'une démarche itérative appuyée par une Approche Environnementale de l'Urbanisme qui ont permis de prendre en compte les thématiques environnementales dès le début de la définition du projet. L'Axe 2 est particulièrement lié à l'environnement pour lequel il est dédié. Globalement, on peut considérer que le PADD a une incidence positive sur l'environnement.

2. Incidences du règlement graphique et écrit

Le règlement graphique

Le règlement graphique distingue 3 types de zones :

- les zones urbaines (U),
- les zones agricoles (A),
- les zones naturelles et forestières (N).

Des sous-secteurs permettent d'affiner les caractéristiques locales au sein de ces zones.

Zone U	Ua	Consacrée au centre bourg
	Uh	Appliquée sur les hameaux constitués du Chainé et du Châtelier
Zone A	A	Secteur agricole
	Ap	Secteur agricole protégé pour des questions paysagères
	Nr	Dédiée au quartier de Valris en continuité de Ferrières-sur-Risle

Types de zones dans le PLU

Les zones U correspondent aux secteurs déjà urbanisés, les plus structurés de la commune, à savoir le centre-bourg et les hameaux constitués, densifiables, du Chainé et du Châtelier, qui sont identifiés en zone Uh.

Effets positifs : les potentiels de constructibilité sont situés en zone déjà urbanisée, couverte par les réseaux existants et suffisants, et sur des secteurs mutables.

La zone A correspond aux terres agricoles. Ce zonage assure leur préservation en identifiant ces secteurs cultivés où il existe un potentiel agronomique, économique, voire biologique des terres. Le corps de ferme existant est situé en zone A. La zone A comporte un sous-secteur à vocation paysagère et environnementale. Ce secteur protégé « Ap » est appliqué sur des secteurs d'enjeux de préservation du paysage afin de protéger la vue remarquable sur la vallée de la Risle depuis le coteau.

Effets positifs : les zones agricoles sont localisées sur les secteurs cultivés, autour des exploitations agricoles de la commune. Elles permettent d'accompagner et de préserver l'activité agricole.

La zone Ap a une incidence positive sur la préservation du paysage et du cadre de vie.



Secteur Ap vu depuis la Risle (source : 2AD)

Point d'attention : la zone Ap ne permet pas le développement de bâtiments agricoles et ce, dans le but de ne pas entraver la sensibilité paysagère du site. Il s'agit de secteurs relativement éloignés des bâtiments existants et des chemins d'accès.

La zone N identifie et préserve les espaces naturels, humides et inondables de la vallée de la Risle et les espaces boisés de la commune. Il s'agit d'afficher concrètement la Trame Verte et Bleue du territoire, notamment au Pré de la Forge, secteur habité en cœur de bois. Par ailleurs, la zone Nr identifie le hameau de Valris comme un secteur résidentiel en continuité du bourg de

Ferrières-sur-Risle, tout en maintenant un caractère inconstructible du au caractère inondable du secteur.



Rue au Pré de la Forge (source : 2AD)

Effets positifs : les zones Naturelles sont associées à la vallée de la Risle et aux boisements du territoire. Ce zonage adapté permet de protéger les éléments naturels constitutifs de la trame verte et bleue du territoire, y compris le maintien de la qualité paysagère et écologique des espaces habités du Pré de la Forge. Quant à la zone Nr, elle permet d'éviter la densification d'un secteur soumis à des risques naturels, elle est donc plus cadrée.

Zone urbanisée	
Ua (centre bourg)	13,54 ha
Uh (hameau)	10,40 ha
Total U	24,14ha
Total % territoire	5,5%
Zone naturelle	
N (naturelle)	267,83 ha
Nr (continuité de Ferrières)	3,22 ha
Total N	271,05 ha
Total % territoire	62,7%
Zone agricole	
A (agricole)	116,98 ha
Ap (paysagère)	19,93 ha
Total A	136,71 ha
Total % territoire	31,8%
Total	431,9 ha

Surfaces par zones dans le PLU

Le bilan des surfaces montre que le PLU offre une grande part du territoire aux espaces naturels et agricoles.

En outre, le règlement graphique fait apparaître les outils ayant une portée environnementale. On distingue notamment :

- **Les Espaces Boisés Classés (EBC)** : l'application de cet outil sur les espaces boisés permet d'assurer le maintien de la vocation forestière de ces espaces. Ce classement interdit le défrichement et permet de valoriser les boisements au travers de leur fonctionnalité au sein de la Trame Verte du

territoire, de promouvoir une gestion durable des forêts et de pérenniser la ressource en bois pouvant, notamment, servir pour la production énergétique.

- **Les Eléments Remarquables du Paysage (ERP)** : il s'agit des éléments de paysage, bâtis ou naturels ayant un intérêt pour le maintien du cadre de vie communal. On distingue 6 ERP ou groupes d'ERP sur le territoire de La Houssaye : la mairie de La Houssaye, l'Eglise et son mur, l'ancien presbytère et sa loge de la charité, les haies, alignements d'arbres et arbres remarquables et enfin les mares. Ce classement intègre des prescriptions environnementales et architecturales visant au maintien et à la pérennité de ces éléments du patrimoine.

Le plan de zonage n°2 vient indiquer les secteurs de sensibilités particulières au niveau environnemental. Ce plan vient notamment indiquer les secteurs de risques naturels (indices de cavités souterraines, périmètres de protection, zone de lit majeur de l'Atlas des Zones inondées de la Risle, axes de ruissellements), les éléments bâtis et naturels protégés dans le cadre du PLU.

Effets positifs : Ce second plan de zonage vient superposer les zones avec la sensibilité environnementale du territoire. Tous ces éléments indiqués ont donc une portée réglementaire qui est indiquée au règlement du PLU.

Le règlement écrit

Le règlement écrit définit les règles applicables à l'ensemble des zones définies dans le règlement graphique.

L'article 5 des dispositions générales préconisent ou prescrivent des règles en matière de protection du cadre bâti, naturel, et paysager de la commune. On y retrouve des éléments concernant la préservation des ERP, des EBC, l'utilisation d'essences végétales locales (dont une liste est annexée au règlement), la gestion des eaux pluviales pour des usages domestiques et de protection des espaces humides.

Effet positif en général pour l'environnement : le règlement vise à préserver les secteurs sensibles au travers d'une réglementation généralement stricte des principaux espaces naturels et identifie des dispositions particulières pour les risques et nuisances applicables au territoire.

L'article 7 permet de rappeler la démarche environnementale appliquée à l'élaboration du PLU, cadre dans lequel les projets devront d'inscrire. Ces dispositions relatives au métabolisme urbain rappellent notamment que ce métabolisme urbain « gère les échanges entre la nature et l'espace urbain. Il concerne des matières vivantes ou inertes, des produits, des énergies. Ces flux répondent à des attentes, mais induisent aussi des déchets et des pollutions. Les moins maîtrisés de ces effets concernent les gaz à effet de serre qui participent directement au changement climatique. Le contrôle du métabolisme cherche à créer un équilibre capable de reproduire des conditions acceptables pour les générations futures proches. Sur ce sujet le PLU se doit de prendre en compte à son niveau les différentes politiques et directives nationales et européennes en vigueur. La conception des projets doit résulter de la mise en œuvre d'une

démarche de développement durable et de qualité environnementale. »

De ce fait, il est à noter que les enjeux environnementaux ne font pas l'objet d'un article spécifique, mais sont présents dans l'ensemble du volet réglementaire. Ils concernent aussi bien la cohabitation des activités humaines avec la nature que l'équité sociale.

Effet positif pour l'environnement en général : cette disposition explicite une démarche de Développement Durable au sein de laquelle tout projet devra s'inscrire.

L'article 7 assure la prise en compte des risques et nuisances du territoire, notamment en matière de risque d'effondrement de cavités souterraines, d'inondation par débordement, remontée de nappe ou ruissellement, de retrait-gonflement des argiles, nuisances et risques liés aux infrastructures routières et ferroviaires. Chaque thématique a ses propres règles.

Effet positif pour le milieu physique : cette disposition intègre les règles nécessaires à la protection des personnes et des biens vis-à-vis des risques identifiés sur le territoire.

Par ailleurs, **dans le règlement de la zone U**, plusieurs règles permettent la prise en compte du paysage et l'environnement :

- **Dans les règles de destination des constructions :** les zones Ua et Uh permettent, avec ou sans conditions, l'accueil d'habitation, d'activités de commerce et services hors

commerce de gros, équipements d'intérêt collectif et activités économiques hors gros équipements ou commerce de gros. La différenciation entre ces deux zones porte sur les règles d'implantation et de densité bâtie notamment.

Effet positif pour le milieu humain : au sein des espaces déjà urbanisés, le règlement permet la diversification des activités dans le respect de la compatibilité avec une dominante résidentielle des secteurs. Le raccordement aux réseaux existants est impératif.

Dans les règles des caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : Selon les zones, des règles d'implantation par rapport aux voies permettent de prendre en compte les nuisances de la circulation et la sécurisation des accès. Globalement, le règlement autorise des volumes, implantations et hauteurs qui se veulent cohérentes avec les secteurs déjà bâtis et leur environnement.

De plus, des règles de clôtures permettent d'inciter à l'amélioration de la trame verte urbaine. Pour tous les sous-secteurs, le règlement indique qu'en interface de zone U et A ou N, « *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* ». Plus précisément en zone U, les clôtures végétales sont imposées pour limiter la stagnation de l'eau et participer au cadre de vie rural.

Effets positifs pour le milieu humain : en général, il s'agit de s'assurer que les futures constructions respectent le fonctionnement urbain et viaire de la commune.

En ce qui concerne le stationnement, les règles permettent d'assurer l'intégration d'un nombre de place suffisant pour ne pas générer de nuisances et de proposer un traitement paysager.

Effets positifs pour le paysage : Les règles d'implantation et de hauteur, sont cohérentes avec l'environnement de chaque zone. Ces règles permettent de préserver l'harmonie du bâti présent. Les espaces libres de pleine terre sont imposés, permettant d'assurer un caractère végétal général du cadre de vie, d'améliorer l'écologie urbaine et d'assurer l'infiltration des eaux de pluies sur les parcelles (60% en Ua et 70% en Uh).

Les murs pleins ou bahut en limite de zones N ou A sont interdits pour assurer une végétalisation des extérieurs des zones U, mais également d'assurer la continuité écologique de la petite faune sauvage.

Effets positifs pour les milieux naturels et le milieu physique : il s'agit ici d'améliorer l'écologie urbaine, de préserver un cadre de vie rural à dominante végétale et de veiller à maintenir une perméabilité des sols.

Les aspects extérieurs sont réglementés pour limiter les incidences paysagères des nouvelles constructions.

Les installations destinées à la production d'énergies renouvelables sont autorisées sous réserve de ne pas nuire à la qualité architecturale de l'environnement bâti.

Effet positif pour l'environnement en général : Ces règles ont pour but de permettre de maintenir un cadre architectural de qualité tout en permettant le développement des énergies renouvelables à l'échelle des bâtiments et protéger les constructions et habitants des risques liés à l'eau.

- **Dans les règles liées aux équipements et réseaux :** les accès doivent être sécurisés et adaptés à l'aménagement pour ne pas gêner la circulation sur le territoire, mais également pour satisfaire l'accès aux services de défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures notamment.

Le raccordement à un système d'assainissement autonome est demandé lorsqu'un réseau collectif n'est pas disponible. Les aménagements futurs doivent gérer leurs eaux pluviales à la parcelle et seul un débit de fuite peut être accepté si un réseau d'eau pluvial collectif est présent.

Effet positif et point d'attention pour le milieu humain : la gestion des eaux pluviales et usées est assurée au travers du règlement pour qu'elle soit respectueuse de l'environnement. Cependant, toute nouvelle urbanisation aura une incidence sur le prélèvement accru d'eau potable, de consommation énergétique, de traitement des eaux pluviales et usées ou d'utilisation de la voiture.

Dans le règlement de la zone A, plusieurs règles permettent la prise en compte du paysage et l'environnement :

- **Dans les règles de destination des constructions :** dans les secteurs A, seules les constructions liées à l'activité agricole

y sont autorisées. Il s'agit des bâtiments agricoles, mais également du logement dans la limite d'un logement par exploitation sous réserve de la nécessité d'une présence humaine sur site (à une distance maximale de 100m des bâtiments principaux d'exploitation), des destinations permettant la diversification des activités économiques (commerce, hébergement touristique, ...) sous réserve d'être lié à l'activité agricole et de ne pas devenir l'activité principale.

Des habitations sont présentes en zone A. Aucun développement urbain n'est rendu possible par le règlement, mis à part une autorisation d'extensions ou d'annexes, ceci dans le but de préserver les activités agricoles.

