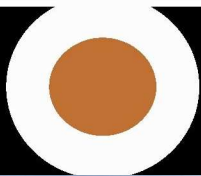




# Commune de Houpeville

## Révision du POS en Plan Local d'Urbanisme

### Rapport de présentation – Volume 2



**Septembre 2010**

**Justifications du PADD  
et incidences du plan sur l'environnement**



ELABORATION :

Prescrite le 29 novembre 2004

Enquête publique du 09-10-2009 au 09-11-2009

Approbation par délibération du 27 septembre 2010

CACHET DE LA MAIRIE :



# SOMMAIRE

<b>1. Les principes d’urbanisme durable à respecter</b>	Page 4
<b>2. Les enjeux territoriaux identifiés</b>	Page 5
<b>3. Les contraintes d’aménagement</b>	Page 6
3.1. Les secteurs soumis à contraintes	Page 6
3.2. Les contraintes d’urbanisation	Page 7
3.3. Les contraintes d’inconstructibilité	Page 7
<b>4. Du P.A.D.D. au règlement écrit</b>	Page 13
<b>5. Justification de la gestion économe et équilibrée de l’espace dans le cadre des ouvertures à l’urbanisation</b>	Page 19
<b>6. Les Incidences du PLU sur l’environnement</b>	Page 24
6.1. Le Volet écologique et patrimonial	Page 24
6.1.1. L’espace	Page 24
6.1.2. Le paysage	Page 26
6.1.3. La faune et la flore	Page 27
6.1.4. Préservation de la ressource en eau	Page 27
6.1.5. Inondations et ruissellements	Page 27
6.1.6. Risque effondrement	Page 28
6.1.7. Patrimoine architectural et urbain	Page 29
6.2. Volet équipements et déplacements	Page 29
6.2.1. A l’échelle communale	Page 29
6.2.2. A l’échelle supra-communale	Page 31

Le **Projet d’Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)** définit les **orientations générales en matière d’aménagement de l’espace et d’environnement** qui vont être retenues par la collectivité **en vue d’une organisation générale du territoire communal en préservant la qualité paysagère, architecturale et environnementale.**

Il s’agit d’un document simple et non technique, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au sein de la collectivité.

Les objectifs de développement s’appuient et s’articulent autour des enjeux identifiés lors des phases d’analyse et de diagnostic.

La réalisation de cartes de synthèse récapitulant les contraintes auxquelles le territoire est soumis a permis d’orienter les choix d’aménagement vers les solutions les plus proches de l’esprit de la loi et les moins préjudiciables au territoire.

L’envoi de questionnaire « Prospective territoriale » à chaque membre du conseil municipal a permis de recueillir des avis séparés sur l’existant et le devenir souhaité de la commune dans des domaines variés : cadre de vie, habitat, commerces... Le recueil de ces informations a enrichi le projet de développement communal.

Les orientations définies par GéoDéveloppement suite à cette démarche ont fait l’objet d’une réunion de débat en conseil municipal, qui a eu lieu le **24 novembre 2008.**

La partie graphique du P.A.D.D. a été élaborée avec une partie des membres du conseil municipal. Ils ont procédé à l’identification des emprises territoriales concernées pour chaque orientation du P.A.D.D. Ces positionnements géographiques ont ensuite été validés et cartographiés par le bureau d’études GéoDéveloppement.

## 1. Les principes d’urbanisme durable à respecter

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) a refondu le cadre des politiques d’aménagement de l’espace, notamment en assurant un développement et un renouvellement urbain cohérents, solidaires et durables.

En effet, cette loi du 13 décembre 2000 énonce comme principe de base dans son article L.121-1 que les PLU doivent déterminer les conditions permettant d’assurer :

1° « L’équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l’espace rural, d’une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et des paysages, d’autre part, en respectant les objectifs de développement durable. »

2° « La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l’habitat urbain et dans l’habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisante pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d’habitat, d’activités économiques notamment commerciales, d’activités sportives ou culturelles et d’intérêt général ainsi que d’équipements publics, en tenant compte notamment de l’équilibre entre emploi et habitat, ainsi que des moyens de transport et de gestion des eaux. »

3° « Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des déplacements et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l’air, de l’eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

## 2. Les enjeux territoriaux identifiés

Les enjeux territoriaux identifiés sur la commune d’Houpeville ont issus des phases d’état initial et de diagnostic. Ils s’organisent en trois champs : le contexte territorial, l’état initial de l’environnement et l’environnement socio-économique.

### *Les enjeux du contexte territorial*

- ⇒ **Affirmer le cadre de vie champêtre de la commune, bien qu’appartenant à la Communauté Rouen Elbeuf Austreberthe ;**
- ⇒ **Confirmer le cadre de vie champêtre de la commune, malgré un réseau routier dense.**

### *Les enjeux de l’état initial de l’environnement*

- ⇒ **Ouvrir à l’urbanisation tout en préservant la qualité paysagère de la commune ;**
- ⇒ **Ouvrir à l’urbanisation tout en conservant le caractère « champêtre » de la commune ;**
- ⇒ **Ouvrir à l’urbanisation tout en assurant la sécurité des biens et des personnes (risque inondation et effondrement) ;**
- ⇒ **Pérenniser l’activité agricole.**

### *Les enjeux de l’environnement socio-économique*

- ⇒ **Construire des logements individuels en limitant la consommation d’espace ;**
- ⇒ **Conserver les commerces de proximité malgré la concurrence des commerces de l’agglomération de Rouen ;**
- ⇒ **Limiter la consommation de l’espace tout en conservant le cadre de vie « champêtre ».**

### 3. Les contraintes d'aménagement

En préalable à la définition des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, **un travail de recensement, de hiérarchisation et de cartographie des contraintes à l'aménagement** a été mené. Ce travail a permis d'élaborer **les cartes du possible**, qui dans un premier temps identifient l'intégralité des contraintes puis dans un deuxième temps, font ressortir les espaces qui n'y sont pas sujets.

Les contraintes à l'aménagement ont été organisées en trois classes en fonction du degré de contrainte :

- **Les secteurs soumis à contraintes** : ces espaces sont soumis à des contraintes légères, qu'il est toutefois nécessaire de prendre en compte dans tous projets d'urbanisation ;

- **Les contraintes à l'urbanisation** : ces secteurs sont soumis à des contraintes moyennes qui obligent les projets d'urbanisation à se conformer à certaines dispositions ;

- **Les contraintes d'inconstructibilité** : ce sont des contraintes fortes et strictes qui sont irrévocables.

#### 3.1. Les secteurs soumis à contraintes

Sur la commune d'Houpeville, les secteurs soumis à contraintes correspondent (*cf. figure 1*) :

- Les sites archéologiques ;
- La zone de bruit des routes départementales ;
- La zone de bruit de la voie ferrée ;
- Les périmètres de monument historique ;
- La ZNIEFF.

### **3.2. Les contraintes à l’urbanisation**

Les contraintes à l’urbanisation recensées à Houpeville sont (*cf. figure 2*):

- Les cavités souterraines ;
- Les sites et sols pollués.

