

Plan Local d'Urbanisme



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

«Vu pour être annexé à la délibération du 05/11/2014
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.»

Fait à Houville-en-Vexin,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 29/01/2014
APPROUVÉ LE : 05/11/2014

Etude réalisée par :



environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Espace Sainte Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 53 28

SOMMAIRE



SOMMAIRE.....	1
PREAMBULE	2
1. LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX DU DEVELOPPEMENT DURABLE DANS L'URBANISME	2
2. LA TRADUCTION DE CES ENJEUX DANS LE PROJET POLITIQUE	4
LES ORIENTATIONS RETENUES	5
1. Maîtriser le développement sur le territoire.....	6
1.1. Définir une politique de l'habitat.....	6
1.2. Définir une politique d'urbanisation moins consommatrice	6
1.3. Définir une politique d'urbanisation tenant compte des contraintes locales	7
2. Valoriser le territoire.....	8
2.1. Protéger la qualité paysagère du territoire.....	8
2.2. Définir des limites à l'urbanisation.....	8
2.3. Maintenir un urbanisme de qualité.....	8
2.4. Valoriser le patrimoine architectural et paysager	8
2.5. Prévoir l'évolution numérique du territoire	9
3. Organiser le territoire	10
3.1. Affirmer la vocation économique du territoire	10
3.2. Assurer la continuité des réseaux de circulation douce.....	10
4. Protéger le territoire	11
4.1. Réduire la consommation des espaces agricoles et naturels	11
4.2. Préserver les espaces agricoles et développer l'activité agricole.....	11
4.3. Conforter la place des milieux naturels et du petit patrimoine naturel	12
4.4. Tenir compte des risques.....	12

PREAMBULE

1. La prise en compte des enjeux du développement durable dans l'urbanisme

Repris par les lois d'urbanisme et d'aménagement, le concept de développement durable est un des enjeux fondamentaux du renouveau de la planification urbaine introduits par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000. Associée aux deux autres lois cadres de l'intervention locale (lois Chevènement et Voynet), l'objectif est de développer les territoires de manière plus équilibrée.



En matière d'aménagement rural, le concept de Développement Durable renvoie aux grands enjeux auxquels sont aujourd'hui confrontés les agglomérations et villages et notamment l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels ou agricoles.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 a intégré la problématique du Développement Durable en aménagement et l'inscrit au cœur de la démarche de planification. Elle traduit la volonté de l'Etat de promouvoir un aménagement des aires urbaines plus cohérent, plus solidaire et plus soucieux du

développement durable.

Pour répondre à cet objectif, elle apporte notamment une réforme des documents d'urbanisme pour permettre d'une part d'adapter la planification à l'échelle des aires urbaines et d'autre part de produire des documents plus « pédagogiques », exprimant clairement les volontés locales d'aménagement, en favorisant la concertation avec les habitants.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'une des pièces cadre du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il traite le territoire dans sa globalité et requiert ainsi une approche globale et durable.

Rappel des textes :

◀ Article L. 110 du Code de l'Urbanisme

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences.

Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement ».

2. La traduction de ces enjeux dans le projet politique

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble du territoire de chacune des communes.

Selon l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme introduit par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement :

« Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit 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.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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 de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

En d'autres termes, il s'agit d'un document cadre qui expose le projet d'aménagement pour les territoires communaux. Il a pour objet de définir une politique d'ensemble du développement et d'apporter des réponses aux éléments de diagnostic et aux enjeux locaux identifiés. Le PADD fournit donc une vision stratégique et sert de cadre de référence aux différentes actions engagées par les collectivités en matière d'aménagement et d'urbanisme.

Les autres pièces du PLU, notamment les prescriptions graphiques et réglementaires, traduisent ses dispositions et doivent permettre d'atteindre les objectifs affichés. C'est donc à partir de ce document que seront définies les règles d'urbanisme qui s'imposeront dans les années à venir sur chacune des communes.

Les élus, sur la base d'une large réflexion (dont le socle repose sur l'organisation d'ateliers thématiques, de réunions thématiques et de réunion de présentation avec les acteurs locaux et à échelle intercommunale pour valoriser une cohérence territoriale), ont donc inscrit dans ce PADD le projet de leur territoire construit autour de plusieurs grands thèmes :

- La croissance démographique et la politique d'habitat,
- Les choix d'organisation du développement territorial,
- Le maintien d'une vocation économique du territoire,
- La préservation des espaces agricoles et de l'environnement.

Le PADD a fait l'objet d'un débat au cours du Conseil Municipal qui s'est tenu le 23 juillet 2013.

