

Commune de La Houssoye



Projet d'Aménagement et de Développement Durables - PADD -



Version octobre 2024

<p>Commune de La Houssoye 93 Rue de Jouy sous Thelle 60390 La Houssoye</p>	<p>Vu pour être annexé à la délibération d'arrêt de projet du Conseil municipal en date du : Le Maire</p>	<p>Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du Plan Local d'Urbanisme en date du : Le Maire</p>
<p><i>HarmoniEPAU</i> Bureau d'études en Urbanisme 20 rue Ledoux 59 297 VILLERS GUISLAIN</p>	<p>Vu pour être annexé à l'arrêté du Soumettant à enquête publique le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Le Maire</p>	

SOMMAIRE

Qu'est-ce que le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) ?	P3
I. Présentation de la commune de la Houssoye Contexte géographique et administratif Géographie physique Scot	P5
II. Orientations générales du PADD de la commune de La Houssoye	P10
III. Développement socio-démographique, habitat et besoins spécifiques connexes Les enjeux démographiques et d'habitat et orientations générales en termes d'habitat Etudes de densification des zones déjà urbanisées en adéquation avec le SCOT Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain Logique d'urbanisation, lutte contre l'étalement urbain et lutte contre les risques de ruissellement – Cartographie	P11
IV. optimisation écologique du territoire et valorisation du cadre de vie local Adapter les équipements aux besoins des habitants et renforcer la biodiversité Protéger et préserver la biodiversité et les continuités écologiques Protéger et préserver les paysages, le patrimoine bâti et le patrimoine vernaculaire	P22
V. Préserver et conforter le tissu économique local	P30
VI. Transports et déplacements	P33
VII. Réseaux et énergies renouvelables	P36

Article L151-5 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 ;

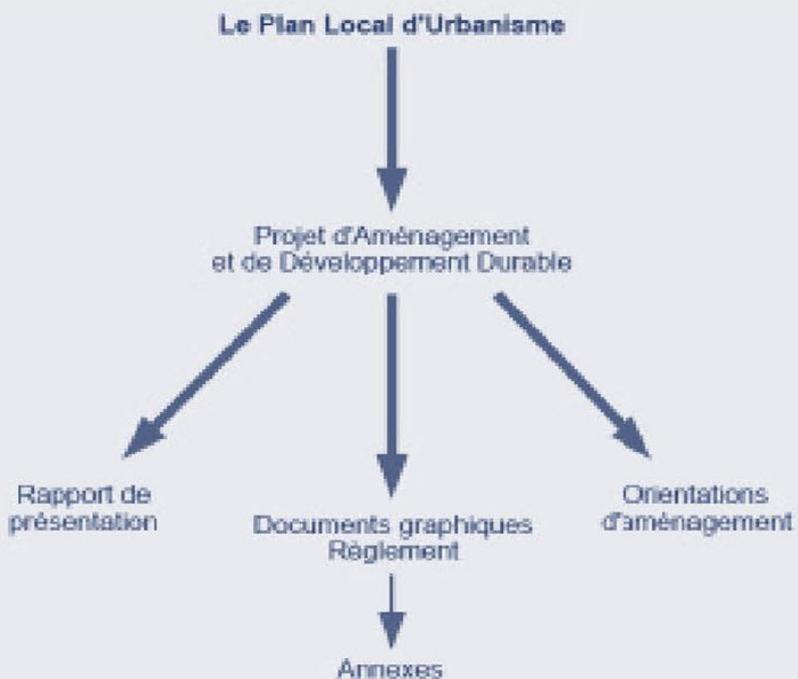
2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de 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

Pièce obligatoire du PLU, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est semblable à une charte politique, exposant les **orientations générales d'aménagement et d'urbanisme**, qui concernent l'organisation de l'ensemble du territoire communal, pour les années à venir.

- Il doit respecter les principes d'équilibre et de durabilité
- Bien que non opposable aux permis de construire, il constitue la « **clef de voûte** » du PLU, essentiel dans la cohérence du document d'urbanisme
- Les autres pièces du PLU qui sont opposables aux permis de construire ont l'obligation :
 - Pour les OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation), de respecter les orientations du PADD
 - Pour le règlement, d'être cohérent avec le PADD



La définition du développement durable

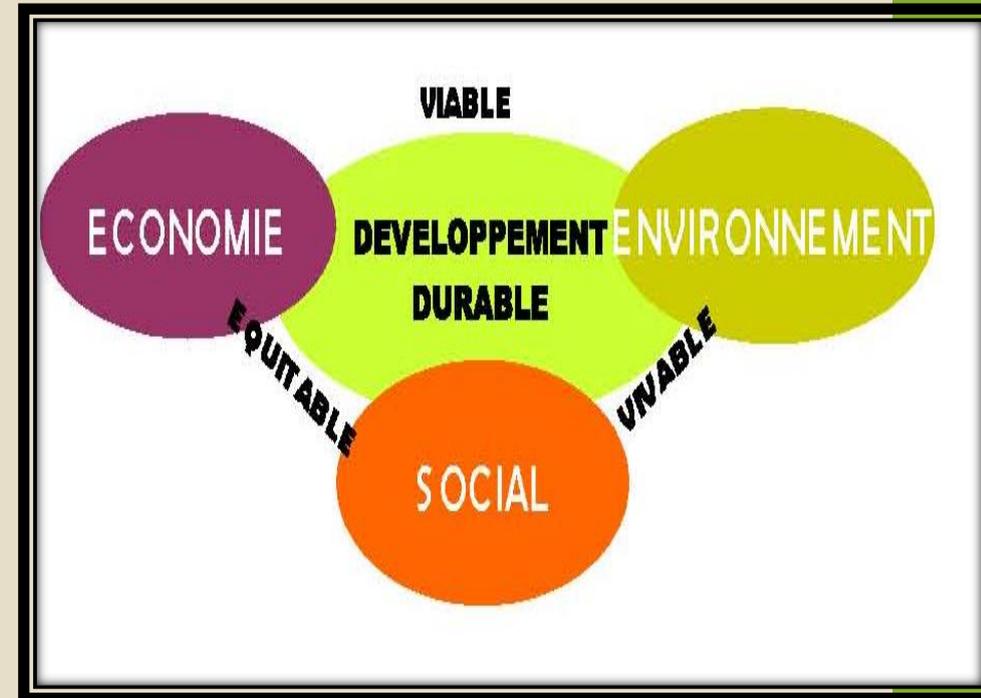
Le développement durable constitue un développement qui répond **aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs.**

L'objectif du développement durable est de définir des schémas qui concilient trois aspects fondamentaux : **le développement économique, la protection de l'environnement et le développement social et humain.**

Dans le processus d'élaboration du PLU, quel est le rôle du PADD ?

Le PADD constitue l'étape préalable aux phases de règlement et de zonage dans le cadre de l'élaboration du PLU.

En résumé, le PADD définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Celles-ci serviront de cadre à la suite des travaux d'élaboration du PLU, en donnant une lisibilité globale à l'ensemble.

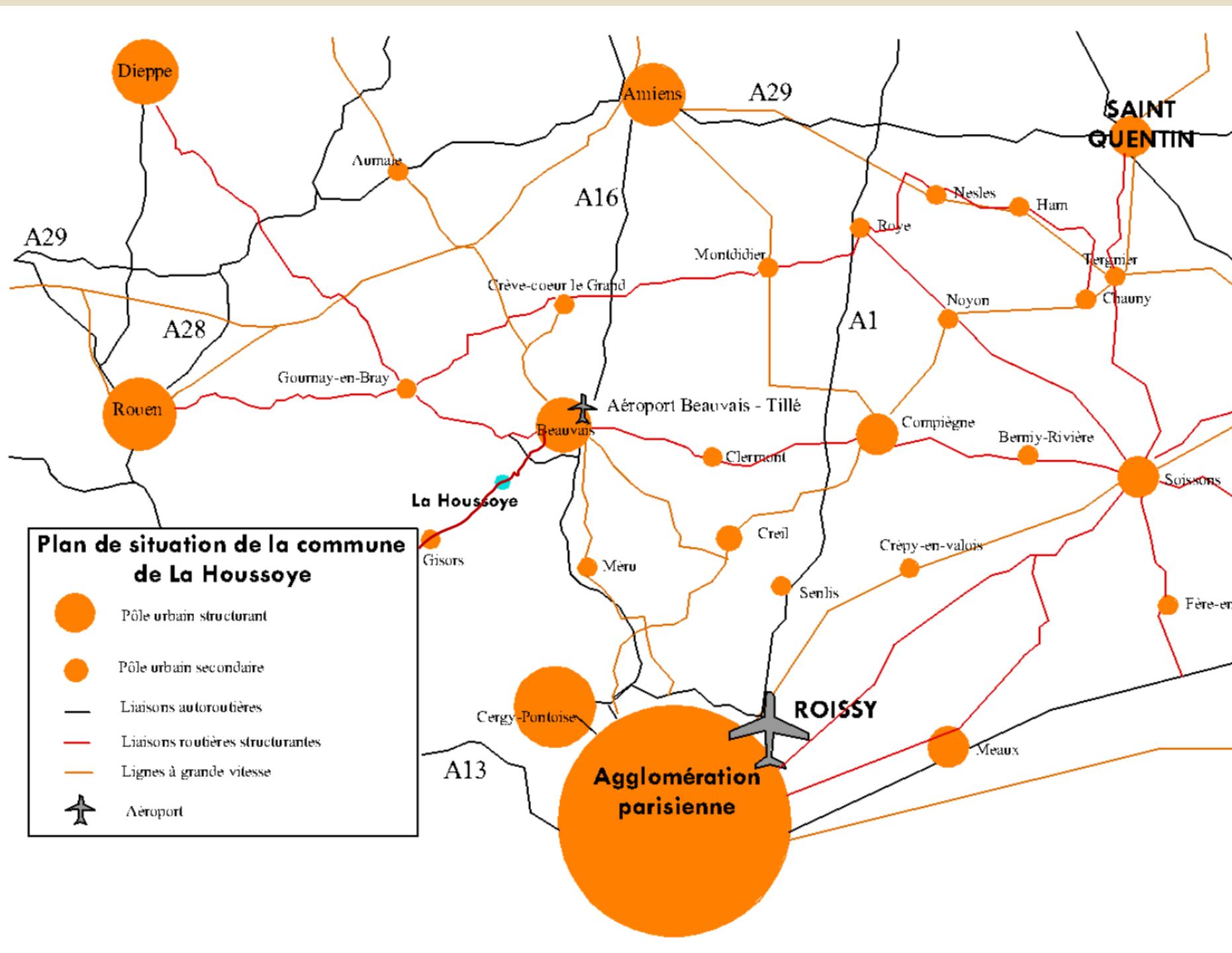


La commune de La Houssoye, dont la population est de 601 habitants en 2021, est située dans le département de l'Oise (canton de Beauvais - 2) et la région des Hauts-de-France. Elle subit l'attraction de la Région Parisienne (proximité de Cergy-Pontoise)