### **3.3. Les contraintes d’inconstructibilité**

Sur le territoire communal, les contraintes d’inconstructibilité recensées sont (*cf. figure 3*) :

- Les alignements boisés d’arbres de haut-jet ;
- Les prairies indispensables aux corps de ferme ;
- Les bâtiments agricoles ;
- Le cimetière ;
- Les mares ;
- Les bassins de rétention ;
- Les zones inondables ;
- Les axes de ruissellements.

Figure 1 : Association des secteurs soumis à contraintes à Houpeville

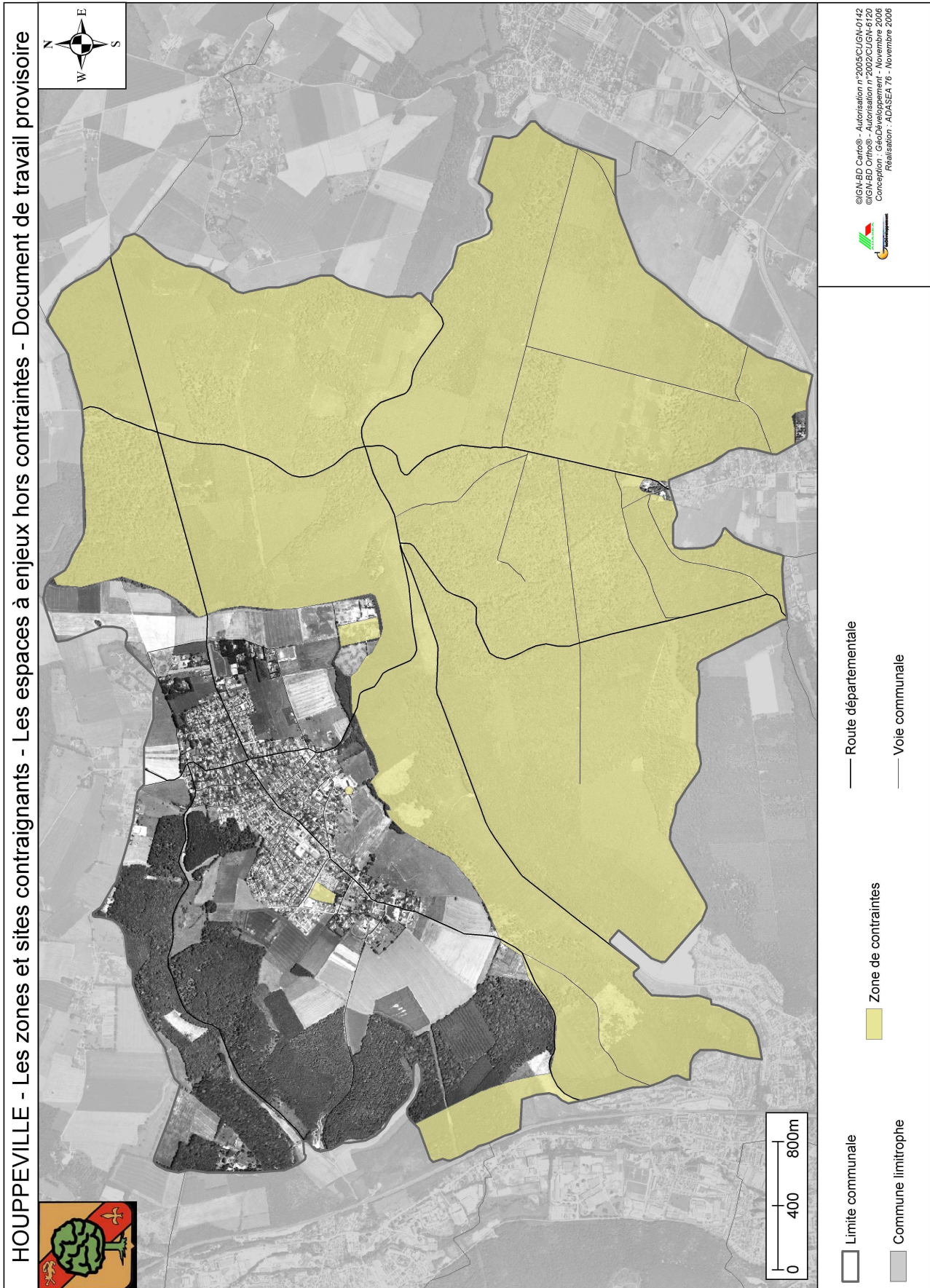
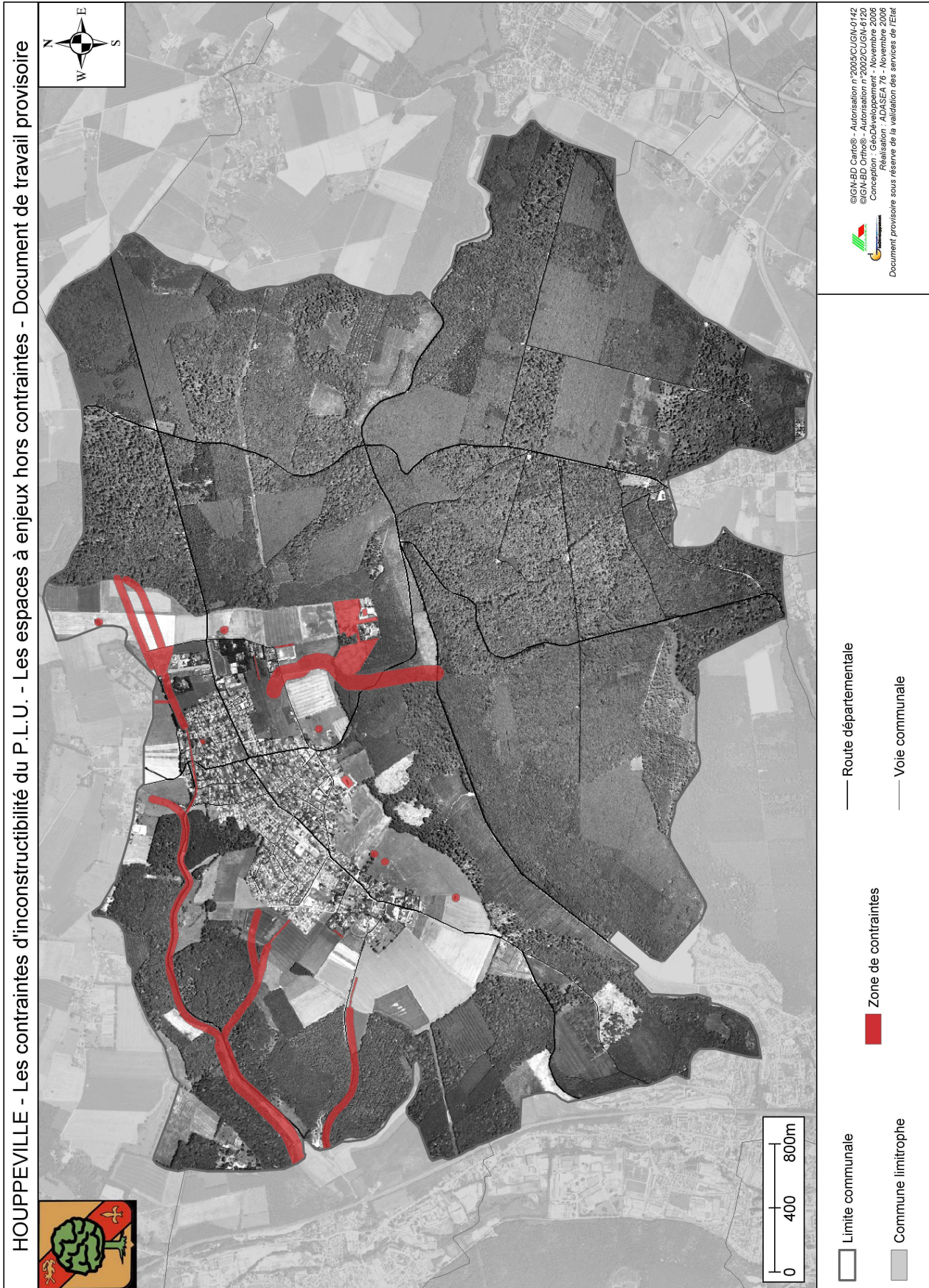




