

COMMUNE DE HEUBECOURT HARICOURT

PLAN LOCAL D'URBANISME



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

2

PLU - REVISION :

Prescrit le : 7 Juin 2022

Arrêté le :

Enquête Publique :

Approuvé le :

CACHET DE LA MAIRIE

Préambule :

LE PADD PAR RAPPORT AU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un outil de planification et de réglementation du territoire communal.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est une "clef de voûte" du PLU.

Il présente le projet communal pour les années à venir, en prenant en compte le diagnostic socio-économique et environnemental ainsi que les enjeux, les besoins et les objectifs de la commune.

Les parties du PLU qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement, emplacements réservés, règlement écrit et graphique) doivent être cohérentes avec lui.

L'ELABORATION DU PADD

La démarche pour l'élaboration d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables du territoire se situe entièrement entre deux étapes de la procédure d'élaboration du PLU :

- La délibération du conseil municipal prescrivant l'élaboration du PLU ;
- La délibération du conseil municipal arrêtant le PLU.

La démarche pour l'élaboration du PADD peut se résumer en deux étapes :

- **La phase de diagnostic** : recensement des enjeux présents, réalisation des études initiales et consolidation des enjeux.
- **La phase de projet** proprement dite : choix des orientations, établissement d'un programme d'actions et éventuellement construction des actions.

Le choix des orientations générales et la définition des moyens d'actions font l'objet d'un débat en conseil municipal au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de PLU.

Le PADD fait dans le même temps l'objet d'une concertation avec les citoyens dont les modalités sont fixées par la commune.

Les orientations générales retenues seront exprimées dans le PADD.

Des « orientations et prescriptions particulières d'aménagement et de programmation » pourront être établies pour concevoir les conditions d'aménagement de certains quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations doivent être cohérentes avec le PADD.

LE CONTENU DU PADD

Elaboré à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation du PLU, le PADD exprime les éléments du projet communal sur lesquels la commune souhaite s'engager. Il est l'une des pièces obligatoires du PLU.

Son contenu est défini à l'article L 151-5 du Code de l'urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, 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.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles [L. 141-3](#) et [L. 141-8](#) ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la [seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales](#), ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article [L. 4424-9](#) du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article [L. 123-1](#) du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article [L. 151-4](#), le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article [L. 153-27](#).

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.

Le PADD doit respecter les principes énoncés aux articles L. 101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme :

Article L. 101-1 du code de l'urbanisme :

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article [L. 101-2](#), elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

Article L. 101-2 du code de l'urbanisme :

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Eventuellement, un autre document du P.L.U. établit des orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou des secteurs. Ces orientations doivent être cohérentes avec le PADD.

Le PADD se présente à la fois sous forme écrite et graphique :

Le PADD fait l'objet d'un **rapport écrit** dans lequel les orientations générales sont développées selon plusieurs orientations thématiques.

Ce document écrit peut être complété par une **cartographie** synthétisant et spatialisant les orientations générales.

Les Orientations Générales d'Heubécourt Haricourt

Située au sein de la Communauté d'Agglomération « Seine Normandie Agglomération », la commune d'Heubécourt Haricourt doit être confortée dans son rôle de proximité et de préservation d'une vie locale rurale. Elle doit répondre aux besoins en logements et en équipements publics, tout en préservant les éléments constitutifs de son identité, en particulier son paysage et sa richesse patrimoniale. Elle doit également tenir compte de l'atout majeur que constitue la proximité de Vernon. En effet, le fait d'être dans l'aire d'influence de ce pôle urbain génère une attractivité du territoire.

