

Plan Local d'Urbanisme
Dossier approuvé



**Projet d'Aménagement et de
Développement Durables**

Vu pour être annexé à la délibération du 05/10/2017
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Houlbec-Cocherel,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 22/06/2016
APPROUVÉ LE : 05/10/2017

Etude réalisée par :

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.....	3
LES ORIENTATIONS DU PADD.....	4
1. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME	4
1.1. Orientation n°1 : Permettre la création d'une politique globale de développement sur le territoire..	4
1.2. Orientation n°3 : Développer une mixité résidentielle adaptée à la demande en logements	5
1.3. Orientation n°3 : Encadrer le développement urbain	6
ORIENTATIONS GENERAL	8
2. ES DES POLITIQUES D'EQUIPEMENT ET DE PAYSAGE	8
2.1. Orientation n°1 : Conforter le rôle des équipements comme vecteur de dynamisme local	8
2.2. Orientation n°2 : Assurer la qualité du cadre de vie et du paysage.....	9
2.3. Orientation n°3 : Anticiper le changement climatique.....	10
3. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES.....	11
3.1. Orientation n°1 : Préserver et créer des continuités écologiques.....	11
3.2. Orientation n°2 : Prendre en compte le patrimoine naturel	12
3.3. Orientation n°3 : Protéger les paysages et espaces agricoles soumis à la pression foncière urbaine et agricole	13
4. OBJECTIFS FIXES EN MATIERE DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....	14
4.1. Orientation n°1 : Définir un projet d'ensemble.....	14
4.2. Orientation n°2 : Conforter la trame urbaine existante, définir un projet adapté	15
4.3. .Orientation n°4 : Fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	15

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 PLU. Il traite la commune dans sa globalité et requiert ainsi une approche globale et durable.

2. La traduction de ces enjeux dans le projet politique

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

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 le territoire communal. Il a pour objet de définir une politique d'ensemble du développement communal 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 la collectivité 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.

Les élus d'Houlbec Cocherel, sur la base d'une large réflexion, ont donc inscrit dans ce PADD le projet de leur commune construit autour de deux grands thèmes :

- **L'affirmation du territoire dans son bassin de vie, à travers**
 - le développement maîtrisé de l'urbanisation,
 - la conservation des commerces et équipements de proximité,
 - la mobilité des résidents et la continuité des cheminements.
- **La préservation des particularités environnementales et paysagères du territoire, à travers**
 - la prise en compte de l'étalement urbain,
 - l'affirmation et la restauration des continuités écologiques,
 - la préservation de son patrimoine et de son cadre de vie,
 - la protection de l'agriculture,
 - la prise en compte des risques.

Le PADD a fait l'objet d'un débat au cours du Conseil Municipal qui s'est tenu le 10 juin 2015.

LES ORIENTATIONS DU PADD



1. Orientations générales des politiques d'aménagement et d'urbanisme

1.1. Orientation n°1 : Permettre la création d'une politique globale de développement sur le territoire

Houlbec-Cocherel est une commune rurale située à cheval entre la vallée d'Eure et le plateau agricole. Située entre Evreux et Vernon, à proximité d'axes de communication et de déplacement majeurs, elle subit une forte pression urbaine et notamment parisienne.

Elle est intégrée au SCOT de la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure (CAPE). Au travers de ce document cadre, elle est identifiée comme l'un des six pôles secondaires. Ces pôles secondaires sont vus comme des relais des principales centralités du territoire en matière d'offre de logements, de services et commerces de proximité. Ils ont ainsi vocation à assurer un équilibre géographique dans la CAPE à l'échelle de leur bassin de vie.

Le territoire a connu un développement conséquent et essentiellement résidentiel ces dernières décennies. Il s'agira de maîtriser ce développement, afin de préserver le patrimoine écologique, paysager et bâti local, mais également de l'accompagner afin que la commune puisse remplir son rôle de pôle secondaire au sein de son bassin de vie et de la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure.

La commune a précédemment connu un développement important de son urbanisation sans réelle cohérence ou accompagnement des services et équipements de proximité. Le territoire a donc pris une vocation essentiellement résidentielle.

Les élus souhaitent aujourd'hui modifier cette tendance en articulant et en accompagnant le développement urbain et la politique de logement, d'une réflexion sur la suffisance du niveau d'équipements. Il s'agit en particulier de :

- Adapter la politique de logements aux besoins réels du territoire (commune et CAPE). La commune ambitionne d'accueillir de nouveaux habitants en poursuivant une évolution démographique annuelle moyenne à hauteur de 1%, soit 136 habitants supplémentaires d'ici 10 ans.
- Favoriser le maintien des commerces, services et équipements existants et contribuant au cadre de vie et penser leur évolution potentielle. Il s'agit de laisser la possibilité à des commerces et services de proximité (de type médical, à la personne, économique...) de s'implanter sur le territoire. La commune souhaite promouvoir la mixité fonctionnelle en ayant pour objectif le maintien ou le développement de services et commerces de proximité. Certains rez-de-chaussée ou un espace particulier peuvent être utilement utilisés dans les nouvelles opérations.
- Prévoir les futurs dispositifs d'aménagement nécessaires aux futurs logements et notamment anticiper la mise en place d'assainissement semi-collectif. Il s'agit de faciliter et de préparer un futur raccordement à un réseau collectif.

