

Plan Local d'Urbanisme

Dossier approuvé



Orientations d'Aménagement et de Programmation

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

PREAMBULE	2
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	3
1. CONTEXTE.....	4
2. ORIENTATIONS	10
ANNEXES	18
1. LOGIQUE DES POURSUITES D'URBANISATION	18
2. ZOOM SUR LES PRINCIPES ECOLOGIQUES	20

PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies à l'article L. 151-6 et 7 du Code de l'Urbanisme.

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune,
2. Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces,
3. Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants,
4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager,
5. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics,
6. Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

1. Contexte

Préambule

La partie Est du bourg fait l'objet de projets quant à une future urbanisation, qu'elle soit à vocation résidentielle ou économique. Dans le cadre du présent PLU sont ainsi définis une zone AU à vocation résidentielle à court terme, et une zone AUa à vocation économique à court terme.

Une partie de l'emprise est classée en secteur agricole inconstructible (flanc Ouest) afin d'éviter une urbanisation trop importante à court terme.

Afin de bénéficier d'une logique d'ensemble et d'aménagements cohérents les uns avec les autres pour ces différents sites jointifs, les principes d'aménagement ont été réfléchis sur l'entièreté des secteurs. Chaque zone fait toutefois l'objet de définition d'orientations plus précises.



Secteur d'habitat de la route de Saint-Vincent



Photo aérienne du site (source : géoportail)

Cet espace de prairie se situe à l'Est du bourg. D'une surface d'environ 1,7ha, cet espace se caractérise par la présence de fronts bâtis sur ses parties Ouest et Sud, et par la présence d'un front boisé le bordant à l'Est. Il se trouve desservi par la route de Saint-Vincent.

Secteur stratégique (direction d'urbanisation au titre du SCOT), il a principalement pour vocation dans le cadre du PLU, d'accueillir une opération d'habitat.

Sur son flanc Est se trouve une autre zone de prairie qui a vocation dans le cadre du PLU à être maintenue en espace agricole (secteur agricole protégé). Cette zone de prairie se trouve également encadrée sur ses flancs par une urbanisation existante et se trouve desservie directement par le chemin des Gîlots.

Les deux zones jointives détiennent les caractéristiques suivantes :

- Occupation actuelle naturelle (prairie)
- Présence de bâti sur les flancs accompagnés de jardins
- Présence de fronts boisés
- Proximité directe de la future activité artisanale (zone AUa)
- Dessertes existantes : Route de Saint-Vincent et chemin des Gîlots
- Existante d'une sente entre l'habitat existant mais déstructurée dans la prairie
- Quelques haies sont présentes en limite de parcellaire,
- Ouverture visuelle vers le paysage environnant mais le champ de vision se trouve rapidement limité par le bois et la future implantation économique.



Secteur d'activités route de Mercey



Photo aérienne du site (source : géoportail)

Cet espace de friche est encadré par une urbanisation résidentielle et agricole existante (exploitation de la Poterie avec verger) et se trouve desservi par la route de Mercey.

De moins de un hectare, il a principalement pour vocation dans le cadre du PLU, d'accueillir quelques constructions permettant d'accompagner l'ancrage économique sur le territoire (activité artisanale).

Il détient les caractéristiques suivantes :

- Occupation actuelle de friche (délaissé naturel, stockage de matériaux),
- Présence de bâti non éloigné mais séparé par des zones de jardin,
- Proximité directe de l'activité agricole (exploitation de la Poterie avec verger),
- Quelques haies sont présentes en limite de parcellaire,
- Ouverture visuelle vers le grand paysage,
- Secteur d'entrée de village.

Secteur d'habitat de l'ilot 117



Photo aérienne du site (source : géoportail)

Cet espace de prairie se situe au Nord du bourg, proche de la route de Gaillon. D'une surface d'environ 1,9ha, cet espace se caractérise par la présence de fronts bâtis sur ses pourtours. Il se trouve desservi à la fois par la route de Gaillon, la rue clos des Pâquerettes, la rue clos des Marguerites.

Secteur stratégique car situé au sein des parties actuellement urbanisées du bourg, il a principalement pour vocation dans le cadre du PLU, d'accueillir une opération d'habitat.

Ce secteur détient les caractéristiques suivantes :

- Présence de bâti sur l'ensemble de ses flancs accompagnés de jardins
- Dessertes existantes : route de Gaillon, rue clos des pâquerettes, des marguerites
- Existante d'une sente
- Présence d'un fossé en bordure de voie
- Ouverture paysagère sur le site

Outre ces éléments, ce site se distingue également par sa situation administrative complexe (espace appartenant aux 117 co-lotis du lotissement du domaine de la Ferme des Bois). Afin d'autoriser une situation de déblocage à moyen terme et penser l'urbanisation de ce secteur, cette emprise est identifiée au titre de l'article L. 123-2 a) et se trouve réservée de l'urbanisation pour une période de 5 ans.



