

Plan Local d'Urbanisme
PLU

Pièce n°2 :

Projet
d'Aménagement
et de
Développement
Durables



LA HOUSSAYE

Prescrit le : 06 novembre 2015

Arrêt : 01 juillet 2023

Approbation : 07 septembre 2024

Préambule

Le PADD, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, constitue la clé de voûte, qui tient tout l'édifice du Plan Local d'Urbanisme. Il est le document guide, dont dépendent les autres pièces du PLU, notamment les règlements écrit et graphique, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le rapport de présentation.

Elaboré pour les 10 prochaines années, le PADD est d'abord l'expression d'un projet politique. Il traduit la volonté des élus locaux de définir, de conduire et d'orienter l'évolution de la commune à moyen et long terme. Le PADD doit imaginer et dessiner la commune de demain, dans une perspective de développement durable et un souci d'intérêt général.

Expression des choix communaux, le PADD est conditionné par le respect, la compatibilité et la prise en compte des politiques et réglementations nationales et supra communales, telles que la loi de Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), les lois portant Engagement National pour l'Environnement, dites lois Grenelle, loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvelé (ALUR), loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF), le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Seine-Normandie, le Schéma de Cohérence Territoriale des Hautes Falaises (SCoT) et la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Seine (DTA).

Le PADD est élaboré sur la base du diagnostic, de l'état initial de l'environnement et des enjeux exposés dans le rapport de présentation du PLU. Il doit prendre en compte les grandes orientations définies au niveau supra communal et respecter les principes légaux du développement durable précisés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions obligatoires du P.A.D.D. selon le Code de l'Urbanisme - article L. 151-5 :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

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

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

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

L'ambition de La Houssaye pour son projet de territoire

Le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement, ont mis en avant 2 enjeux majeurs, qui sont autant de défis auxquels la commune de La Houssaye a choisi de répondre dans le cadre de l'élaboration de son projet de PLU :

- l'importance de **valoriser l'identité et la richesse patrimoniale** de La Houssaye (patrimoine bâti, paysager et naturel) comme éléments majeurs de la qualité du cadre de vie.
- la volonté de définir **un modèle urbain qui soit le moins impactant possible pour l'environnement**, tant sur le plan de la préservation des ressources, de la performance énergétique, que de l'exposition aux risques et aux nuisances.

Ainsi, 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 ;**



La structure du PADD

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

Axe 1 : Une évolution douce permettant de préserver le village

Objectif 1 : Maintenir la population actuelle

- Conforter la population actuelle avec une stabilisation de la démographie à horizon 2035 en observant une évolution annuelle moyenne de +0,4%/an. La commune souhaite une évolution légère avec la création d'environ 1 logement par an au maximum dans les prochaines années.
- La volonté de la municipalité est de conserver la qualité de vie du village en ayant une évolution très mesurée.



Objectif 2 : Une modération de la consommation de l'espace

- Entre 2011 et 2021, la commune a observé environ 7300m² d'espace agricole ou naturel consommés. **La Houssaye ne souhaite pas étendre son enveloppe bâtie en extension en direction des terres agricoles dans les prochaines années.** Les objectifs de modération de la consommation d'espace sont donc **d'urbaniser uniquement en comblement de dents creuses ou parcelles mutables** et de réduire ainsi de 50% la consommation d'espace naturel et agricole.
- Les divisions parcellaires seront cadrées par un règlement favorisant la préservation du cadre de vie de la commune et la présence du végétal.



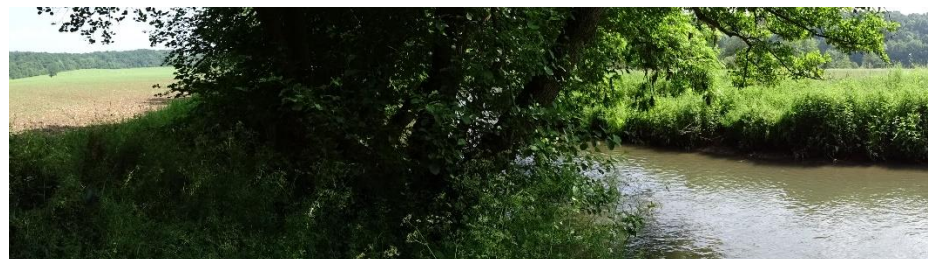
Objectif 3 : Participer à la pérennisation de l'activité économique et touristique

- Aucune terre agricole en extension ne sera concernée par le développement de l'espace bâti de la commune.
- Les terres dédiées à l'agriculture, notamment les pâtures, seront identifiées afin qu'elles soient maintenues. L'objectif est de participer à la pérennisation de cette activité économique sur le territoire.
- Les secteurs actuellement exploités et ceux dotés d'un potentiel agricole seront identifiés et préservés.
- Le cadre de vie sera prioritairement préservé afin que la commune conserve son attrait touristique.
- Le développement des communications numériques sur le territoire sera encouragé.



