

Commune de HOUX

PLAN LOCAL D'URBANISME PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Pièce n°03

REVISION PRESCRITE LE :

15 janvier 2021

PLU APPROUVE LE :

"annexé à la délibération du
conseil municipal du"



parenthesesURBaines 15 rue des Millepieds - 37500 Saint-Avertin - 02 47 17 75 10
parenthesesurbaines@gmail.com

LGP Avocats 5 rue de la République - 41200 Blois - 02 47 54 55 00
contact@lgp-avocats.fr



Table des matières

La parole aux Elus	3
Axe 1	5
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	5
Préserver et mettre en valeur le patrimoine local	6
Protéger les espaces agricoles	6
Préserver les continuités écologiques qui forment les espaces naturels, agricoles et forestiers.....	6
Poursuivre la politique d'équipements de la commune	7
Axe 2	8
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.	8
Agir pour un renouvellement diversifié de la population et des logements	9
Maîtriser les déplacements et favoriser la communication.....	9
Maintenir le dynamisme local	9
Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	11
L'APPROCHE DE HOUX	12
LA REPARTITION PROPOSEE PAR HOUX.....	12
1. Les espaces interstitiels (zone Urbaine).....	12
2. La prise en compte du renouvellement du bâti	12
3. La consommation d'espace complémentaire pour l'habitat	12
4. La consommation d'espace complémentaire pour les activités économiques	13
5. Changements de destination	13
SYNTHESE DES OBJECTIFS CHIFFRES	13
SYNTHESE DES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD	14

La parole des Élus

Le projet municipal vise à rester dans un développement respectueux de l'environnement en s'inscrivant dans le tissu rural de la Commune, caractérisé par une activité agricole. Préserver les zones naturelles et agricoles, rechercher l'harmonie avec notre écosystème forestier est une des priorités de la municipalité.

Ainsi, cette modification du PLU a pour objectif, une remise en question de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) qui était un projet inapproprié pour une petite commune comme HOUX, sur plusieurs points :

- L'emplacement : l'entrée du village serait totalement dénaturée.
- La zone : les terrains prévus ont un dénivellement trop important et pourraient avoir un impact sur l'écoulement des eaux pluviales.
- L'outil : la mise en œuvre d'une ZAC est disproportionnée avec un rapport offre/demande incohérent.
- Les infrastructures sont inadaptées à une densité aussi importante (>800 habitants) : école, cantine, circuit transport scolaire, station d'épuration, ...
- Le budget communal : la Commune n'a pas la capacité de financer la modification ou l'ajout de nouvelles infrastructures, si ce projet était maintenu.

Cette modification des objectifs communaux vise à :

- Maîtriser l'apport démographique afin de maintenir le cadre de vie communale (volonté de maintenir le niveau actuel des services et équipements publics).
- Préserver l'entrée du village depuis Hanches, préserver la Vallée.
- Maîtriser l'apport démographique et la volonté de préserver le paysage de l'entrée de ville, implique de supprimer la ZAC multisites. La révision du PLU entérinera cette suppression.
- Accompagner les porteurs de projet sur la valorisation du bâti existant (outils, logements à rénover).
- Engager une réflexion sur la taille des parcelles (« 500 m² et 700 m² »).
- Prioriser les constructions dans les vraies dents creuses.
- Maîtriser la consommation foncière, notamment en favorisant la reconquête des logements existants (logements vacants, logements à rénover afin de favoriser l'accession à la propriété pour les jeunes ménages) tout en maîtrisant l'apport de population.

La révision du Plan Local d'Urbanisme sera également l'occasion d'intégrer les nouvelles dispositions législatives intervenues depuis le dernier PLU.

L'objectif principal du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la Commune de Houx est de permettre une évolution dans le respect d'un équilibre entre urbanisation, maintien des espaces naturels, agricoles et forestiers et valorisation du cadre de vie.

Dans l'application de ces perspectives, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit 2 axes principaux et fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :

1^{er} axe

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^{ème} axe

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.

Axe 1

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

Préserver et mettre en valeur le patrimoine local

La Commune de Houx possède de nombreuses richesses naturelles qu'il est indispensable de prendre en compte : notamment le plateau avec quelques ensembles de boisements imbriqués dans les terres agricoles ou encore la vallée de la Voise formant un réseau hydraulique accompagné de sa ripisylve. Dans cette perspective, la Commune souhaite :

- Mettre en valeur ces potentiels paysagers qui constituent le socle de l'identité communale, notamment les arbres isolés, les petits bosquets.
- Préserver les entités de boisements qui ponctuent le plateau agricole, le coteau et la vallée de la Voise.
- Accompagner le projet d'aménagement de la Grenouillère d'une réflexion sur le traitement des transitions avec le paysage naturel et agricole.
- Préserver les fonds de jardin d'une urbanisation volontaire.
- Mettre en perspective des vues sur le village en préservant certains espaces de toutes nouvelles constructions et en instaurant un écrin paysager en cohérence avec l'enveloppe urbaine.