2. Orientations

Secteur d'habitat de la route de Saint-Vincent (zone 1AU)

Ce site constitue, un secteur important en matière d'accueil de logements nouveaux. Son caractère privatif ne permet pas à la commune d'avoir une totale maîtrise de l'aménagement. Le respect des principes d'aménagement et paysager définis dans le cadre du PLU est donc nécessaire pour un traitement qualitatif de l'opération.

Les orientations d'aménagement poursuivent les objectifs suivants :

Assurer une vocation résidentielle et un habitat diversifié

- Assurer la **vocation d'habitat** de ce secteur.
- Garantir la création de **typologies d'habitat diversifié répondant à l'ensemble des besoins de la population à ses différents rythmes de vie** :
 - Avec la réalisation de logements de typologie variée et prenant place sur des emprises parcellaires variées afin d'éviter une uniformité de l'opération,
 - Via la réalisation en entrée d'emprise d'une opération d'habitat groupé type petit collectif. Ce petit collectif prend la forme d'une maison de maître ou corps de ferme par exemples. L'objectif est ici de réunir au sein d'une même construction de volume plus important quelques logements (au nombre de trois ou quatre par exemple). Afin de permettre la conservation d'espaces de jardins et d'espaces d'intimité, il est demandé son implantation en front de rue,
 - Via la réalisation d'une dizaine de logements de type locatif aidé sur l'ensemble de l'opération.

Programmer l'aménagement du secteur

Un échancier est mis en place afin d'assurer une réalisation de l'opération en différentes phases et pouvoir ainsi échelonner dans le temps la réalisation des nouveaux logements et l'accueil de la nouvelle population. Afin de ne pas compromettre la faisabilité de l'opération, l'échancier ne poursuit pas d'objectifs de spatialisation du projet mais un objectif de quantification du nombre de logements à réaliser. Il est ainsi prévu la mise en place de 2 phases :

- **Première phase** : création d'une dizaine de logements, dont 5 de type locatif aidé, dès l'approbation du PLU,
- **Seconde phase** : création d'une dizaine de logements, dont 5 de type locatif aidé, 3 ans après la réalisation de la première phase.

Promouvoir la diversité des fonctions

La commune d'Houlbec-Cocherel est un pôle secondaire qui a vocation à accueillir un certain nombre de logements mais également à répondre aux différents besoins de la population de son bassin de vie en matière de petits équipements de proximité. Bien que le site ne soit pas ancré dans le bourg, il se trouve en proximité et va à terme accueillir un certain nombre de logements. Afin d'autoriser une implantation éventuelle de **petits commerces ou de services à la personne** en lien avec la santé par exemple, l'opération prévoit que certains rez-de-chaussée des constructions puissent accueillir ce type d'équipements.

Assurer la desserte du secteur et son fonctionnement à échelle globale

- **Mettre en place un accès depuis la rue de Saint-Vincent**. L'opération est desservie via l'accès existant rue de Saint-Vincent. Cet accès principal prend une orientation Nord-Sud pour desservir un maximum de constructions. Il est demandé, afin d'éviter la réalisation

d'une opération trop uniforme, que la forme donnée à cette voie principale ne soit pas rectiligne.

- Assurer la connexion avec la future implantation économique et l'extérieur. L'objectif n'est pas que le nouveau quartier créé soit clos et enclavé sur lui-même mais bien qu'il puisse bénéficier de liaisons avec l'extérieur et le reste du tissu urbanisé. La voie principale doit ainsi permettre à terme de créer un maillage à la fois vers la rue de Mercey et vers le chemin des Gîlots. Le point de liaison avec la seconde opération d'habitat et le chemin des Gîlots peut prendre la forme d'un petit espace public type placette par exemple. Cet espace public a vocation à terme à favoriser la fluidité des véhicules traversant les quartiers et à créer un espace de rencontre pour les habitants.
- S'appuyer sur les cheminements piétons existants et en créer de nouveau afin de réaliser un maillage des circulations douces au cœur du quartier et vers les autres espaces urbanisés de la commune. L'objectif est ici de créer un itinéraire dédié au piéton depuis la sente existante. Cet itinéraire se veut traversant de l'ensemble des deux opérations et favorisant un bouclage vers la zone économique et la route de Mercey. Ce cheminement piéton pourra être également circulé par les véhicules sur un point donné au niveau de l'espace public utilisé pour créer une liaison entre les deux opérations. La sécurité de la traversée devra donc être assurée.