Chiffres clés (données INSEE)

- Superficie : **6.5 km²**
- Population en 2021 : **601 habitants**
- Densité (2021) : **92.5 habitants au km²**
- Variation annuelle moyenne de la population 2010-2021 : **1%** (calcul 2010-2015 et 2015-2021)
- Nombre de logements (2021) : **253**



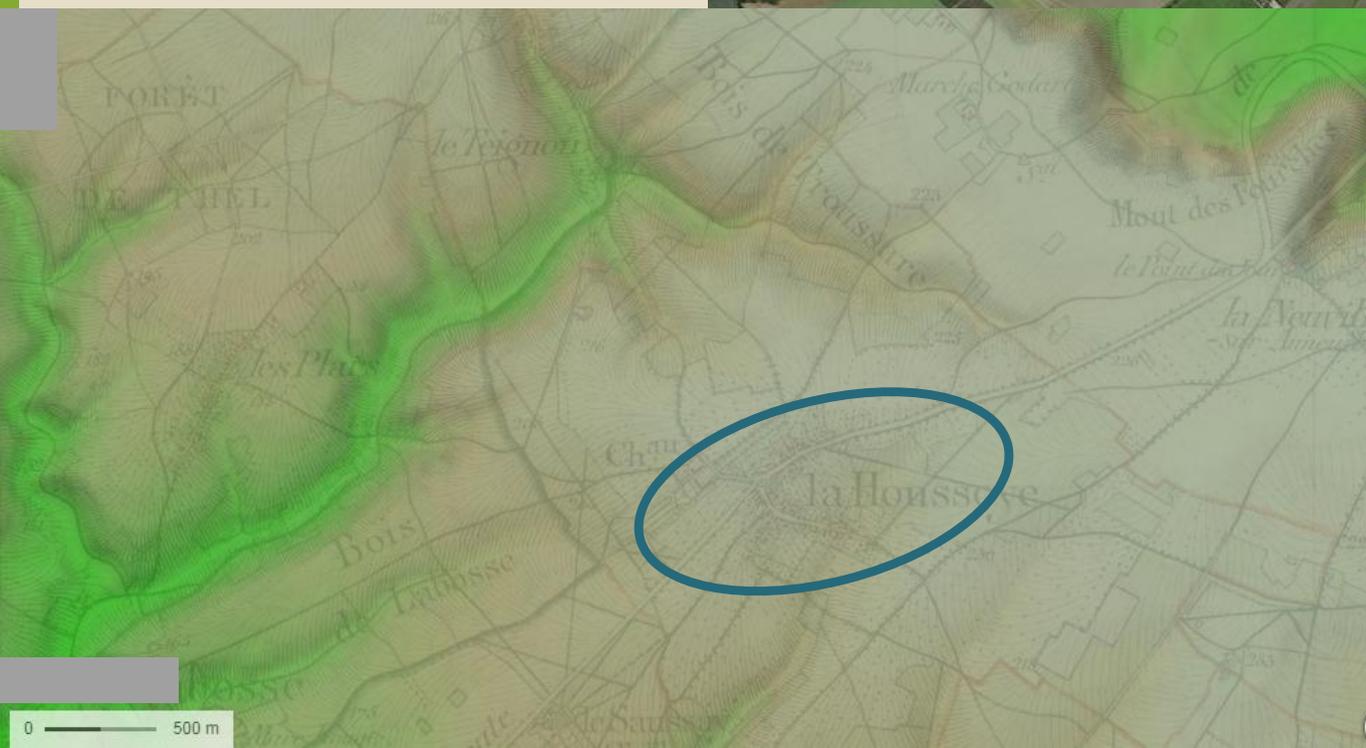
La commune de La Houssoye bénéficie d'un cadre naturel agréable et d'une structuration du territoire communal par les boisements tout autour du territoire. La structure urbaine est organisée en ville croisement de deux voies principales de communication et a subi l'étalement urbain linéaire.

La topographie du Nord vers le Sud en passant par le centre du territoire communal, présente des pentes généralement modérées, de l'ordre de 1 à 2%.

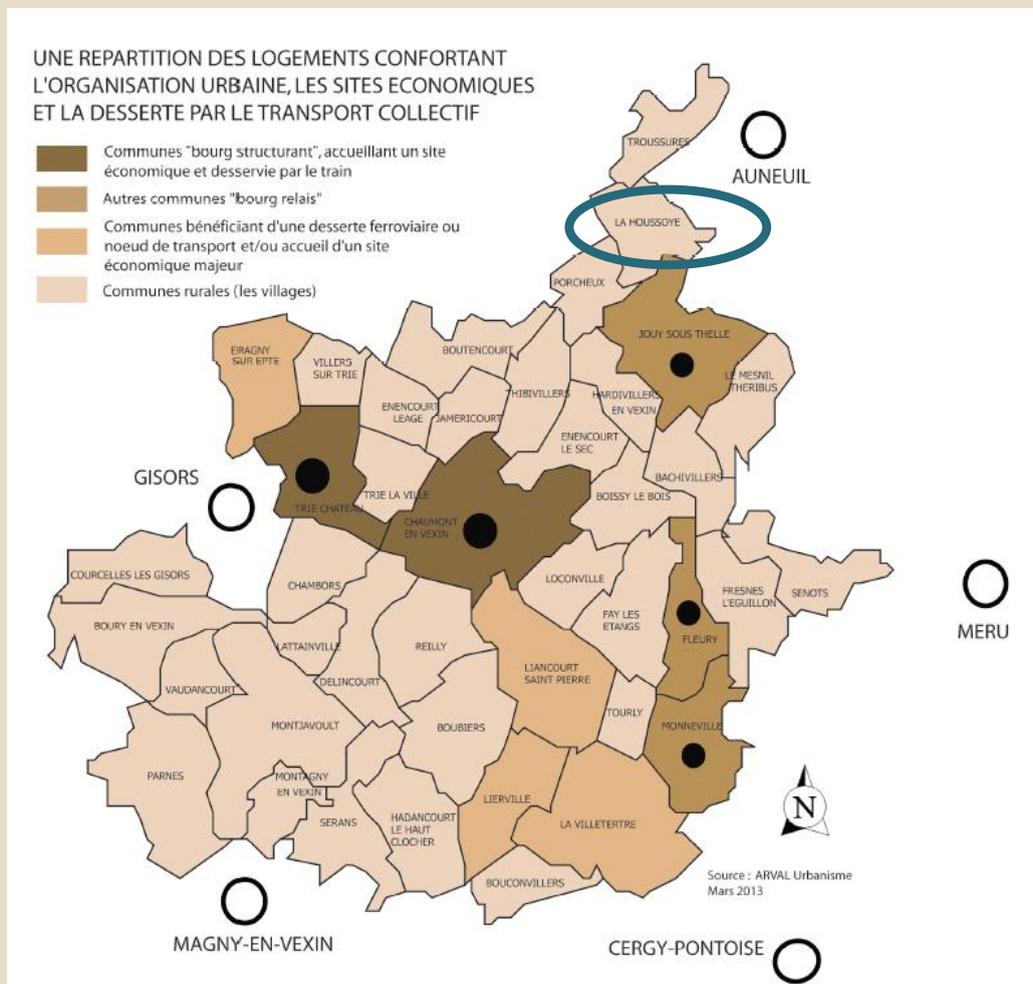
Le point le plus bas est à 155 mètres NGF et se localise à l'Ouest de la commune.

Le point le plus haut est à 235 m NGF d'altitude et se trouve au centre du territoire.