LES ORIENTATIONS RETENUES



1. Maîtriser le développement sur le territoire

1.1. Définir une politique de l'habitat

La commune d'Houville-en-Vexin a pour volonté de retenir une croissance démographique similaire à celle rencontrée ces dix dernières années. Située en retrait des axes de desserte majeurs du territoire, ne disposant pas de commerces, la commune d'Houville-en-Vexin est toutefois sollicitée pour le développement de l'habitat en raison de son cadre rural et de ses prix attractifs. Afin de maintenir les équipements existants, les élus souhaitent renouveler la population et permettre l'accueil d'habitants supplémentaires sur le territoire tout en conservant son caractère rural. Le nombre d'habitants et de résidences principales, la vacance présente sur le territoire, les phénomènes de décohabitation (hypothèse de ralentissement de la diminution de la taille moyenne des ménages fixée à 2,5 en fonction des chiffres constatés sur le territoire, ainsi qu'à l'échelle départementale et régionale) ont conduit à définir le besoin en logement.

- En fonction de ces différentes données, associées aux souhaits communaux, **le nombre de logements à réaliser sur le territoire pour ces dix prochaines années a été fixé à 12 logements.**

Les prescriptions du SCOT en matière de mixité du parc de logement ne sont pas de ruraliser à tout prix le logement locatif et locatif aidé. L'éloignement des commerces et services, la non présence de transport en commun et donc l'utilisation nécessaire de la voiture doivent également faire partie des facteurs de choix de réalisation et de répartition de cette typologie de logement. La commune d'Houville-en-Vexin n'a pas vocation à déterminer de vastes zones d'urbanisation future. Le renouvellement du parc de logement se fait prioritairement dans le comblement des espaces non bâtis situés dans l'enveloppe urbaine existante. Aussi la commune opte pour la réalisation de logements locatifs dans le cadre potentiel d'opération groupée de 4 logements.

1.2. Définir une politique d'urbanisation moins consommatrice

Constat : une forme urbaine compacte autorisant en son sein une densification

L'urbanisation est de type groupée et s'organise autour des corps de ferme. L'urbanisation récente s'est développée quant à elle le long de l'axe structurant et sur son arrière contribuant à épaissir la forme urbaine initiale.

Le tissu bâti offre de nombreuses possibilités d'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe actuellement urbanisée du bourg.

Une nécessaire prise en compte du contexte législatif

Pour respecter les grandes orientations de la politique nationale mise en place en matière d'urbanisme, ces nouveaux logements, répondant au besoin communal et du bassin de vie, sont à réaliser prioritairement dans le tissu urbain bâti, puis seulement ensuite et si nécessaire, dans le cadre d'extensions urbaines. Les élus ont donc pour objectif d'utiliser les possibilités existantes au sein des parties urbanisées en évitant ainsi l'utilisation de foncier agricole. Il s'agit de :

- Développer l'urbanisation **à partir de la présence des réseaux et équipements** pour éviter d'engendrer des coûts difficiles à supporter pour la collectivité,
- Développer l'urbanisation **prioritairement dans les secteurs de renouvellement urbain** (dents creuses et friche agricole). Certains de ces espaces ont été identifiés :
 - Zone de jardin rue des Acacias,
 - Zone de friche avec bâtiment agricole à l'abandon rue des Rosiers.

Des garde-fous à mettre en place afin d'éviter une densification trop massive

- Certaines de ces emprises de renouvellement urbain, de par leur configuration et emprise doivent faire l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Les élus souhaitent ainsi conserver une maîtrise du développement du territoire.
- Il s'agit aussi pour la commune de se prémunir d'un développement trop important risquant de mettre en péril la capacité de ses équipements (réseaux, école...). Il s'agit donc de réduire aujourd'hui le champ des possibilités en **préservant certains de ces** secteurs qui peuvent constituer à plus long terme des secteurs de densification potentielle.

1.3. Définir une politique d'urbanisation tenant compte des contraintes locales

La commune souhaite orienter ses perspectives de développement de manière à **prendre en compte les caractéristiques et contraintes locales**. Aussi certains secteurs sont-ils à éviter pour le développement :

- La partie Nord-Ouest du bourg est contrainte par la présence agricole et d'activités économiques (silo, exploitations),
- La partie Sud-Ouest est contrainte par un passage de ruissellement,
- La partie Est du bourg est contrainte par la présence d'une ligne électrique et la constitution d'une plantation de noisetiers,
- La partie Nord du bourg est sujette aux nuisances sonores et au caractère de dangerosité lié au trafic de la RD et de la présence de l'activité artisanale. L'urbanisation est donc prioritairement orientée sur la partie Sud de la RD.
 - La problématique de circulation sur la RD engendre certaines contraintes pour la commune (nuisances sonores, dégâts matériels des poids lourds...). Bien que géré à une échelle supra-communale, les élus ont engagé à leur échelle la mise en place de certains dispositifs de circulation routière (stop, ralentisseurs...). La commune souhaite poursuivre ses efforts. La non urbanisation des secteurs situés en front de RD participe également à la non aggravation de cette situation.