Favoriser des dispositifs permettant d'optimiser l'espace pour maintenir un caractère champêtre

- Assurer une opération dense. Une densité moyenne de 15 logements par hectare est à respecter dans l'ensemble de l'opération. Cette densité moyenne peut favoriser des formes d'habitat variée favorisant une alternance dans la forme parcellaire ainsi que dans la forme de bâti retenu. L'application de cette densité doit encourager la mise en place d'espaces d'intimité au sein des espaces privatifs (création de jardins par exemple).
- Favoriser la mise en place d'une rue partagée. Les dessertes locales du futur quartier sont de gabarit réduit afin de favoriser les espaces de construction et leurs espaces verts. Il s'agit ici de privilégier la mise en place d'espaces plus intimes au sein du quartier assurant à la fois la desserte véhiculée des futures habitations, l'accessibilité des piétons à leurs habitations et la mise en place d'aménagements paysagers aux abords de la voirie (type arbustes, arbres, bande enherbée...).
- Créer des espaces communs. Dans cette même optique de privilégier des espaces d'intimité au sein du quartier, les gains de place prennent forme au travers d'espaces mutualisés entre plusieurs constructions. Les espaces de stationnement (stationnement privatif ou visiteurs par exemple), les accès aux propriétés privés ou encore les espaces de collecte de déchets peuvent être mutualisés à plusieurs constructions. Concernant cet aspect, l'objectif est de créer des aires de dépôts des déchets afin de limiter le nombre d'arrêt des véhicules. Ce dispositif de collecte des déchets doit être intégré dans son environnement afin d'éviter les nuisances visuelles, olfactives (réalisation de haies composées d'essences locales, utilisation de systèmes adaptés de collecte des ordures par exemples).

Gérer les limites de l'opération avec l'existant

- La particularité de ce quartier est d'être accolée à un boisement existant. Afin de maintenir sa fonctionnalité et de protéger ces lisières, l'opération doit tenir compte de la création d'une zone tampon de 5 mètres avec le bois. Cette bande non constructible ne doit pas être vue comme un espace de délaissé et non entretenue mais doit permettre de favoriser la création d'espaces verts de qualité ou être utilisé pour la gestion des eaux pluviales du quartier.
- Concernant les autres limites du quartier, le projet prévoit également leur traitement sous forme paysagère. L'orientation retenue consiste à recréer une trame arbustive et arborée

sur les limites du quartier, afin d'une part de gérer les **espaces de transition entre espaces bâtis existants** et espaces bâtis à venir et assurer ainsi la préservation des espaces d'intimité de chacun, et d'autre part de gérer les **espaces de transition avec l'espace agricole jointif**. Il ne s'agit toutefois pas de créer une barrière hermétique obturant toute percée visuelle sur l'environnement mais bien d'éviter une transition trop abrupte entre espace bâti et espace agricole.

Promouvoir les dispositifs paysagers et environnementaux

L'opération doit s'appuyer sur plusieurs dispositifs pour qualifier le nouveau quartier et notamment :

- **Le traitement des voies** : plantations d'arbustes et d'arbres de haute tige ou plantations rasantes et bande enherbée sont à utiliser le long de la voie principale,
- Utilisation **d'essences locales** dans le cadre de la création de linéaire de haies.

L'opération doit également favoriser la mise en place de certains dispositifs environnementaux et notamment :

- La **gestion pluviale des eaux de voirie**. Afin de gérer les eaux de ruissellement des voiries, des noues paysagées ou des chaussées drainantes sont mises en place. Elles ont pour objectif de recueillir les eaux pluviales et de les épurer jusqu'à leur exécutoire,
- **L'éclairage public**. Il doit avoir pour objectif de limiter la pollution lumineuse (éclairage vers le bas, faible intensité en période nocturne...) et de favoriser les économies d'échelle (détection...).

Afin d'autoriser les nouvelles pratiques d'accès à l'information et au télétravail, l'opération doit prévoir la **desserte des communications numériques** (mise en place des fourreaux en amont de l'opération afin d'éviter à terme toute déstructuration des espaces publics).

Enfin, le secteur retenu se caractérise par la présence d'un corridor écologique potentiel entre les massifs boisés encadrant l'opération. Afin de maintenir cette fonctionnalité écologique, l'opération doit prévoir la **mise en place d'une coulée verte**. Il s'agit ainsi d'assurer la création d'une bande large enherbée, paysagée et plantée, sur une emprise d'environ 6 mètres.

Afin de favoriser la fonctionnalité de cet espace, il est recommandé de prévoir des **dispositifs d'éclairage public** limitant la pollution lumineuse (éclairage vers le bas, faible intensité en période nocturne...).