Figure 2 : Association des contraintes à l’urbanisation à Houpeville



Figure 3 : Association des contraintes d'inconstructibilité à Houpeville



La superposition des différents types de contraintes (cf. figure 4) permet d’identifier les espaces hors contraintes (cf. figure 5).

Figure 4 : Superposition de l’ensemble des contraintes à Houpeville

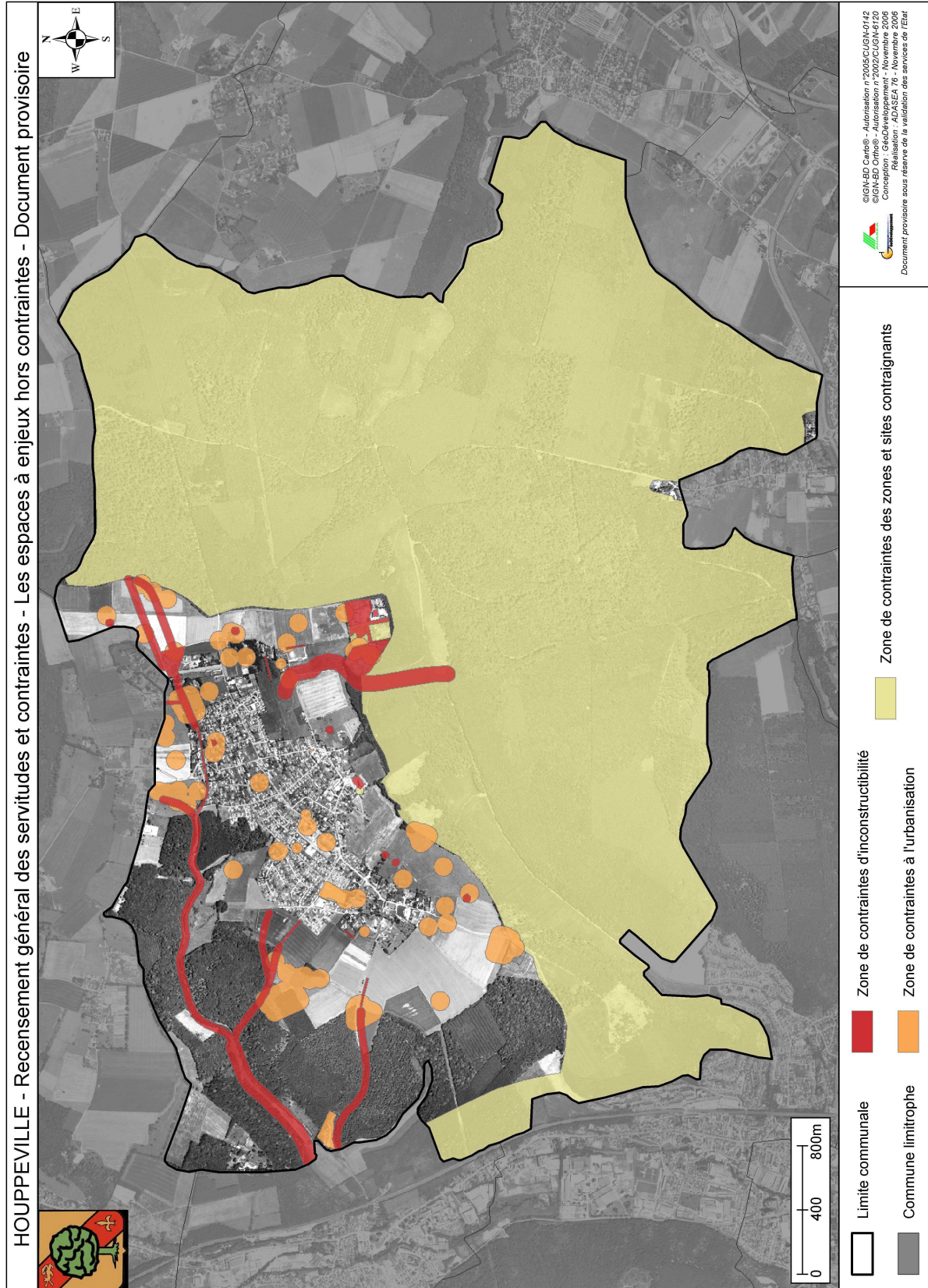


Figure 5 : Les espaces hors contrainte à Houpeville



## 4. Du P.A.D.D. au règlement écrit

Les principes du Projet d'Aménagement et de Développement Durable sont listés ci-après, une correspondance de ce PADD avec la partie réglementaire du PLU (règlement écrit, zonage, servitudes, orientations d'aménagement) va être réalisé dès que possible.

### Cadre de vie

#### ➤ **Limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques**

○ Interdire les activités nuisibles ou dangereuses dans les quartiers d'habitat ;  
*Règlement écrit : un article du règlement écrit précise que les constructions à vocation de commerce, d'activité et de service et leurs extensions sont autorisées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat.*

Réduire les nuisances sonores en créant des écrans phoniques naturels grâce à l'implantation d'alignements boisés le long des axes à fort trafic  
*Orientation d'aménagement : les orientations d'aménagement de toutes les zones AUA prévoient de conserver les haies existantes et de taluter les nouvelles haies en limite des zones agricoles. De même les Espaces Boisés Classés du POS ont été maintenus ils contribueront à lutter contre le bruit.*

○ Traiter les sites et les sols recensés comme étant pollués ou potentiellement pollués avant d'accueillir toute construction  
*Plan des servitudes : les sites et sols pollués ont été reportés sur le plan de servitudes afin d'en informer la population et de les traiter en cas de construction.*