Dans les secteurs Ap, aucune construction n'est autorisée.

Effet positif pour le milieu humain et le paysage : il s'agit de maintenir la dynamique agricole de la commune et de permettre sa diversification, dans le respect du paysage.

Point d'attention pour le milieu humain et positif pour le paysage et le milieu naturel : les secteurs Ap ne permettent pas la construction de bâtiments agricoles et peuvent, de ce fait, limiter le développement de l'activité. Il s'agit de secteurs jouissant d'une qualité paysagère et patrimoniale particulière justifiant ce classement. Les règles de superficie des extensions et annexes permettent de garder des espaces non bâtis significatifs sur les terrains et ainsi de préserver la qualité paysagère dans l'ensemble de la zone agricole. Les agrandissements et annexes sont fortement limités pour ne pas venir « miter » l'espace agricole.

- **Dans les règles des caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :** Les espaces libres de pleine terre sont imposés, permettant d'assurer un caractère végétal général du cadre de vie, d'améliorer l'écologie urbaine et d'assurer l'infiltration des eaux de pluies sur les parcelles.
Les murs pleins ou bahut en limite de zones sont interdits pour assurer une végétalisation et d'assurer la continuité écologique de la petite faune sauvage.

Effet positif pour les milieux naturels et le milieu physique : les zones A doivent assurer le maintien d'un cadre de vie rural à dominante végétale.

Le stationnement est réglementé pour les futures habitations en imposant au minimum 2 places par logements.

Effet positif pour le milieu humain : la règle de stationnement est nécessaire au respect du fonctionnement de la commune.

- **Dans les règles liées aux équipements et réseaux :** il s'agit des mêmes règles qu'en zone U.

Effet positif pour le milieu humain : la gestion des eaux pluviales et usées est assurée au travers du règlement pour qu'elle soit respectueuse de l'environnement.

Dans le règlement de la zone N, plusieurs règles permettent la prise en compte du paysage et l'environnement :

- **Dans les règles de destination des constructions :** dans les secteurs N, aucune nouvelle construction n'est autorisée, hormis l'évolution raisonnée de l'existant, les équipements publics et bâtiments d'exploitation forestière ou agricole sous réserve « *qu'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel et paysager, notamment boisé des sites* ». L'extension de l'existant est fortement réglementée sur l'ensemble des zones N : 30% maximum de la surface de la construction existante avec une maximum autorisé de 50m². Les annexes, dans leur globalité, ne peuvent dépasser 50m² par unité foncière et doivent être situées à moins de 30m de la construction principale.
- **Dans les règles des caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :** Les règles d'implantation, d'aspect extérieur des constructions et de maintien des espaces libres de pleine terre viennent appuyer l'intérêt naturel et paysager de ces secteurs.
- **Dans les règles liées aux équipements et réseaux :** il s'agit des mêmes règles qu'en zone U.

Effet positif pour les milieux naturels et le milieu physique : les zones N permettent d'assurer le maintien de ces secteurs en tant que milieux naturels (dont les zones inondables et humides de la Risle), en limitant fortement les possibilités de construction aux seules évolutions de l'existant et ce, de manière raisonnée.

3. Incidences des autres éléments réglementaires

Les emplacements réservés

Aucun emplacement réservé n'a été mis en place dans le PLU. Les incidences sont donc nulles.

Les Espaces Boisés Classés

L'ensemble espaces boisés du territoire ont été définis en Espace Boisé Classé dans l'optique d'éviter leur défrichement.

Effet positif pour les milieux naturels et le paysage : Le classement en EBC permet de valoriser la Trame Verte du territoire et les continuités écologiques en assurant le maintien de ces espaces en tant que bois et forêts.

Les éléments remarquables du paysage protégés au titre des articles L. 151-19 et 23 du Code de l'urbanisme

La loi paysage a permis de protéger des éléments du patrimoine bâti et naturel.

Les éléments les plus emblématiques de la commune ont été identifiés et protégés au travers des plans de zonage et du règlement où des préconisations sont associées à chaque élément identifié.

Cette protection s'étend sur les constructions bâties, ainsi que sur des éléments naturels du territoire (alignements d'arbres, haies et mares).

Effet positif pour le patrimoine, le paysage et le milieu naturel : Le classement au travers du PLU permet d'identifier, protéger et définir des prescriptions sur ces éléments qui forment le patrimoine commun des habitants.

4. Incidences des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Trois OAP ont été réalisées pour encadrer l'aménagement du territoire dans le PLU. Deux OAP sectorielles pour encadrer les aménagements de secteurs de dents creuses ou de secteurs mutables et une OAP thématique pour la « valorisation des continuités écologiques ».

L'OAP n°1 – centre-bourg

Etat du site et enjeux

Par rapport aux thématiques environnementales identifiées sur site, l'état initial et les enjeux de ce secteur sont les suivants.

Etat initial	Enjeux
Milieu physique	
Le site est plat, sans contrainte particulière.	-
Il s'agit du centre ancien de La Houssaye autour de l'église.	Cet espace est en transition entre cœur de village et espaces agricoles
Milieu naturel	
Il s'agit d'un secteur accueillant un peu de patrimoine végétal participant à la trame verte urbaine.	Renforcer une biodiversité peu fonctionnelle dans le secteur.
Risques, nuisances et contraintes	
Le secteur est limitrophe à un quartier résidentiel.	Traiter les franges avec l'existant.
Les réseaux, en suffisance, desservent le site.	-
Présence de la rue de l'église.	Porter une attention à l'accessibilité d'une future construction dans le virage.

Site éloigné des contraintes et risques.	-
Patrimoine et paysage	
Site patrimonial autour de l'église.	Assurer un traitement architectural et paysager de qualité et maintenir les espaces non bâtis autour de l'église.

Réponse de l'OAP par rapport aux enjeux environnementaux

Il s'agit d'un secteur ciblé pour une préservation du patrimoine bâti et paysager du cœur de village, tout en permettant à une parcelle mutable d'accueillir une construction.

Cette première Orientation d'Aménagement et de Programmation porte sur un secteur situé au nord du village, structuré autour de l'église. Des vastes espaces non bâtis autour de l'église sont préservés de toutes constructions pour maintenir les vues sur le patrimoine.

Cette OAP permet d'encadrer les futurs aménagement (notamment l'accès au site, l'intégration paysagère dans le tissu urbain existant...) mais surtout, de protéger les abords de l'église, en appui de son identification au titre du L.151-19 du code de l'Urbanisme.

L'ensemble de l'OAP présente une superficie de 9 300m² et ne permet la construction que d'une maison sur une parcelle mutable. Cela étant en cohérence avec le cadre de vie rural, tout en permettant à cette parcelle de s'inscrire dans le cœur bâti du village. La constructibilité n'est permise que sur la moitié de cette

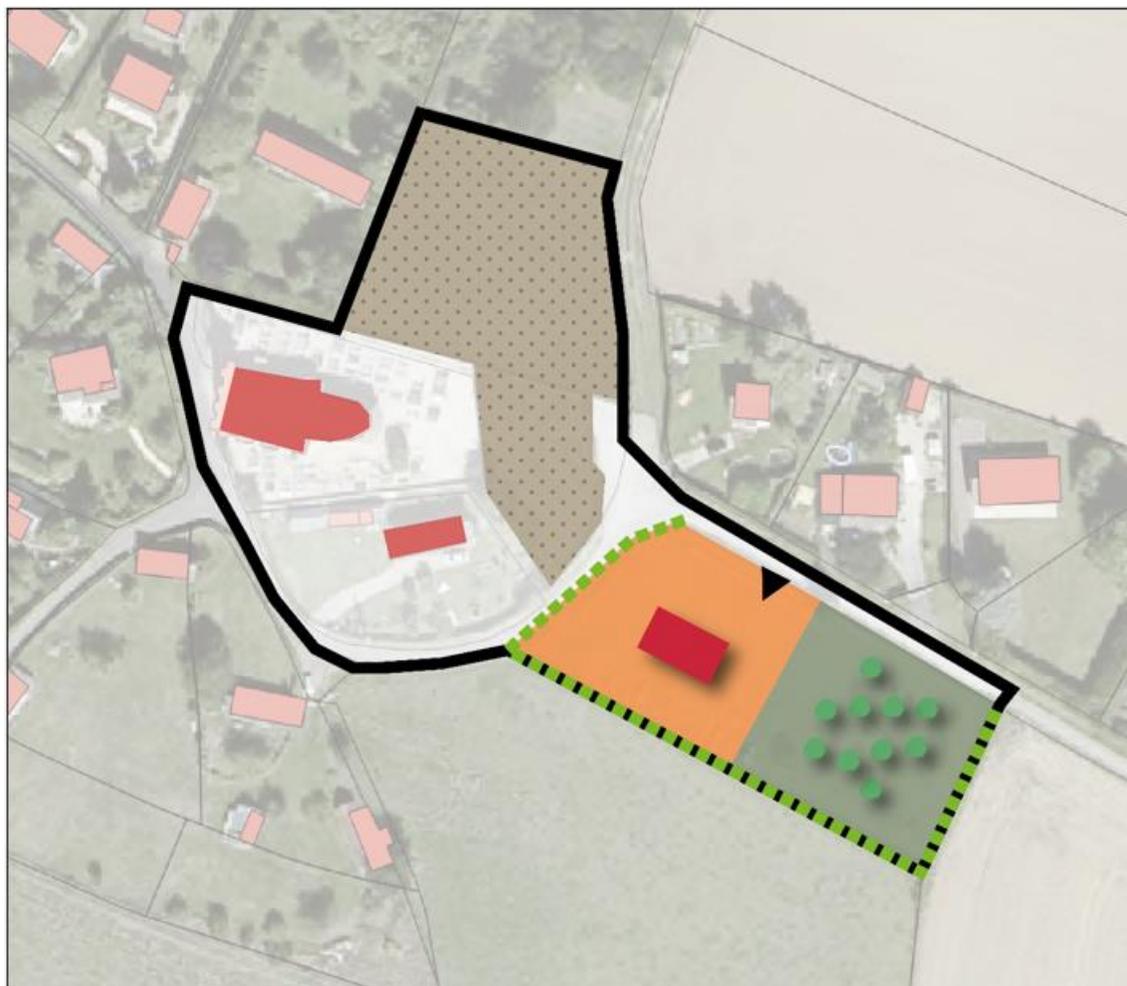


parcelle, au plus près des maisons existantes, soit sur une superficie d'environ 1 500 m².

Afin de favoriser la végétalisation de qualité et locale, La transition du projet avec le milieu résidentiel rural devra être assurée par, à minima, une transition végétale d'essences locales. Il est demandé de ne pas créer des murs pleins en limite de propriété afin de favoriser le passage de la petite faune mais aussi pour assurer une certaine qualité paysagère du projet. Il est demandé aussi que la présence du végétal soit assurée au cœur du projet en maintenant l'espace arboré situé à l'est du site.

En matière d'accessibilité, un seul accès nouveau sera créé et il devra être positionné le plus éloigné possible du virage.

En dehors de ces orientations, les règles de la zone Ua s'appliquent sur le secteur.



ORGANISATION ET VOCATION DES ESPACES

-  Secteur préférentiel pour l'implantation de logements individuels
-  Espace naturel ou de jardin à préserver ou à créer
-  Espace devant rester non bâti

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

-  Haies ou alignements d'arbres à maintenir ou à créer

DESSERTE PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

-  Principe de desserte des constructions

OAP n°1 – Centre-bourg



Secteur constructible concerné par l'OAP n°1



Secteur des abords de l'église, protégé par l'OAP n°1

Incidences prévisibles et mesures appliquées

Chaque mesure fait l'objet d'un indice, permettant de localiser son action dans le processus Eviter (E), Réduire (R) et Compenser (C). D'autres actions plus générales permettent d'Accompagner (A) les

possibilités d'Amélioration du contexte environnemental global de la commune.