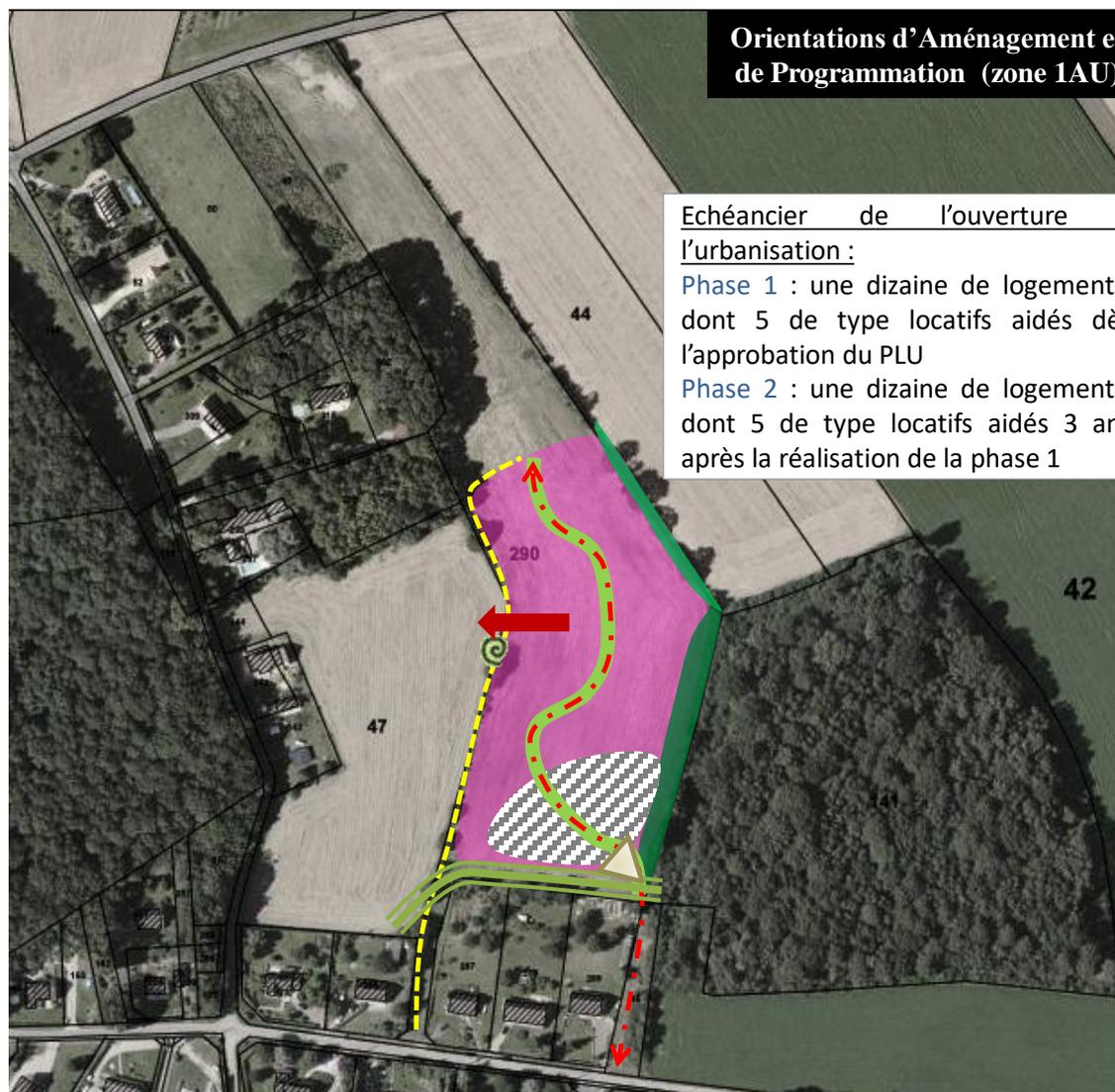
Commune d'Houlbec Cocherel Plan Local d'Urbanisme

PRINCIPES D'ORGANISATION

-  Principe d'accès
(voie non rectiligne, voie partagée -
abords de voirie arborés et
enherbés)
-  Principe de liaisons entre opérations
d'habitat via espace public
-  Principe de perméabilité piétonne
-  Principe d'habitat diversifié – densité
de 15 logts/ha en moyenne
-  Principe d'habitat mitoyen (avec
implantation en front de rue)
*Une dizaine de logements minimum
doit être de type locatif aidé*
- Principe de local en RDC pouvant
accueillir des équipements, services
et commerces*
-  Principe d'aire mutualisée de
collecte des déchets
*Principe de desserte par les
communications numériques*

PRINCIPES DE PAYSAGEMENT

-  Principe de zone tampon (5 m)
Avec la lisière boisée
-  Principe de transition paysagère et
protection de la haie
-  Principe de traitement des limites
séparatives avec l'existant et maintien
d'une continuité verte (6m)