2. Valoriser le territoire

2.1. Protéger la qualité paysagère du territoire

Le territoire se caractérise par plusieurs entités paysagères spécifiques : Grandes étendues du plateau agricole, milieu plus naturel en partie Sud du territoire et sur Marcouville, espace bâti... Afin de conserver une cohérence dans l'organisation territoriale et ne pas dénaturer les composantes locales, les élus souhaitent **affirmer la présence de coupures paysagères** :

- Au niveau du jardin jouxtant l'exploitation agricole rue des Rosiers et de la prairie située entre l'exploitation agricole et le secteur de la salle polyvalente (cette surface est également une zone de passage de l'eau entre la mare communale et la prairie),
- Au niveau de la plantation de noisetiers rue des Acacias.

2.2. Définir des limites à l'urbanisation

Les élus se fixent également pour objectif de maintenir à travers le PLU l'identité locale du territoire. Pour ce faire, ils souhaitent entériner certaines limites à l'urbanisation.

On relève **peu de marqueurs physiques existants** et servant de limites fonctionnelles à l'urbanisation. Seule la RD constitue une barrière à ne pas franchir pour l'urbanisation.

La commune souhaite au travers de son PADD indiquer de **nouvelles limites à ne pas dépasser**. Elle ambitionne ainsi de :

- Ne pas dépasser les constructions existantes à l'Est du bourg au niveau du lotissement (dans le respect des contraintes existantes liées à la présence d'une ligne à haute tension) et des habitations existantes (maintien de la coupure paysagère),
- Ne pas dépasser les constructions existantes, à l'Ouest du bourg, dans le secteur de la salle polyvalente (dans le respect des contraintes existantes liées à la proximité agricole et à l'axe de ruissellement),
- Ne pas aller au-delà du chemin existant rue des Lilas à l'Ouest de la RD,
- Cantonner l'urbanisation à l'enveloppe actuelle existante pour les constructions situées sur le hameau de Marcouville.

2.3. Maintenir un urbanisme de qualité

Les élus souhaitent également pouvoir conserver leur cadre de vie tout en intégrant les futures constructions. Les élus partagent donc le souhait de mise en place d'un **cadre réglementaire souple accompagné de prescriptions et d'efforts environnementaux et paysagers** dans le cadre des nouvelles opérations.

2.4. Valoriser le patrimoine architectural et paysager

Plus particulièrement sur les actions menées sur le patrimoine ancien, les élus souhaitent que le PLU puisse tenir compte de la **présence de certaines constructions anciennes et emblèmes du territoire** : Ancien corps de ferme de Marcouville, église, presbytère, mur d'enceinte, corps de ferme, constructions anciennes.

2.5. Prévoir l'évolution numérique du territoire

L'aménagement numérique est le processus par lequel les collectivités locales améliorent et optimisent pour les particuliers et les entreprises les conditions d'accès aux ressources de celui-ci.

Bien que conscients du traitement de cette thématique à échelon national et départemental (le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique de l'Eure est piloté par le Conseil Général et a pour objectif d'amener l'ensemble de la population euroise et ses entreprises vers le très haut débit d'ici à 2025), les élus souhaitent favoriser et anticiper la desserte des communications numériques dans les projets d'aménagement. Il s'agit de faciliter l'accès à l'information et les pratiques de télétravail sur le territoire liées à la proximité géographique des franges franciliennes et rouennaise. Ainsi dans les nouvelles opérations, la présence de ces réseaux sera systématiquement prévue.

3. Organiser le territoire

3.1. Affirmer la vocation économique du territoire

Outre l'activité agricole, porteuse de développement économique local, la commune se caractérise par la présence d'un tissu d'activités artisanales et commerciales. Les élus ont pour objectif de **conforter et d'ancrer l'existence des activités présentes** en leur permettant de se développer afin de ne pas devenir uniquement un territoire d'accueil résidentiel. Les activités existantes au niveau du bourg et en limite communale avec Bacqueville font donc l'objet d'une prise en compte au travers du PLU.

3.2. Assurer la continuité des réseaux de circulation douce

Les réseaux de circulation des piétons et des cycles sont déjà bien développés et connectés entre eux sur le territoire utilisant les chemins ruraux et les voiries locales. La commune entend bien maintenir ces itinéraires de déplacements doux et les ancrer comme principe d'aménagement dans le cadre de la mise en œuvre d'opération nouvelle d'ensemble.

4. Protéger le territoire

4.1. Fixer les objectifs de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

- Bilan de l'existant, analyse de la consommation foncière

La commune ne possédait pas de POS et était soumise à la règle de la constructibilité limitée. C'est ainsi environ 1,6 ha qui ont été consommées ces dernières années. Sur ces 1,6 hectare, environ 1,5 ha ont été urbanisés sur des espaces agricoles ou des espaces naturels, soit la quasi-totalité des projets réalisés (91%). La densité globale et moyenne des projets d'urbanisation de ces dernières années est sur la commune d'environ 7,4 logements par hectare.