Objectif 4 : Prendre en compte les risques et nuisances dans l'urbanisation future

- Les passages d'eau connus seront laissés libres de toutes constructions.
- Les secteurs présentant une suspicion de cavités souterraines seront évités.
- 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).



Axe 2 : Une richesse paysagère et environnementale

Objectif 1 : Protéger les éléments de paysage

- Les cônes de vues seront identifiés et préservés.
- Le maintien de l'harmonie du village dans ses formes bâties est un objectif du PLU. Les divisions parcellaires seront cadrées notamment sur le secteur du Pré de la Forge.
- Les éléments remarquables du paysage seront identifiés et préservés.
- Les entrées de village sont végétalisées et devront le rester au maximum.



Objectif 2 : Pérenniser les espaces affectés aux activités forestières

- Les propriétaires privés seront associés pour la mise en œuvre d'actions favorables à l'entretien et la restauration des espaces forestiers et notamment des lisières forestières.
- Les parcours piétons participant à la mise en valeur et la connaissance de ces espaces naturels seront identifiés et maintenus.

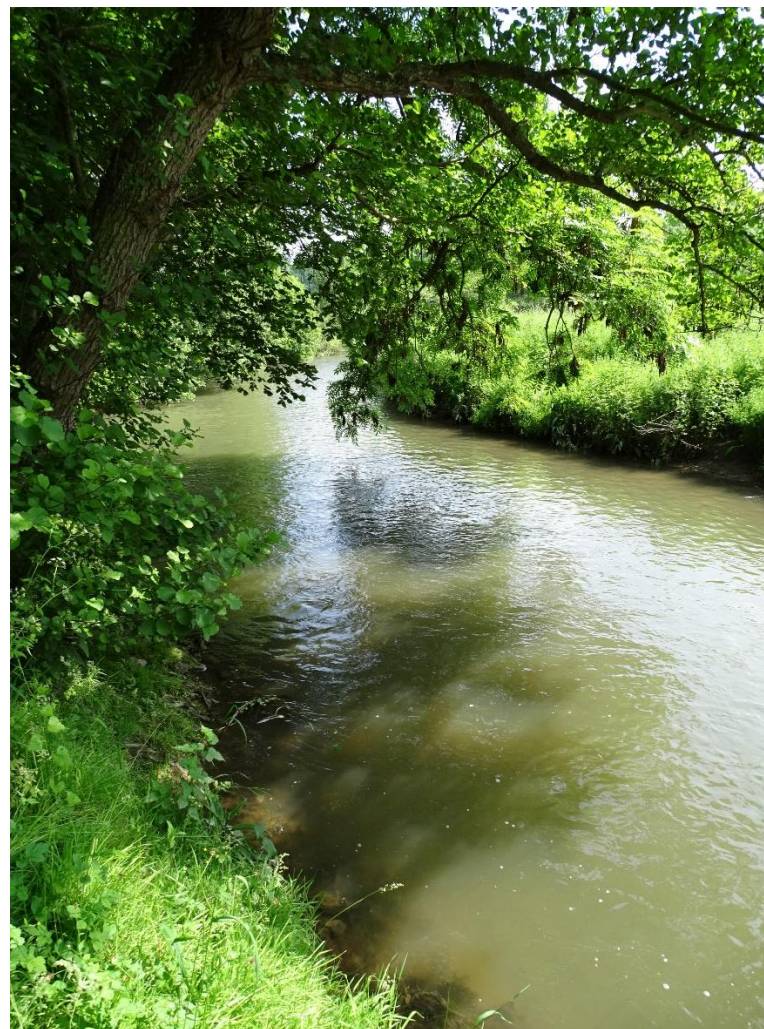


Objectif 3 : Inscrire le village dans la transition énergétique et développer une gestion environnementale performante

- L'efficacité énergétique lors des nouveaux projets de construction sera recherchée.
- La réalisation de projets exemplaires sur le territoire mettant en avant l'exploitation des énergies renouvelables sera encouragée.

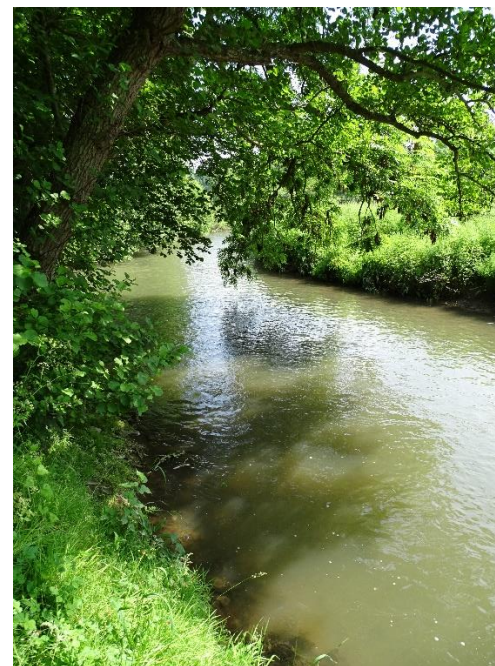
Objectif 4 : Favoriser une bonne gestion de la ressource en eau pour maintenir le cadre de vie