Thématique	Effet prévisible	Mesures
Milieu physique	<p>Point d'attention : Imperméabilisation partielle des sols pouvant engendrer des ruissellements d'eaux pluviales.</p> <p>Point d'attention : Un assainissement à prévoir pour la future habitation de ce secteur.</p>	<p>A : Incitation à la récupération et à la réutilisation des eaux pluviales.</p> <p>R : Pourcentage maximum d'emprise au sol des constructions (30% de l'unité foncière), pour limiter l'imperméabilisation des sols.</p> <p>R : Pourcentage minimum d'espace non bâti perméable de 60% imposé à l'échelle de chaque parcelle, pour limiter l'imperméabilisation des sols.</p>
Milieu naturel	<p>Point d'attention : Urbanisation d'une prairie en limite d'espace agricole.</p> <p>Effet positif : Préservation d'une majeure partie des espaces naturels de la parcelle mutable en espace de jardin.</p> <p>Effet positif : Protection des haies existantes ou renforcement de celles-ci.</p> <p>Effet positif : Préservation des espaces plantés autour de l'église.</p>	<p>A : Création ou maintien d'un espace végétal en limite avec l'espace agricole pour maintenir voire améliorer la fonctionnalité écologique de la parcelle constructible.</p> <p>A : Plantation d'essences locales obligatoires.</p> <p>R : Urbanisation limitée à 1 logement sur la parcelle rendue constructible.</p>
Risques, contraintes et nuisances	<p>Effet positif : Secteur en continuité avec l'espace bâti existant</p> <p>Effet positif : Réseaux (eau potable, électricité, numérique et télécommunication) existants et en suffisance.</p> <p>Point d'attention : Artificialisation des sols nécessitant une gestion des eaux pluviales.</p> <p>Point d'attention : Parcelle constructible dans un virage.</p>	<p>E : Accès imposé sur le chemin de Pommereuil, le plus éloigné possible du virage de la rue de l'église.</p> <p>A : Traitement végétalisé des limites de manière à limiter les co-visibilités et à intégrer le projet dans le paysage.</p> <p>R : Assainissement individuel fonctionnel à prévoir.</p> <p>R : Gestion des eaux pluviales à la parcelle imposée.</p> <p>R : Incitation à la récupération et à la réutilisation des eaux pluviales.</p>

		<p>R : Pourcentage minimum d'espace non bâti perméable de 60% imposé à l'échelle de chaque parcelle, pour limiter l'imperméabilisation des sols.</p>
Air, Climat et Energie	<p>Point d'attention : Urbanisation du site pouvant générer une légère augmentation d'émission de gaz à effet de serre et de consommation énergétique.</p> <p>Effet positif : Protection d'espaces de prairies et espaces plantés permettant de continuer leur rôle dans la captation du carbone et des polluants.</p>	<p>R : Création ou maintien d'un espace végétal sur la parcelle constructible permettant de maintenir une bonne qualité de l'air et capter le carbone.</p> <p>R : Possibilité d'installer des dispositifs de développement d'énergie renouvelable (dès lors qu'ils ne nuisent pas à la qualité architecturale et paysagère du projet).</p> <p>R : Incitation au bioclimatisme de manière à bénéficier d'un confort thermique lié à l'énergie solaire passive.</p> <p>A : Rappel du respect de la norme environnementale en vigueur.</p>
Patrimoine	<p>Effet positif : Protection globale des espaces autour de l'église et de l'ancien prieuré pour valoriser le patrimoine.</p>	<p>A : Espaces de prairies autour de l'église maintenus.</p> <p>A : intégration paysagère de la nouvelle construction accrue pour traiter les covisibilités avec l'église.</p>
Paysage	<p>Effet positif : Continuité des espaces bâtis du village.</p> <p>Point d'attention : En limite d'un espace agricole ouvert.</p>	<p>A : Création ou maintien d'un espace végétal (fond de jardin) en limite avec l'espace agricole pour limiter les vues.</p> <p>A : Traitement végétalisé des limites de manière à limiter les co-visibilités et à intégrer le projet dans le paysage.</p> <p>A : Pourcentage minimum d'espace non bâti perméable de 60% imposé à l'échelle de chaque parcelle permettant de maintenir une identité rurale sur le secteur.</p> <p>R : Intégration architecturale et paysagère attendue.</p> <p>R : Possibilité d'installer des dispositifs de développement d'énergie renouvelable dès lors qu'ils ne nuisent pas à la qualité architecturale et paysagère du projet.</p>

L'OAP n°2 – entrée de village

Etat du site et enjeux

Par rapport aux thématiques environnementales identifiées sur site, l'état initial et les enjeux de ce secteur sont les suivants :

Etat initial	Enjeux
Milieu physique	
Le site est relativement plat en bordure de route, sans contrainte particulière. A l'arrière, s'amorcent les reliefs du coteau de la Risle.	Assurer la préservation des abords du coteau par le maintien en fond de jardin.
Il s'agit d'un espace de prairie en mutation, accolé à la salle communale.	-
Milieu naturel	
Il s'agit d'un secteur accueillant un peu de patrimoine végétal participant à la trame verte urbaine.	Renforcer la biodiversité du secteur en protégeant le fond de la parcelle aux abords du coteau et en imposant une végétalisation actuellement inexistante.
Risques, nuisances et contraintes	
Le secteur est limitrophe à la salle communale.	Traiter les franges avec l'existant.
Les réseaux, en suffisance, desservent le site.	-
Présence de la route de Romilly.	Porter une attention à l'accessibilité des futures constructions.
Site éloigné des contraintes et risques.	-
Patrimoine et paysage	
Site en entrée de village.	Assurer un traitement architectural et paysager de qualité sur ce secteur sensible d'un point de vue paysager.

Réponse de l'OAP par rapport aux enjeux environnementaux

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.

L'OAP a pour principal but de cadrer l'urbanisation de l'entrée du village dans la continuité de la salle communale qui vient d'être réalisée et qui représente la dernière construction faite dans le bourg.

L'OAP s'étend sur 2 700m² et elle pourra accueillir deux logements dans une logique d'intégration paysagère forte. L'OAP permet également de cadrer l'accessibilité sécurisée du secteur.



Secteur constructible concerné par l'OAP n°2



ORGANISATION ET VOCATION DES ESPACES

 Secteur préférentiel pour l'implantation de logements individuels

 Espace naturel ou de jardin à préserver ou à créer

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

 Haies ou alignements d'arbres à maintenir ou à créer

DESSERTE PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

 Principe de desserte des constructions

OAP n°2 – Entrée du village

Incidences prévisibles et mesures appliquées

Chaque mesure fait l'objet d'un indice, permettant de localiser son action dans le processus Eviter (E), Réduire (R) et Compenser (C). D'autres actions plus générales permettent d'Accompagner (A) les

possibilités d'Amélioration du contexte environnemental global de la commune.

Thématique	Effet prévisible	Mesures
Milieu physique	<p>Point d'attention : Imperméabilisation des sols pouvant engendrer des ruissellements d'eaux pluviales.</p> <p>Point d'attention : Un assainissement à prévoir pour les futures habitations de ce secteur.</p>	<p>A : Incitation à la récupération et à la réutilisation des eaux pluviales.</p> <p>R : Pourcentage maximum d'emprise au sol des constructions (30% de l'unité foncière), pour limiter l'imperméabilisation des sols.</p> <p>R : Pourcentage minimum d'espace non bâti perméable de 60% imposé à l'échelle de chaque parcelle, pour limiter l'imperméabilisation des sols.</p>
Milieu naturel	<p>Point d'attention : Urbanisation d'un de prairie en bordure d'espace boisé</p>	<p>E : règlement imposant un recul minimal de 15m pour les constructions en limite d'espace boisé classé.</p> <p>R : Urbanisation limitée à 2 logements et réduction de l'OAP sur la partie nord pour s'éloigner des boisements.</p> <p>A : Création, maintien voire renforcement en limite avec le bois par la plantation d'une haie de hautes-tiges d'essences locales pour maintenir voire améliorer la fonctionnalité écologique de la parcelle constructible.</p> <p>A : Plantation d'essences locales obligatoires sur les pourtours du site.</p>
Risques, contraintes et nuisances	<p>Effet positif : Réseaux (eau potable, électricité, numérique et télécommunication) existants et en suffisance.</p> <p>Point d'attention : Opération qui nécessite un accès sur la route de Romilly.</p> <p>Point d'attention : Artificialisation des sols nécessitant une gestion des eaux pluviales.</p>	<p>A : Traitement végétalisé des limites de manière à limiter les co-visibilités et à intégrer le projet dans le paysage.</p> <p>A : Accès unique mutualisé demandé pour les deux logements sur la route de Romilly.</p> <p>R : Assainissement individuel fonctionnel à prévoir.</p> <p>R : Gestion des eaux pluviales à la parcelle imposée.</p> <p>R : Incitation à la récupération et à la réutilisation des eaux pluviales.</p>

		<p>R : Pourcentage minimum d'espace non bâti perméable de 60% imposé à l'échelle de chaque parcelle, pour limiter l'imperméabilisation des sols.</p>
Air, Climat et Energie	<p>Point d'attention : Urbanisation du site pouvant générer une légère augmentation d'émission de gaz à effet de serre et de consommation énergétique.</p>	<p>R : Création ou maintien d'un espace végétal en pourtour permettant de maintenir une bonne qualité de l'air et capter le carbone.</p> <p>R : Possibilité d'installer des dispositifs de développement d'énergie renouvelable (dès lors qu'ils ne nuisent pas à la qualité architecturale et paysagère du projet).</p> <p>R : Incitation au bioclimatisme de manière à bénéficier d'un confort thermique lié à l'énergie solaire passive.</p> <p>A : Rappel du respect de la norme environnementale en vigueur.</p>
Patrimoine	Pas d'enjeu particulier	Néant
Paysage	<p>Point d'attention : Site en entrée de village.</p>	<p>R : Création ou maintien d'un espace végétal renforcé en frange Est pour assurer une intégration végétale des futures constructions en entrant dans le village.</p> <p>R : Traitement végétalisé des limites de manière générale, pour réduire les co-visibilités et à intégrer le projet dans le paysage.</p> <p>A : Pourcentage minimum d'espace non bâti perméable de 60% imposé à l'échelle de chaque parcelle permettant de maintenir une identité rurale sur le secteur.</p> <p>R : Intégration architecturale et paysagère attendue.</p> <p>R : Possibilité d'installer des dispositifs de développement d'énergie renouvelable dès lors qu'ils ne nuisent pas à la qualité architecturale et paysagère du projet.</p>

L'OAP thématique « valorisation des continuités écologiques »

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

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

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

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

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

- Les espaces urbanisés,
- Les espaces agricoles.

Les corridors sont liés aux boisements et aux prairies. De nombreuses porosités se créent dans les espaces urbains grâce

aux jardins et espaces publics. L'espace agricole est également ponctué de quelques qui jouent le rôle de corridor en « pas japonais ».

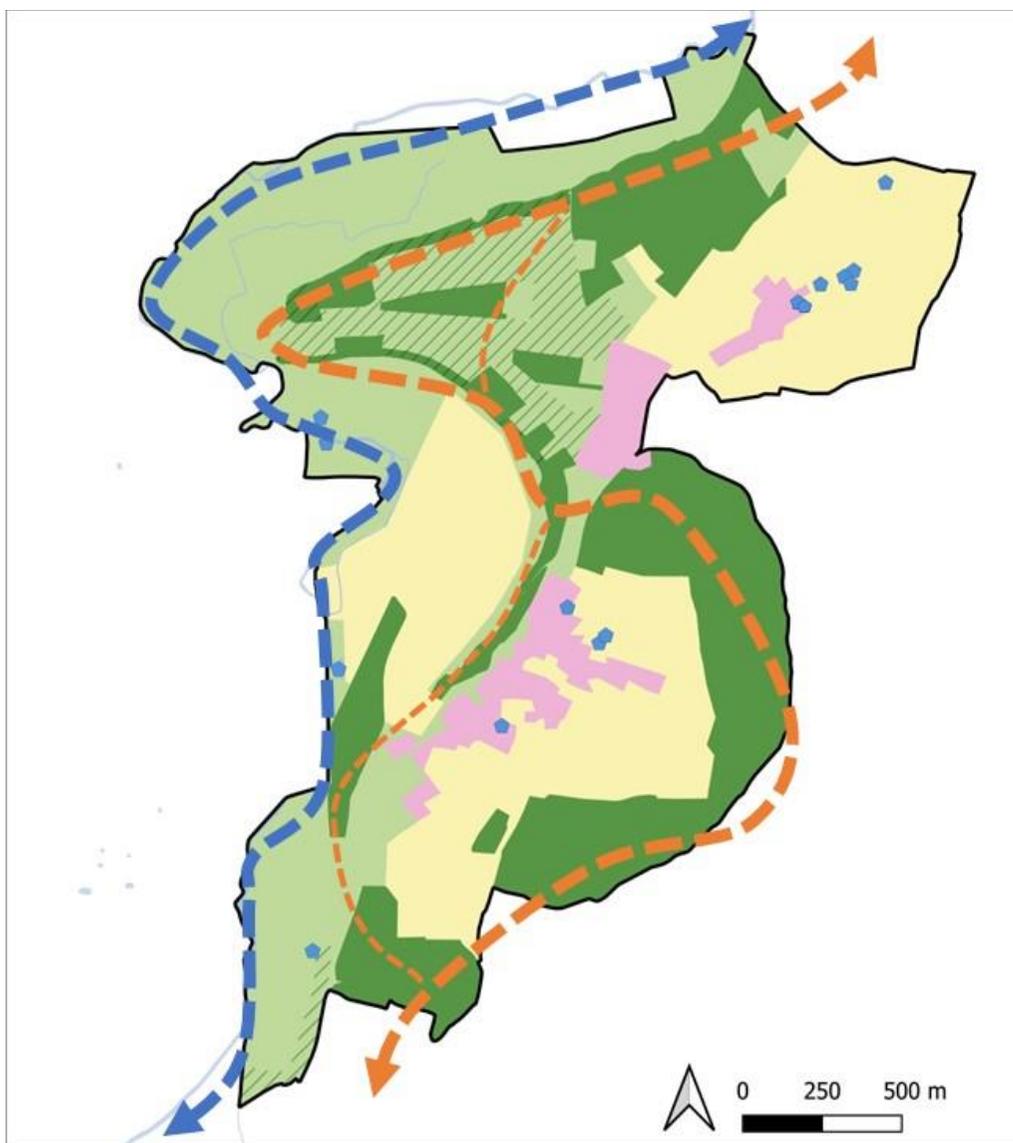
Cette OAP présente un caractère transversal qui vient appliquer à l'ensemble du territoire, des prescriptions et préconisations en faveur de la valorisation des continuités écologiques. L'OAP est axée sur la préservation et du renforcement de la biodiversité locale et doit être appliquée en filigrane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

Elle permet également de cibler les espaces de projets en cours ou nécessaires au rétablissement ou à l'optimisation des continuités écologiques. **Il s'agit d'un outil majeur de la prise en compte de l'environnement communal.**

Incidences prévisibles et mesures appliquées

L'objectif premier de l'OAP est de venir renforcer la prise en compte de la trame verte et bleue du territoire, y compris pour améliorer la biodiversité dans les secteurs déjà urbanisés.