La commune bénéficie de bâtiments à caractère patrimonial. Ceux-ci peuvent être le socle d'un projet qualitatif : préservation des ensembles de bâtis remarquables comme l'ancienne ferme seigneuriale, la grange du pressoir et l'ancien four à pain banal, l'ensemble de l'ancien moulin à eau, la bergerie, la ruine du moulin à vent, la Chapelle Saint Mamert, les puits et source Rue du Val de Voise et Rue de la Mairie, le Moulin du Chemin Blanc, les caves de la Rue des Anciens Vergers. À ce titre, il convient de rappeler que la qualité patrimoniale est également liée à certains ensembles bâtis d'intérêt majeur et représentatifs de l'histoire de la Commune. Ces constructions de qualité sont le support d'un cadre de vie d'exception reconnu sur le territoire. La Commune souhaite alors :

- Être attentif notamment, aux ensembles bâtis, petit patrimoine bâti et vestiges en définissant un cadre de protection pour sa préservation.
- Favoriser le maintien de l'habitat traditionnel existant dans le cœur de ville.

Protéger les espaces agricoles

L'agriculture est un enjeu majeur qui porte également l'identité historique communale. Les espaces agricoles sont majoritaires et la valeur agronomique des terres cultivées doit être reconnue par la préservation de ce potentiel. A ce titre, Houx souhaite :

- Protéger les exploitations et l'espace agricole afin de maintenir et valoriser cette économie locale.
- Préserver les espaces agricoles du mitage.
- Stopper l'étalement urbain, consommateur de terres naturelles, agricoles et forestières.

Préserver les continuités écologiques qui forment les espaces naturels, agricoles et forestiers

La reconnaissance des milieux naturels, agricoles et forestiers constituant les trames vertes et bleues, riches en biodiversité. Le souhait de préserver les continuités écologiques, s'exprime par la maîtrise de l'urbanisation, par la protection du patrimoine environnemental et des espaces agricoles et forestiers. Dans cette perspective, la Commune souhaite :

- Préserver les trames vertes et bleues constituées par la vallée de la Voise et sa ripisylve ainsi que le plateau agricole et les coteaux.
- Rendre le territoire moins vulnérable face aux inondations de la Voise et notamment ses affluents ainsi que face aux coteaux de la Rue de l'Aqueduc.

Poursuivre la politique d'équipements de la commune

La Commune est bien équipée et dispose d'un tissu associatif diversifié ; les Houssois sont impliqués dans la vie locale. Houx propose les équipements indispensables au quotidien : mairie, école, salle socioculturelle, équipements sportifs, Ceux-ci sont à consolider pour permettre le maintien du dynamisme communal. Dans cette perspective, Houx souhaite :

- Favoriser la mixité des fonctions dans le bourg en permettant le maintien, la création ou la rénovation de commerces, services et équipements, et ainsi répondre aux enjeux d'animation.
- Permettre le maintien du tissu associatif par la création d'un équipement de loisirs structurant : le boulodrome et l'aire de jeux pour les enfants.

Axe 2

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.

Agir pour un renouvellement diversifié de la population et des logements

L'objectif de la Commune est de mener une politique de l'habitat raisonnée et maîtrisée en proposant une densification cohérente avec le tissu urbain existant. De plus, la Commune souhaite investir les logements vacants et envisager la mise en place d'outils pour faciliter la remise sur le marché de l'immobilier des biens actuellement vacants ainsi que de faciliter la rénovation des logements existants. À ce titre, Houx souhaite :

- Se donner les moyens d'accueillir les jeunes ménages, les familles, les personnes seules, ... en fonction de leur besoin et moyens en diversifiant l'offre : logements à la location, 1^{er} achat, logement rénové, construction neuve, logement locatif social... et ceci en faveur du parcours résidentiel.
- Inscrire la commune dans une dynamique de rénovation énergétique de l'habitat et de maîtrise des logements vacants par l'incitation auprès des propriétaires et grâce à l'appui de Chartres Métropole et des plateforme territoriale telle que Rénov' habitat.
- Permettre le renouvellement de la Commune par le comblement des espaces libres au cœur du tissu urbain dans le respect de l'identité paysagère et patrimoniale du bourg.
- Mettre en adéquation l'accueil de nouveaux habitants et le niveau d'équipements et de services pour préserver un cadre de vie de qualité.