Orientations d'Aménagement et de Programmation (zone 1AU)

Echéancier de l'ouverture à
l'urbanisation :

Phase 1 : une dizaine de logements,
dont 5 de type locatifs aidés dès
l'approbation du PLU

Phase 2 : une dizaine de logements,
dont 5 de type locatifs aidés 3 ans
après la réalisation de la phase 1

Nota : Un aménagement provisoire perl mettant le retournement des véhicules doit être prévu dans l'attente d'un aménagement ultérieur d'ensemble

Secteur d'activités route de Mercey

Jointif de la zone d'habitat, ce site est également situé en entrée de ville, route de Mercey. Il a vocation à accueillir une nouvelle implantation économique artisanale. Ce site a un caractère privatif ne permettant pas à la commune d'avoir une totale maîtrise de l'aménagement. Le respect des principes d'aménagement et paysager définis dans le cadre du PLU est donc nécessaire pour un traitement qualitatif de cette opération.

Les orientations d'aménagement poursuivent les objectifs suivants :

Favoriser une implantation en retrait

- La mise en place de cette activité doit bénéficier de l'effet vitrine produit par sa localisation en entrée de ville, route de Mercey. Le retrait des constructions doit ainsi favoriser les perceptions plus lointaines sur la présence de cette activité économique. Le projet dégage deux occupations majeures : une activité artisanale (bureaux, surface de vente...) et une zone de stockage du matériel. Cette zone de stockage du matériel est encadrée par un dispositif de haies végétales.
- La mise en place d'un retrait des implantations de bâtiments permet également de mieux gérer la cohabitation avec l'habitat et l'activité agricole limitrophe. Ainsi la mise en place de zones tampons (zone naturelle du PLU) ainsi que l'éloignement des constructions depuis les zones d'habitat et agricole participent à cet objectif. Ce dispositif autorise par ailleurs la mise en place de zone de stationnement pour le public et les salariés en entrée d'opération. Une partie de cet espace de stationnement peut être non-bitumée afin de ne pas favoriser une imperméabilisation trop importante du secteur.

Recréer des lisières paysagères

- L'effet vitrine recherché par l'activité ne doit pas nuire à la qualité paysagère de l'entrée de village. Ainsi, l'opération prévoit la mise en place de systèmes de haies sur les pourtours de l'opération. Ces haies, de différentes strates (hauteur plus importante avec le voisinage habité, hauteur de type arbustif en entrée de zone pour maintenir l'effet vitrine) et de différentes espèces doivent ainsi contribuer à intégrer dans le paysage l'opération.

Eviter le tout tuyau

- L'aménagement doit prévoir la mise en place de systèmes de gestion en hydraulique douce visant à éviter la mise en place de dispositifs lourds en matière d'assainissement et de gestion des eaux pluviales. Des bassins prennent ainsi place au cœur de l'opération pour pouvoir d'une part récolter les eaux de ruissellement des voiries et des constructions et d'autre part pour épurer les eaux d'assainissement des constructions et de l'activité. Ces dispositifs d'hydraulique douce sont vus comme une plus-value de l'aménagement destinée à mettre en valeur l'opération et à créer une zone tampon avec l'habitat.



Commune d'Houlbec Cocherel Plan Local d'Urbanisme

PRINCIPES D'ORGANISATION

-  Principe d'accès
-  Principe de perméabilité piétonne
-  Zone de stationnement
-  Principe de localisation de l'activité
-  Principe de localisation des activités de stockage

PRINCIPES DE PAYSAGEMENT

-  Principe de zone tampon
-  Principe de traitement des limites séparatives avec l'existant
-  Principe d'espaces libres non bâti
-  Principe de gestion des eaux pluviales
-  Principe de gestion des eaux usées



Secteur d'habitat de l'ilot 117

Les orientations d'aménagement poursuivent les objectifs suivants :

Assurer une vocation résidentielle et un habitat diversifié

- Assurer la **vocation d'habitat** de ce secteur.
- Garantir la création de **typologies d'habitat diversifié répondant à l'ensemble des besoins de la population à ses différents rythmes de vie**, au travers notamment de l'implantation de logements adaptés pour personnes âgées et de leurs accompagnants et éventuellement la réalisation de logements résidentiels de typologie variée prenant place sur des emprises parcellaires variées afin d'éviter une uniformité de l'opération et dans le respect d'une densité moyenne de 15 logements par hectare. L'application de cette densité doit encourager la mise en place d'espaces d'intimité au sein des espaces privatifs (création de jardins par exemples).