○ Minimiser l'exposition au risque d'inondation par la mise en place de prescriptions concernant les sous-sols et favorisant un écoulement maîtrisé des eaux ;  
*Règlement écrit : un article du règlement écrit précise que dans le cas de constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, l'accès à cette rampe, limitrophe à la voirie, devra être surélevé par rapport au niveau de la voirie. Pour limiter les risques d'inondation, les zones potentielles d'expansion des ruissellements sont rendus inconstructibles.*

#### ➤ **Favoriser l'émergence identitaire du centre-bourg**

○ Requalifier le centre bourg par le biais d'aménagements urbains et paysagers (mobilier urbain, espaces verts...) et par la mise en valeur de son caractère patrimonial ancien de caractère ;  
*Zonage : Afin de renforcer la centralité du bourg, une zone urbaine patrimoniale a été créée. Les constructions pourront être implantées le long des emprises publiques par exemple, un effort architectural est également demandé.*

○ Valoriser les espaces publics et les plantations qui permettront de constituer des lieux de rencontre intergénérationnelle et des espaces renforçant le caractère identitaire de la commune.  
*Zonage : la zone AUE, aura pour objectif d'accueillir cet espace intergénérationnel.*

## **Transports & Déplacements**

### **➔ Mailler et hiérarchiser le réseau viaire actuel**

- Accompagner l'instauration d'aménagement de voirie, afin de limiter la circulation et la vitesse, et par la même sécuriser le déplacement des piétons ;

*Orientations d'aménagement et zonage : les orientations d'aménagement interdisent la création d'accès sur les sentes, des élargissements ont été prévus à certains endroits pour envisager des aménagements piétons. De plus, toutes les zones AU sont situées dans le partie agglomérée de la commune, ce qui constitue une garantie d'existence d'un maillage piéton sécurisé étant donné l'existence de trottoirs.*

- Valoriser les entrées de bourg et les repositionner afin de sécuriser la traversée des espaces publics et des zones d'habitations.

*Annexe : la commune vient de réaliser des aménagements d'entrée d'agglomération*

### **➔ Inscrire un réseau de cheminements doux**

- Aménager les rues et les places de façon à ce que le piéton et le cycliste ne soient plus surexposés au danger et que l'ensemble de la population puisse circuler de façon plus agréable et sûre ;

*Orientations d'aménagement et zonage : les orientations d'aménagement interdisent la création d'accès sur les sentes, des élargissements ont été prévus à certains endroits pour envisager des aménagements piétons. De plus, toutes les zones AU sont situées dans le partie agglomérée de la commune, ce qui constitue une garantie d'existence d'un maillage piéton sécurisé étant donné l'existence de trottoirs.*

- Réaliser ou valoriser des axes de cheminement doux, comme des sentes, qui effectueraient des liaisons en rapport avec les besoins quotidiens de la population, permettant à celle-ci de se déplacer en toute sécurité.

*Orientations d'aménagement et zonage : les orientations d'aménagement interdisent la création d'accès sur les sentes, des élargissements ont été prévus à certains endroits pour envisager des aménagements piétons. De plus, toutes les zones AU sont situées dans le partie agglomérée de la commune, ce qui constitue une garantie d'existence d'un maillage piéton sécurisé étant donné l'existence de trottoirs.*

### **➔ Améliorer l'offre de service de transports en commun**

- Adapter les fréquences de passages et les dessertes de transport en commun, en accord avec l'agglomération rouennaise et l'organisme en charge de cette compétence.

## **Patrimoine naturel**

### **➔ Préserver les unités paysagères du territoire communal**

- Protéger les arbres et l'ensemble des entités paysagères remarquables de la commune ;

*Plan de zonage : les arbres classés au titre des EBC ont été conservés.*

- Maintenir, restaurer, planter des alignements boisés de qualité dans la commune ;

*Orientation d'aménagement : les orientations d'aménagement de toutes les zones AU prévoient de conserver les haies existantes ou bien d'en créer de nouvelles.*

- Préserver les espaces publics de caractère qui composent de véritables espaces récréatifs au sein du bâti ;

*Plan de zonage : les espaces publics ont été classés en zone UE, une nouvelle zones AUE, destinée à être un lieu de rencontre intergénérationnel a également été créé.*

- Maintenir les perspectives paysagères ;

*Plan de zonage : des coupures vertes maintenant les perspectives ont été conservées dans la mesure où la commune n'a pas étendu sa « tâche bâtie ».*

Préserver et réhabiliter les éléments historiques d'intérêt de la commune ;

*Plan de zonage : le site le plus proche du monument historique a été classé en zone patrimonial avec des prescriptions architecturales fortes.*

### **➔ Préserver la ressource en eau**

- Maîtriser les rejets pluviaux dans le milieu en optimisant la mise en place de bassins de rétention lors des futures opérations d'aménagement ;

*Règlement écrit : un article du règlement écrit précise que dans le cas de constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, l'accès à cette rampe, limitrophe à la voirie, devra être surélevé par rapport au niveau de la voirie.*

- Maîtriser l'infiltration à la parcelle ou la rétention des eaux de toiture ;

*Règlement écrit : un article du règlement écrit précise que les eaux pluviales provenant des constructions doivent faire l'objet d'une gestion et d'une maîtrise appropriée sur la parcelle. De plus, des débits à la parcelle ont été imposés, ainsi que des espaces verts.*

## **Activités économiques**

### **➤ Pérenniser l'activité agricole**

- Maintenir le bâti à vocation agricole, mais à distance du bâti à dominante d'habitat ;

*Plan de zonage : le corps de ferme en activité ont été classés en zone Agricole du PLU, les zones bâties (UA et UB) ou à bâtir (AUA et AUB) à vocation d'habitat se trouvent à plus de 200 mètres de cette exploitation agricole.*

- Eviter le morcellement du territoire agricole ;

*Plan de zonage : toutes les zones bâties ou à bâtir se situent accolées à du bâti existant évitant ainsi de morceler l'espace dédié à l'activité agricole.*

- Protéger les terres à forte valeur agricole.

*Plan de zonage : les nouveaux terrains à bâtir représentent un très faible proportion de la Surface Agricole Utile communale.*

### **➤ Redynamiser les commerces de proximité**

- Faciliter le développement du commerce artisanal ;

*Plan de zonage : toutes les zones du PLU autorisent les activités.*

- Sécuriser l'accès aux commerces pour tous les modes de déplacement ;

*Plan de zonage : toutes les zones du centre-bourg sont situées dans des espaces agglomérés, où très souvent des aménagements de type trottoir ou des passages piéton existent.*

- Améliorer la signalétique ayant trait aux activités économiques ;

*Annexe : la commune réalisera une étude de la signalétique afin de redonner un effet vitrine aux différentes activités économiques de la commune.*

- Accompagner l'instauration d'un marché artisanal sur la commune.