Cette OAP vient s'ajouter aux règles du PLU et a donc un effet évidemment bénéfique sur l'environnement de manière globale.



OAP n°3 – Valorisation des continuités écologiques

Les boisements et coteaux

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

La vallée de la Risle

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

Les espaces urbains et agricoles

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

D. Analyse des incidences par thématiques et mesures associées

En matière d'aménagement, les projets, de quelque nature qu'ils soient, interfèrent avec l'environnement dans lequel ils sont réalisés. Tous les choix retenus dans le cadre du PLU de La Houssaye sont susceptibles d'avoir une incidence négative ou positive sur l'environnement.

L'analyse thématisée des incidences du PLU sur l'environnement consiste en l'étude des différentes caractéristiques du contexte territorial qui ont été abordées au cours de l'Etat Initial de l'Environnement. Ces caractéristiques du territoire sont confrontées au projet d'urbanisme incarné par le PLU. Il s'agit notamment d'évaluer, au regard des enjeux identifiés sur le territoire, les incidences potentielles du PLU au regard des caractéristiques physiques du territoire (eau, risques naturels...), de ses composantes naturelles, mais également en matière de patrimoine, et de cadre de vie (santé, déplacements, énergie, déchets...).

Les tableaux suivants analysent les incidences attendues du projet de PLU sur l'ensemble des thématiques de l'environnement. Pour chaque thématique, les enjeux sont rappelés ainsi que les incidences attendues et les mesures prises. Le niveau d'incidence est noté de « - » à « + » équivalent à une incidence négative, nulle ou positive.

Chaque mesure fait l'objet d'un indice, permettant de localiser son action dans le processus Eviter (E), Réduire (R) et Compenser (C). D'autres actions plus générales permettent d'Accompagner (A) les possibilités d'Amélioration du contexte environnemental global de la commune.



1. Analyse des incidences du PLU sur le milieu physique

Thématique	Enjeux	Niveau d'incidences attendues	Mesures prises dans le PLU
<u>Relief et topographie</u>	Maintien des caractéristiques topographiques du territoire, entre vallée et plateaux.	0 Pas de modification particulière attendue.	(A) Le règlement impose la prise en compte du terrain naturel avant construction.
<u>Climatologie</u>	Lutte contre le changement climatique.	+	(A) Autorisation du développement des énergies renouvelables pour lutter contre le changement climatique. (A) Possibilité de dérogation aux règles d'architecture en cas d'utilisation de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie pour inciter à l'architecture bioclimatique.
		-	
<u>Sols et sous-sols</u>	Maintien des espaces agricoles, naturels et forestiers. Prise en compte de la composition des sous-sols.	+	(E) Classement des boisements en EBC interdisant le défrichement. (E) Le secteur du Pré de la Forge est classé en zone N pour éviter toute densification de ce secteur boisé. (E) Classement des zones cultivées dans la zone agricole dédiée. (R) Maintien d'un pourcentage maximum d'emprise au sol et d'espaces libres raisonnables pour éviter une imperméabilisation à outrance. Le PLU n'autorise que peu de constructions nouvelles.
		-	
<u>Eaux souterraines</u>	Maintien, voire amélioration de la qualité des eaux souterraines.	+	(E) Classement en N, A et Ap de la vallée de la Risle pour protéger la ressource en eau. (E) Toute construction nouvelle devra justifier d'un raccordement au réseau d'assainissement collectif ou, à défaut, d'un assainissement autonome fonctionnel et aux normes permettant d'assurer l'épuration des eaux avant rejet.

Thématique	Enjeux	Niveau d'incidences attendues	Mesures prises dans le PLU
		Protection de la vallée de la Risle. - Toute urbanisation aura une incidence les prélèvements en eau pour l'alimentation en eau potable.	(R) Le projet démographique ne prévoit qu'une augmentation très mesurée de la population communale au travers de constructions au sein des espaces déjà urbanisés. (R) Incitation à la mise en œuvre d'une gestion des eaux pluviales par l'hydraulique douce, à la parcelle et adaptée aux contraintes. (R) Mise en œuvre d'un pourcentage minimum d'espaces libres de pleine terre à préserver dans les projets futurs. (R) Périmètres de protection du captage en zone A ou Uh, limitant les potentialités d'implantation d'activités polluantes.
<u>Eaux superficielles</u>	Maintien, voire amélioration de la qualité des eaux de la Risle et prise en compte des mares	+ Pas de nouvelles implantations d'activités potentiellement polluantes au droit des cours d'eau. Protection de la vallée de la Risle de toute nouvelle construction. Protection des mares.	(E) Toute construction nouvelle devra justifier d'un raccordement au réseau d'assainissement collectif ou, à défaut, d'un assainissement autonome fonctionnel et aux normes permettant d'assurer l'épuration des eaux avant rejet. (E) Les parcelles longeant la Risle et les prairies attenantes sont classées en zone N inconstructibles. (E) Protection et prescriptions des mares et leurs alentours.
<u>Aléas naturels</u>	Maintien et protection des axes de ruissellement et des zones d'expansion des eaux (ruissellement, débordement ou remontée de nappes). Protection des secteurs sensibles au risque d'effondrement de cavités souterraines.	o Préservation des secteurs à risques de toutes nouvelles constructions. Seule l'évolution de l'existant est possible au Moulin Chapelle, inclus dans l'AZI	(E) Les axes de ruissellement ont été reportés dans le zonage et sont inconstructibles. Des règles associées permettent la protection de leurs abords. (E) Sans étude précise du risque, les zones d'aléas d'effondrement de cavités souterraines sont inconstructibles, quand bien même un périmètre toucherait une zone U. (E) Interdiction des sous-sols sur les secteurs potentiellement soumis à un risque de remontée de nappes. (R) Mise en œuvre d'un pourcentage minimum d'espaces libres de pleine terre à préserver dans les projets futurs. (R) Mise en place de règles spécifiques pour l'évolution de l'existant au Moulin Chapelle, inclus dans la zone potentiellement inondable de la Risle

Les incidences résiduelles sur le milieu physique sont faibles étant donné la limitation de l'urbanisation (impacts sur les ressources naturelles) et la protection des grands équilibres du territoire entre plateau et vallée.

2. Analyse des incidences du PLU sur le milieu Naturel

Thématique	Enjeux	Niveau d'incidences attendues	Mesures prises dans le PLU
<u>Zones bénéficiant d'une gestion spéciale</u>	Protection du site Natura 2000.	+ Protection globale de la vallée de la Risle. Le site Natura 2000 étant classé en zone N ou Ap dans sa majeure partie. Le site Natura 2000 jouxte le corps de ferme existant et est donc concerné par une zone A. Celle-ci n'autorise que des constructions à vocation agricoles et dont l'emplacement pourra être localisé en dehors du site Natura 2000.	(E) Préservation de la rivière de la Risle et ses prairies attenantes classées site Natura 2000. Classement majoritaire en zone N ou Ap, non constructible.
<u>Inventaires patrimoniaux</u>	Préservation des ZNIEFF de la commune.	+ Les ZNIEFF de type I et II sont entièrement localisées en zone N.	(E) Les ZNIEFF de type 1 est classée en zone N inconstructible.
<u>Patrimoine naturel</u>	Préservation des sites à enjeux pour la biodiversité.	+ Protection de la vallée de la Risle et des espaces boisés. Protection des mares.	(E) Classement en zone N des bois et de la vallée, doublé d'un classement en EBC pour les forêts et d'une protection patrimoniale au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme pour la ripisylve de la Risle, haies et arbres remarquables. (A) Toutes les mares du territoire sont protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.
<u>Fonctionnalités écologiques</u>	Amélioration de la Trame Verte et Bleue. Prise en compte de la trame noire.	+ Préservation des espaces boisés et de leurs lisières. Maintien des continuités hydrauliques de la Risle. Concentration de l'habitat dans les secteurs déjà urbanisés. Protection des mares et du patrimoine végétal participant à la trame verte et bleue locale.	(E) Préservation des boisements et leurs lisières pour améliorer la trame verte, par le classement en zone N, doublée d'EBC. (E) dans toutes les zones, les clôtures doivent obligatoirement être végétales d'essences locales, éventuellement doublé d'un grillage à maille large. (E) Préservation de la Risle et des berges, par le classement en zone N interdisant toute nouvelle construction hors évolution de l'existant. (R) Recul de 15m minimum des constructions par rapport aux EBC dans les zones A. (A) L'OAP concernant la valorisation des continuités écologiques, vient renforcer la prise en compte de la trame verte et bleue dans le PLU.

Thématique	Enjeux	Niveau d'incidences attendues	Mesures prises dans le PLU
			<p>(A) Interdiction d'implanter des murs pleins en limite de zone A ou N pour permettre d'assurer les continuités écologiques en milieu urbain (passage de la petite faune notamment).</p> <p>(A) Mise en œuvre d'un pourcentage maximum d'emprise au sol à préserver dans les projets afin de maintenir un caractère végétal et moins imperméable.</p> <p>(A) Concentration du potentiel de nouveaux logements dans l'enveloppe bâtie actuelle, permettant d'éviter d'augmenter l'éclairage urbain sur le territoire (limiter les incidences sur la trame noire).</p> <p>(A) Protection globale des mares, haies, alignements et arbres participant à la trame verte et bleue, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Des fiches de prescriptions associées permettent d'en améliorer la gestion et la valorisation.</p>

Les incidences résiduelles sur le milieu naturel sont positives. La vallée de la Risle est préservée de toute urbanisation et les espaces déjà urbanisés sont les seuls qui permettent une évolution mesurée de l'existant ou un faible développement dans le respect de la trame verte.

3. Analyse des incidences du PLU sur le milieu humain

Thématique	Enjeux	Incidences	Mesures
<i>Activités économiques</i>	Maintien, voire développement des activités économiques en place.	+	(A) Règlement adapté pour permettre le maintien voire le développement des activités locales (artisanat et agriculture notamment).
		-	

Thématique	Enjeux	Incidences	Mesures
<u>Équipements</u>	Maintien voire développement des équipements communaux existants	+ Maintien des équipements.	(A) Classement des équipements dans la zone Ua permettant leur développement mesuré.
<u>Énergie</u>	Incitation au développement des énergies renouvelables.	+ Aucun projet spécifique à grande échelle. Développement de l'énergie renouvelable par la production individuelle. Autorisation de projets architecturaux innovants, s'ils participent au bioclimatisme et au développement des énergies renouvelables.	(A) Le règlement permet l'implantation de dispositifs de production d'énergies individuels, particulièrement les panneaux photovoltaïques, si toutefois leur implantation est en accord avec la préservation du paysage (en dehors des bâtiments protégés en tant qu'ERP). (A) Possibilité de dérogation aux règles d'architecture en cas d'utilisation de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie pour inciter à l'architecture bioclimatique.
<u>Circulation</u>	Prise en compte des accès aux secteurs urbains. Incitation au développement des circulations douces.	+ Sécurisation des accès.	(R) Les secteurs constructibles sont desservis par des axes principaux de la commune. Les principes d'accès des deux secteurs ciblés pour l'implantation de nouvelles habitations sont cadrés dans les OAP pour assurer la sécurité routière.
<u>Réseaux</u>	Limitation de l'extension abusive des réseaux.	+ Prise en compte de la desserte des réseaux dans le zonage.	(A) Le règlement impose le raccordement aux réseaux existants.