Assurer la desserte du secteur et son fonctionnement à échelle globale

- **Mettre en place un accès depuis les accès existants**. L'opération est desservie via l'accès existant rue clos Pâquerettes et rue clos Marguerites. Les constructions sont ainsi desservies par une voirie principale d'orientation Nord-Sud. En l'absence de bouclage possible sur l'existant, cette voirie principale trouve en sa partie terminale une aire de retournement.
- S'appuyer sur les cheminements piétons existants et en créer de nouveau afin de **réaliser un maillage des circulations douces** au cœur du quartier et vers le bourg et ses équipements. Afin de matérialiser cette sente piétonne, cette dernière se trouve agrémentée d'un petit linéaire arbustif. Ce linéaire arbustif matérialise ainsi la séparation entre les espaces de jardins et les espaces de circulation douce.

Promouvoir la création d'une trame verte

La particularité de ce quartier est d'être insérée entre deux lotissements forestiers qui possèdent encore un caractère écologique bien que bâti. Les ambiances qui se dégagent des constructions avoisinantes sont donc à dominante naturelle et fortement arborées.

- L'opération est accolée à un boisement existant. Afin de maintenir sa fonctionnalité et de protéger ces lisières, l'opération doit tenir compte de la création d'une **zone tampon de 5 mètres avec le bois**. Cette bande non constructible ne doit pas être vue comme un espace de délaissé et non entretenue mais doit permettre de valoriser les espaces jardinés des habitations.
- Depuis ce bois, **une liaison, type linéaire arbustif**, doit être recréée au travers du quartier vers la rue Clos des Pâquerettes qui se trouve jalonnée d'arbres de haute tige. Cette liaison verte doit servir à assurer un passage sécurisé pour la petite faune. D'une emprise de 3m, elle doit être constituée d'essences locales.
- **Le traitement des voies** : plantations d'arbustes et d'arbres de haute tige ou plantations arbustives sont à utiliser le long de la voie principale.
- Utilisation **d'essences locales** dans le cadre de la création de linéaire de haies.
- Maintien d'un **espace non bâti (cône paysager)** afin de maintenir une visibilité sur le quartier depuis le rond-point de la rue de Gaillon et éviter que celui-ci ne soit fermé sur lui-même. Cet espace non bâti doit faire l'objet d'un traitement paysager type prairie, prairie fleurie par exemples ou accueillir les dispositifs de gestion hydraulique du quartier. Il n'est pas vu comme un délaissé mais comme un outil permettant de valoriser le quartier.

Commune d'Houlbec Cocherel Plan Local d'Urbanisme

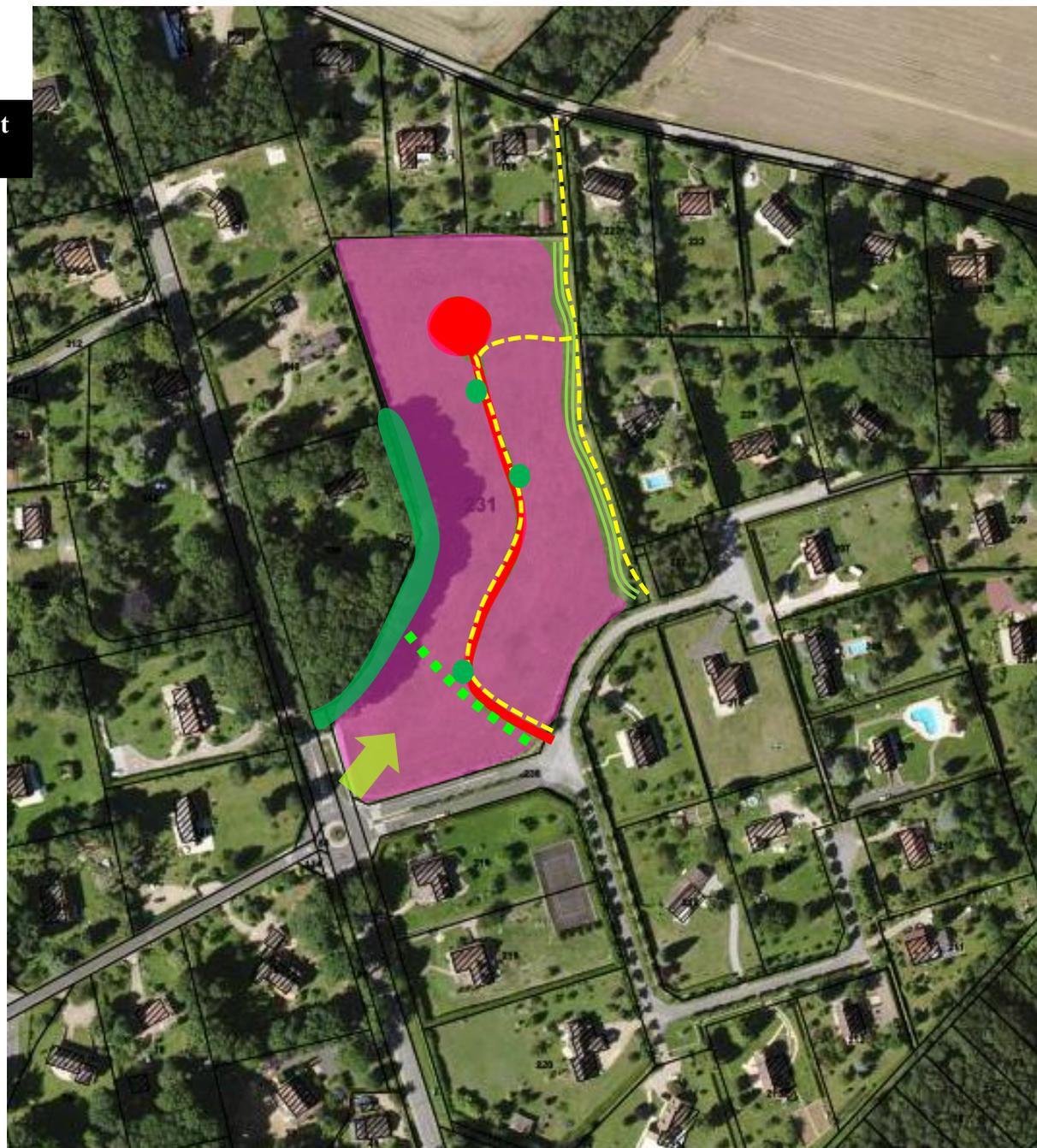
Orientations d'Aménagement et de Programmation