*Annexe : la commune souhaite envisager le tenue d'un marché artisanal afin de réaliser un espace de convivialité, favorisant la création de liens entre les habitants.*

### **➤ Renforcer l'offre d'équipements publics**

- Réserver les emprises nécessaires à la réalisation des structures d'équipements publics adaptées aux besoins de la commune ;

*Plan de zonage : les zones d'équipements existantes ont été classées en zone UE (urbaine d'Équipement), de plus une zone AUE (A Urbaniser à vocation d'Équipement) a été créée afin de réaliser le lieu de rencontre intergénérationnel.*

- Sécuriser les déplacements vers les équipements publics et prévoir des zones de stationnement en suffisance pour les différents modes de déplacement aux abords des équipements ;

*Orientation d'aménagement : la commune conserve toutes les sentes qui peuvent mener aux équipements publics, de plus la commune va veiller à mettre en place des équipements pour le stationnement vélo et les autres types de stationnement.*



### ► Conforter l’activité touristique

- Valoriser et entretenir les chemins de randonnée traversant la commune en connexion avec les axes de cheminement doux ;  
*Orientation d’aménagement : la commune conserve toutes les sentes piétonnes.*
- Créer une « coulée verte » entre les zones d’habitat et la Forêt Verte de façon à assurer la jonction avec le tracé de l’agglo-ballade à l’Ouest de la commune.  
Cette disposition permettrait d’initialiser l’idée d’un « tour de village » ;  
*Zonage : la commune a identifié un espace de transition entre le secteur AUR et sa zone naturelle. De plus, le secteur AUE doit avoir à terme le même rôle, en accueillant une installation de type « parcours santé ».*
- Développer des activités de loisirs liées à la forêt, tout en limitant fortement la transformation des boisements proches en parc urbain.  
*Zonage : la forêt à été classée en zone Naturelle et les espaces boisés classés conservés. Cela permet de garantir le fait qu’aucun gros équipement dénaturant la forêt ne peut s’implanter. De plus une zone NL (naturelle de loisirs) a été crée pour l’activité correspondant au paint-ball, où seules les constructions légères liées à l’activité de paint-ball sont autorisées.*

## **Habitat / Aménagement de l'espace**

### **➔ Adapter l'urbanisation en fonction des besoins de la commune**

- Effectuer un développement urbain progressif en projetant des tranches successives à urbaniser, afin de faciliter l'intégration des nouvelles populations ;

*Annexe : toutes les zones sont à urbaniser à court terme dans la mesure où les réseaux sont suffisants, la commune va se doter du droit de préemption urbain en zone U et en AU afin éventuellement d'acheter des terrains et temporiser ainsi leur constructibilité.*

- Définir la superficie des futures parcelles à urbaniser, afin de permettre un développement acceptable.

*Règlement écrit : un minimum parcellaire de 1 500 m<sup>2</sup> a été institué en cas de recours à l'assainissement individuel des eaux usées de plus un minimum parcellaire de 2 500 m<sup>2</sup> sur les parcelles de l'entrée d'agglomération pour le respect des principes du paysage d'entrée d'agglomération.*

### **➔ Economiser la consommation d'espace et renforcer la centralité...**

- Combler les espaces interstitiels non urbanisés, mais cernés par l'urbanisation ;

*Plan de zonage : toutes les zones AU correspondent à des espaces interstitiels. Des secteurs de densification déjà urbanisables au POS le sont toujours dans le PLU.*

- Densifier les secteurs déjà urbanisés dans la mesure où les conditions d'accès et le dimensionnement des réseaux sont suffisants ;

*Plan de zonage : toutes les zones U autorisent la densification excepté le secteur UB car il se situe en entrée d'agglomération*

- Réinvestir les logements vacants.

*Annexe : ceci est le premier principe avant d'ouvrir à l'urbanisation.*

### **➔ ... en préservant le patrimoine bâti**

- Sauvegarder les grandes demeures et les bâtiments ayant une architecture « remarquable » ;

*Plan de zonage : les anciennes constructions sont inscrites en zone UP, ainsi cela permettra de renforcer la centralité.*

- Inciter à la réhabilitation des bâtis existants ;

*Annexe : la commune veillera à communiquer sur le sujet.*

- Intégrer les nouvelles constructions dans leur environnement par la mise en place de prescriptions en matière de traitement des façades, des clôtures et plantations, d'implantation et de hauteur des constructions respectant la topographie.

*Règlement écrit : les articles du règlement écrit ont été renseignés afin de donner des prescriptions dans toutes les zones.*

## 5. Justification de la gestion économe et équilibrée de l’espace dans le cadre des ouvertures à l’urbanisation

Les Plans Locaux d’Urbanisme doivent respecter les principes édictés par l’article L. 121-1 du code de l’urbanisme ainsi lors de la définition des ouvertures à l’urbanisation, il est impératif de veiller à la réalisation d’un **développement urbain maîtrisé**, au **respect de l’équilibre entre développement de l’espace rural et préservation des milieux naturels** et à la **mise en œuvre d’une gestion économe des espaces**.

La commune s’est penchée sur **les nouvelles zones d’urbanisation**, qui ont été choisies en fonction de:

- leur localisation dans la tâche bâtie actuelle ;
- contraintes à l’urbanisation et aux contraintes d’inconstructibilité ;
- leur desserte en réseaux et voirie ;
- leur proximité ou non à des exploitations agricoles en activité ;
- le respect du scénario de renouvellement de la population ;
- la non extension de la tâche agglomérée bâtie.

PLU d'Houpeville					
	Zones	Superficie en m <sup>2</sup>	Assainissement des eaux usées	Héritage du POS	Equivalent constructions
Ouvertures	AUA1	19320	Collectif	oui (NB)	19
	AUA2	22660	Collectif	oui (NB)	22
	AUA3	18950	Collectif	oui (NA)	19
	AUA4	21120	Collectif	en partie (1NA et NC)	21
	AUR	6080	Collectif	non (NC)	6
<b>SOUS-TOTAL</b>		<b>88130</b>			<b>87</b>
Densifications	1	12720	Individuel	oui (NB)	11
	2	8400	Individuel	oui (NB)	7
	3	5300	Individuel	non (NC)	5
	4	4350	Individuel	oui (NB)	4
	5	3460	Individuel	oui (NB)	3
	6	2500	Individuel	non	1
<b>SOUS-TOTAL</b>		<b>36730</b>			<b>31</b>
Total (ouvertures et densifications)		<b>124860</b>			<b>118</b>