- Favoriser une bonne gestion des ressources en eau du territoire notamment en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales.
- Mettre en valeur les cours d'eau : protéger les berges, préserver la ripisylve.
- Veiller à mettre en œuvre des systèmes d'assainissement performants pour limiter les rejets polluants.
- Veiller à la préservation et à la protection des nappes phréatiques et des espaces inondables (en préservant les pâtures notamment).

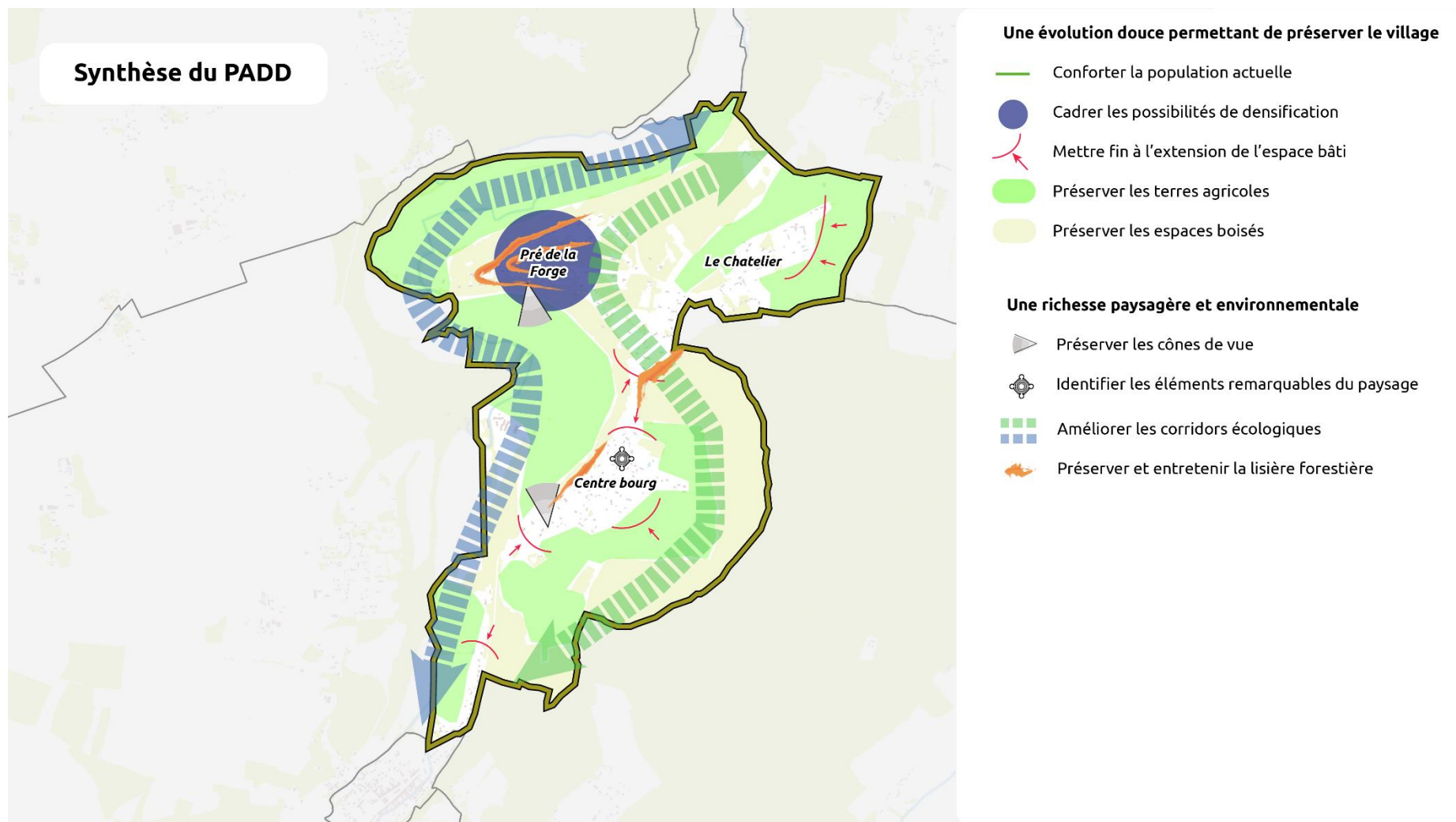


Objectif 5 : Valoriser la trame verte et bleue au service de la qualité du cadre de vie des habitants

- 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.).



Synthèse des objectifs PADD





géostudio
URBANISME & CARTOGRAPHIE