Les incidences résiduelles sur le milieu humain sont globalement nulles au vu du faible développement urbain attendu et au cadrage des activités. Le PLU permet l'évolution de l'existant, un léger développement dans le respect du cadre de vie et l'accompagnement des activités économiques.

4. Analyse des incidences du PLU sur le cadre de vie et la santé

Thématique	Enjeux	Incidences	Mesures
<u>Pollution des sols</u>	Protection de la population sur les secteurs potentiellement pollués.	0 Il n'y a pas de site potentiellement pollué identifié dans les zones constructibles.	Néant
<u>Qualité de l'air</u>	Maintien, voire amélioration de la qualité de l'air.	0 Aucun projet d'accueil d'activités potentiellement polluantes.	Néant
<u>Pollution lumineuse</u>	Limitation de la pollution lumineuse.	0 Potentialités de constructions au sein de l'espace déjà urbanisé.	(R) L'urbanisation est uniquement prévue en dent creuse et parcelles mutables, dans des secteurs déjà éclairés. (E) Les secteurs à enjeux pour la faune nocturne (notamment chauves-souris) sont classés en zone N où aucun éclairage supplémentaire ne sera implanté (lisières de bois, fond de vallée humide de la Risle et de la Charentonne).
<u>Risque industriel et technologique</u>	Protection de la population vis-à-vis des activités à risques.	0 Aucun projet d'accueil d'activités à risques.	(R) La destination permettant l'implantation d'activités industrielles n'est autorisée qu'en zone Ua et Uh sous condition de ne pas perturber le caractère résidentiel, ce qui ne permet que les activités de petite industrie non polluante ni nuisante.
<u>Acoustique</u>	Limitation du bruit dans l'environnement.	0 Aucun projet d'accueil d'activités potentiellement bruyantes.	(A) Le règlement stipule que dans les secteurs de mixité urbaine, les activités artisanales sont autorisées sous condition de ne pas générer de nuisances pour les habitants.
<u>Gestion des déchets</u>	Prise en compte de la production de déchets.	- Légère augmentation des déchets liée au développement urbain escompté.	(E) La prise en compte d'une potentielle augmentation du volume de déchets dès le début du projet permet d'anticiper le ramassage des ordures ménagères et des déchets recyclables. Les secteurs de développement sont inclus dans les parties actuellement urbanisées bénéficiant d'ores et déjà d'un ramassage d'ordures ménagères.

Les incidences résiduelles sur le cadre de vie et la santé sont globalement nulles au vu du faible développement urbain attendu et au maintien du cadre de vie rural.

5. Analyse des incidences du PLU sur le patrimoine

Thématique	Enjeux	Incidences	Mesures
<u>Archéologie</u>	Présence d'un patrimoine archéologique identifié.	0 Aucun projet situé dans des secteurs à sensibilité archéologique	(A) Aucune construction ne pourra être admise sans avoir démontré la bonne prise en compte de la sensibilité archéologique avant travaux au droit des sites répertoriés.
<u>Monuments historiques</u>	Présence d'un patrimoine architectural protégé ou non.	+	(E) L'OAP n°1 vient protéger les abords de l'église en les rendant inconstructibles au vu de la valorisation de ce patrimoine bâti. (A) Un inventaire et une protection des éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 sont intégrés au PLU. Les prescriptions sont reportées dans des fiches explicatives auxquelles fait référence le règlement écrit.

Les incidences résiduelles sur le patrimoine sont globalement positives au vu des protections mises en œuvre sur le patrimoine bâti.

6. Analyse des incidences du PLU sur le paysage

Thématique	Enjeux	Incidences	Mesures
<u>Contexte paysager</u>	Maintien de la qualité paysagère du territoire et de ses cônes de vues.	+	(E) Le classement en zone Ap rend inconstructibles les parcelles agricoles permettant les vues sur le paysage de la vallée de la Risle.
		Préservation des cônes de vues identifiés	
		+	(E) Le classement en zone N sur l'ensemble de la vallée de la Risle et son coteau permet de conserver la qualité du cadre naturel de la commune. (E) Le classement en zone N et en Espaces Boisés Classés (EBC) de tous les boisements.
		Préservation du patrimoine naturel identitaire du territoire	(R) Interdiction d'implanter des murs pleins en limite de zone A ou N pour permettre d'assurer les continuités écologiques en milieu urbain et assurer une végétalisation des abords des bourgs et hameaux. (A) Un inventaire et une protection des éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 sont intégrés au PLU. Les prescriptions sont reportées dans des fiches

			<p>explicatives auxquelles fait référence le règlement écrit. On y retrouve la protection de mares, haies, arbres isolés et alignements d'arbres notamment.</p> <p>(A) L'OAP concernant la valorisation des continuités écologiques, vient renforcer la prise en compte de la trame verte et bleue dans le PLU.</p>
		<p>+</p> <p>Préservation des surfaces agricoles</p>	<p>(E) Le zonage privilégiant la densification de l'espace bâti, par le comblement des dents creuses, permet le développement urbain sans consommation d'espaces agricoles hors des zones déjà urbanisées.</p> <p>(A) Interdiction d'implanter des murs pleins en limite de zone A ou N pour permettre d'assurer les continuités écologiques en milieu urbain et assurer une végétalisation des abords des bourgs et hameaux.</p>
		<p>-</p> <p>Secteur constructible sur une parcelle mutable en entrée de bourg</p>	<p>(R) un secteur mutable est localisé en entrée de bourg. Une OAP permet d'assurer l'intégration végétale de ce secteur.</p>

Les incidences résiduelles sur le paysage sont globalement nulles sur les espaces bâtis grâce à une intégration paysagère des nouvelles constructions. Elles sont même à considérer comme positives au vu des protections mises en place (éléments remarquables du paysage, zone Ap,...).

E. Analyse géographique : les secteurs sensibles

1. La vallée de la Risle

Les enjeux de ce secteur

Prenant sa source dans les collines du Perche dans le département de l'Orne, la Risle est un fleuve de 150 kilomètres de long dont l'embouchure se situe dans l'estuaire de la Seine et prend une direction générale sud/nord, en creusant une large vallée dans les plateaux crayeux de l'Eure. Elle forme la limite entre la plaine du Neubourg et le Roumois à l'est, et le Lieuvin et le pays d'Ouche à l'ouest.

La vallée de la Risle représente une large partie ouest de la commune. Ce secteur est reconnu à plusieurs titres :

- Pour son intérêt écologique : plusieurs espèces protégées y ont été inventoriées, le cours d'eau et les prairies attenantes abritent les ZNIEFF de type I du « bois de Grammont et les prairies du val Gallerand », et la ZNIEFF de type II de « La vallée de la Risle de la Ferrière-sur-Risle à Brionne, la forêt de Beaumont, la basse vallée de la Charentonne ».

Il s'agit aussi d'un élément majeur de continuité de la Trame Verte et Bleue. Elle constitue un corridor d'espaces naturels, notamment de zone humide pour les espèces à faible déplacement ainsi que divers réservoirs aquatiques abritant de nombreuses espèces.

- Pour ses caractéristiques paysagères : la vallée de la Risle est une vallée verdoyante, pourvue d'une belle biodiversité. Encadrée par deux coteaux boisés, elle présente une image encore rurale et préservée avec des villes nichées au creux de la vallée, formant une trame urbaine qui met en valeur le site de la vallée. Elle joue elle aussi un rôle majeur sur le paysage local. De belles vues se dégagent sur les milieux naturels, principalement composés de prairies et de marais.

A La Houssaye, les espaces paysagers naturels de la Risle marquent toute la partie ouest du territoire. Il s'agit d'un écrin de verdure en contrebas des espaces agricoles que l'on retrouve sur les pentes douces de la vallée.

- Pour son rôle en matière de gestion de la ressource en eau : la présence de la Risle, de ses zones humides attenantes, des zones inondables confère à la vallée un rôle majeur dans la gestion de la ressource en eau du grand territoire. Le territoire se situe dans la partie amont de la Risle où ses caractéristiques naturelles accompagnées de larges espace d'expansion de crue, limite très fortement le risque d'inondation.



*Corps de ferme dans le fond de vallée de la Risle à La Houssaye
(source : 2AD)*

Les effets du PLU

Effet positif sur la vallée de la Risle

La vallée est reconnue pour son intérêt écologique, paysager et de protection de la ressource en eau. Elle bénéficie d'un classement global en zone Naturelle adaptée à ces enjeux. Les espaces agricoles autour de la ferme existante sont en zone A et les grands

espaces dégagés sont classés en zone Ap pour leur valeur paysagère.

Ce classement permet la préservation de la zone inondable, de la rivière et des prairies et permet de limiter les nouvelles constructions aux seules annexes et extensions limitées de l'existant. De ce fait, ce classement adapté permet d'éviter des incidences sur les milieux naturels et les zones inondables.

La ripisylve est notamment protégée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Le secteur bâti de Valris, en continuité de Ferrières-sur-Risle, est situé dans le lit majeur de la Risle. Ce secteur, est entouré d'espaces naturels et présente une sensibilité en matière de risques d'inondation (ruissellements notamment). Il a été classé en zone Nr, afin de reconnaître son caractère résidentiel, tout en interdisant toute nouvelle construction hors évolution du bâti existant.

Point d'attention sur la vallée de la Risle

La vallée de la Risle est concernée par un risque d'inondation par submersion et débordement de cours d'eau. Sans pour autant bénéficier d'un Plan de Prévention des Risques, il existe un Atlas des Zones Inondées qui identifie, sur le territoire, le lit majeur du cours d'eau. Dans ce lit majeur, le corps de ferme et l'ancien château sont implantés. Tout projet d'extension ou changement de destination de bâtiments ou construction de bâtiments agricoles, devra prendre en considération ce potentiel risque. Cependant, cet ancien espace bâti n'a pas connu d'inondation, il se

situe sur les hauteurs du lit majeur. Les espaces d'expansion des crues, quant à eux, sont largement préservés de toute urbanisation et imperméabilisation possible, en étant classés en zone N. qui s'imposent au PLU.

Plus globalement, l'OAP visant la valorisation des continuités écologiques, permet d'appuyer le renforcement de la protection de la vallée de la Risle.

2. Les espaces agricoles

Les enjeux de ces secteurs

Le village et la plupart des hameaux de La Houssaye se situent sur le plateau agricole. Bien que le seul corps de ferme en activité, soit situé en vallée, l'activité agricole reste une activité importante pour le territoire. Quelques espaces cultivés sont également localisés en vallée.

Par ailleurs, les espaces agricoles jouent un rôle important dans le paysage de la commune. Les paysages ouverts présentent des enjeux, notamment par les espaces ouverts qu'ils représentent en bordure de vastes espaces boisés. C'est aussi dans cet espace agricole que se situent les espaces bâtis du bourg, et les hameaux du Chaîné et du Châtelier.



Plateau agricole ouvert au nord du bourg de La Houssaye (source : 2AD)

Les effets du PLU

Effet positif sur l'espace agricole :

Afin de permettre le développement et la pérennité des activités agricoles sur le territoire, plusieurs éléments permettent de constater un effet positif sur la préservation des plateaux agricoles.

Les secteurs cultivés sont classés en zone A dédiée à l'activité agricole. Dans ces secteurs sont autorisées les constructions liées à l'activité agricole.

Par ailleurs, une concertation agricole a été réalisée en début de mission pour faire le point avec les exploitants du territoire (ayant un siège ou non sur le territoire) afin de connaître leurs projets et

secteurs à enjeux. De ce fait, cela a permis d'ajuster le zonage au plus près de la réalité de l'activité économique. Le corps de ferme en activité est situé en vallée, et est isolé. Il n'y a donc pas de contrainte particulière en matière de nuisances avec les espaces résidentiels.

Le zonage identifie deux hameaux constitués disposant des accès et des réseaux pour permettre une densification mesurée (Uh au Chaîné et au Châtelier). Cette zone ne délimite que la stricte enveloppe déjà urbanisée pour éviter toute consommation d'espace agricole.

Le règlement prévoit également la possibilité de diversification des activités agricoles. Ces activités sont autorisées sous conditions d'être « support de l'exploitation agricole ou nécessaires à sa diversification sous réserve d'être dans le prolongement direct de l'acte de production (ex. : transformation, conditionnement et vente de produits issus de l'exploitation agricole) ».

Enfin, les éléments complémentaires du paysage agricole du plateau sont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme pour en renforcer le caractère : mares, haies, arbres remarquables, notamment.