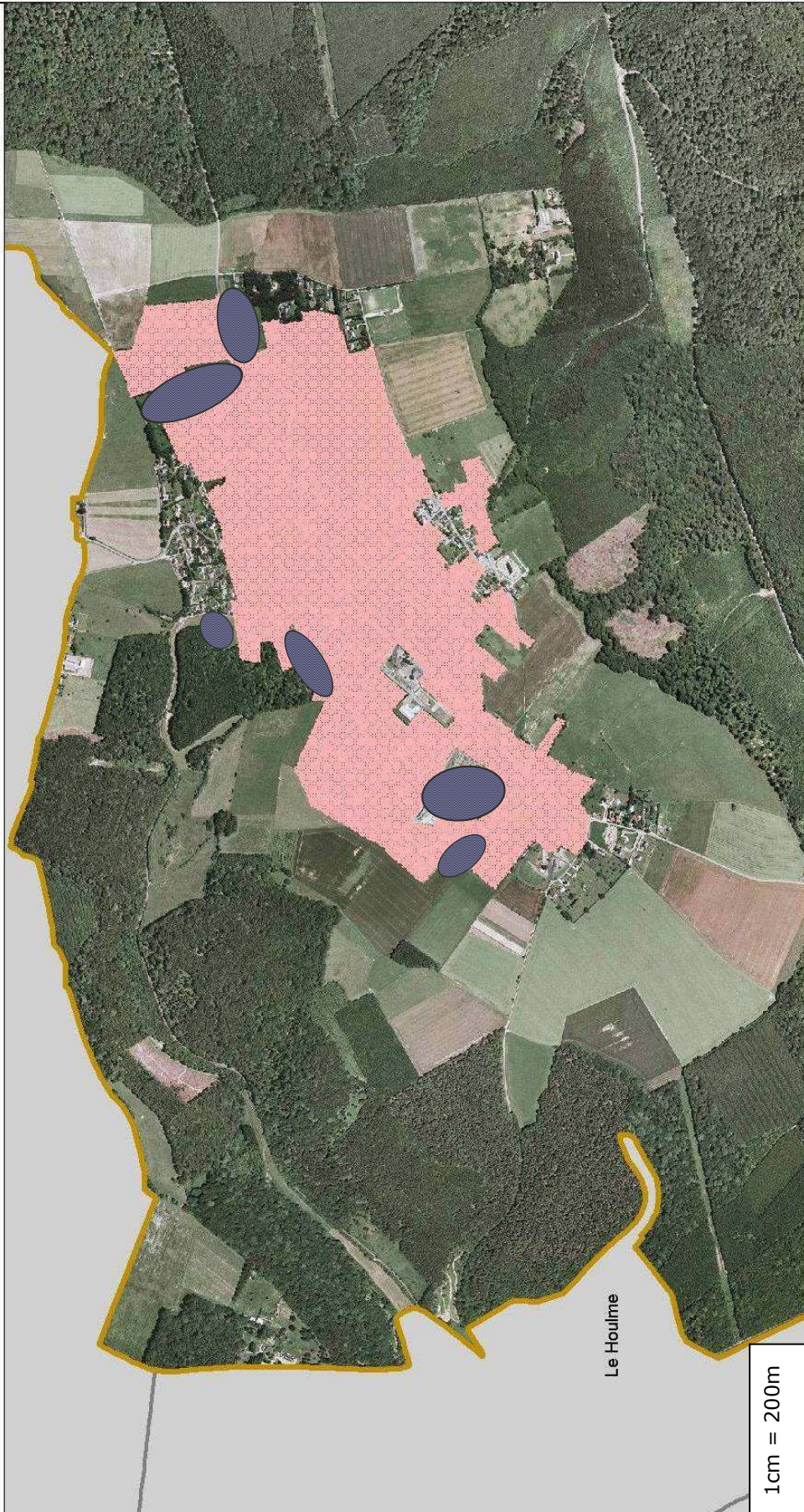
Au total les zones d'ouverture permettent d'ouvrir 8,8 hectares à l'urbanisation dans le PLU et les densifications 3.6 ha.

**Ces 12,4hectares, représentent un potentiel de 118 logements en comptant les densifications.**





En fonction du potentiel identifié de nouvelles constructions et des secteurs définis par le conseil municipal, cela signifie que le rythme de permis délivré pour les dix prochaines années serait approximativement de 12 permis par an.

La commune s'étant fixé comme objectif un rythme de 10 permis par an sur dix ans, les secteurs d'ouverture à l'urbanisation et de densification apparaissent comme cohérents et justifiés. Une marge d'erreur de 18 logements est envisagée, dans l'hypothèse où certains propriétaires ne souhaiteraient pas construire sur ces parcelles. De plus il faut prendre ne compte le fait que certaines zones de densifications sont pour le moment inconstructibles car situées sur des périmètres d'inconstructibilité d'axes de ruissellement, comme les zones 1 et 3.

# HOUPEVILLE - Secteurs à enjeux



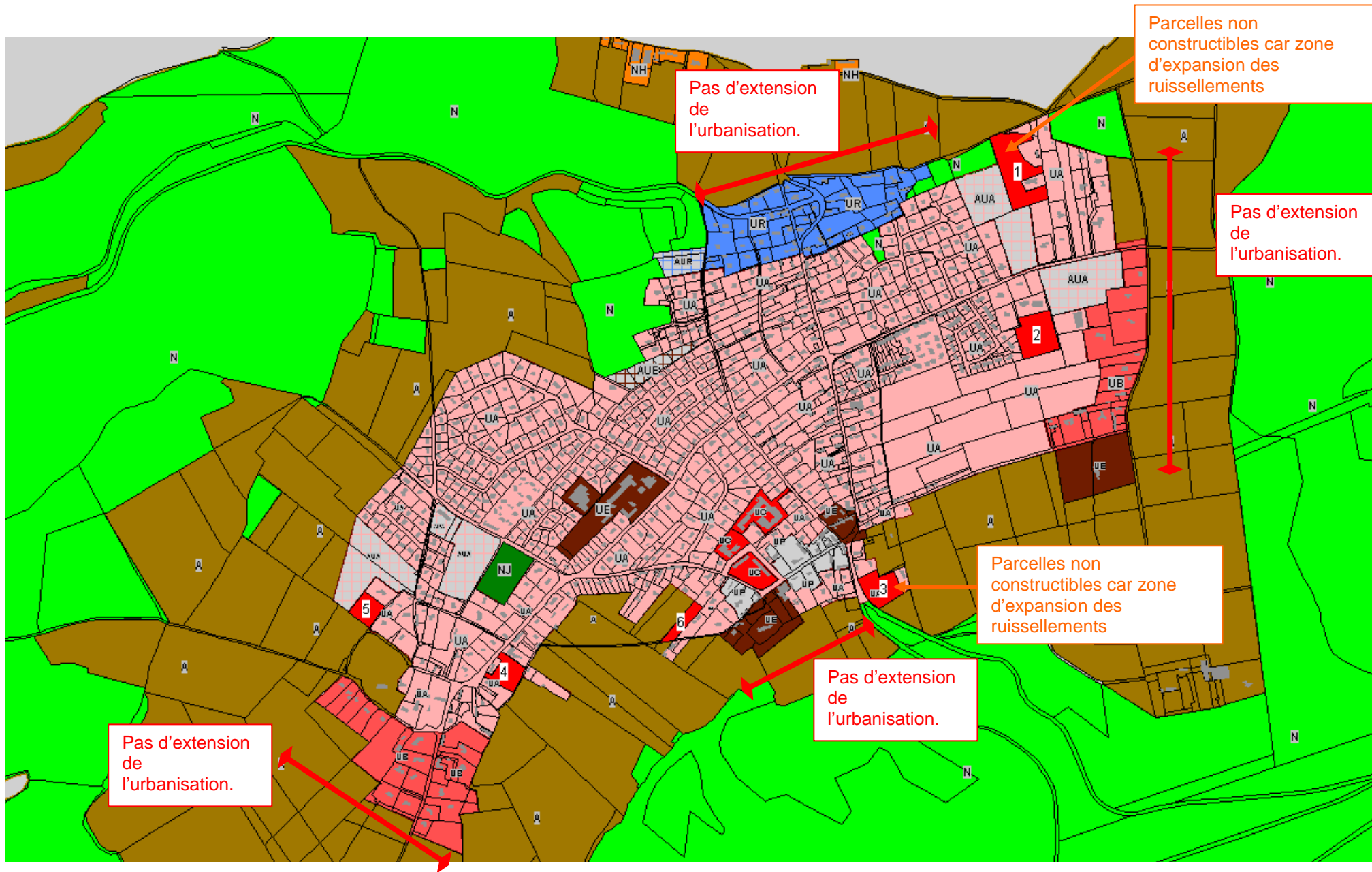
Sources : Licence d'exploitation n° 9742/IGN www.ign.fr  
Les données ou cartes IGN contenues dans ce document  
sont issues des dernières éditions IGN dont les mises à  
jour peuvent être effectuées par les communes.  
Réalisation & Conception GéoDés. Août 2009  
© IGN-PARIS Août 2009 © IGN-BO Onhe © IGN-BO Paris  
Source : Complètement Terrain