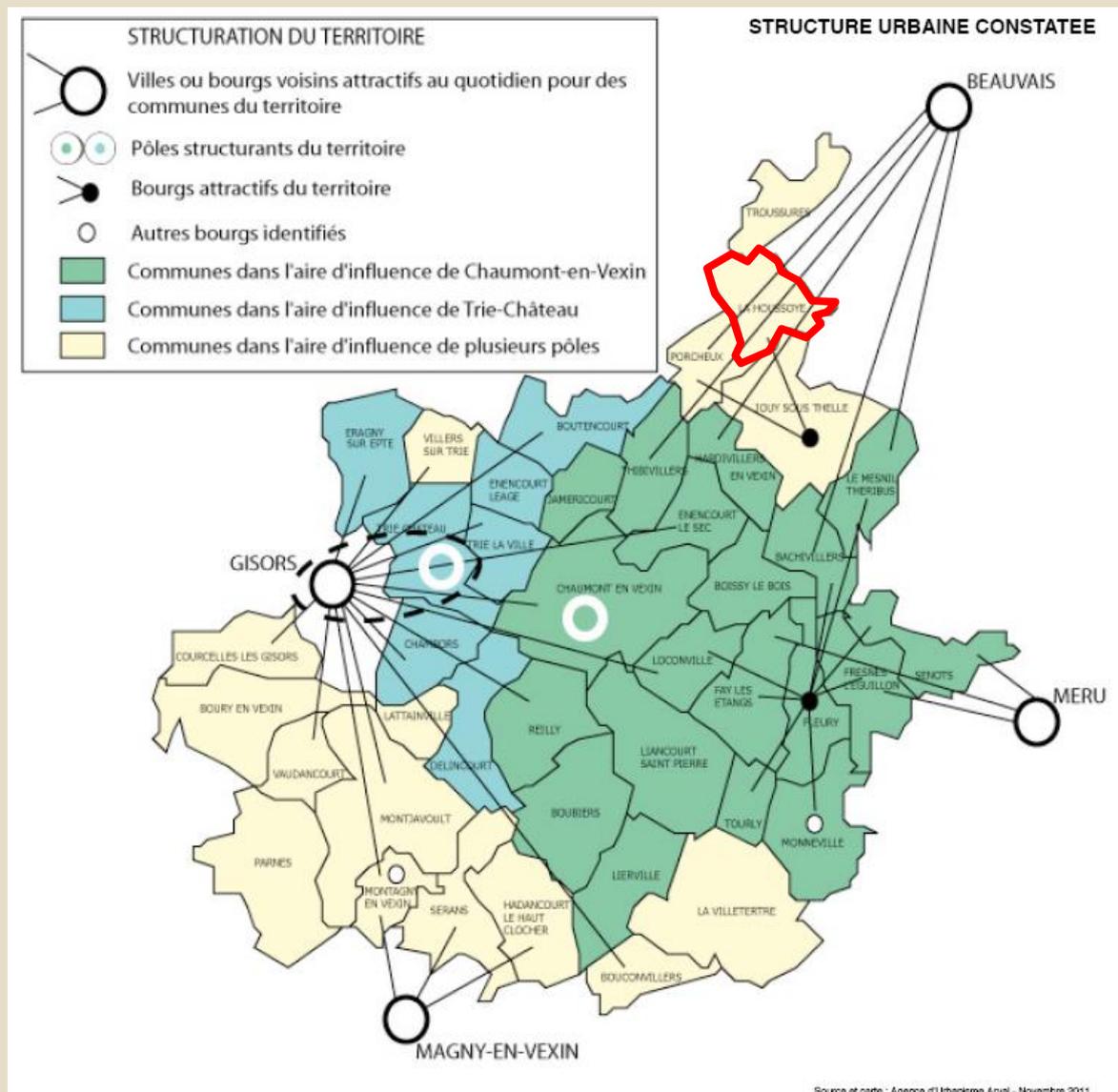
Des cheminements conduisent aux espaces boisés par des paysages variés : paysage de bocage avec quelques haies autour du village relictuel, paysage de champs ouverts, et paysages de boisements.



La commune fait partie de la **Communauté de Communes du Vexin Thelle** (CCVT) qui compte 190963 habitants (source : INSEE 2018). La CCVT est dotée d'un SCOT approuvé le 16 décembre 2014 et rendu exécutoire au 20 mars 2015. Le dossier de modification n°1 du SCOT du Vexin-Thelle a été rendu exécutoire le 15 Avril 2019.



Extrait du SCOT du Vexin-Thelle



La Houssoye est située dans l'aire d'influence de Beauvais et de Jouy-sous-Thelle.

Le PADD de la commune entend être en cohérence avec les principaux documents supra-communaux opposables (la commune de La Houssoye est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers Normands, par le SCOT du Vexin-Thelle , Atlas des paysages, ...). Il peut se résumer en trois grands principes définissant les grands objectifs de la commune pour les années à venir. Les principales orientations sont les suivantes :

1 – Protéger son environnement et optimiser l'écologie locale

Dotée d'un environnement écologique en relation avec le grand écosystème du Pays de Bray, la commune entend mettre la problématique environnementale au cœur de son projet communal en protégeant les écosystèmes présents sur le territoire communal (bois, talwegs, continuités écologiques potentielles), en prévoyant une renaturation de 1.1 ha, en prenant en compte les risques naturels (le ruissellement, les remontées de nappe, les coulées de boue, les mouvements de terrains et exposition au retrait et gonflement des argiles) et les risques éventuels des anciens sites industriels (données Basias), en protégeant la qualité de l'eau, en optimisant les déplacements doux dans la commune.

2 – Conforter et préserver l'économie locale

La commune souhaite bâtir un projet économique structuré :

- En préservant et renforçant son tissu économique existant
- En protégeant et valorisant son potentiel agricole et les activités agricoles existantes

3 – Faire le choix d'un développement raisonnable et raisonné et améliorer le cadre de vie

- Opter pour un développement raisonné de sa population, capable d'assurer un équilibre compatible avec ses services, commerces et ses équipements (notamment l'école)
- Privilégier la densification de l'existant (friche d'activité, dents creuses, renouvellement urbain) et opter pour une urbanisation respectueuse de l'enveloppe urbaine existante et des exploitations agricoles.
- Lutter contre l'étalement urbain
- Répondre aux besoins en termes de logements et d'équilibre de la structure par âge de la population par la densification de l'existant et une urbanisation respectueuse de l'enveloppe urbaine existante et des exploitations agricoles.
- Améliorer le cadre de vie par un renforcement cohérent du pôle équipement public existant

III DÉVELOPPEMENT SOCIODÉMOGRAPHIQUE, HABITAT ET BESOINS SPÉCIFIQUES CONNEXES

La commune de La Houssoye compte 601 habitants (populations légales 2021 de la commune de La Houssoye -).

Evolution démographique

L'évolution démographique reste globalement positive à La Houssoye depuis 1968. La commune a gagné 259 habitants de 1968 à 2021, ce qui représente une augmentation de 76%, soit une moyenne de près de 5 habitants supplémentaires par an.

Entre 2010 et 2021, la population a gagné 27 habitants (soit 2 à 3 habitants supplémentaire par an). La variation annuelle entre 2010 et 2021 est de l'ordre de 1% par an.

La variation annuelle de la population est principalement due aux entrées sorties depuis 1982. Cette variation migratoire influe ensuite sur la structure par âge de la population par l'arrivée de jeunes couples permettant une augmentation des naissances.

Typologie de la population

L'indice de vieillissement témoigne d'une population entre la population âgée et la population moyennement jeune (1.47). La population est plus jeune que la population au sein de la communauté de communes du Vexin Thelle. 60% de la population de la Houssoye a moins de 45 ans.

Cependant l'analyse démontre que sans apport d'une nouvelle population, le vieillissement de la population risque de s'accroître rapidement. Entre 2010 et 2021, les moins de 15 ans diminuent et les classes d'âge de 60-74 ans augmentent.

Habitat et occupation

Le nombre croissant de divorces dans la société ainsi que le vieillissement de la population dans la commune (augmentation du nombre de veufs) contribuent à diminuer le nombre moyen d'occupants par résidence principale : la taille des ménages de 2.88 en 2010 est passée à 2.66 en 2021 (contre 2.46 au sein de l'intercommunalité du Vexin-Thelle en 2021, source INSEE). Cette variation semble démontrer l'importance d'assurer un bon niveau d'équipement public scolaire.

Typologie du logement

De 135 logements en 1968, la commune est passée à 253 logements en 2021, **soit 2.2 logements par an durant cette période**. La commune compte 27 résidences principales supplémentaires **de 2010 à 2021 soit 2.45 résidences principales supplémentaires par an**. Le parc est composé essentiellement de maisons (94,5% sont des maisons). Le nombre moyen de pièces par résidence principale est de 4.8.

La période de construction la plus importante correspond à 1971-1990 avec 31% des résidences principales en plus.

35 résidences principales ont été achevées entre 2006 et 2018 soit une moyenne de 2.9 résidences principales en plus par an.

Près de 57% des ménages ont emménagé dans la commune depuis plus de 10 ans.

Que dit le SCOT ?

- Une répartition différenciée de la croissance entre les communes afin de conforter l'organisation de l'espace territorial
- Le taux de variation annuel moyen se situe sur l'ensemble du territoire entre 0.42% et 0.67%
- Les 31 communes « villages », plus éloignées des équipements, des commerces, des services pourront accueillir 57 à 58 % des logements entre 1160 et 1175 logements à l'horizon 2030. Dans tous les cas, les objectifs chiffrés de production de logements à l'horizon 2030, affichés au document d'urbanisme de chaque commune de la catégorie « villages », ne pourront pas dépasser le seuil plafond de 50 % du nombre de logements constatés au moment de la réalisation du document d'urbanisme.
- Il s'agit d'encourager la réalisation de petits et moyens logements locatifs (2 à 4 pièces notamment)
- **A La Houssoye, les nouvelles opérations d'ensemble devront compter au moins 10 à 12 logements / ha**

OBJECTIFS de la commune de La Houssoye :

- ❑ **Une croissance démographique d'environ 0.3% par an soit environ 30 logements supplémentaires en 2037 (estimation de 30-35 logements en 2040)**
- ❑ Deux espaces constructibles ont été définis dans l'enveloppe urbaine structurante et une friche d'activités au sein du tissu urbain existant. L'ensemble représente environ 28 logements sans compter la rétention foncière, avec une rétention foncière de l'ordre de 15% ce qui est particulièrement faible, cela représente 23 logements en 2037.
- ❑ **En ajoutant le renouvellement urbain, les dents creuses et le logements vacants réoccupés (hypothèse haute) cela représente environ 30 logements en 2037.**

Besoin en logements d'ici 2037 - 2040

2.3.1 Besoin minimum pour assurer le maintien de la population

POURSUITE DU PHÉNOMÈNE DE RENOUVELLEMENT/COMPENSATION

Deux hypothèses sont possibles :

1ere hypothèse : hypothèse faible

59 logements datent d'avant 1945 à La Houssoye (23% du parc).