Plus globalement, l'OAP visant la valorisation des continuités écologiques, permet d'appuyer le renforcement de la végétalisation des espaces bâtis du village.

Point d'attention sur l'espace agricole :

Le secteur paysager en zone Ap, vient préserver le paysage et restreindre les possibilités d'implantation de bâtiments agricoles dans la vallée. Sur ces secteurs, toutes constructions sont interdites pour ne pas entraver les vues lointaines offertes par le paysage ouvert sur la vallée. Il s'agit d'un secteur relativement contraint pour le développement agricole (inondabilité potentielle, cavités souterraines, milieux humides,...). Cependant, une zone A a été maintenue autour du corps de ferme pour permettre un développement en continuité des bâtiments existants.

3. Les espaces forestiers

Les enjeux de ces secteurs

Les espaces forestiers jouent un rôle primordial sur le territoire. A La Houssaye, les boisements s'inscrivent sur le coteau en rive droite de la Risle, puis, sur le plateau agricole (bois de Bougy notamment). Ces boisements s'inscrivent dans une continuité forestière tout le long de la vallée. Le bourg est inscrit entre plusieurs espaces boisés qui confère une valeur environnementale et paysagère particulière à la commune. Le secteur du Pré de la Forge est un espace habité de la commune singulier qui a été bâti en cœur de bois. Cet espace accueillant de très grandes propriétés reste un secteur à forte dominante naturelle, au sein de la trame verte du territoire.



Vue sur les boisements des coteaux (source : 2AD)

Les effets du PLU

Effet positif sur les bois et forêts :

Le PLU protège les grands boisements du territoire au travers d'un classement en EBC. Ce classement permet d'assurer la pérennité des boisements sans en compromettre la gestion. Il s'agit ici d'une réelle valorisation de la Trame Verte du territoire.

Afin d'assurer la protection des lisières, le règlement prévoit que l'implantation de toute construction ne pourra se faire à moins de 15 mètres de la limite d'un espace boisé classé dans la zone A, qui est la plus concernée par la proximité avec les espaces boisés classés. Ceci permettant d'assurer la protection des boisements, mais également des bâtiments agricoles vis-à-vis des chutes d'arbres.

Le secteur du Pré de la Forge a été classé en zone N pour maintenir son caractère naturel. De ce fait, seules des annexes de petite taille et situées à moins de 30m de la construction principale ainsi que l'extension mesurée de l'existant sont possibles. La faible densité est maintenue pour continuer à rendre fonctionnelle la trame verte sur ce secteur.

Plus globalement, l'OAP visant la valorisation des continuités écologiques, permet d'appuyer le renforcement de la protection des espaces boisés du territoire.

F. Analyse des incidences sur les sites Natura 2000

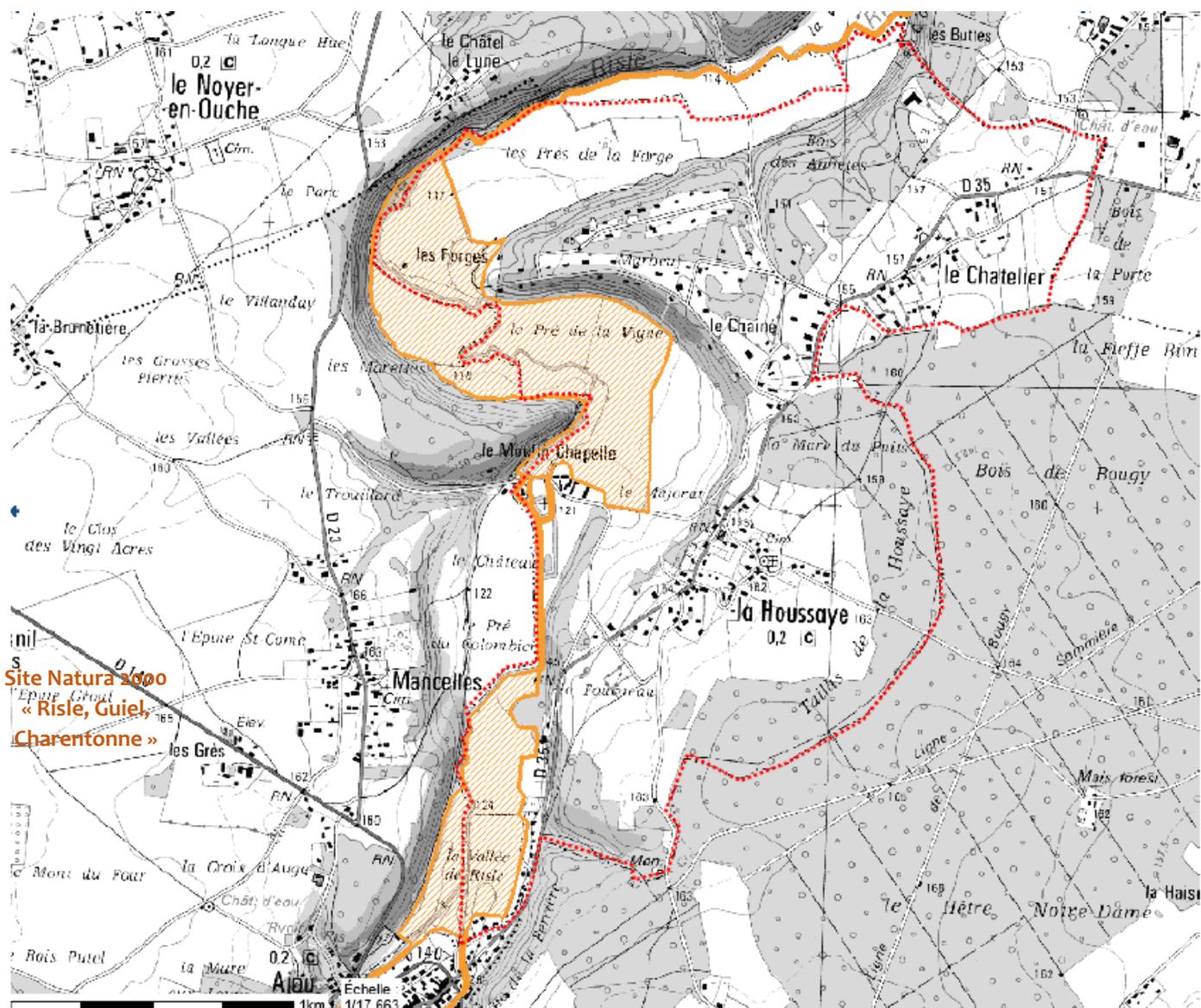
1. Le site Natura 2000 concerné

Au sein du territoire et dans ses alentours proches, un site Natura 2000 est présent. Il s'agit du site de « Risle, Guiel, Charentonne » qui concerne directement le territoire de La Houssaye.

Le site Natura 2000 « Risle, Guiel, Charentonne » est une Zone Spéciale de Conservation (ZSC n°FR2300150), classée le 29 août

2012. Ce site découle donc de la directive « Habitats faune flore » qui établit un cadre pour les actions communautaires de conservation d'espèces de faune et de flore sauvages ainsi que de leur habitat.

Ce site Natura 2000 couvre l'ensemble du cours de la Risle et certaines des prairies attenantes. Il inclut également quelques espaces dorénavant labourés autour du corps de ferme.



Site Natura 2000 Risle, Guiel et Charentonne à La Houssaye (source : DREAL)

Dans sa globalité, le site Risle, Guiel, Charentonne correspond aux trois rivières et certains de leurs affluents. Il s'agit de rivières au très fort potentiel piscicole. Les rivières, certains de leurs affluents et leurs abords représentent un potentiel écologique très important sur le territoire. La superficie du site est de 623 Ha répartis dans 64 communes dont 56 en Haute-Normandie (Eure) et 8 en Basse-Normandie (Orne).

Plusieurs espèces patrimoniales y sont présentes, comme l'écrevisse à pattes blanches (notamment sur la partie amont du Guiel), ce qui confère aux eaux, une importance particulière.

Dans le département de l'Eure le lit majeur des rivières Risle, Guiel et Charentonne accueillent la plus belle population d'Agrion de Mercure (*Coenagrion mercuriale*) de Haute-Normandie d'où l'extension du site à de grandes surfaces en lit majeur (plus de 4000 ha). A l'occasion de cette extension, plusieurs habitats présents dans les vallées sont inclus dans le site, notamment des prairies humides oligotrophes à Molinie et des prairies maigres de fauche.

De plus, la présence proche de grands sites d'hibernation de chauves-souris fait de ce site un territoire de chasse privilégié pour ces mammifères.

A La Houssaye, le site Natura 2000 concerne une partie du fond de vallée de la Risle. Il s'agit des milieux humides et des berges en rive droite de la Risle. La limite communale est délimitée par la Risle elle-même, le site Natura 2000 concerne donc majoritairement une partie du cours d'eau, des espaces de prairies humides ainsi que

quelques espaces agricoles autour du corps de ferme du Moulin Chapelle.



Espaces agricoles en site Natura 2000 Risle, Guiel et Charentonne à l'arrière du corps de ferme du Moulin Chapelle (source : 2AD)

2. Enjeux et vulnérabilité du site Natura 2000

Les enjeux du site

La Risle est une rivière au très fort potentiel piscicole, à l'instar de la Guiel et de la Charentonne.

Les berges accueillent des habitats humides remarquables.

Ces habitats présentent un intérêt particulier pour l'accueil de l'Agrion de Mercure, libellule protégée (le secteur clé d'habitat étant la confluence de la Charentonne et de la Risle), la lucane cerf-volant (espèce de coléoptère), l'écaille chinée (papillon), un

potentiel pour l'écrevisse à pattes blanches et de nombreuses chauves-souris qui trouvent, sur ce site, un terrain de chasse privilégié.

Les vulnérabilités du site

La vulnérabilité du site est directement liée à la circulation et la qualité des eaux. En effet, il peut exister de gros problèmes de circulation des migrateurs sur l'ensemble des trois rivières qui présentent un passé industriel fort.

A cela s'ajoute des problèmes de qualité des eaux. C'est notamment la raison pour laquelle les constructions sont interdites dans la vallée, ceci dans une volonté de préserver, voire d'améliorer, la qualité des eaux de la Risle. En effet, l'inconstructibilité permet d'éviter que de nouveaux logements se créent, ce qui engendrerait l'installations d'assainissements individuels complémentaires au droit de la Risle.

Enfin, il est primordial de préserver l'intérêt biologique des lits majeurs accueillant l'agrion de Mercure. Les habitats humides propice à son développement dépendent essentiellement du maintien d'une gestion agricole extensive des prairies. Une vigilance sur le labourage de ces terres est à avoir.

Les pratiques liées à l'urbanisation peuvent avoir un impact non négligeable sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire, on peut citer :

- L'entretien des jardins par les particuliers. En effet, les particuliers ne sont pas les derniers utilisateurs de produits phytosanitaires et d'engrais pour la gestion de leur jardin. Ces pratiques peuvent conduire à la dégradation de la qualité de l'eau, et localement à la destruction d'espèces d'intérêt communautaire.
- L'entretien des parcs et voiries par les services communaux et inter-communaux / départementaux. De la même façon que les particuliers, les services communaux peuvent avoir recours à des pesticides pour entretenir les espaces verts et voiries du site. Afin de réduire les risques pour les milieux, des méthodes de gestion différenciée existent. Ainsi le conseil général de l'Eure, depuis 2008, met en place une gestion différenciée de l'entretien des bords de routes. Cette mise en place passe par la formation du personnel en charge de ces entretiens.
- L'entretien des voies ferrées du site par des "trains désherber". De même l'utilisation des produits phytosanitaires pour désherber les voies ferrées peut porter atteinte localement à certains habitats et espèces d'intérêt communautaire.

A La Houssaye, les vulnérabilités du site Natura 2000 avec la mise en place du PLU sont donc liées à ces constats : maintien des continuités de la Trame Bleue, protection de la rivière et des milieux humides et préservation des espaces agricoles en fond de vallée.