PRINCIPES D'ORGANISATION

-  Principe d'accès avec aire de retournement
-  Principe de perméabilité piétonne
-  Principe d'habitat diversifié – densité de 15 logts/ha en moyenn e- et logements adaptés pour personnes âgées et accompagnants

PRINCIPES DE PAYSAGEMENT

-  Principe de maintien d'une ouverture visuelle
-  Principe de création d'une haie (3m minimum)
-  Principe de linéaire arbustif le long de voie
-  Principe de plantation le long de la voie piétonne
-  Principe de zone tampon (5 m) Avec la lisière boisée



ANNEXES



1. Logique des poursuites d'urbanisation

Secteur d'habitat route de Mercey (flanc Ouest)

Ce site constitue à terme le prolongement de l'opération d'habitat de la commune.

Bien que classée dans le cadre du présent PLU en zone agricole protégée, il apparaît nécessaire de penser cette opération à échelle globale.

Aussi les principes d'aménagements et principes paysagers qui sont développés sont-ils similaires à ceux définis pour la première opération.

Les orientations d'aménagement poursuivent également les objectifs suivants :

- Assurer une vocation résidentielle et un habitat diversifié,
- Assurer la desserte du secteur et son fonctionnement à échelle globale,
- Favoriser des dispositifs permettant d'optimiser l'espace pour maintenir un caractère champêtre,
- Promouvoir les dispositifs paysagers et environnementaux,
- Gérer les limites de l'opération avec l'existant.

Commune d'Houlbec Cocherel

Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'Aménagement et de Programmation

PRINCIPES D'ORGANISATION


 Principe d'accès
 (voie non rectiligne, voie partagée -
 abords de voirie arborés et enherbés)