-  Limite communale
-  Espaces destinés à être urbanisés
-  Commune limitrophe
-  Espaces bâtis

Le potentiel de densification et les dents creuses font que le PLU **n’a pas consisté à étendre la forme bâtie, mais bien à l’agglomérer, ou la travailler en profondeur.**

Suite à l’étude de ce potentiel, **les parcelles soumises au risque inondation ont été mises en zone non constructible** (cf. figure page suivante). Ces parcelles inondables, ont en plus été demandées par le service assainissement de la Communauté d’Agglomération Rouennaise comme emplacement réservé pour pouvoir servir de zone d’expansion de ruissellement.

De même, **certaines parcelles n’ont pas été rendues constructibles car sans accès.** En effet au sud de la commune des parcelles peuvent être seulement desservies par une sente. La commune souhaitant préserver cette sente, l’accès est donc impossible.



## 6. Les Incidences du PLU sur l’environnement

### 6.1. Volet écologique et patrimonial

L’article L. 121-1 du code de l’urbanisme rappelle les objectifs que les documents d’urbanisme tels que les Plans Locaux d’Urbanisme doivent poursuivre :

- ◆ « *La protection des espaces naturels et des paysages* » ;
- ◆ « *La préservation de la qualité de l’air, de l’eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages* » ;
- ◆ « *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature* » ;
- ◆ « *La préservation des espaces affectés aux activités agricoles* » ;
- ◆ « *La sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti* » ;
- ◆ « *Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et ruraux* ».

L’élaboration du Plan Local d’Urbanisme a été réalisée dans le souci du respect des objectifs mentionnés dans cet article L. 121-1 du code de l’urbanisme.

#### 6.1.1. L’espace

##### ◇ *Les mesures prises par le Plan Local d’Urbanisme*

La définition des nouvelles zones d’urbanisation dans le Plan Local d’Urbanisme d’Houpeville s’est attachée à répondre à plusieurs objectifs notamment celui de limiter la consommation d’espace.

Pour cela, un premier travail **d’estimation des densifications possibles** a été réalisé et pris en compte dans le potentiel de construction du PLU.

Le choix des ouvertures à l’urbanisation avait pour objectif de **ne pas miter le paysage**, de **s’inscrire dans la tâche bâtie existante sans étendre la tâche bâtie** et de **limiter au maximum la prise de terres à vocation agricole**.



### ◇ *Les incidences*

Les incidences sur la consommation d’espace sont évidentes puisque une part des terres agricoles perdra sa vocation afin de recevoir des constructions. Toutefois, un effort a été réalisé afin de minimiser au maximum cette part. Cette avancée sur les terres agricoles est limitée. Elle concerne la zone AUA, qui était en partie classée en NC dans le POS.

L’urbanisation à Houpeville reste une urbanisation raisonnée, 12,4 ha ouverts à l’urbanisation. Les ouvertures à l’urbanisation ont été estimées pour une période de 10 ans avec un rythme d’environ 11 à 12 permis de construire accordés par an.

La commune est d’ailleurs propriétaire d’une partie du secteur AUA3, et pourrait ainsi réguler la vitesse de nouvelles constructions sur la commune.

Il convient de préciser que le secteur AUA3 était classé en NA, dans le POS, donc déjà amené à être urbanisé. Les parcelles concernées sont déjà cernées par l’urbanisation, sauf à l’est du secteur AUA3, où se trouve le secteur NJ, Naturel de Jardin.

Le secteur AUA4 était lui en partie classé en INA, zone d’urbanisation future anticipable, et en NC, zone agricole protégée. Le classement de ce secteur en AU permet de fermer la zone urbanisée au sud ouest de l’agglomération.

Le secteur AUR était classé en NC dans le POS. La partie plus proche du bourg.

Les secteurs AUA1 et AUA2 étaient classés en ND, c’est-à-dire en zone d’habitat diffus.

Le secteur AUE était classé en NB, zone naturelle à protéger. Le changement de zone pour ce secteur est justifié par le projet communal. En effet, la commune souhaite aménager ces parcelles en parcours santé ou en terrain de loisirs. Aucune construction n’est programmée sur ce secteur, qui jouera le rôle de zone tampon entre la zone naturelle et le bâti, sans pour autant mettre à mal le couloir écologique.

### 6.1.2. Le paysage

#### ◇ *Les mesures prises par le Plan Local d’Urbanisme*

La préservation du paysage communal est une des priorités du Projet d’Aménagement et de Développement Durable d’Houpeville, en effet les orientations ont pour but de **préserver les perspectives paysagères vers les espaces agricoles** mais également de poursuivre l’enfouissement des réseaux déjà initié sur la commune.

**La préservation des perspectives a été respectée lors de la définition des nouvelles zones d’urbanisation, notamment en s’inscrivant dans une logique de densification.**

La commune souhaite également que les constructions s’intègrent harmonieusement dans le paysage, pour cela des **prescriptions en termes de hauteurs, de matériaux et de couleurs** ont été imposées dans le règlement écrit.

**De plus, ces prescriptions ont été complétées par le respect d’un pourcentage minimum d’espaces verts par unité foncière, qui assure la préservation d’un cadre de vie « vert » dans la commune. Ces dispositions compensent en partie la consommation d’espaces agricoles en entrée d’agglomération.**

La commune souhaitait réaliser des orientations d’aménagement pour encadrer l’impact sur le paysage des nouvelles zones à urbaniser.

#### ◇ *Les incidences*

Les perspectives paysagères sur la commune ont été préservées dans le cadre du Plan Local d’Urbanisme. Toutefois pour limiter l’impact de l’urbanisation sur le paysage, la commune a souhaité imposer des orientations d’aménagement et la réalisation d’alignements boisés qui participeront à l’intégration paysagère de cette nouvelle zone. De plus, la commune souhaite préempter la zone afin de mener un projet d’ensemble architecturalement harmonieux.