Il convient donc de concilier les enjeux territoriaux Economie / Environnement / Habitat dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le projet d'ensemble d'Heubécourt Haricourt consiste **à développer la commune et poursuivre l'accueil d'activités tout en préservant les caractéristiques identitaires et en améliorant le cadre de vie.**

La commune a formulé ses orientations générales selon les cinq orientations suivantes :

- **un développement urbain « raisonné »,**
- **un développement des activités économiques et sociales,**
- **la préservation des espaces naturels et agricoles,**
- **la protection et la mise en valeur du patrimoine paysager naturel et bâti,**
- **l'amélioration du cadre de vie.**

1. UN DEVELOPPEMENT URBAIN « RAISONNE »

□ Un développement démographique redynamisé et raisonné

Après une croissance continue durant 40 ans (+1,8% par an entre 1968 et 2008, soit 4,8 hab./an), la population stagne depuis 2008. Aujourd'hui, la commune souhaite redynamiser sa démographie tout en souhaitant éviter de mettre en péril les équipements et services publics existants. Elle s'est donc fixé l'objectif **d'un développement démographique d'environ 0,30% l'an, correspondant à 1,4 habitants supplémentaires par an.**

Prenant en compte cette augmentation de la population (elle atteindrait environ 481 habitants en 2035) **et le phénomène de desserrement des ménages** (2,23 personnes par foyer en 2035 contre 2,44 en 2019), **la commune aurait alors un besoin de 26 nouveaux logements pour loger la population attendue en 2035.**

□ Un développement des équipements et services collectifs

La commune offre un niveau d'équipements de base à ses habitants. Il est important de faciliter la mise en œuvre d'actions permettant de répondre aux besoins des habitants et des usagers.

Il convient de répondre aux besoins liés au développement futur de la commune, en améliorant l'offre d'équipements et de services publics. A l'échéance du PLU, sont donc prévus les projets suivants :

- la création de plusieurs aires de stationnement,
- l'élargissement de voies,
- la création de plusieurs aménagements pour faciliter les déplacements en modes doux entre le centre-bourg et Coupigny et à la Queue d'Haye.

□ Un développement urbain priorisé en centre-bourg

Le développement urbain est priorisé en centre-bourg.

Ce développement urbain est priorisé d'abord à l'intérieur du tissu urbain existant, puis il pourra également être orienté en périphérie du centre-bourg par de légères extensions urbaines, en continuité directe du tissu urbain existant.

□ Un développement urbain secondaire au hameau de la Queue d'Haye

Parce que ce hameau est le plus développé des hameaux du territoire, La Queue d'Haye a droit à un développement urbain. Celui-ci sera priorisé d'abord à l'intérieur du tissu urbain existant, puis il pourra également être orienté en périphérie par de légères extensions urbaines, en continuité directe du tissu urbain existant.

□ Un développement urbain limité au sein des autres hameaux

Un développement urbain limité est autorisé au sein des autres hameaux permettant de conforter l'enveloppe bâtie. Il s'agit de Coupigny, Grumesnil et Haricourt.

Ces secteurs présentent une taille, une capacité d'accueil et un niveau d'équipement en réseaux et voirie suffisants. Leur développement sera toutefois limité aux quelques possibilités se trouvant au sein de l'enveloppe bâtie ou en continuité directe, en épaississement sur de petits terrains.

□ Une préservation des habitats isolés

Les autres secteurs urbains existants sous formes d'habitat isolé (maisons isolées à Coupigny), secteurs qui sont faiblement développés, situés dans des environnements naturels ou agricoles, n'ont pas d'objectif de développement.

Ils doivent conserver le caractère naturel de leur site au regard des enjeux agricoles et forestiers, des risques naturels, des paysages naturels et de la protection de l'environnement.

🔗 *L'objectif de modération de la consommation des espaces et de limitation de l'étalement urbain*

Les objectifs de modération de la consommation des espaces et de limitation de l'étalement urbain se matérialisent par :

- la priorisation du potentiel d'urbanisation situé au sein du tissu urbain existant ;
- la priorisation du potentiel d'urbanisation sur le centre-bourg et la Queue d'Haye,
- la favorisation de programmes de rénovation urbaine,
- la réhabilitation des friches,
- la recherche de densités plus importantes,
- des possibilités d'extension du tissu urbain existant limitées.

La maîtrise de la consommation de l'espace passe une quantification des besoins en logements au plus juste de la réalité à l'échéance de 10 ans. Aussi, avec un objectif de croissance de 0,30% par an (1,4 hab./an), la commune s'est fixé un objectif de développement inférieur à la moyenne observée sur les 50 dernières années (1,39% par an, soit 3,7 hab./an). Cet objectif démographique raisonné permet une modération de la consommation de l'espace.