 Principe de liaisons entre opérations
 d'habitat via espace public


 Principe d'habitat diversifié – densité de
 15 logts/ha en moyenne

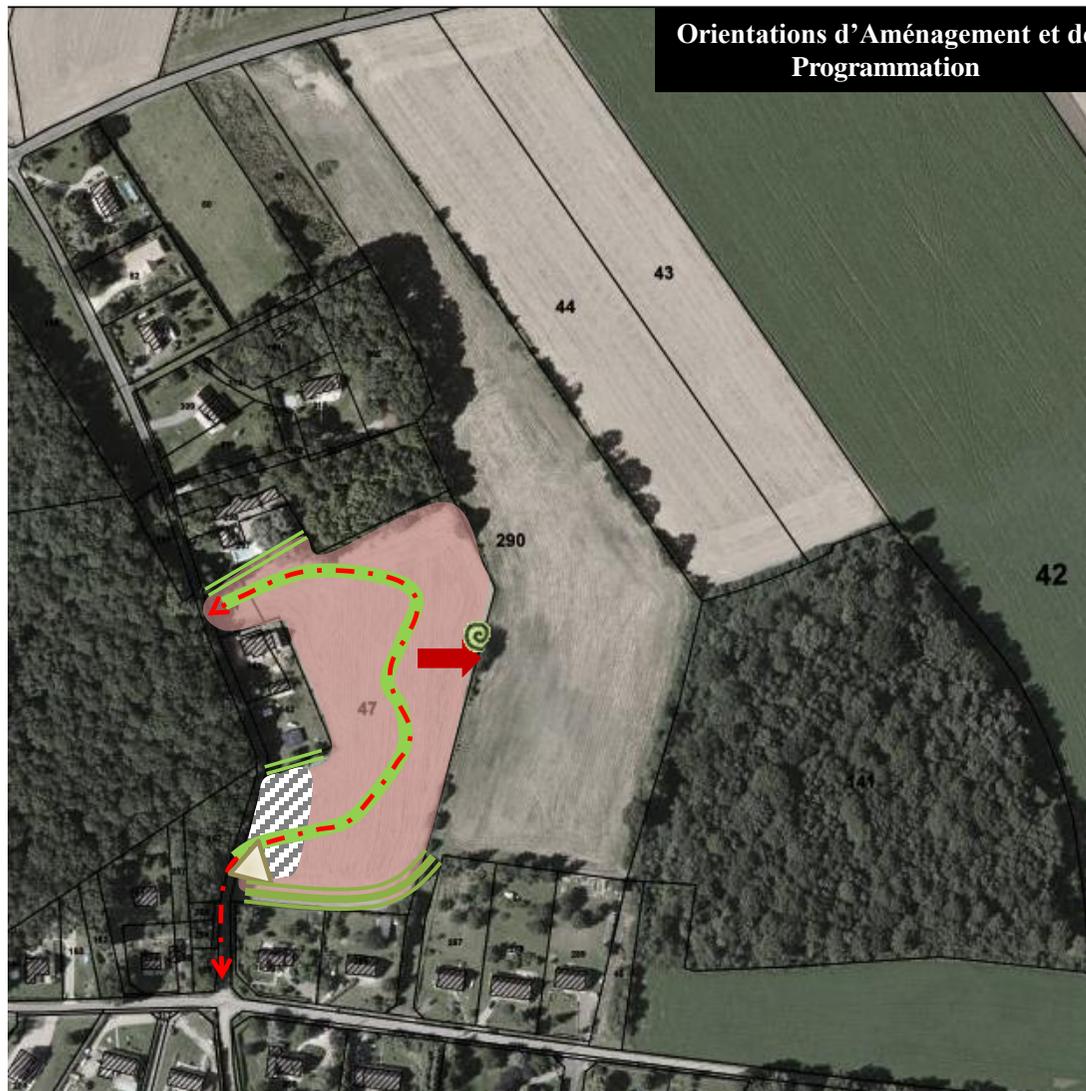

 Principe d'habitat mitoyen (avec
 implantation en front de rue)


 Principe d'aire mutualisée de collecte
 des déchets

*Principe de desserte par les
communications numériques*

PRINCIPES DE PAYSAGEMENT


 Principe de traitement des limites
 séparatives avec l'existant et maintien
 d'une continuité verte (6m)



2. Zoom sur les principes écologiques

Le diagnostic territorial avait identifié des principes de continuités écologiques à maintenir entre le bois de la Maison Coquerel et le bois du Houx. Bien que non constaté sur le terrain, ce secteur, composé actuellement de boisements, de prairies et de zones habitées et de leur jardin est un passage potentiel pour la petite et moyenne faune.

Afin d'assurer le maintien de ces continuités écologiques et un passage sécurisé pour la faune, le projet d'orientation d'aménagement et de programmation propose la définition de certaines mesures, dont principalement :

- La mise en place d'une zone tampon de 5m de largeur avec la lisière boisée du bois de la Maison Coquerel et la mise en place d'une haie le long de la zone économique afin de favoriser des liaisons Nord/Sud entre le boisement et le verger d'Houlbec ;
- La mise en place d'un espace inconstructible, sur une emprise d'environ 6 mètres de large, composé d'une bande enherbée paysagée et plantée entre les deux boisements de la Maison Coquerel et du bois du Houx.

D'autres dispositifs sont également prévus dont :

- Un principe de paysagement des accès (abords de voirie enherbés et paysagés),
- Principe de maintien d'espaces libres non bâti dans l'emprise économique afin de ne pas artificialiser les sols de façon importante,
- Principe de gestion des eaux pluviales au travers de bassins de tamponnement des eaux et de gestion des eaux usées.

Commune d'Houlbec Cocherel Plan Local d'Urbanisme

Zoom sur les principes de continuités écologiques

-  Principe de paysagement des accès
(abords de voirie arborés et enherbés)
-  Principe de zone tampon (5 m)
Avec la lisière boisée
-  Principe de traitement des limites
séparatives avec l'existant et maintien
d'une continuité verte (6m)
-  Principe d'espaces libres non bâti
-  Principe de gestion des eaux pluviales
-  Principe de gestion des eaux usées
-  Principe de continuité écologique
maintenue