C'est donc une politique globale qui doit être menée pour accompagner la croissance démographique. Cette dernière permettra d'enrayer le phénomène de résidentialisation de la commune et d'assurer une certaine diversité des fonctions urbaines dans le bourg.

1.2. Orientation n°2 : Développer une mixité résidentielle adaptée à la demande en logements

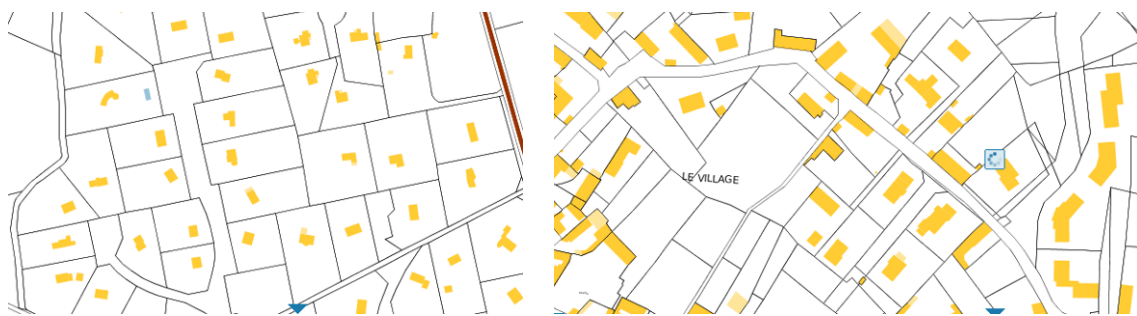
L'analyse du parc de logements montre un certain déséquilibre entre le nombre de propriétaires et de locataires, entre le nombre de logement individuel et de logement collectif.

Le marché du logement reste caractérisé par une nette dominance de l'offre de logements individuels en accession et sur des emprises foncières importantes. Le parc de logement de la commune tend ainsi à suivre un schéma répétitif et mono-spécifique.

Or une demande en matière de logement locatif et de plus petits logements de plus en plus accrue se fait sentir sur la commune. Les élus souhaitent mettre en œuvre les moyens permettant de rééquilibrer l'offre de logement. Ainsi, il s'agira de :

- **Encourager la production d'une offre de logements suffisante** (environ 76 logements à l'horizon 2025 sont nécessaires pour répondre à l'objectif de croissance annuelle de 1%)
- **Utiliser et renouveler l'offre de logements existante.** Afin d'éviter que l'offre de logement soit uniquement concentrée sur la nouvelle construction, les élus souhaitent prendre en compte les transformations et mutations potentielles du bâti existant. La prise en compte des logements vacants, des résidences secondaires, des projets récents porte ainsi l'objectif de production de nouveaux logements à 35.
- **Eviter l'urbanisation périphérique.** Les élus souhaitent également mobiliser les terrains vides d'urbanisation situés dans les parties déjà urbanisées avant de développer l'urbanisation en périphérie. Ce principe porte ainsi l'objectif de création de nouveaux logements en extension de l'urbanisation à 18.
- **Encourager la production d'une offre de logements diversifiée** permettant de répondre aux divers besoins en logements des habitants (taille et coût des logements...). Cette mixité offerte permet de favoriser les parcours résidentiels mais également de maintenir les résidents plus âgés sur le territoire. Cette production de logement prend la forme suivante :
 - Logements en accession à hauteur de 65% du parc, de taille variée.
 - Logement locatifs à hauteur de 35% du parc, de taille variée pour permettre la réalisation de petits jardins ou d'espaces paysagers publics.

Par cette diversité d'habitat, la commune souhaite maintenir l'attractivité de son territoire. L'arrivée de nouvelle population permet en effet d'assurer la place et le fonctionnement des équipements existants. Toutefois, la commune souhaite que cette population s'installe à long terme sur la commune. C'est pourquoi, elle autorise une certaine liberté dans l'offre de logement.