Maitriser les déplacements et favoriser la communication

La Commune souhaite mettre en place une politique qui sécurise les déplacements de chacun. De nombreux chemins piétonniers existent sur le territoire qu'il convient de lier les uns aux autres pour bénéficier d'une continuité entre les différents secteurs aménagés ou fréquentés de la Commune. De plus, Houx souhaite améliorer la perception des entrées de ville et favoriser une meilleure organisation des déplacements et du stationnement. Encore, les dispositifs de communication trouvent tout leur sens au sein du projet communal en favorisant les échanges pour le développement des entreprises, des services et le bien-être des personnes. Dans cette perspective, Houx souhaite :

- Renforcer les exigences du stationnement de façon à limiter le stationnement encombrant sur les espaces publics.
- Se donner les moyens de créer des emplacements de stationnements sur la commune.
- Contribuer à faciliter les déplacements des engins agricoles au sein de l'enveloppe urbaine.
- Préserver les entrées de ville, notamment le long de la Rue de la Mairie, depuis Hanches.
- Favoriser l'accès aux communications numériques sur l'ensemble de la Commune par la promotion de la fibre optique.

Maintenir le dynamisme local

Le territoire vit une transition de son identité rurale historique vers un profil résidentiel insufflé par la proximité de Chartres Métropole. Consciente de ce changement, Houx souhaite assurer un équilibre de son territoire en considérant les enjeux d'économie du foncier, d'investissements liés aux réseaux et équipements et de problématiques liées aux déplacements.

Le projet communal consiste alors à maintenir un accueil de population mesuré et régulier afin de maîtriser les impacts sur les équipements, les services, le paysage et les déplacements. De plus, la politique de développement économique repose sur trois objectifs majeurs liés au pôle artisanal existant, aux commerces de proximité et à l'activité agricole. Dans cette perspective, Houx souhaite :

- Permettre le maintien de la zone d'activités existante et ainsi consolider les entreprises en place.
- Favoriser les nouveaux besoins et les pratiques des agriculteurs, notamment par la diversification de l'activité agricole, notamment sur le secteur du plateau.
- Permettre le maintien et l'évolution de l'économie locale qui valorise durablement les entreprises de proximité, notamment le petit commerce et l'artisanat.

Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

L'APPROCHE DE HOUX

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables prévoit un développement mesuré et compatible avec le PLH en vigueur (2020-2026) de Chartres Métropole, l'utilisation des secteurs disponibles en zone urbaine et la réflexion d'un secteur complémentaire sont envisagés.

Houx a donc défini ses besoins en accueil de population soit environ 76¹ personnes supplémentaires d'ici 10 ans.

Cette évolution est le reflet du profil de l'évolution démographique de Houx et la volonté de maîtriser l'accueil de population pour conserver un équilibre avec des équipements et des services dimensionnés à la commune.

Elle correspond à la production d'une moyenne de 2 à 3 logements par an avec un besoin théorique d'environ 29 logements pour les 10 ans prochaines années répartis entre les nouveaux logements et les logements vacants remis sur le marché de l'immobilier.

LA REPARTITION PROPOSEE PAR HOUX

Toutefois, il est important de rappeler que la réalisation de ces 29 logements se répartit de la manière suivante :

1. L'utilisation des espaces interstitiels (petits espaces non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine) et leur capacité de densification.
2. La prise en compte du renouvellement des constructions avec les logements vacants et la rénovation des logements.
3. La consommation d'espace complémentaire.

1. Les espaces interstitiels (zone Urbaine)

Une fine analyse du foncier au sein de l'enveloppe urbaine fait apparaître une réceptivité dans le tissu d'environ 1.2 ha. La Commune estime que sur la période du PLU (10 ans) **ce sont environ 0.8 ha qui pourraient être utilisés pour la construction de logements au sein de l'enveloppe urbaine.** Ceci représente un potentiel théorique d'environ 12 logements. Or, ce chiffre reste indicatif car la Collectivité n'a pas la maîtrise foncière de ces espaces, qui sont pour la majorité des jardins et espaces privés.

2. La prise en compte du renouvellement du bâti

Les logements vacants représentent 5.8 %² du parc de logement. La Commune a procédé à un travail de recensement de ces logements ; en 2021 le nombre de logements vacants est estimé à 17. Par conséquent, Houx souhaite qu'environ **7 logements vacants soient remis sur le marché de l'immobilier sur la période du PLU.**

3. La consommation d'espace complémentaire pour l'habitat

Le Projet d'Aménagement et Développement Durables reconduit l'utilisation du secteur des Grenouillères déjà inscrite comme secteur à vocation constructible sur le long terme (2AU) dans le PLU précédent. Ce secteur d'environ 0,6 ha permettra de créer jusqu'à 10 logements pour les 10 prochaines années. Ce secteur permettra de contribuer à stabiliser l'apport de la population sur la Commune.

¹ 76 personnes : correspond à l'apport de nouveaux arrivants sur la base d'une taille de ménage de 2.6 (source PLH 2020-2026 – INSEE 2016)

² Source : INSEE - RP 2017

4. La consommation d'espace complémentaire pour les activités économiques

La zone d'activités existante est reconduite ; la réserve foncière inscrite dans le SCoT de Chartres Métropole n'est pas reconduite.