Application de la variation de 2010 à 2021 ce qui représente 3 logements en compensation (-2 en renouvellement et +5 en compensation) sur 11 ans.

D'ici 2037 cela représente un besoin de 4 logements

2eme hypothèse :

Application de la variation entre 2015 et 2021, soit 5 logements en 6 ans soit un besoin de 11 logements.

POURSUITE DU PHÉNOMÈNE DE DESSERREMENT ENTRE 2021 ET 2037

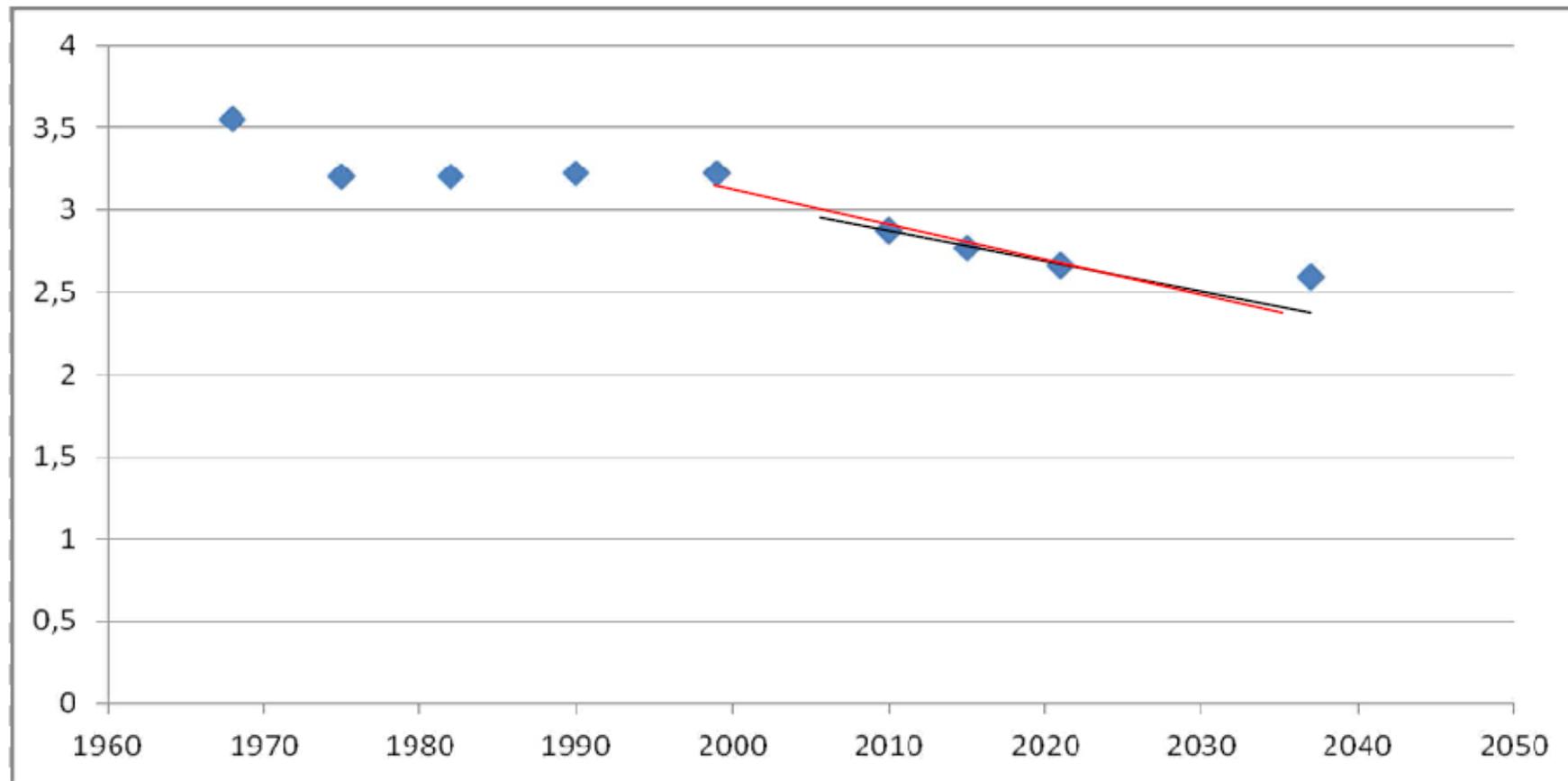
Ayant une incidence très importante sur la consommation de logements, le phénomène de la décohabitation doit être pris en considération. Le taux d'occupation devrait continuer à baisser d'ici 2035. En effet, beaucoup de familles sont aujourd'hui constituées de couples avec enfants dont une part importante d'adolescents qui seront amenés à quitter le domicile familial d'ici 2035. De plus, 60% des personnes âgées de 80 ans ou plus vivent encore en couple... enfin, la progression des divorces et séparations est également à prévoir à **La Houssoye**.

Plusieurs hypothèses :

1ere hypothèse : très basse

Le taux d'occupation passerait de 2.66 en 2021 à 2.6 en 2037

On fait l'hypothèse selon laquelle le taux d'occupation continuera à baisser d'ici à 2035 aux alentours de 2.6.



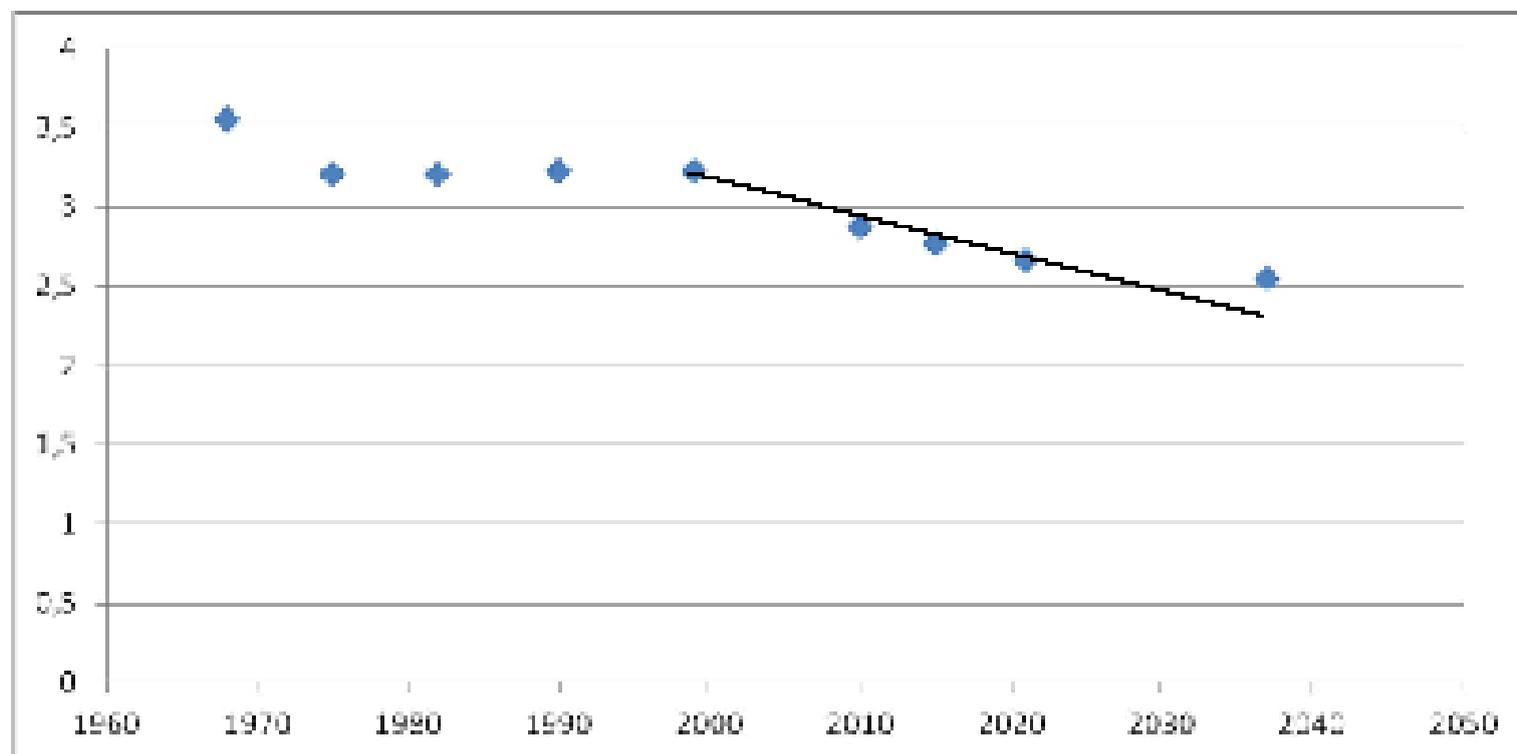
Cette hypothèse est largement au dessus des variations enregistrées depuis 2008.

Elle reste peu probable au regard des évolutions actuelles.

Hypothèse 2 : hypothèse peu probable

La variation de 2015-2021 appliquées jusque 2037 : une diminution de 0.11 ce qui représenterait 2.55 personne par ménage en 2037.

Cette variation est encore relativement basse par rapport aux dernières variations enregistrées sur la période 2010-2021 de 0.22.



Nous retenons cette hypothèse en hypothèse très basse bien que restant bien inférieure aux variations depuis 1999.