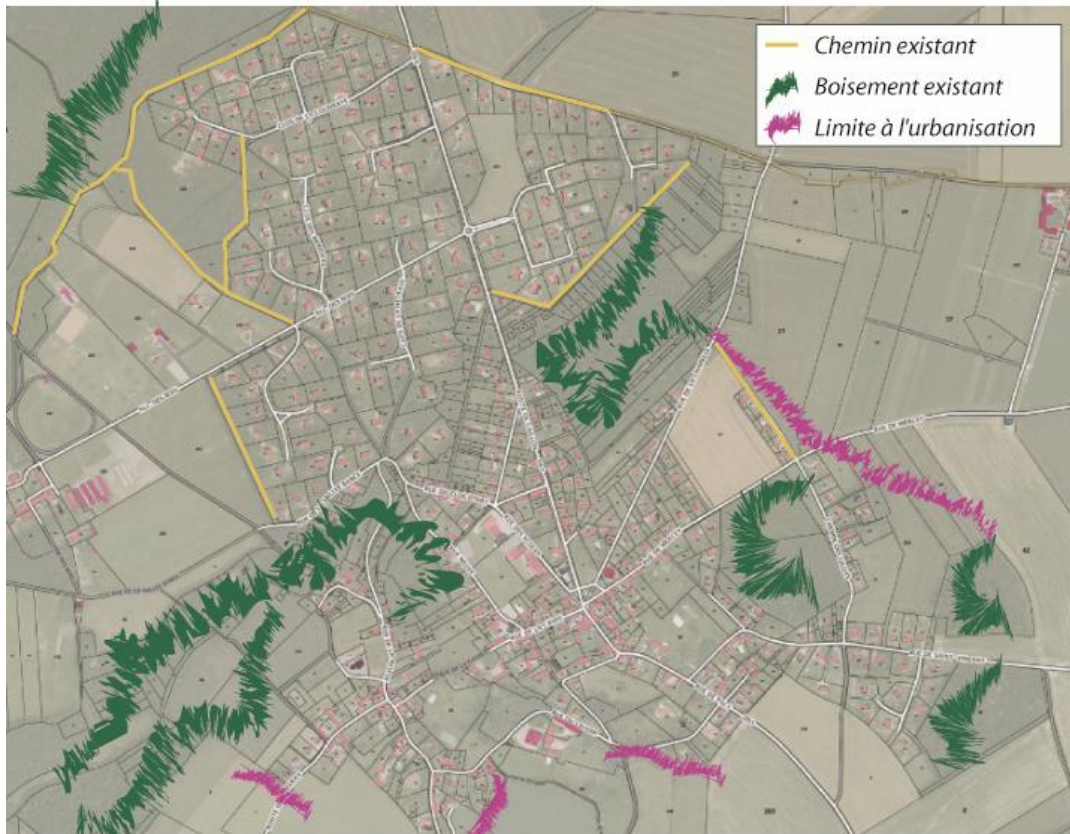
Une forme urbaine consommatrice d'espace où le schéma d'urbanisation est simple et récurrent et en impasse (à gauche), une forme urbaine plus diversifiée autorisant une mixité des logements et des surfaces (à droite) : Favoriser la mise en place d'un parc de logement diversifié pour répondre à l'ensemble des besoins et favoriser l'attractivité du territoire

1.3. Orientation n°3 : Encadrer le développement urbain

L'urbanisation est dispersée sur le territoire. Historiquement le développement s'est construit à la fois sur le plateau (Bas-Houlbec, La Cailleterie...) et la vallée (Cocherel...). Puis au fil du temps, l'urbanisation s'est développée par à-coups à partir d'extensions pavillonnaires en continuité du bourg ou à partir de création urbaine dans les zones boisées.

Les objectifs sont de :

- **Encadrer le développement urbain pour qu'il soit régulier** (mise en place d'une programmation de l'urbanisation afin d'éviter les à-coups et prise en compte des capacités des équipements).
- **Fixer des limites à l'urbanisation**
 - Au niveau du bourg en respectant les orientations du SCOT (direction d'urbanisation) et en limitant les extensions urbaines linéaires sur les extrémités du bourg.
 - Afin d'éviter la mise en place d'une urbanisation repoussant toujours plus loin le bâti, les élus ont pour objectif de s'appuyer sur la présence de marqueur physique : chemin, boisement, bâti... pour affirmer l'enveloppe actuelle du bourg et éviter ainsi une déformation trop importante de la forme urbaine initiale du bourg.
 - Sur les parties Sud-Ouest et Sud-Est, ces limites semblent avoir été effacées avec le temps. Les élus souhaitent les afficher afin d'affirmer l'existence de l'enveloppe bâtie. Sur la route de Mercey, le chemin des Nouettes et le dernier front bâti constituent une limite rejoignant les deux boisements de la route de Saint-Vincent.
 - Pour la partie Sud, la présence agricole, le relief et le dernier front bâti constituent une limite à l'urbanisation. Au niveau du Bas-Houlbec, l'implantation des dernières constructions ne doit pas être franchie.
 - Au niveau de l'ensemble des hameaux en respectant le SCOT (principe d'extension limitée).



Fixer des limites à l'urbanisation pour limiter l'étalement urbain

- **Prendre en compte la problématique des risques naturels et technologiques :**
 - Respecter les prescriptions du plan de prévention du risque inondation de la vallée de l'Eure Moyenne et limiter l'urbanisation dans le périmètre de protection qui impacte la commune (Cocherel est concerné par l'aléa remontée de nappe phréatique du PPRi).
 - Reconnaître la présence du risque d'effondrement de falaise au niveau de Cocherel et prévoir des mesures réglementaires adaptées au risque et au contexte patrimonial existant.
 - Améliorer la connaissance du risque de gonflement-retrait des argiles sur les espaces urbanisés pour mieux apprécier les marges de manœuvre et les dispositifs de prévention à mettre en œuvre.
 - Informer sur la présence du risque Transport de Matières Dangereuses lié à la proximité de l'A13.