### 6.1.3. La faune et la flore

#### ◇ *Les mesures prises par le Plan Local d'Urbanisme*

La commune d'Houpeville possède une ZNEFF de type II, elle a été classée en zone Naturelle du PLU.

#### ◇ *Les incidences*

Par le classement en zone Naturelle stricte, il n'y aura aucune incidence du document d'urbanisme sur ces espaces.

### 6.1.4. Préservation de la ressource en eau

#### ◇ *Les mesures prises par le Plan Local d'Urbanisme*

Houpeville n'est pas concernée par un **périmètre de protection de captage d'eau potable**. Mais le règlement écrit a obligé que **les eaux de pluie soient gérées à la parcelle**, cette mesure s'accompagne d'un **maximum d'emprise au sol des constructions** et d'un **minimum d'espace vert** imposés. Ces mesures assurent que chaque parcelle dispose d'une surface perméable suffisante pour gérer ces eaux, ces eaux étant ensuite naturellement épurées par le sol avant d'atteindre les couches profondes du sous-sol.

#### ◇ *Les incidences*

L'arrivée de nouvelles constructions sur la commune aura indéniablement des conséquences sur la gestion des eaux, toutefois le respect des prescriptions du règlement écrit permettra de limiter au maximum les impacts sur la ressource en eau.

### 6.1.5. Inondations et ruissellements

#### ◇ *Les mesures prises par le Plan Local d'Urbanisme*

L'urbanisation d'Houpeville a été pensée en fonction de la présence d'axes de ruissellement, ainsi **aucune des nouvelles zones d'urbanisation ne se situent sur un axe de ruissellement. Les trajectoires des eaux ne sont ainsi pas modifiées.**

Pour assurer une gestion des eaux pluviales à la parcelle, le règlement écrit impose un maximum d'emprise au sol des constructions (25%) et un minimum d'espaces verts, ces mesures permettent de conserver sur chaque parcelle, des terrains perméables.

Il est également important de rappeler que des **périmètres d'inconstructibilité de 50 mètres ont été mis autour de chaque axe de ruissellement afin de ne pas exposer les personnes et les biens au risque inondation**. Cette mesure est une des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune.

De plus certaines prescriptions ont été ajoutées afin de limiter les risques de ruissellement (remblaiement interdit des bassins, mares, clôtures ajourées jusqu'au niveau naturel du sol en secteur de risque,...).

#### ◇ *Les incidences*

La disposition des zones d'urbanisation nouvelle et de densification ainsi que les mesures de gestion des eaux pluviales, inscrites dans le règlement écrit du PLU devraient permettre que le régime des eaux ne soit pas modifié.

### **6.1.6. Risque effondrement**

#### ◇ *Les mesures prises par le Plan Local d'Urbanisme*

**Le cabinet Géolithe a réalisé en 2006 le recensement des indices de cavités souterraines et aériennes.** L'intégration du recensement des indices de cavités souterraines et à ciel ouvert dans le PLU d'Houpeville a donné lieu à la mise en place de rayons d'inconstructibilité autour de chaque indice. Cette mesure a pour but de limiter l'exposition des biens et des personnes au risque effondrement.

#### ◇ *Les incidences*

Certaines zones bâties ou nouvelles zones d'urbanisation sont concernés par des présomptions de cavités souterraines, la constructibilité des zones de risque reste conditionnée à la levée du risque, à la charge du propriétaire du terrain.

### **6.1.7. Patrimoine architectural et urbain**

#### *◇ Les mesures prises par le Plan Local d’Urbanisme*

Le Projet d’Aménagement et de Développement Durable d’Houpeville, dans son volet Habitat Aménagement de l’espace, a entre d’autre une orientation relative à la préservation de l’habitat à caractère patrimonial et au renforcement de la centralité du Bourg. Cette orientation s’est traduite dans le document d’urbanisme par la création d’une zone UP, qui a pour but de préserver l’architecture locale et mettre en valeur les éléments typiques du bâti communal. Cela est d’autant plus important que la zone UP se situe dans le périmètre du monument historique.

#### *◇ Les incidences*

Les prescriptions du règlement écrit permettront de conserver les types de constructions présentes sur la commune.

## **6.2 Volet équipements et déplacements**

Les ouvertures à l’urbanisation vont contribuer à augmenter la population sur la commune d’Houpeville. A priori, cette augmentation de la population ne créera pas de nouveaux flux automobiles mais plutôt un renforcement des flux existants en direction des bassins d’emploi et des pôles de services.

### **6.2.1. A l’échelle communale**

A l’échelle communale, l’augmentation de la population par le biais des nouvelles ouvertures à l’urbanisation n’aura pas de conséquences marquantes puisqu’à priori les propriétaires des terrains constructibles ne sont pas tous vendeurs à ce jour. Par conséquent, on peut espérer sur la commune, une urbanisation progressive qui permettra une intégration des nouvelles populations au fur et à mesure du temps.

Du point de vue des équipements, l’école pourra absorber la venue des nouveaux élèves.

Il faut constater que les secteurs ouverts à l'urbanisation sont soit déjà compris dans la tâche bâtie, soit en continuité immédiate. Aucune nouvelle voirie n'est nécessaire pour les nouvelles constructions projetées, sauf à l'intérieur des zones AU. Il y aura donc un gonflement du trafic, particulièrement vers le centre-bourg, les commerces et les services, les écoles.

En revanche, les principaux problèmes de circulation rencontrés sur la commune se situent hors agglomération, sur les routes départementales (cf. rapport de présentation, volume 1, page 15).

En ce qui concerne le stationnement, la commune est déjà largement pourvue en places de stationnements, que ce soit devant la mairie, la salle polyvalente ou devant le centre commercial (Place du Vivier, la Place de la Mairie et les deux parkings autour des écoles). De plus, le règlement écrit imposera de gérer le stationnement sur les parcelles privées, afin de limiter l'encombrement des voies publiques.



Pour favoriser les déplacements doux, un réseau de trottoir est déjà existant sur la commune. Des chemins piétonniers devraient être valorisés pour rétablir et/ou maintenir un linéaire continu de sentes sur le territoire communal.



### **6.2.2. A l'échelle supra-communale**

#### **Renforcement des flux vers l'agglomération de Rouen et Rouen intra-muros**

Rouen et son agglomération constituent le pôle de service mais également le bassin d'emploi de la commune d'Houpeville. Par conséquent, un renforcement des flux de circulation vers ces espaces est prévisible.

Les lignes de transport qui passent sur le territoire communal (ligne 35 et 43) permettront de desservir les communes alentours, notamment pour les habitants qui ne travaillent pas à Houpeville.

Des sentes piétonnes relient le centre-bourg au GR25 qui passe également sur le territoire communal, ce qui laisse l'opportunité de se déplacer à pied ou à vélo, avec un circuit continu entre le centre-bourg et les communes desservies par le GR25.