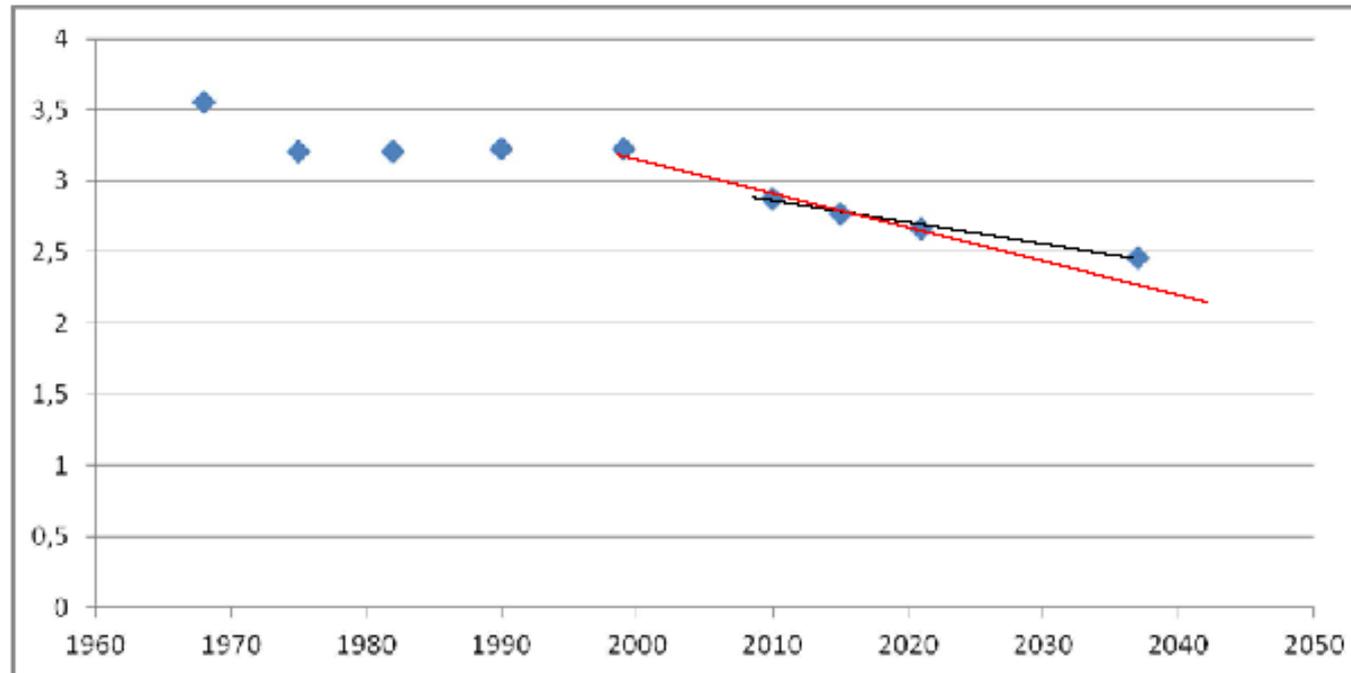
$$601/2.55=236$$

$$236 - 226 \text{ (RP de 2021)} = 10$$

Cela représente un besoin de 10 logements.

Hypothèse 3 : hypothèse très raisonnable

une variation comparable à la dernière période intercensitaire soit 0.20 de diminution, ce qui représenterait 2.46 personnes par ménage en 2037.



Cette hypothèse semble très raisonnable et proche des variations enregistrées depuis 2010 mais inférieure aux variations enregistrées depuis 1999.

Ce taux d'occupation correspondrait à celui enregistré au sein de l'intercommunalité en 2021.

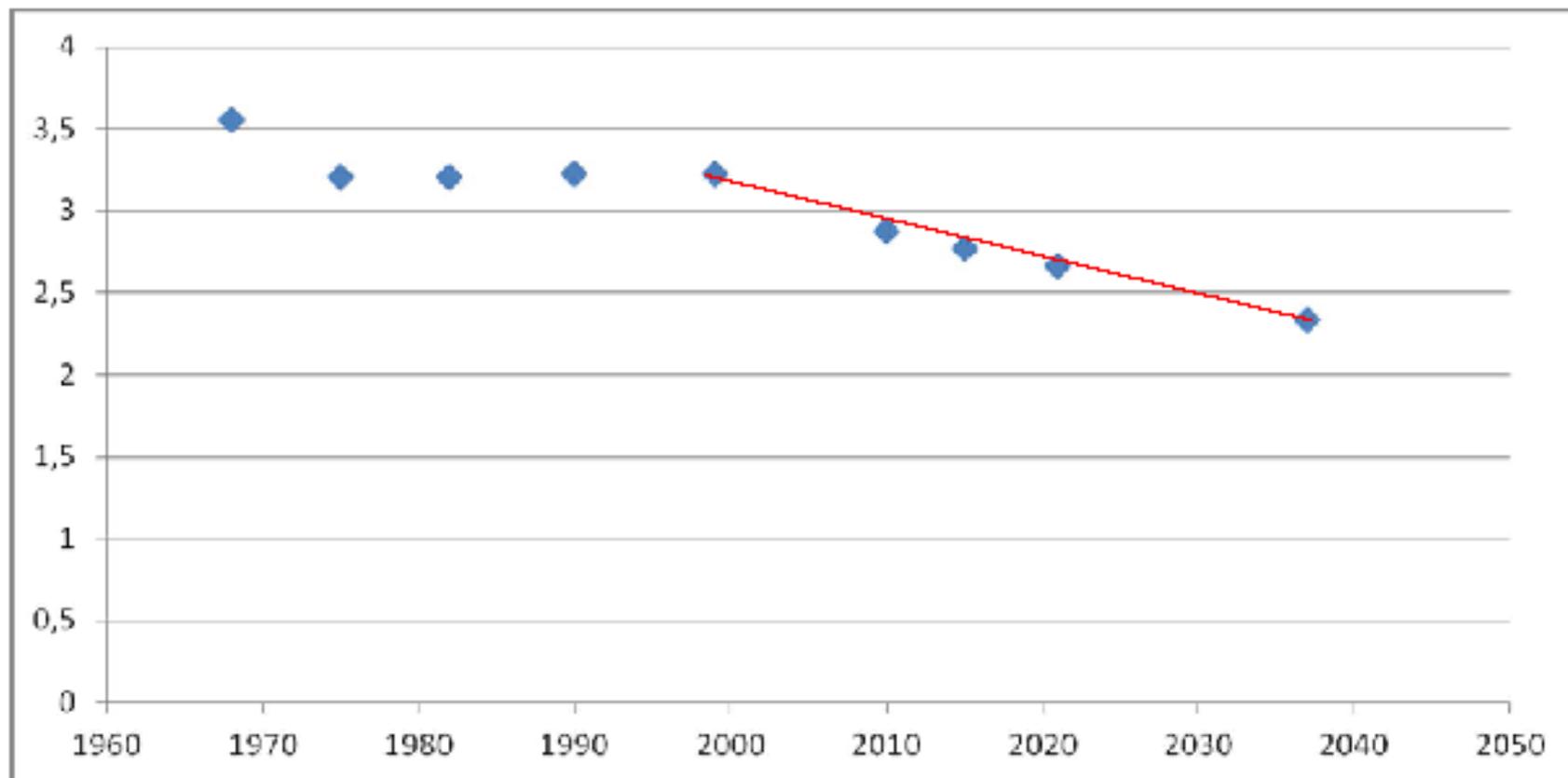
$$601/2.46=244$$

$$244 - 226 \text{ (RP de 2021)} = 18$$

Cela représente un besoin de 18 logements

Hypothèse 4 : en retenant la diminution du taux d'occupation depuis 1999, cela représenterait une diminution de 0.33 (ramener au nombre d'années).

Le taux d'occupation serait de 2.33 personnes par ménage en 2037.



Cette variation est retenant en plus forte hypothèse.

$$601/2.33=258$$

$$258 - 226 \text{ (RP de 2021)} = 32$$

Cela représente un besoin de 32 logements.

TAUX DE VARIATION ANNUEL : 0.3 %

	Population	Résidences principales
2021	601	226
2037	631	<u>262</u>

- Population en 2037 : $601 * 1.003^{16} = 631$ habitants
- Augmentation de la population : +30 habitants soit une augmentation de 4.99%.
- Besoin estimé : $30 / 2.46$ (hab/RP) = 12 logements

Il faut ajouter les 24 logements nécessaires au maintien de la population dus au phénomène de desserrement, soit 36 logements à créer entre 2021 et 2037.

Conclusion : Si la commune choisi un taux de développement annuel de 0.3%, il faudra construire 36 logements d'ici 2037, soit en moyenne, 2.8 logements par an.

Au regard des permis de construire en cours, cela représente 36-6= 30 logements.

TAUX DE VARIATION ANNUEL : 0.4 %

	Population	Résidences principales
2021	601	226
2037	641	266

- Population en 2037 : $601 * 1.004^{16} = 641$ habitants
- Augmentation de la population : +40habitants soit une augmentation de 6.65%.
- Besoin estimé : $40 / 2.46$ (hab/RP) = 16 logements

Il faut ajouter les 24 logements nécessaires au maintien de la population dus au phénomène de desserrement, soit 40 logements à créer.

Conclusion : Si la commune choisi un taux de développement annuel de 0.4%, il faudra construire 40 logements d'ici 2037, soit en moyenne, 3.23 logements par an.

En retirant les 6 logements en permis de construire cela représente 34 logements.

Analyse des logements vacants

Le fichier Lovac a permis d'analyser la réalité des logements vacants en 2024 (source mairie en fonction des données Lovac). Elle apparaît dans le rapport de présentation de manière détaillée.

Synthèse : les logements vacants : une grande partie est maintenant réoccupée. Au total cela représente 9 logements vacants, dont deux nécessitant une réhabilitation des travaux d'habitabilité. Cela représente 3.5% du parc de logement donc inférieur au 5% permettant une bonne rotation dans le parc existant.

Il peut être conclu une stagnation des logements vacants en 2037-2040 compte tenu de la réalité des logements vacants.