Des contraintes au développement à prendre en compte pour assurer la sécurité des biens et des personnes : A13 et vallée de l'Eure

2. Orientations générales des politiques d'équipement et de paysage

2.1. Orientation n°1 : Conforter le rôle des équipements comme vecteur de dynamisme local

Pour répondre aux besoins d'une population en croissance, de nombreux quartiers d'habitat pavillonnaire se sont développés sur la commune au détriment de la fonction fédératrice du centre ancien. Les hameaux du territoire possèdent chacun leur propre identité et organisation et semblent parfois déconnectés du reste du territoire.

Le maintien d'une dynamique territoriale repose sur la satisfaction des habitants de bénéficier sur leur territoire d'équipements dont ils ont besoin. Il s'agit ainsi pour la commune de garantir l'assise et l'extension potentielle des équipements existants pour maintenir l'attractivité du territoire. Les objectifs sont de :

- **Pérenniser les atouts du territoire en assurant le positionnement et le fonctionnement du pôle d'équipements publics et de services** (école, restaurant scolaire, garderie...) et en permettant son utilisation à échelle intercommunale. Les investissements ainsi réalisés permettent une utilisation plus large des équipements en place, de type centre de loisirs, pour l'ensemble des enfants de la CAPE durant les périodes de vacances. La création d'un secteur particulier du PLU permet d'anticiper les évolutions nécessaires à la vie de ces services.
- **Protéger et valoriser les espaces récréatifs et publics**. Il s'agit pour les élus d'assurer des aires de respiration dans le tissu bâti et de les qualifier. Les sites emblématiques de rencontre font l'objet de traitement afin de favoriser la qualité des lieux de vie. L'ambition communale est de réaliser des lieux publics attractifs et fréquentés permettant de dynamiser les quartiers. Ainsi, les objectifs sont de protéger paysagèrement la place centrale du bourg, d'aménager les espaces existants devant l'église du Bas-Houlbec (mise en valeur de ce lieu public, préservation des perspectives paysagères, aménagement de gestion de l'eau...), d'inclure un lieu de rencontre en son sein de la future urbanisation.



Maintenir la qualité de vie en pérennisant les équipements et en aménageant les lieux publics

2.2. Orientation n°2 : Assurer la qualité du cadre de vie et du paysage

L'attractivité de la commune repose en partie sur son caractère villageois, sur la présence d'un patrimoine végétal et arboré, sur une architecture typique et sur l'existence d'une richesse patrimoniale (château, tombeau d'Aristide Briand, lavoirs...).

Les objectifs pour la commune sont de :

- **Maîtriser son développement urbain et intégrer au mieux les futurs quartiers et extensions urbaines afin de conserver un cadre de vie de qualité.** L'utilisation du foncier non bâti et l'urbanisation des directions d'urbanisation constituent des axes forts de la politique des élus. La collectivité ne souhaite pas que les nouvelles architectures des constructions soient déconnectées de l'aspect du tissu bâti existant. Les règles d'aspect et de volume s'inspirent donc de l'existant. Les élus souhaitent aussi favoriser la mise en place d'opérations à caractère environnemental, la gestion de l'eau des voiries, les matériaux employés peuvent être ambitieux et innovants). Concernant l'intégration paysagère, les élus souhaitent également que soient **recréées des haies en limites séparatives** ou le long des voies de façon à maintenir le caractère végétal et arboré du territoire.
- **Favoriser la protection du patrimoine, facteur d'identité territoriale.** La commune possède de nombreuses richesses patrimoniales : tombeau d'Aristide Briand, églises, manoirs, fermes, lavoirs, château, croix, site classé du cimetière de Cocherel, site inscrit du Pont de Cocherel, rives et îles de l'Eure... Le maintien de l'identité et de l'appartenance territoriale reposent notamment sur la mise en valeur de certaines de ces emblèmes et richesses patrimoniales telles colombier, château, place centrale, églises, lavoirs, ancienne ferme....
- **Promouvoir le développement des circulations douces entre les zones bâties et vers les équipements structurants.** Des sentes sont existantes et pratiquées par les habitants. La commune en a équipé certaines d'entre elles (revêtement, mise en lumière...). Afin de contribuer à relier, depuis les zones d'habitat, certains espaces de rencontre quotidiens (école, mairie, agence postale...), la commune a pour principe d'assurer la continuité des modes de déplacement doux. Le lieu-dit La Motte notamment est dédié à la création de liaisons douces continues et sécurisées. Dans le cadre des nouvelles opérations d'aménagement, la circulation des piétons et des cycles est également l'un des principes majeurs de l'aménagement.