La maîtrise de la consommation de l'espace est également le résultat des règles de construction dans les documents d'urbanisme des communes.

Sur les dix dernières années (2015-2024), le développement urbain s'est réalisé en consommant 0,97 ha pour l'habitat avec une densité moyenne de 9,3 logements à l'hectare.

La commune souhaite déterminer des règles de construction permettant de garantir des objectifs de modération de la consommation des espaces.

Pour ce faire, l'objectif général est :

- l'augmentation de la densité par rapport à la période 2015-2024 afin d'atteindre, voire de dépasser, les 10 logements à l'hectare en général, et 13 logements à l'hectare dans les grandes zones d'extension,
- les surfaces ouvertes à l'urbanisation en extension ne devront pas dépasser les 2/3 du potentiel constructible du PLU.

Ainsi,

- l'objectif démographique dimensionné à l'échelle de la commune,
- le développement urbain centré principalement sur le centre-bourg et la Queue d'Haye priorisé au sein du tissu urbain existant,
- les extensions restant limitées,
- les densités urbanisables recherchées supérieures au passé,

🔗 ***concourent à une modération de la consommation de l'espace et à une limitation de l'étalement urbain.***

2. UN DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES ET SOCIALES

La commune se fixe des objectifs de développement par :

- le **maintien et le développement des activités présentes** actuellement : l'agriculture mais aussi les activités artisanales, commerciales et de services-bureaux ;
- la possibilité **d'accueillir de nouvelles activités artisanales, commerciales et de services-bureaux** ;
- la possibilité **de mettre en valeur son patrimoine paysager, naturel ou urbain pour le développement des loisirs et du tourisme.**

Concernant le maintien et le développement de l'agriculture, cela suppose de ne pas enclaver les exploitations agricoles existantes, de permettre les conditions de leur pérennisation, développement, diversification (gîte rural, camping à la ferme, ...), et de préserver des continuités agricoles sur le territoire.

Concernant le développement des activités industrielles, artisanales, commerciales et de services-bureaux, il convient d'offrir des possibilités de développement des entreprises existantes et futures au sein des zones urbaines existantes.



La commune souhaite s'appuyer sur le secteur du tourisme pour valoriser l'image de son territoire et ainsi renforcer son attractivité, mais également s'appuyer sur ce secteur comme vecteur de développement économique.

Heubécourt Haricourt dispose d'un potentiel urbain, architectural et patrimonial intéressant qu'il s'agira de valoriser afin **d'associer pleinement son image à celle du territoire. La réhabilitation de l'habitat ancien et la restructuration de certains îlots doivent permettre ainsi d'améliorer l'image du village et de renforcer ainsi son attractivité touristique, commerciale et culturelle.**

Heubécourt Haricourt possède un patrimoine paysager et naturel dont elle peut tirer profit par le développement des activités en lien avec le cadre de vie. Le développement des activités d'accueil, de loisirs et de tourisme en est le parfait exemple et doit être initié afin de rendre le territoire plus attractif.

Pour accueillir au mieux les touristes, il est nécessaire de **développer l'offre de logement et d'hébergement touristique**, comme par exemple chambres d'hôte, campings résidentiels, à la ferme et d'étapes.

3. LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

La commune s'est fixé des objectifs de préservation des espaces naturels et agricoles par :

- la protection des espaces boisés (grands massifs boisés) ;
- la protection de la continuité écologique identifiée (espaces boisés à l'Est) ;
- la prise en compte et la préservation des sites, espaces, éléments naturels remarquables ou sensibles (vallons secs, vergers, mares, alignements boisés, arbres remarquables) ;
- la prise en compte des risques naturels et technologiques (ruissellements des eaux pluviales, cavités souterraines, et risque Seveso 2 pour la ArianeGroup (ex Snecma)) ;
- la préservation des espaces agricoles. Les objectifs de développement urbain concourent à une modération de la consommation des espaces agricoles et seront calculés au plus juste des besoins de la commune.

4. LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE PAYSAGER NATUREL ET BATI

A l'issue du diagnostic, il apparaît pertinent de préserver et valoriser les éléments du paysage participant fortement à l'identité paysagère de la commune et permettant d'offrir un cadre de vie agréable aux habitants.