Le nombre de logements vacants est relativement faible puisqu'il n'est que de 9 logements vacants en 2024 soit 3,5% du parc de logements. Il est possible, en hypothèse optimale, **qu'un logement vacant soit réoccupé en 2037-2040, ce qui ne représenterait plus que 8 logements vacants.**

Analyse des dents creuses

Une carte précise sera reprise dans le rapport de présentation. L'analyse précise a été effectuée en fonction des contraintes (accès aux maisons existantes), règlement.

Les dents creuses représentent un potentiel de 6 logements :

- 2 logements rue de l'Argillière.
- 3 logements rue de la vieille rue
- 1 logement rue de Porcheux

Cela représente 6 logements, avec une forte rétention foncière (ce sont des jardins de propriété, parfois deux propriétés différentes).

Analyse du renouvellement urbain

Une friche d'activités sera prévue en zone à urbaniser, route de Porcheux, elle est inscrite en zone 1AUh

Un hangar 352 rue de Jouy sous thelle pourrait être transformé en logement représentant un potentiel d'un logement

Un hangar 215 rue de Beauvais pouvant permettre la transformation en un logement.

Un hangar 68 rue de Beauvais pouvant permettre la réalisation de deux logements.

Cependant, compte tenu des divisions que cela représente (accès, parking), ces possibilités font l'objet d'une forte rétention foncière et reste hypothétique et à long terme.

OBJECTIFS

- ❑ **Le renouvellement urbain et les dents creuses représente une possibilité maximum de 6 logements.**
- ❑ **Les logements vacants sont en dessous du seuil assurant une bonne rotation dans le parc existant en effet ils ne représentent que 9 logements vacants en 2024** (données commune. Une baisse d'un logement vacant est l'hypothèse la plus haute, mais très incertaine).
- ❑ **Une friche d'activités sera prévue en zone à urbaniser. Elle représente 7615 m² environ, soit 12 logements dans l'existant avec 15 à 16 logements à l'hectare.** Avec une rétention foncière de 15 pour cent cela représente **10 logements**. La friche correspond à plusieurs divisions parcellaires, toutes ne seront pas urbaniser. Un coefficient de biotope sera également mis en place, une voirie sera nécessaire.

L'ensemble des possibilités de construire au sein de l'existant représente donc 17 possibilités de logements, maximum.

Total dents creuses et renouvellement urbain :

	Sans compter la rétention foncière	Hypothèse optimale Nombre de logements comptant une rétention foncière de l'ordre de 30% (cette rétention est un minimum)	Hypothèse plus proche de la réalité : rétention foncière de 40%
Dents creuses	6	4	3-4
Renouvellement urbain	4	2-3	2-3
		6 à 7 logements	5 à 7 logements

Dans l'existant, cela représente un potentiel d'environ 6 logements.

- ❑ **Privilégier le renouvellement urbain et les dents creuses et friche d'activité représentant 17 logements** (en comptant la rétention foncière) contre 13 logements pour les espaces potentiellement constructible (en comptant la rétention foncière compte tenu des deux secteurs, de 15 %)
- ❑ **57% des possibilités de construire sont en densification de l'existant.** L'ensemble des possibilités de construire au sein de l'existant représente donc 17 possibilités de logements, maximum, soit près de 57% des possibilités de construire du PLU.
- ❑ Choisir des secteurs d'urbanisation pour **atteindre l'objectif de la commune de 30-35 habitants supplémentaires** afin de **maintenir les effectifs scolaires**, une vie locale, une structure par âge équilibrée et d'éviter un vieillissement important de la population sur place. Les habitants seraient en 2040 de l'ordre de 630-640 habitants.
- ❑ **Opter pour des secteurs au sein de l'enveloppe urbaine**, entourés de constructions, soit le long d'une rue principale construite de part et d'autre du site : rue de Beauvais, soit en cœur d'îlot entre la rue de Beauvais, l'impasse de la soie, et la rue de Jouy-sous-Thelle qui sont donc bâtis. Ces deux secteurs sont de faible importance, avec environ 16 logements possibles sur deux zones localisées en enveloppe urbaine structurante (sans compter la rétention foncière). Avec une rétention foncière de 15 pour cent, cela représente 13 constructions
- ❑ **Privilégier une densification des zones à construire** : la commune fait l'effort d'une densité de 15-16 constructions à

l'hectare donc bien supérieure à la densité du SCOT de 12 logements à l'ha.

- ❑ Ces deux secteurs d'urbanisation à vocation de logements font une superficie totale de 9449 m² dont 3775m² en jardin pâture privée, non agricole. Cela représente une consommation d'espaces agricoles de 5674 m². **Ces deux secteurs d'urbanisation sont d'une largeur limitée ce qui ne favorise pas une activité agricole optimale, et sont entourés d'urbanisation, ce qui implique des contraintes agricoles importantes.**
- ❑ **Limiter l'évolution des résidences principales de 2 logements par an jusque 2040.** Ce qui reste plus faible que le taux de construction des résidences principales achevées entre 2006 et 2018 de 2.9 RP supplémentaires par an (soit 35 constructions).
- ❑ **Lutter contre l'étalement urbain** : l'urbanisation est prévu soit en cœur d'îlot entouré par des constructions en grande partie (cœur d'îlot entre la rue de Beauvais, l'impasse de la Soie, et la rue de Jouy sous-thelle), soit le long d'une voie principale au sein d'un secteur construit de part et d'autre du site, le long de la rue de Beauvais.
- ❑ En terme d'équipements, les besoins des habitants concernent
 - le désenclavement de l'école (dossier déjà accordé avant le PLU) – mesures de sécurité)
 - la prévision d'une salle polyvalente à terme, servant également pour le groupe scolaire (cantine, espace de jeux..)
- La réalisation d'un city parc de 800 m² derrière l'école pour les besoins des habitants, à la place du terrain de football actuel de plus grande superficie d'environ

4000 m² (réduction de l'espace consommé pour les besoins de loisirs et sportifs de l'ordre de 3200 m²)

Objectifs :

- **Réduire les espaces consommés à vocation de sport**
- **Densifier les zones d'urbanisation**
- **Prévoir 57% de l'urbanisation en densification de l'existant (dents creuses, renouvellement urbain, friche d'activités).**
- *Prévoir une évolution très raisonnée et raisonnable des logements.*

La consommation d'espace est la suivante :

- 800 m² city parc (non agricole - enherbé
- Salle polyvalente et désenclavement de l'école (sécurité des abords de l'école) 1600 m² - non agricole - enherbé

Le total de la consommation d'espace pour les besoins des équipements publics représente 2400 m²

Le total de la consommation d'espace pour les zones constructibles est de 9449 m².

Total général de la consommation d'espaces de 11 849 m² soit 1.18 ha.

Réaffectation du terrain de football artificialisé en espace naturel à l'occasion du PLU :

4000 m² de terrain de football seront réaffectés en espace naturel et feront l'objet d'une renaturation

Site d'enjeux 1 : l'école et les équipements sportifs manquent de cohérence, il s'agit de créer un véritable pôle équipements scolaires et sportifs accessibles pour tous et permettant à l'école de bénéficier de ces équipements : salle polyvalente à moyen ou long terme, équipement sportif complet et structuré, limitant la consommation d'espace.

Préservation des tilleuls (enjeux paysagers et écologiques)

Urbanisation à vocation d'habitat : non souhaitable compte tenu de la vocation de la zone et de la renaturation notamment de l'ancien terrain de football

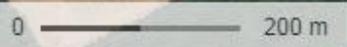
Espace non construit le long de la rue de Beauvais - urbanisation de part et d'autre. **Site retenu à l'urbanisation rue de Beauvais**
Préservation des espaces arborés à proximité, et continuité écologique à renforcer entre deux espaces arborés de jardins.

Site en cœur d'ilôt, dont les espaces à proximité sont construits : impasse de la soie, rue de Beauvais, rue de Jouy-sous-Thelle. **Site retenu à l'urbanisation**

Difficulté d'accès, sans accès suffisant, espace agricole de bocage, **Site non retenu à l'urbanisation.** - préservation des jardins autour. Hygromorphie et ruissellement secondaire.



Échelle 1 : 7 012



Objectifs :

- Lutter contre l'étalement urbain
- Structurer les équipements publics par un pôle équipement sportif et scolaire
- Prévoir une renaturation du terrain de sport en réduisant la consommation de l'espace à vocation sportif.
- Préserver les élevages existants
- Lutter contre le risque de ruissellement en évitant de construire dans les talwegs et talwegs secondaires.
- Réhabiliter une friche en logements
- Préserver les arbres et jardins au sein des espaces construits et à proximité.

-  Axes de ruissellement
-  Talweg secondaire - ruissellement possible.
-  Lutte contre l'étalement urbain
-  Elevage et périmètre de protection
-  Friche d'activités - vocation d'habitat (construire la ville sur elle-même)

IV OPTIMISATION ECOLOGIQUE DU TERRITOIRE ET VALORISATION DU CADRE DE VIE LOCAL

L'optimisation écologique de la commune et la valorisation du cadre de vie local passent par les enjeux majeurs suivants :

- **Adapter les équipements aux besoins des habitants et renforcer la biodiversité avec une renaturation de 1.1 ha**
- **Protéger et valoriser la biodiversité et les continuités écologiques**
- **Prévenir les risques et pollutions**
- **Préserver les paysages (cônes de vues, jardins)**
- **Protéger et valoriser le patrimoine bâti et le petit patrimoine**

Projet déjà accordé avant le présent PLU

- Améliorer la sortie des écoles et la sécuriser.

La sortie de l'école n'est pas sécurisée actuellement. Le bus doit faire demi-tour sur la place qui est une impasse et utilise, au moment de la sortie des écoles, la moitié des stationnements. Les piétons n'ont pas de passage spécifique suffisamment marqué et adapté (PMR, poussette).