Préserver les éléments identitaires, assurant la sécurité et l'utilisation des sentes piétonnières, intégrer les constructions dans leur environnement local, trois axes majeurs pour garantir la qualité du cadre de vie

2.3. Orientation n°3 : Anticiper le changement climatique

La Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure (CAPE) élabore actuellement son Plan Climat Energie Territoire (PCET). La prise en considération du changement climatique dans les documents d'urbanisme est un enjeu national. Si la commune n'est pas considérée comme génératrice de pollution, sa forme urbaine étalée, ses pratiques de déplacement contribuent à renforcer l'émission de gaz à effet de serre (GES).

A son échelle, la commune souhaite affirmer les principes suivants :

- Au niveau des constructions (l'un des premiers postes identifiés comme générateurs de GES), la commune souhaite **mettre en place des mesures incitatives pour les constructions** et participer ainsi à la mise en forme de meilleures enveloppes thermiques pour les nouveaux logements.
- Au niveau de la politique économique et sociale, 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. Ainsi dans les nouvelles opérations, la présence de ces réseaux sera systématiquement prévue.
- Au niveau des déplacements, il s'agit de penser le lien entre urbanisation et déplacement afin d'autoriser d'autres pratiques que l'utilisation de la voiture individuelle. Les élus souhaitent que **le mode de transport collectif existant à l'échelle de la CAPE soit accessible à l'ensemble des habitants du territoire**. Il s'agit ainsi de prendre en compte l'organisation urbaine éclatée existante sur le territoire et de créer des points d'arrêts supplémentaires sur le territoire pour que le Transport à la Demande (TAD) soit emprunté et utilisé tant au niveau du bourg (pôle d'équipement, nouvelle zone d'urbanisation) que des hameaux (La Cailleterie, Cocherel, la Grande Fortelle...). La mise en place de ces points d'arrêts signifie que la commune en assure la sécurité.



Contribuer par des choix d'aménagement à la réduction des gaz à effet de serre

3. Orientations générales des politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

3.1. Orientation n°1 : Préserver et créer des continuités écologiques

Les espaces naturels qui structurent le territoire communal sont inventoriés et protégés à travers divers réseaux européens et nationaux : Le réseau Natura 2000 encadrant la vallée d'Eure identifie localement des sites remarquables pour leur diversité écologique, tant sur le plan de la faune que de la flore. Les inventaires nationaux des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) repèrent les sites pour leur valeur écologique et leur sensibilité vis-à-vis des activités humaines. C'est notamment le cas des boisements présents au Nord-Ouest et au Sud du territoire. Ces espaces constituent des réservoirs naturels de biodiversité qui doivent être préservés.

Toutefois, la constitution de poches de biodiversité passe également par l'ensemble des milieux qui constituent un territoire. Ainsi, les espaces naturels non protégés (de type vergers, mares, jardins, prairies par exemples...), qui contribuent au fonctionnement écologiques, méritent également d'être identifiés et protégés dans le cadre du PLU.

Dans le cadre du respect de la loi portant Engagement National pour l'Environnement, les élus souhaitent instaurer dans leur document de planification des continuités écologiques et participer ainsi à la constitution des trames vertes et bleues. Ce travail d'identification participe par ailleurs à la mise en cohérence et à la traduction plus fine des orientations fixées en la matière par le SCOT à échelle intercommunale.

Afin de contribuer à la création d'un réseau écologique fonctionnel, les élus se fixent pour principe de favoriser la protection des milieux naturels du territoire via leur mise en valeur et déclinent les objectifs suivants :

- **Rendre possible la mise en place de réseaux écologiques** sur de grands milieux naturels et à l'intérieur du tissu urbain. Afin que ces espaces jouent un rôle dans le fonctionnement écologique du territoire (circulation des espèces) et dans la qualité des paysages (perceptions), les élus souhaitent que la constitution du réseau écologique intervienne à la fois sur les grands milieux naturels mais également sur les parties plus artificialisées du territoire. Il s'agit de :
 - **Affirmer la préservation et la fonctionnalité du site Natura 2000 et des espaces concernés par des inventaires scientifiques de type Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF).** La vallée de l'Eure, les coteaux et les massifs boisés du Sud et de l'Ouest du territoire bénéficient de mesures de protection strictes visant à limiter les usages les plus impactant pour les milieux et leur fonctionnement.
 - **Penser les « hameaux boisés » comme des éléments appartenant à un ensemble écologique plus vaste en les protégeant.** Les hameaux boisés sont notamment ceux du lotissement du Domaine des Bois et de la Grande Fortelle. Ces zones, bien que bâties, participent de par leur localisation (entre deux zones boisées) et leur configuration (boisements) au passage de la faune. Afin de maintenir leur rôle écologique, un principe de non division parcellaire sur les parcelles construites privatives et un principe de maintien des boisements sont définis.



Renforcer le maillage des trames vertes et bleues en matérialisant et en protégeant les espaces de continuité écologique

3.2. Orientation n°2 : Prendre en compte le patrimoine naturel

Le patrimoine naturel et agricole est un atout pour l'image et le rayonnement de la commune. Ces espaces doivent être protégés du mitage de l'urbanisation ou agricole.