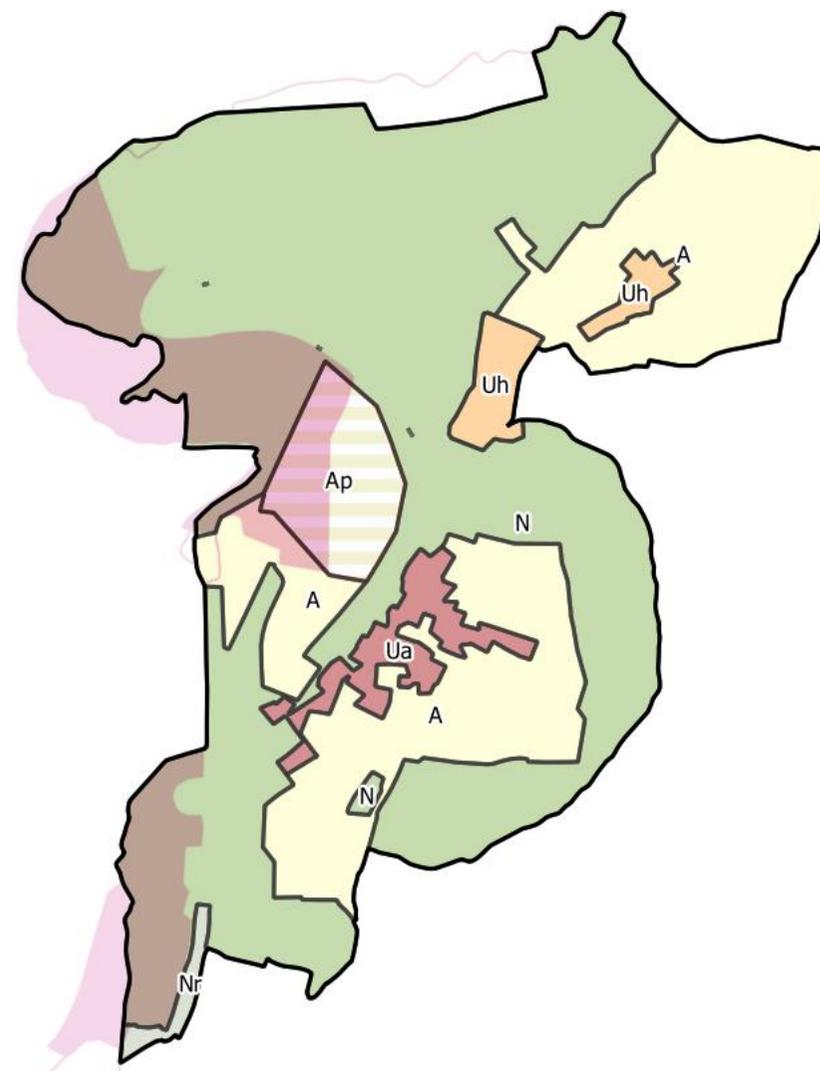
3. Incidences possibles du projet de PLU sur les sites Natura 2000

Le zonage sur le site et ses alentours

Le site « Risle, Guiel, Charentonne » s'étend au cœur de la vallée de la Risle. La vallée de la Risle borde la limite ouest de la commune.

La majeure partie de la vallée de la Risle est classé en zone Naturelle dans le PLU. Il s'agit du zonage adapté pour la préservation des milieux et interdire l'implantation de nouvelles habitations.

Seul le secteur agricole autour de la ferme du Moulin Chapelle est en zone Agricole et concernée par le site Natura 2000.



Le zonage communal dans le site Natura 2000 (Source : DREAL/GEOSTUDIO)

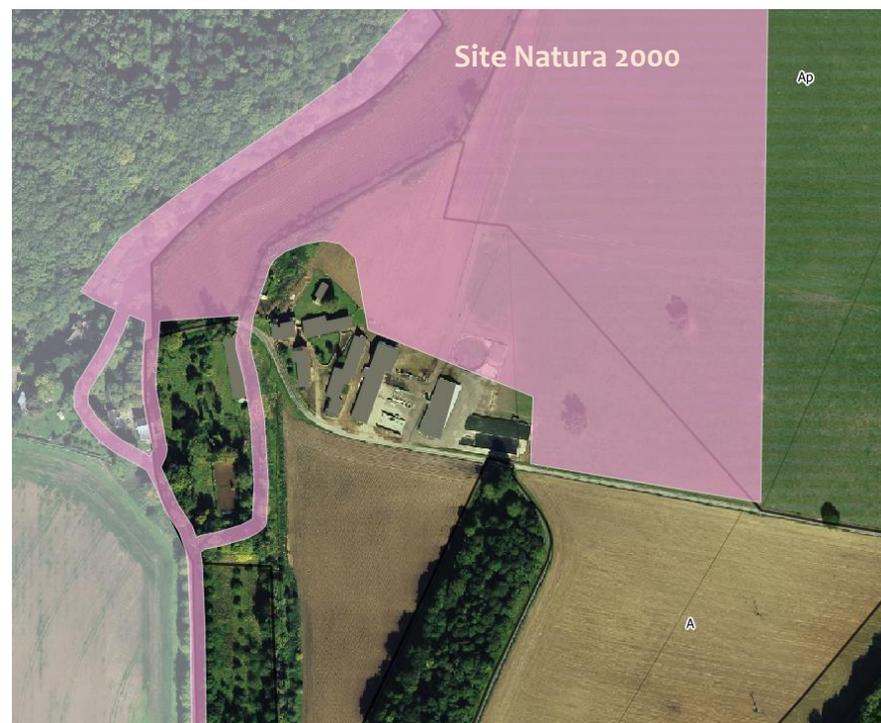
Les incidences potentielles

La zone N, au sein du site Natura 2000, n'accueille aucune habitation. Le maintien de ces espaces en secteur naturel est donc garanti. Le secteur agricole du Moulin Chapelle est le seul secteur permettant l'implantation de bâtiments agricoles. Il s'agit cependant d'un espace très limité sur des espaces labourés autour de la ferme. Cet espace en zone A a été maintenu pour accompagner un potentiel développement de l'activité agricole pour la seule ferme en activité sur le territoire. Une grande partie des secteurs agricoles en site Natura 2000 sont en zone Ap ne permettant aucune construction, hormis les abris pour animaux ne nécessitant pas une imperméabilisation forte.

Le reste du site Natura 2000 est composé de prairies ou de fonds de jardins qui ont vocation à ne pas être imperméabilisés.

Globalement la zone N, (naturelle et forestière) a pour but de protéger 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.

Il s'agit du zonage adapté à la préservation du site Natura 2000 « Risle, Guiel, Charentonne » sur le territoire.



Bâtiments en bordure du site Natura 2000 (Source : DREAL/GEOSTUDIO)

Les mesures d'accompagnement, d'évitement et de réduction

Plusieurs mesures permettent d'accompagner l'intérêt écologique général de la commune et, de ce fait, de participer à la protection du site Natura 2000. Le classement en zone N permet l'évitement des incidences sur le secteur.

Une mesure d'accompagnement concerne la protection de la ripisylve de la Risle mais également plusieurs alignements d'arbres et arbres remarquables. Il s'agit de protections en tant qu'éléments remarquables du paysage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ce classement permet d'interdire le défrichement ou l'abattage des arbres, sauf en cas de nécessité sanitaire ou de sécurité. En cas de nécessité d'abattage, le linéaire doit être reconstitué avec des espèces d'essence locale adaptées.

Par ailleurs, dans le règlement, la zone N est limitative car elle doit avant tout permettre la protection et le maintien de la qualité environnementale des sites. Aucun bâtiment n'est localisé dans la zone N constitutive du site Natura 2000.

Concernant la zone A, elle permet :

- Les constructions et installations directement nécessaires à l'activité agricole.
- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité du siège d'exploitation agricole sous réserve de justifier une présence permanente et nécessaire à moins de 100m des installations le nécessitant.

Dans tous les cas, le règlement rappelle que *« le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages*

naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

4. Conclusion sur les incidences potentielles du projet sur le site Natura 2000

L'analyse des règlements écrits et graphiques du PLU, couplée à une démarche d'Approche Environnementale de l'Urbanisme itérative, démontre que la commune de La Houssaye a souhaité, à travers son projet de PLU, mettre en œuvre un projet soucieux de la protection des espaces naturels. C'est particulièrement le cas du site Natura 2000 de la Risle, Guiel et Charentonne qui participe grandement à l'intérêt patrimonial, écologique et paysager de la commune, malgré sa faible emprise sur le territoire global.

La majeure partie du périmètre du site Natura 2000 est classée en zone N ou Ap, qui n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles constructions. En ce qui concerne la partie du site Natura 2000 en zone A, il permet un potentiel développement mesuré de l'exploitation agricole unique de la commune. Aucun projet n'est à l'heure actuelle prévu sur ce secteur relativement contraint.

La nature et la localisation des potentiels projets de constructions (bâtiments agricoles uniquement en zone A, abris pour animaux limités en zone Ap) ne sont pas de nature à nuire à l'intégrité écologique des entités naturelles du territoire. Leur développement spatial est d'une part, limité et d'autre part, lié à l'existant.

Au global, il ressort de l'analyse ci-dessus que la démarche d'élaboration du PLU a su prendre en compte de manière ciblée et globale les enjeux Natura 2000 pour aboutir à un projet qui n'a pas d'impact négatif direct ou indirect pouvant porter atteinte à l'équilibre du site Natura 2000 étudié.

La limitation des activités existantes et des extensions de l'habitat dans le site ou en interface avec celui-ci, n'est pas de nature à engendrer un risque de dégradation des milieux en présence. Les protections appliquées sur la ripisylve permettent, de plus, d'assurer une protection de ces éléments naturels d'importance dans la fonctionnalité du site Natura 2000. Indirectement, la protection des haies et boisements des coteaux permet, de plus, de prendre en compte les fonctionnalités écologiques entre rivière et coteau.

En conséquence, le projet n'est pas susceptible de porter atteinte aux habitats et espèces d'intérêt communautaire présents dans le site Natura 2000, ni de porter atteinte à leur état de conservation.

5. Le périmètre du site Natura 2000 « Carrières de Beaumont-le-Roger »

La commune de La Houssaye appartient à un périmètre de 10 km autour des carrières de Beaumont-le-Roger situées aux arrières de l'ancienne Abbaye et de l'église Saint-Nicolas. Ces carrières sont des habitats pour différentes espèces de chiroptères, ce qui fait d'elles des habitats protégés par un site Natura 2000 (« Carrières de Beaumont-le-Roger, n°FR2300150 »).

Le périmètre présenté par le Document d'Objectif de ce site Natura 2000 définit un périmètre de 10 km qui délimite, en partie, le rayon d'action des chauves-souris. Dans ce cercle, quelques espaces sont reconnus pour leur valeur patrimoniale et leur qualité d'habitat très favorables pour les chiroptères. Il s'agit notamment des boisements (Forêt de Beaumont notamment), y compris le bois de Bougy, des prairies localisées dans les vallées de la Risle et de la Charentonne, les rivières mais aussi les bosquets, les haies, qui sont surtout développées sur le plateau du Lieuvin et le Pays d'Ouche, et les mares.

De ce fait, ces sites présentent des caractéristiques favorables à la présence, et donc à la préservation, des chauves-souris. Il est donc nécessaire de les protéger, de manière à préserver, voire à renforcer, les réservoirs et continuités écologiques de la trame verte régionale.

La Houssaye se situe en bordure sud de ce première et est très éloigné du site Natura 2000. Cependant, la trame verte et bleue globale du territoire participe à cette valeur écologique générale autour des Carrières de Beaumont-le-Roger.

Les incidences potentielles

Les secteurs urbains peuvent avoir une incidence sur l'éclairage nocturne et, de ce fait, pour le cycle biologique des chauves-souris. Le PLU ne pouvant gérer les horaires d'éclairage, un travail sera à réaliser avec la collectivité pour limiter ces incidences.



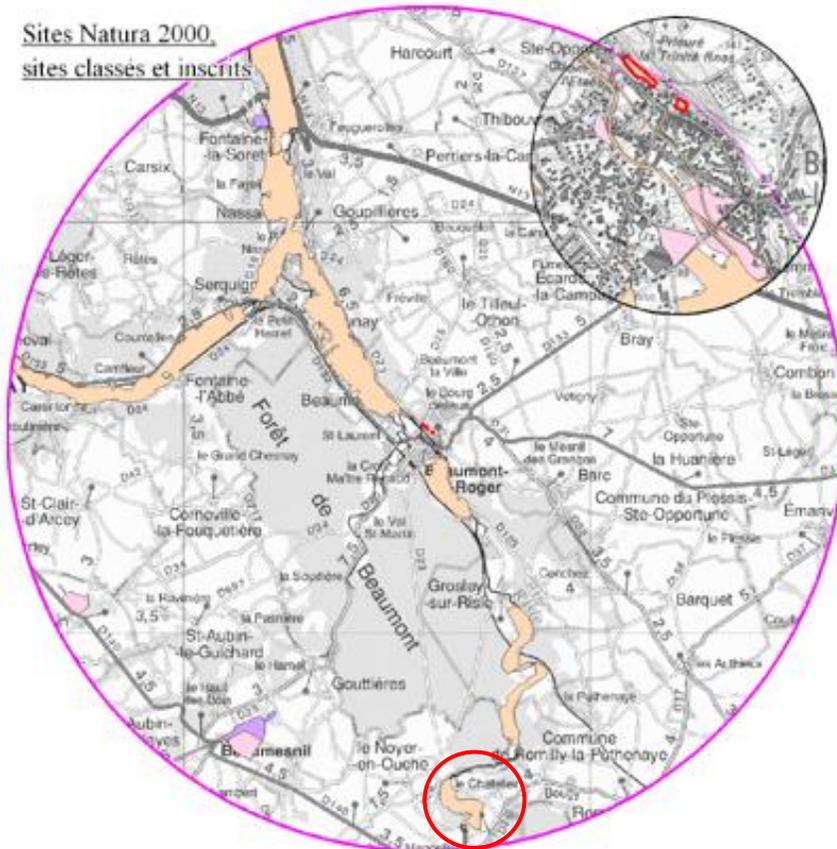
Les mesures d'accompagnement, d'évitement et de réduction

La concentration des possibilités de construction au sein de l'espace actuellement bâti de la commune permet d'éviter la création de nouveaux secteurs éclairés la nuit.