La commune s'est fixé des objectifs de préservation et de mise en valeur du patrimoine paysager naturel et bâti suivant :

- la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti remarquable : église, site du manoir de Salverte et les granges voisines, château de Grumesnil avec son mur d'entrée et ses communs dont la grange dimière, ancien presbytère, etc. Des règles spécifiques seront édictées afin d'assurer le maintien des caractéristiques architecturales ;
- la protection et la mise en valeur d'espaces ou éléments paysagers remarquables : mares, alignements boisés, arbres remarquables ;
- le maintien de coupures entre secteurs bâtis ;
- la préservation des vues sur des bâtiments ou sur des sites remarquables (église, Manoir de Salverte, château de Grumesnil) avec préservation de leur environnement immédiat ;
- la préservation des lisières des massifs boisés ;
- la préservation de l'identité des hameaux.



Manoir de Salverte



bâtiment d'entrée du manoir de Salverte



église

5. L'AMELIORATION DU CADRE DE VIE

La commune offre un cadre de vie agréable à ses habitants. Il convient toutefois de répondre aux besoins liés au développement futur de la commune, et aussi de renforcer la qualité de certains espaces.

Il est important de faciliter la mise en œuvre d'actions permettant d'améliorer le cadre de vie des habitants et des usagers.

Pour les équipements et services publics

Les conditions de stationnement doivent être améliorées. La commune prévoit dans ce cadre la réalisation :

- d'une aire de stationnement pour le cimetière,
- d'une aire de stationnement au lotissement à Coupigny ,
- d'une aire de stationnement au lotissement en centre-bourg.

Pour les transports et déplacements

La commune connaît une problématique de circulation et de sécurité routière pour la traversée du centre-bourg, problématique liée à l'étroitesse de certaines voies. Le Département ne prévoit pas de contournement du centre-bourg.

La commune n'est pas desservie par un service régulier de transport collectif. Les habitants ont toutefois la possibilité d'utiliser des lignes régulières dont les arrêts sont situés sur des communes voisines entre 2 et 4 km.

Un réseau développé de trottoirs permet les déplacements piétons en centre-bourg. La commune souhaite promouvoir d'une manière générale les modes de déplacements doux.

Elle dispose également de plusieurs chemins ruraux et chemins forestiers qui se prêtent à la randonnée. Elle se fixe un objectif de préservation et de mise en valeur de ces différents chemins de randonnée.

Pour améliorer les déplacements, la commune prévoit la réalisation de :

- l'élargissement de la voie 117,
- la création d'un aménagement pour faciliter les déplacements en modes doux entre le centre-bourg et Coupigny,

- la création d'un cheminement piéton à la Queue d'Haye,
- la création d'un passage piéton à la Queue d'Haye,
- l'élargissement du chemin rural de Tilly à la Queue d'Haye.

Pour le développement du numérique

L'EPCI Seine Normandie Agglomération est engagée dans le programme de développement du Très Haut Débit en partenariat avec Eure Normandie Numérique. Par conséquent, la commune d'Heubécourt Haricourt est couverte en THD par la fibre optique depuis 2021.

Pour le maintien d'espaces intermédiaires

L'amélioration du cadre de vie passe aussi par la volonté pour la commune de maintenir des espaces naturels intermédiaires entre les espaces urbains et les sites ou infrastructures comportant des nuisances. Ceci afin d'assurer la tranquillité des quartiers d'habitation et/ou de ne pas engendrer de problème de cohabitation, de risques ou de nuisances.

Il s'agit alors de ne pas développer les espaces urbains à proximité ou en direction des corps de ferme en activité, des secteurs d'activités ou de nuisances (ArianeGroup notamment (ex Snecma)).

Il s'agit aussi de limiter le développement des espaces urbains de manière linéaire le long des grands axes routiers en dehors du tissu urbain.

Pour le développement des énergies renouvelables

Afin de participer à l'amélioration du cadre de vie et à la protection de l'environnement en général, le PLU permettra et promouvra l'utilisation des énergies renouvelables et des matériaux recyclables (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie, matériaux de construction, de façade et de toiture en éléments naturels : bois, torchis, parpaings de paille et/ou torchis, ardoises, chaume, tuiles terre cuite,).