Les objectifs sont de :

- **Protéger les boisements.** Des espaces non protégés réglementairement contribuent également à maintenir une richesse écologique sur le territoire. Les boisements situés au Sud-Est du territoire (les Bruyères) ou encore les bosquets isolés (la Fosse Fouchet près de la Cailletterie par exemple) jouent un rôle dans le maintien de la diversité écologique du territoire. Les élus souhaitent les préserver.
- **Protéger le petit patrimoine naturel.** Les élus ont également pour ambition de préserver les fonctions écologiques et paysagères des micro-habitats présents sur le territoire. En effet, le petit patrimoine arboré mérite une attention particulière. A ce titre, il convient de reconnaître et préserver le verger de la Poterie et les arbres d'alignement de la rue de Gaillon ou encore des haies. Outre le patrimoine végétal, les élus souhaitent également **prendre en compte le patrimoine hydraulique**. Si la vallée de l'Eure est protégée, les élus souhaitent également prendre en compte le ru circulant sur le territoire ainsi que les mares.
- **Favoriser de manière générale l'apport de biodiversité dans les futurs projets urbains.** Il s'agit d'encourager le traitement qualitatif des espaces publics et de promouvoir la nature en ville dans les espaces privatifs ou semi-privatifs en traitant de façon naturelle les limites séparatives et en utilisant des essences locales, en prévoyant des zones tampons pour les secteurs limitrophes d'une zone boisée.



Identifier les éléments du petit patrimoine naturel pour maintenir leur rôle écologique et paysager

3.3. Orientation n°3 : Protéger les paysages et espaces agricoles soumis à la pression foncière urbaine et agricole

Les paysages agricoles sont majoritaires sur le territoire. Qu'ils soient de culture ou d'herbage, ils contribuent à la qualité des perceptions et à l'attractivité du territoire. Ces paysages reflètent une certaine diversité de productions (élevage, vergers, espaces céréaliers, prairies....) et témoignent d'une tradition locale et d'un potentiel agronomique qui doivent être préservés.

L'activité agricole est une activité économique locale majeure. Les espaces agricoles, essentiellement localisés sur le plateau et entrecoupés de boisements, doivent être maintenus afin de préserver leur fonctionnalité.

Les objectifs sont de :

- **Préserver les espaces et les activités agricoles et fixer des limites claires à l'urbanisation.**
L'activité agricole est variée sur le territoire : élevage équin, bovin, polyculture, laiterie, vente de produits de la ferme. Eparses sur le territoire mais concentrées sur les zones de plateaux, l'activité agricole est bien identifiée dans le cadre du PLU afin de protéger les exploitations existantes et les terres agronomiques.
Afin de mettre en cohérence les choix de localisation des zones d'urbanisation (actuelles ou futures) vis-à-vis de cette activité et d'éviter l'enclavement et le morcellement de l'activité, les élus partagent quelques principes d'urbanisation. Il s'agit notamment dans le cadre du projet de prévoir une urbanisation raisonnée répondant aux besoins et d'éviter l'étalement spatial des hameaux afin d'éviter toute consommation superflue de terres agricoles. Les élus ont également le souci d'affirmer la présence de cette activité et de prévenir toute nuisance avec les tiers.



Préserver l'activité agricole sur le territoire en pensant à la fois à la pérennité des exploitations comme des terres

4. Objectifs fixés en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

4.1. Orientation n°1 : Définir un projet d'ensemble

La stratégie retenue est pensée en lien avec les principes définis à l'échelle du SCOT et en lien avec les orientations nationales. Les élus ont pour objectif de réfléchir leur développement en tenant compte de la problématique de l'étalement urbain.

La stratégie de développement retenue pour limiter l'étalement urbain ne se concentre pas essentiellement sur les futurs projets de constructions et le bourg mais concerne bien l'ensemble du territoire et du projet des élus.

Pour répondre à l'enjeu majeur de l'équilibre des terres naturelles, agricoles et urbaines, les élus ont opté pour les objectifs qualitatifs suivants :

- **Avoir une cohérence globale dans l'aménagement.** La prise en compte de l'étalement urbain ne s'applique pas uniquement à l'échelle du bourg et des nouvelles opérations. Le PLU applique ces principes à l'ensemble du territoire. Ainsi les possibilités de constructibilité sont très réduites en zones naturelles et encadrées selon des principes similaires mais adaptés aux vocations des zones en milieux urbain et agricole (construction de bâtiment à proximité du siège d'exploitation par exemple pour éviter des coûts importants de réseaux et un mitage des espaces de production).
- **Fixer des limites à l'urbanisation dans les zones d'habitat isolé.** L'ensemble des hameaux est identifié dans le cadre du PLU comme zone d'habitat devant conserver ses enveloppes urbaines existantes.
- **Ne pas reconduire les zones de développement du précédent document d'urbanisme.** Le Plan d'Occupation des Sols identifiait plusieurs zones de développement artisanal, médical, de loisirs (au lieu-dit les Buissons, au niveau du Bois des Houx par exemples...). En l'absence de projet bien identifié et surtout afin de limiter tout projet consommateur ne s'inscrivant pas dans les orientations du SCOT, les élus n'ont pas souhaité maintenir les dispositions du précédent document d'urbanisme.