La municipalité, avant le PADD du PLU, a prévu de prolonger l'impasse. Un dossier voirie, a été accordé (source mairie). **Le PLU retranscrit uniquement l'espace consommé pour cette réalisation validée par les différents services avant le PLU.**

-Réhabiliter et agrandir le groupe scolaire.

Autres projets

-Prévoir une salle polyvalente à moyen ou long terme, permettant de servir de cantine aux enfants de l'école, d'espace de jeux couverts (non existant actuellement) ..La salle des fêtes actuelle n'est plus adaptée. Cet objectif n'est prévu qu'à moyen ou long terme.

-Prévoir une crèche (de préférence dans l'existant, en lieu et place de l'école maternelle actuelle).

-Prévoir un espace de city park derrière l'école. Cet espace de loisirs et sportif sera utilisé par le groupe scolaire, ainsi que par les habitants.

-Prévoir des liaisons douces et maintenir le maillage doux existant.

Renaturation et biodiversité

- Renforcer la biodiversité sur l'allée des Tilleuls
- Préserver et enrichir le patrimoine végétal local
- Renaturation sur une zone de 11 000 m².

Le Verger conservatoire



DES HAUTS-DE-FRANCE



Une production
du Centre
Régional
de Ressources
Génétiques



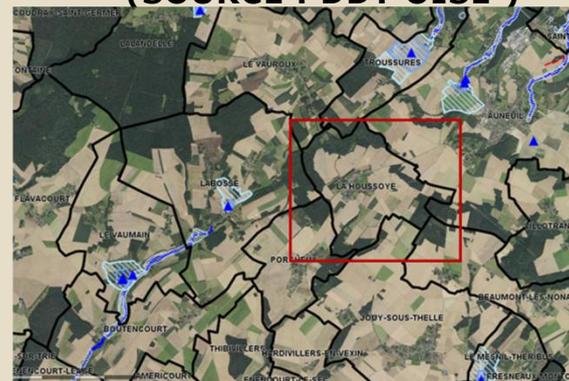
LOCALISATION DES BIOCORRIDORS SITUÉS AUX ALENTOURS DE LA COMMUNE (SOURCE : DREAL)



Commune concernée par un biocorridor (n° 60319)

Les continuités écologiques sont des aouts importants pour la commune.

ZONE HUMIDE ET ZONE A DOMINANTE HUMIDE (SOURCE : DDT OISE)



Commune non concernée mais concernée par la présence de talwegs – risque de ruissellement

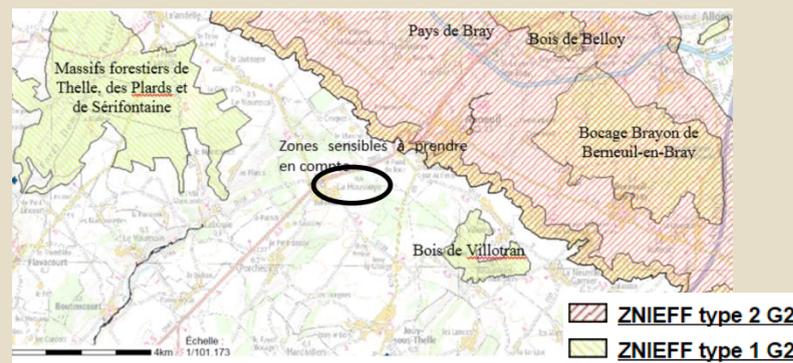
NATURA 2000 (SOURCE DREAL)



Site Natura 2000

Commune non concernée par un site Natura 2000. Cependant, un site Natura 2000 ZCS (Zone spéciale de conservation) se situe dans un rayon de 1km. (Cuesta du Bray)

ZNIEFF (SOURCE DREAL)



Commune non concernée par une ZNIEFF, mais disposant d'un patrimoine naturel entourant l'espace communal

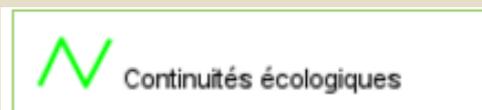
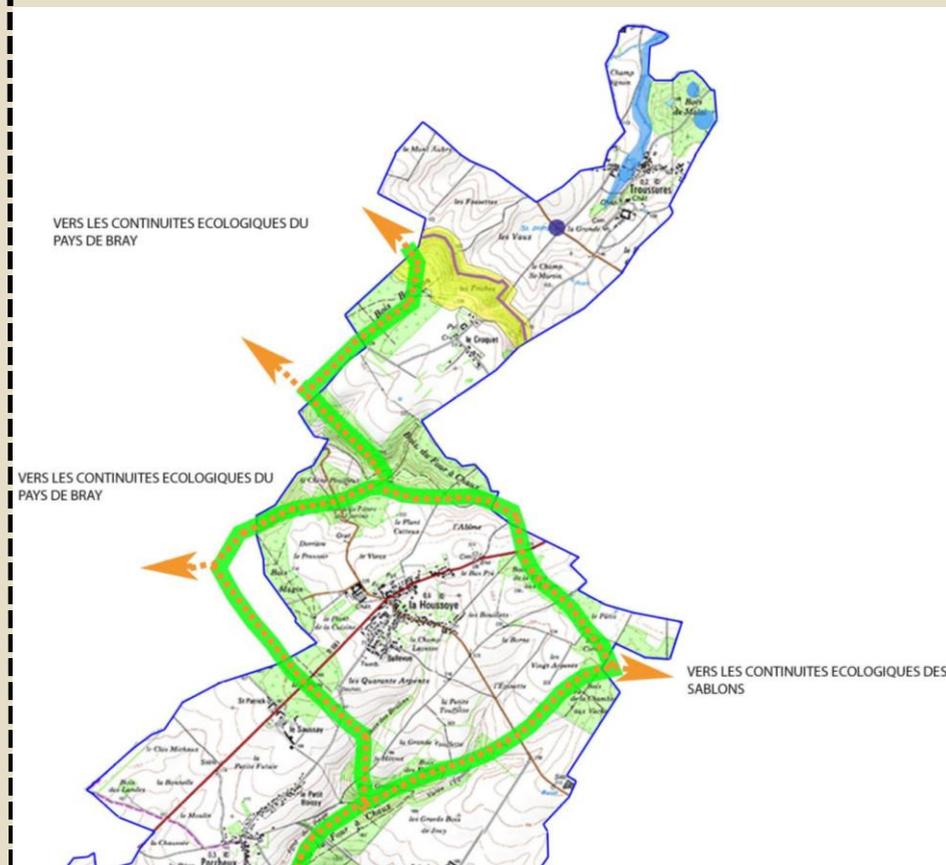
Que dit le SCOT ?

Le SCOT identifie une trame verte principale garantissant les continuités écologiques sur l'ensemble du territoire, qui entoure le territoire communal de la Houssoye.

Il indique qu'il est nécessaire de ne pas créer de ruptures dans les connexions fonctionnelles de cette continuité écologique forte, au regard des possibilités d'aménagement. Il incite à leur protection durable en intégrant leur valorisation écologique, sociale ou économique.

OBJECTIFS

- ❑ Prendre en compte la présence des corridors écologiques dans les choix d'urbanisation
- ❑ Préserver les continuités écologiques
- ❑ Préserver les lignes végétales et arbres isolés.
- ❑ Bâtir un équilibre local entre maintien, développement de la biodiversité et habitat
- ❑ Préserver les espaces naturels par un zonage adapté



ELABORATION DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT)

Rendu exécutoire à compter du 20 mars 2015

Document d'Orientations et d'Objectifs

Localisation des espaces et sites naturels ou urbains à protéger

Date d'origine décembre 2014

3b

CARTE DES MOUVEMENTS DE TERRAIN (SOURCE DDT)

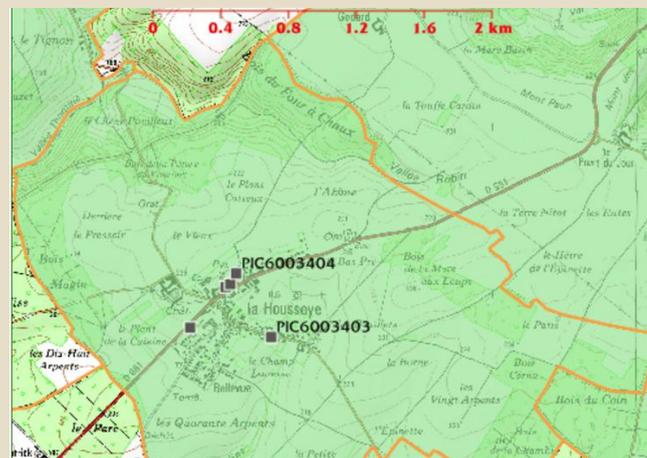


Le BRGM recense 1 mouvement de terrain sur la commune de type effondrement. Le PLU retranscrit ce risque.



LISTE DES SITES INDUSTRIELS ET ACTIVITÉS DE SERVICE SUR LE TERRITOIRE DE LA HOUSOYE SOURCE : BASIAS

Le site Basias recense, de façon large et systématique, tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement. 7 sites sont recensés sur le territoire communal. Le PLU précisera ces anciens sites.



La Base de données BASOL sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelle une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif ne recense aucun site à La Houssoye.

Que dit le SCOT ?

- Inscrire au SCOT quelques dispositions ciblées d'ordre général visant à une meilleure prise en compte des risques et de leurs conséquences :
- *Risque d'inondation par remontée de nappes (aléa fort, très fort et nappe subaffleurante) avec plus de 30 communes concernées : interdiction des constructions sur sous-sol sur les terrains concernés et obligation de réaliser le plancher bas de la construction à une hauteur d'au moins 0,30 cm par rapport au terrain naturel avant travaux (en admettant un vide sanitaire).*
- *Risque de coulée de boue (aléa fort à très fort, et emprises déjà impactées) : interdiction de nouvelles constructions sur les emprises foncières concernées dans les périmètres agglomérés (urbanisés) des communes tant qu'une étude attestant l'absence de risques ou tant que des aménagements suffisants n'auront pas été réalisés pour réduire ou supprimer le risque*
- Réaliser un entretien régulier des fossés, des talus et des haies jouant un rôle dans la régulation des eaux de ruissellement, en privilégiant une intervention de proximité.