Type d'espaces consommés	Superficie consommée	%	Nombre de logements	Construction à usage commercial	Densité
Espace urbain	1 500m ²	9%	0	1	/
Espace agricole (cultures-prairies)	11 254m ²	69%	11	/	9,77 log/ha
Espaces naturels	3 460m ²	22%	1	/	2,89 log/ha
Total	1,6ha	100%	12	1	7,40 log/ha

- Objectif pour le PLU

Objectif qualitatif

La commune souhaite limiter l'étalement urbain sur le territoire. En matière d'économie du foncier, elle souhaite optimiser dans la mesure du possible le foncier ouvert à l'urbanisation en appliquant les densités du SCOT (12 logements par hectare). La non densification des espaces éloignés du bourg, l'optimisation des dents creuses participent à cette volonté de modérer la consommation des espaces agricoles et naturels par l'urbanisation.

Objectif quantitatif :

Dans le cadre du présent PLU :

- Aucune zone n'est ouverte pour le développement des activités économiques.
- la totalité de l'objectif communal de réalisation de logement est effectué au travers des potentialités de renouvellement urbain (dents creuses dans un premier temps puis friche agricole au travers d'une zone de réserve foncière). La tendance est donc inversée au travers du présent PLU.
- En globalité, 1,8 hectare est destiné au développement de l'habitat sur le territoire communal dont 1,3 à court et moyen terme au travers de la densification des dents creuses.
- Sur ces 1,8 hectare une densité moyenne de 12 logements par hectare est appliquée.
- Le PLU en définissant une surface d'extension urbaine correspondant strictement aux besoins communaux répond ainsi aux objectifs de protection des espaces agricoles et naturels.

4.2. Préserver les espaces agricoles et développer l'activité agricole

En matière de prise en compte du monde agricole, la commune se fixe pour objectif de protéger l'une des principales ressources de l'économie locale au travers de mesures visant à identifier et préserver le fonctionnement des sièges d'exploitations agricoles présents sur le territoire communal, à préserver les espaces de circulation et les espaces de cultures ou de pâtures.

Les élus souhaitent maintenir la pérennité et le bon fonctionnement de l'activité agricole sur le territoire. Une large zone agricole est ainsi définie au niveau des terres de valeur agronomique. La préservation de parcellaire cultivé et prairial est essentielle, car elle permet de créer des espaces tampons entre les villages. L'espace agricole est en effet le principal outil permettant d'éviter l'étalement urbain et les jonctions entre les communes.

4.3. Conforter la place des milieux naturels et du petit patrimoine naturel

La commune ambitionne également de préserver dans le cadre de son PLU ses espaces naturels. Un petit ensemble forestier est présent aux extrémités Sud du Territoire. Les élus souhaitent donc **protéger cet espace naturel boisé** au travers de mesures de conservation strictes permettant de conserver sa fonctionnalité. Le secteur de Marcouville comporte également une zone boisée. Les élus souhaitent préserver ce massif du défrichement.

Les élus ont pour volonté d'agir sur **le petit patrimoine local** en protégeant les haies, vergers, mares et petits bois présents sur le territoire.

4.4. Tenir compte des risques

Enfin, les élus souhaitent **prévenir les risques naturels** en identifiant de manière précise les contraintes présentes : les indices de cavités souterraines et les axes de ruissellement sont ainsi répertoriés au plan.

Communauté de Communes de l'Andelle
Commune de Houville-en-Vexin
Plans locaux d'Urbanisme
**Projet d'Aménagement
et de Développement Durables**

Préserver le territoire

Protéger la ressource agricole

- A travers la préservation des espaces agricoles de cultures et de pâtures
- A travers la préservation de l'activité agricole

Protéger les milieux naturels

- A travers la préservation des milieux de valeur écologique
- A travers la préservation et restauration des continuités écologiques
- A travers la préservation du petit patrimoine naturel
- Haie
- Mare

Protéger les personnes et les biens

- A travers la prise en compte des risques
- Axe d'écoulement des eaux
- Cavités souterraines

Maîtriser le territoire

- Densifier le tissu existant et urbaniser les secteurs de renouvellement urbain
- Conserver l'enveloppe existante des zones de bâti isolé

Valoriser le territoire

- Conserver les coupures paysagères existantes
- Fixer des limites à l'urbanisation
- Mettre en valeur le patrimoine local

Organiser le territoire

Maintenir la vie locale

- Penser l'évolution des activités économiques

Maintenir le réseau de circulation douce

- Chemins existants

0 180 360 540
mètres