4.2. Orientation n°2 : Conforter la trame urbaine existante, définir un projet adapté

L'urbanisation massive des années quatre-vingt a en effet été fortement consommatrice et a eu des impacts non négligeables sur le fonctionnement du territoire. Les élus souhaitent aujourd'hui réorienter leur développement en le concentrant particulièrement sur le bourg.

Les élus se fixent pour objectif de définir des zones préférentielles de développement dans lesquelles sont appliquées certains principes. Il s'agit de :

- **Comblent les parties vides et organiser le développement à partir d'un principe de continuité urbaine.** L'alternance entre espace d'habitat continu et discontinu est utilisée comme support à l'urbanisation. Ces espaces vides sont ainsi comblés. Les nouvelles opérations y prennent place tout en s'intégrant au tissu urbain existant. Il s'agit ainsi de retrouver à travers le PLU les conditions d'un développement situé en continuité directe des parties agglomérées centrales.
- **Identifier les potentialités de renouvellement urbain et assurer la cohérence de leur urbanisation.** L'ensemble des dents creuses pouvant faire l'objet d'une urbanisation est recensé. Les opportunités foncières dans l'enveloppe urbaine existante sont ainsi mobilisées. Toutefois, un arbitrage est effectué entre les espaces d'îlots verts contribuant aux connexions écologiques et à la création d'espace de respiration au sein du tissu bâti et les espaces pouvant être urbanisés.
- **Autoriser une réflexion sur certains secteurs d'enjeux.** La commune se caractérise par la présence d'espaces publics aux fonctions et vocations aujourd'hui non assurées. Ces secteurs sont situés dans les deux hameaux forestiers du domaine des Bois et de la Grande Fortelle. Les élus souhaitent que le PLU puisse tenir compte de la présence de ces secteurs qui constituent aujourd'hui des espaces inoccupés et où une réflexion ultérieure devra avoir lieu. Ces secteurs méritent attention dans le cadre du PLU pour penser leur **potentielle évolution**. Ces secteurs de projet font l'objet de beaucoup d'incertitudes de par leur situation administrative. De par leur situation au cœur de zones habitées, ils constituent toutefois des emprises stratégiques et opportunes pour les projets d'aménagements. Afin de laisser une évolution la plus favorable possible et éviter ainsi la création de zones de délaisés urbains, la vocation de ces secteurs doit être relativement vaste. Les élus souhaitent ainsi ne pas bloquer de futurs projets sur ces emprises.
- **Favoriser des formes urbaines économes en espace.** Il s'agit de :
 - Encourager dans les futures opérations d'urbanisme **une certaine densité et diversification des logements** (mise en place par exemple d'habitat intermédiaire de type maisons jumelées, maisons en bande, construction de taille importante divisée en plusieurs logements...). La densité recherchée dans les nouvelles opérations est une densité s'approchant de celle rencontrée à l'échelle du bourg afin de favoriser une certaine continuité urbaine.
 - Cette densité recherchée permet également de **promouvoir des formes urbaines adaptées** aux enjeux actuels et moins consommateur d'espace. Les élus souhaitent ainsi éviter l'implantation de résidences en centre de parcelle mais au contraire optimiser davantage l'espace.

4.3. Orientation n°3 : Fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

- **Bilan de l'existant, analyse du POS**

Le Plan d'Occupation des Sols ouvrait un potentiel de 29,6 hectares dédiés à l'extension de l'urbanisation (zone Na, NAa, NAz, NDa, NDb). Sur ces 29,6 hectares :

- 23,2 hectares étaient dédiés aux activités artisanales, commerciales et sociales (zone NAz, NDa, NDb). Ces espaces prenaient place sur des emprises agricoles (labours, prairies) et sur des espaces naturels (boisements).
- 6,4 hectares étaient dédiés à l'accueil résidentiel, dont 4,1 hectares étaient dédiés à l'accueil résidentiel à long terme (zone NA). Ces espaces prenaient place sur des emprises agricoles (labours) et sur des espaces naturels (jardins, boisements).

Depuis l'approbation du Plan d'Occupation des Sols, analyse sur les dix dernières années

- L'ensemble de l'offre destinée au développement des activités économiques, de loisirs et offre médico-sociale n'a pas été urbanisé.
- Les **2,3 hectares** dédiés à l'accueil résidentiel à court terme, secteur de la rue du Lavoir, sont en cours d'urbanisation sur une emprise de 1,5 ha. Les emprises concernées vont accueillir à terme 8 logements.
- Toutefois, **l'urbanisation de la commune a également eu lieu dans les zones urbaines du POS**. La commune s'est caractérisée ces dix dernières années par la présence d'un rythme de construction de 2,7 logements par an.
- Dans les zones urbaines du POS, **environ 5,5 hectares** ont été consommés sur le territoire communal pour des projets d'habitat, comptabilisés à hauteur de 27 logements.
 - Sur ces 5,5 hectares, 23% des logements ont été réalisés sur des emprises situées dans les parties urbanisées.
 - C'est donc plus des trois quarts des logements qui ont été réalisés sur des espaces agricoles ou naturels ces dernières années. Près des deux tiers des réalisations du parc total a été urbanisé sur des espaces naturels (boisements).