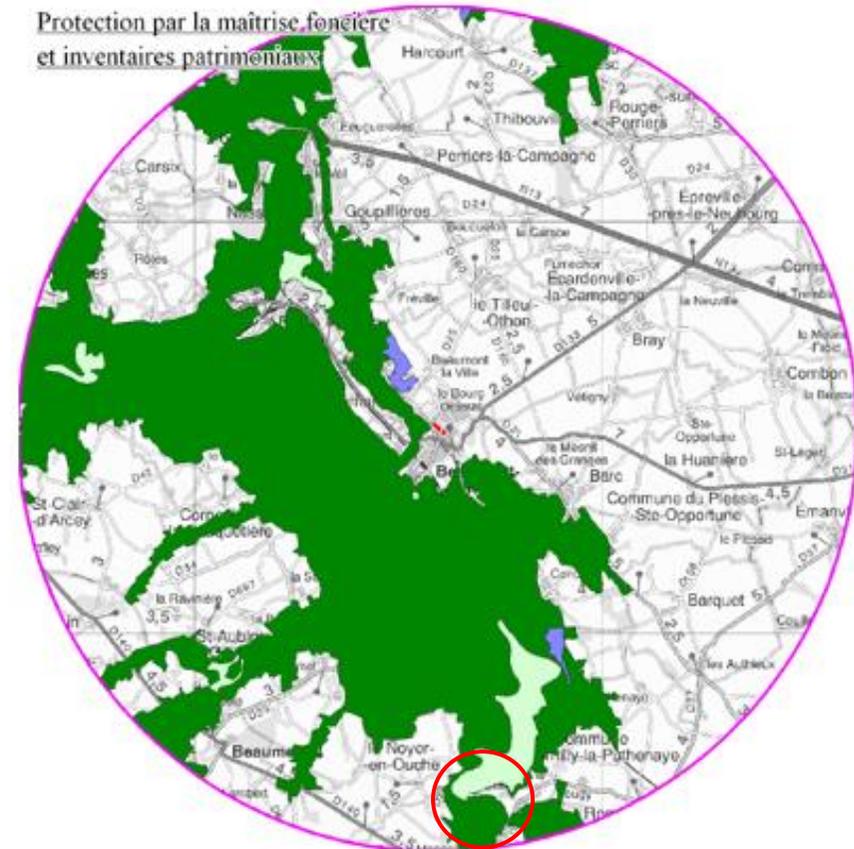
Par ailleurs, le PLU vient protéger les mares, bois et haies qui jouent un rôle dans le cycle de vie des chauves-souris.

De ce fait l'impact résiduel est à considérer comme nul.

Sites Natura 2000,
sites classés et inscrits



Protection par la maîtrise foncière
et inventaires patrimoniaux



Rayon de 10 km de déplacement et d'habitats de chauve-souris
(Source : DocOb Natura 2000 « Carrières de Beaumont-le-Roger »)



VIII. SUIVI DES INCIDENCES ET DE L'EVOLUTION DU TERRITOIRE

1. Les indicateurs retenus

La mise en place d'un dispositif de suivi permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa durée de vie, tel que le prévoit le code de l'urbanisme (au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans).

La conduite d'un bilan ou d'une évaluation au bout de 6 ans de mise en œuvre nécessite que soient mis en place, dès l'élaboration du PLU, des outils permettant le suivi de ses résultats. Les dispositions retenues pour assurer le suivi doivent être présentées dans le rapport de présentation.

Il s'agit d'être en mesure d'apprécier l'évolution des enjeux sur lesquels le document d'urbanisme est susceptible d'avoir des incidences (tant positives que négatives), d'apprécier ces incidences, la mise en œuvre des dispositions en matière d'environnement et leurs impacts.

Des indicateurs ont donc été définis en fonction des enjeux du territoire. Ceci pour permettre le suivi des incidences positives et négatives du PLU sur le court à moyen terme.

Attention, il est important de noter qu'il ne s'agit pas de construire un tableau de bord exhaustif de l'état de l'environnement. Ces indicateurs ciblent avant tout les potentiels impacts du document d'urbanisme sur les enjeux environnementaux identifiés. Ce dispositif devant rester proportionné au document d'urbanisme et aux moyens de la collectivité.

Sont listés dans le tableau suivant, les indicateurs proposés pour suivre l'impact de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement.

Pour chaque indicateur, sont précisés l'enjeu ou l'incidence potentielle qui s'y rapporte, l'unité de mesure, la disponibilité (où se les procurer ?) et la périodicité (combien de temps entre chaque mise à jour ?).

Ces indicateurs sont ceux qui permettent de suivre l'évolution du territoire d'un point de vue environnemental, ils sont complémentaires aux indicateurs de suivi de son évolution urbaine, économique et sociale que l'on peut retrouver dans les justifications du projet (Rapport de présentation, Document 1c partie 3).

Axes du PADD	Objectifs du PADD	Indicateurs retenus			Temporalité de l'évaluation	Valeur critique - mesure
		Type	Source	Unité de mesure		
Une évolution douce permettant de préserver le village	Prévoir une dynamique démographique mesurée	Nombre d'habitants	INSEE	Nombre	Annuelle	Dépassement du seuil fixé au PADD – révision du PLU
	Modérer la consommation de l'espace	Evolution de la PAU et des surfaces agricoles et naturelles	BD parcellaire, Chambre d'Agriculture	Hectare	Annuelle	Diminution de plus de 10% - révision du PLU pour protéger davantage les espaces
		Nombre de logements vacants	Mairie	Nombre	Annuelle	Augmentation de plus de 10% - travailler sur la réhabilitation
	Participer à la pérennisation de l'activité économique et touristique	Evolution du nombre d'exploitants agricoles	Mairie, Chambre d'Agriculture	Nombre	Annuelle	Diminution du nombre d'exploitants – assurer la reprise des corps de ferme
		Evolution du nombre d'entreprises	Mairie, CCI	Nombre	Tous les 3 ans	Création de plus de 3 entreprises – interroger les entrepreneurs sur leurs besoins et modifier le PLU si besoin
	Prendre en compte les risques et nuisances dans l'urbanisation future	Nombre d'habitations touchées par une inondation	Mairie	Nombre	Durée du PLU	1 ou plus – modification du PLU pour rendre la parcelle inconstructible ou prévoir des aménagements pour la gestion de l'eau
		Nombre d'arrêtés de reconnaissances de catastrophe naturelle	Etat	Nombre	Durée du PLU	1 ou plus – révision du PLU pour ajuster le zonage/règlement sur les secteurs touchés
		Nombre d'habitations touchées par une inondation	Mairie	Nombre	Durée du PLU	1 ou plus – modification du PLU pour rendre la parcelle inconstructible
Nombre d'indice de cavités souterraines levés		Préfecture	Nombre	Annuelle	Néant indicateur positif	
Une richesse paysagère et environnementale à préserver et mettre en valeur	Protéger les éléments de paysage	Nombre d'arbres protégés arrachés	Mairie	Nombre	Tous les 3 ans	1 ou plus – obligation de replanter
		Linéaire de haies ou ripisylve dégradées				5 m ou plus – obligation de replanter
		Nombre de mares protégées rebouchées				1 ou plus – restauration à réaliser
		Nombre d'ERP protégés disparus ou dégradés	Mairie	Nombre	Tous les 3 ans	1 ou plus – restauration à réaliser
	Pérenniser les espaces affectés aux activités forestières	Superficie de boisement en EBC défriché	Mairie	Hectare	Durée du PLU	0,5 ha ou plus – obligation de reboiser
	Inscrire le village dans la transition énergétique et développer une gestion environnementale performante	Superficie imperméabilisée (permis accordés)	Mairie	Hectare	Durée du PLU	Dépassement du seuil fixé au PADD – révision du PLU
		Dispositifs de production d'énergie renouvelable autorisés	Mairie (permis de construire)	Nombre	Tous les 3 ans	Néant indicateur positif
	Favoriser une bonne gestion de la ressource en eau pour maintenir le cadre de vie	Qualité des eaux superficielles (eaux de la Risle)	Agence de l'Eau Seine Normandie	-	Durée du PLU	Baisse de la qualité – travail avec l'agence de l'eau et intégration au PLU de mesures complémentaires
		Qualité des eaux souterraines (nappes phréatiques)	Agence de l'Eau Seine Normandie	-	Durée du PLU	Baisse de la qualité – travail avec l'agence de l'eau et intégration au PLU de mesures complémentaires
	Valoriser la trame verte et bleue au service de la qualité du cadre de vie des habitants	Linéaire de haies d'essences locales créé	Mairie (permis de construire)	Nombre	Tous les 3 ans	Néant indicateur positif

2. Moyens mis en œuvre pour suivre les indicateurs

La Commune aura à sa charge le suivi d'une grande partie des indicateurs. Certains indicateurs nécessitent une organisation particulière pour la collecte et la conservation des données en vue d'une restitution annuelle à son « observatoire ».

La récolte des données sera réalisée préférentiellement au même moment de l'année, ceci afin d'éviter d'introduire des variabilités saisonnières dans les indicateurs (sauf exception).

Le suivi de ces indicateurs doit permettre d'évaluer régulièrement la situation de l'environnement communal vis-à-vis des objectifs que s'est fixée la commune dans son PADD.

La définition d'indicateurs pose le problème de la diversité des intervenants sur l'environnement. Par exemple, ce ne sera pas seulement grâce à l'application du PLU que la qualité de l'eau s'améliorera, d'où des difficultés d'analyser les impacts propres à ce PLU. Les indicateurs, pour être suivis, doivent rester simples, compréhensibles et faciles à suivre. Les indicateurs complexes montrent leurs limites dans leur application et leur interprétation. Enfin, des indicateurs synthétiques (ou regroupement d'indicateurs) peuvent permettre, comme les objectifs de qualité des eaux, de donner une image de l'évolution d'une thématique particulière, mais ils ne mesureront pas l'évolution d'une situation inhérente à la seule mise en place du PLU.

Au cas par cas, en cas d'évolution plus importante que prévu après application du PLU, certaines thématiques devront bénéficier de mesures correctrices à mettre en œuvre.

Certaines thématiques essentielles pourront bénéficier de mesures communales. On pensera notamment aux indicateurs concernant la disparition des mares et haies protégées dans le PLU. Si l'observation de cette disparition est faite, la première mesure prise par la commune sera de faire rétablir ces éléments disparus.



IX. CONCLUSION



Le Plan Local d'Urbanisme de La Houssaye s'est attaché à limiter l'étalement urbain en ne permettant que les constructions dans l'espace déjà urbanisé au sein du centre-bourg, des hameaux les plus constitués et bénéficiant des réseaux suffisants. Les constructions sont fortement encadrées pour favoriser le cadre de vie rural du territoire. De plus le PLU s'est tenu à protéger les milieux naturels et agricoles qui représentent le caractère paysager et le cadre de vie de la commune.

Ce document s'inscrit ainsi dans les exigences de la préservation d'un patrimoine naturel riche et d'un cadre de vie paysager et patrimonial.

La préservation de l'environnement par le PLU résulte d'une démarche d'évaluation environnementale mise en œuvre dès le début des réflexions sur le projet communal, au travers d'une « approche environnementale de l'urbanisme ».

En définitive, le PLU préserve les espaces naturels de qualité en vallée de la Risle, le coteau boisés et le plateau agricole, tout en permettant de conforter un développement démographique et urbain réaliste au sein des espaces déjà urbanisés. Des objectifs de qualité architecturale et de performance énergétique permettent également d'accompagner le développement prévu, conformément aux objectifs légaux, notamment des lois issues du « Grenelle de l'Environnement », dans une optique de développement durable du territoire.





géostudio
URBANISME & CARTOGRAPHIE