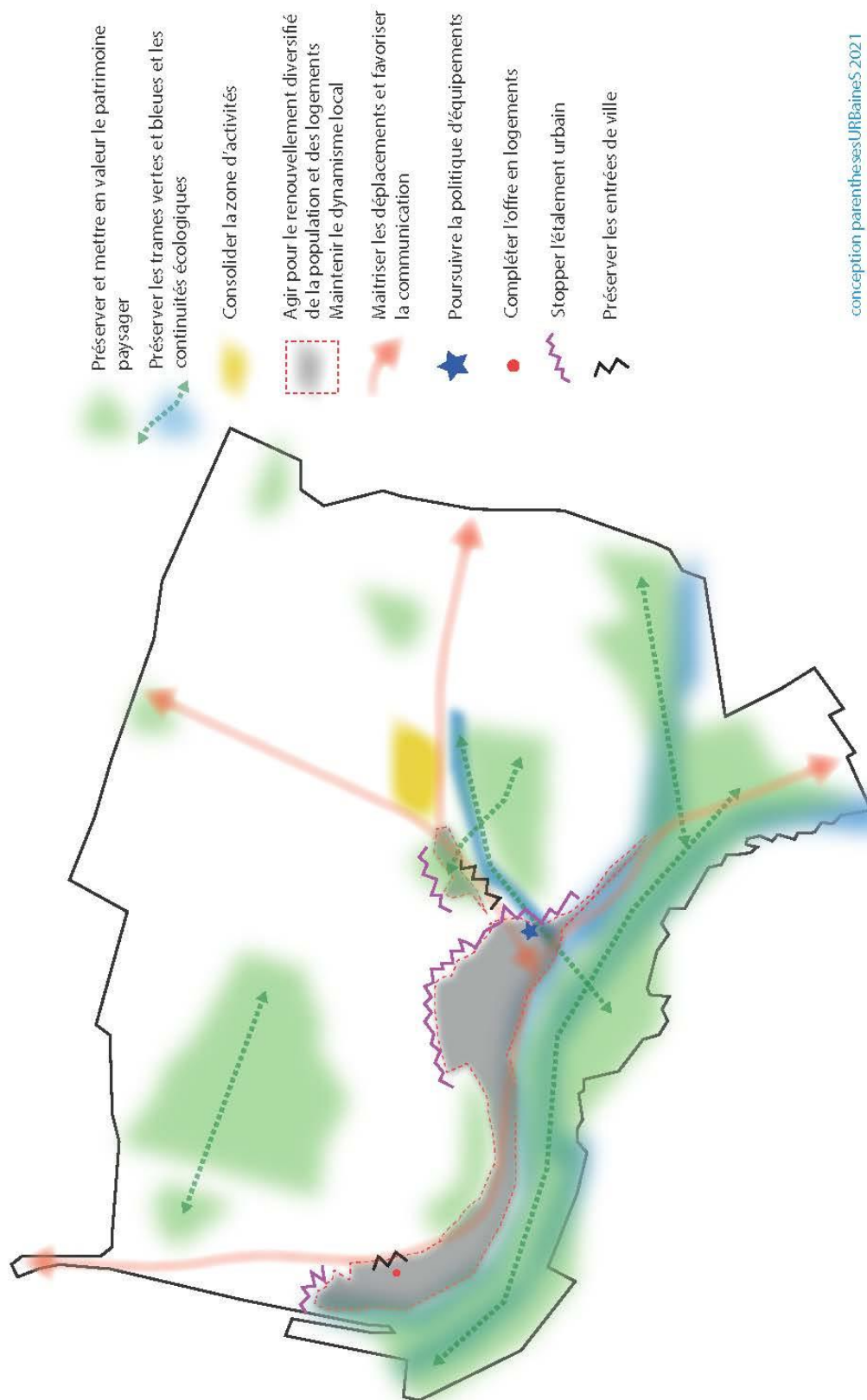
5. Changements de destination

Aucun bâtiment situé en zones Naturelle ou Agricole ne fait l'objet d'une demande pour changement de destination.

SYNTHESE DES OBJECTIFS CHIFFRES

Les potentialités de foncier constructible pour l'habitat pour les 10 prochaines années			
	Surface brute	Nombre de logements	Densité résidentielle brute
⇒ Espaces disponibles en secteur bâti	0.8 ha	Environ 12	/
⇒ Zone 1AU	0.6 ha	Environ 10	20 log/ha
Total	1.4 ha		
Renouvellement du bâti			
⇒ Logements vacants		Environ 7	/
TOTAL		Environ 29 logements	

SYNTHESE DES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD



conception parenthèsesURBaineS 2021