Type	Surface	%	Nombre de logements	Densité
Espace urbanisé	12803 m ²	23 %	10	7,81 logts/ha
Espace agricole	6694 m ²	12 %	2	2,98 logts/ha
Espace naturel	35489 m ²	65 %	15	4,22 logts/ha
Total	54986 m ²	100 %	27	4,91 logts/ha

Tableau de consommation foncière de l'habitat par type d'espaces dans les zones urbaines du POS

29,6 hectares ont été ouverts à l'urbanisation dans le cadre du POS. Durant l'application du POS, 5,5 ha ont été urbanisés dans les zones urbaines du POS. 1,5 hectare sera également prochainement urbanisé pour une vocation résidentielle dans la zone NA du POS.

Sur les 29,6 hectares d'ouverture à l'urbanisation définis dans le cadre du POS, 28,1 ha n'ont donc pas fait l'objet d'urbanisation. C'est donc 95% de l'objectif initial qui n'a pas fait l'objet de projet.

Ces zones d'extension de l'urbanisation offraient un potentiel important en matière de nombre de logements et d'habitants comme en terme d'implantation économique ou médico-sociales, pouvant mettre en péril les capacités des équipements communaux (en application de la densité moyenne constatée dans le bilan, la commune aurait pu accueillir sur les zones d'urbanisations restantes au POS, 43 logements supplémentaires). Par ailleurs, ces zones d'extension contribuaient toutes de par leur localisation à la consommation foncière de l'espace agricole et naturel.

- **Objectif pour le PLU**

Objectif quantitatif :

Dans le cadre du présent PLU :

- Seule une zone est ouverte pour le développement des activités économiques artisanales et commerciales.
Une petite partie de la zone NAz du POS a été reconduite sur le secteur de la route de Mercey afin de favoriser la création d'une nouvelle offre d'activités et répondre aux besoins des acteurs économiques locaux identifiés. C'est ainsi 0,9 ha qui est dédié au développement de l'offre économique. L'ensemble des autres zones n'a pas fait l'objet de reconduction.
↳ C'est ainsi plus de 22 hectares qui ont été rebasculés en zone naturelle ou agricole.
- 1,6 hectares sont destinés au développement de l'habitat au sein de la zone à urbaniser de la commune.

Pour rappel, depuis les dix dernières années, 0,15 ha/ an ont été consommés en extension de l'urbanisation pour l'accueil de 0,8 logements par an.

Pour les dix prochaines années, soit à échéance 2025, le projet prévoit la réalisation de 0,16 ha/an de projet d'urbanisation en extension, soit une surface équivalente, mais pour l'accueil de 1,8 logements par an. Les élus souhaitent ainsi, en application d'une densité supérieure, établir un projet urbain cohérent et non gaspilleur de foncier agricole ou naturel.







Les élus se sont en effet fixé deux objectifs majeurs :

- **Inverser la tendance et faire que deux tiers des réalisations aient lieu dans les parties actuellement urbanisées,**
- **Appliquer une densité 3 fois supérieure à celle enregistrée ces dix dernières années.**



↳ 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. La commune a ainsi marqué son attention de protection des espaces agricoles et naturels en ouvrant à l'urbanisation un tiers des possibilités offertes par le SCOT dans le cadre de la définition des directions d'urbanisation.

Commune de Houlbec-Cocherel
 Plan Local d'Urbanisme
**Projet d'Aménagement
 et de Développement Durables**






Protéger et valoriser les milieux et le paysage

-  Prendre en compte les risques
-  Protéger les paysages et les espaces agricoles
-  Sièges d'exploitations agricoles
-  Massifs Forestiers
-  Préserver et restaurer les continuités écologiques
-  Valoriser les hameaux boisés et les îlots verts comme support de la trame verte





Mettre en valeur le patrimoine et le cadre de vie de la commune à travers :

-  Trame végétale
-  Bâti caractéristique

Mettre en oeuvre une politique de développement limitant l'étalement urbain

-  Donner des limites à l'urbanisation
-  Maîtriser et encadrer le développement urbain
-  S'inscrire dans les prescriptions du SCoT
-  Avoir une exigence de qualité des opérations
-  Favoriser une typologie variée de logements

Accompagner ce développement

-  Renforcer les pôles d'équipements, commerces et services
-  Valoriser les espaces récréatifs
-  Développer le réseau de circulation douce
-  Développer les points d'arrêts de transport collectif