OBJECTIFS

- ❑ Prendre en compte les risques de remontée de nappe, de ruissellement coulées de boue et de gonflement des argiles dans le cadre du PLU.
- ❑ Favoriser la gestion sur place des eaux de ruissellement en particulier dans le cadre des opérations nouvelles de construction et d'aménagement

Le paysage sera pris en compte notamment par les actions suivantes :

Objectifs

- Renaturation sur plus d'un hectare assurant un regard sur le paysage et en le restructurant et lui offrant sa composition d'ambiance
- Maintenir les cônes de vues sur la vallée notamment le long de la rue de Beauvais
- Préserver les espaces de jardins assurant des rôles écologiques, paysagers, et de lutte contre le ruissellement et le changement climatique
- Maintenir des cônes de vues sur les champs ouverts et le bocage
- Préserver les arbres isolés et lignes végétales au sein du village et sur le territoire communal, ils concourent aux continuités écologiques et assurent la préservation du paysage ambiant
- Créer un verger de préférence conservatoire.
- Lutter contre l'étalement urbain concoure à maintenir des paysages.
- Assurer le maintien des coupures d'urbanisation spécifiques notamment sur les vallons.
- Préserver les ambiances « vertes » des petites rues.

Que dit le SCOT ?

Le SCOT préconise la prise en compte adaptée des boisements existants, l'identification de secteurs de paysage emblématiques du Vexin-Thelle à préserver, la mise en valeur de certains points de vue remarquables et la mise en place de coupures d'urbanisation.

IV - Préserver le patrimoine architectural et petit patrimoine.



Que dit le SCOT ?

- Faire référence à la nouvelle charte architecturale du Vexin-Thelle mettant en avant les différentes caractéristiques des communes du Vexin-Thelle
- Inciter les communes à se doter de dispositions et/ou d'outils visant au maintien des typologies de façades (calcaire, silex, brique rouge...) donnant sur l'espace public (cœur de village)
- Respecter la morphologie urbaine des trames bâties au moment du choix des secteurs d'extension possible
- Avancer des principes ciblés en matière de mise en valeur du paysage bâti suivant les spécificités communales



OBJECTIFS

❑ Préserver les grands principes d'organisation des espaces urbains entre densification de la trame bâtie ancienne avec structure en corps de ferme en U ou L, une composition de principe souvent en front à rue, ; et lotissements plus récents, en retrait par rapport à la voie et moins denses.
⇒ Veiller pour ces deux paysages urbains au respect de leurs composantes.

❑ Respecter l'organisation urbaine existante pour les implantations futures.
=> Inscrire l'urbanisation dans la continuité de l'existant.
⇒ Eviter les constructions en double rideaux sans voie structurante et remplir les « vides urbains ».

⇒ Préserver les éléments architecturaux et de composition urbaine ainsi que le petit patrimoine



V – PRÉSERVER ET RENFORCER LE TISSU ÉCONOMIQUE LOCAL

Que dit le SCOT ?

L'enjeu est de préserver les commerces existants et éventuellement de mettre en place les conditions pour en attirer de nouveaux.

L'indicateur de concentration d'emploi est de 14.4 est témoin surtout d'une commune résidentielle, cependant les emplois restent élevés par rapport à la taille de la commune.

La commune de La Houssoye compte 25 entreprises dont 12 entreprises de commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration.

La commune enregistre 7 créations d'établissements en 2022, dont 2 dans le secteur du commerce de gros et de détail, transports, hébergements et restauration, 2 en activités immobilières, et 2 en autres activités de services.

Préserver le stationnement existant notamment sur la place publique et renforcer le stationnement à l'approche de l'école

OBJECTIFS

- ❑ Préserver l'activité existante et valoriser l'activité commerciale, artisanale et de service
- ❑ Prendre en compte les besoins des entreprises présentes sur le territoire communal
- ❑ Valoriser le cadre de vie et le potentiel touristique
- ❑ Rendre possible la réalisation de gîtes et prévoir des liaisons douces et maintien des liaisons douces existantes.

Que dit le SCOT ?

- Réaliser un diagnostic agricole communal permettant de repérer les bâtiments ou parties de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- Demander aux documents d'urbanisme communaux, de maintenir des espaces non urbanisables suffisants autour des sites d'activités agricoles existants, de privilégier l'urbanisation sur les terres agricoles de moindre qualité, de maintenir des accès aux champs adaptés, de permettre une valorisation énergétique sur le bâti agricole



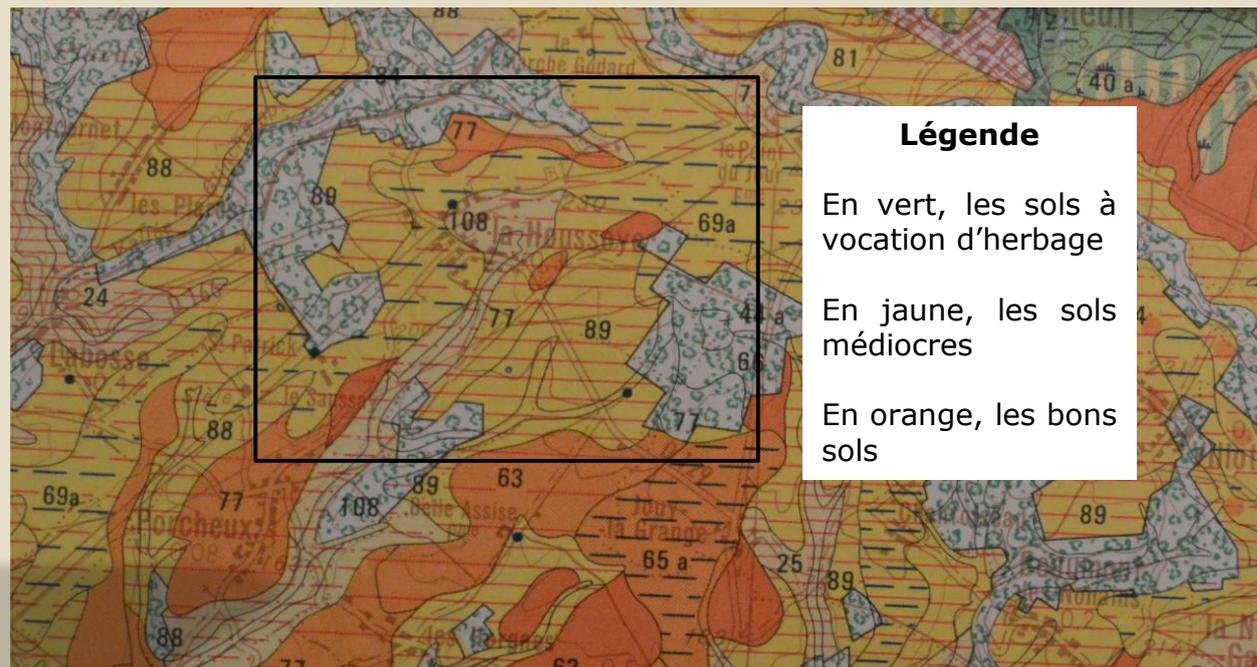
La SAU (Surface Agricole Utile) représente 391,83 ha en 2014 (surface totale commune 650 ha). En 2016, il y a deux sièges d'exploitation agricole sur la commune. Il y a une Installation classée pour la protection de l'environnement (GAEC Colson).

Les mutations agricoles qu'a connu le village (passage d'une économie rurale d'élevage à une économie agricole de cultures) ont un impact sur l'espace, les paysages et notamment sur l'emprise des chemins.

OBJECTIFS

- ❑ Préserver l'activité agricole
- ❑ Préserver les prairies attenantes au corps de ferme disposant d'un élevage
- ❑ Prévoir de diversifier l'activité agricole notamment par la possibilité d'activités équestres ou box à chevaux
- ❑ Maintenir les conditions de desserte et d'accès aux exploitations agricoles
- ❑ Favoriser le développement et la diversification de l'activité agricole (développement d'interfaces de vente directe producteur-particulier, développement de la transformation des produits de l'exploitation, permettre l'agrotourisme, la création de gîtes)
- ❑ Prévoir l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine existante sans compromettre l'activité agricole, sur des espaces difficiles d'accès entourés en grande partie, d'urbanisation.

APTITUDE CULTURALE DES SOLS



VI - TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

Le développement de la mobilité à La Houssoye passe par l'enjeu majeur suivant :

Encourager l'utilisation des transports en commun et les modes de déplacement doux

Parmi les 297 actifs ayant un emploi et qui résident à la Houssoye, 38 travaillent dans la commune, ce qui est plus qu'en 2011 (32 actifs).

Réseau routier

La commune est située à 15 minutes de l'Autoroute A16 et à 25 minutes de l'aéroport de Tillé. De plus, elle se situe à proximité du bassin d'emplois de Beauvais, de Méru, de Cergy et de la Région Parisienne.

La commune est traversée par la routes départementales 981 (ancienne nationale, classée à grande circulation). Elle est également traversée par le RD n°129 et 166 . En l'état, le Plan Départemental pour une mobilité Durable (PDMD) n'inscrit pas de projet routier sur le territoire de la commune de La Houssoye.

Transports en commun

La commune est située à vingt minutes de la gare de Beauvais à partir de laquelle il est possible de rejoindre Paris en 1h15.

La gare la plus proche de La Houssoye se trouve à Chaumont-en-Vexin (11.69 kilomètres). La ligne Paris-Beauvais dessert cette gare 16 fois par jour dans les 2 directions.

La commune est concernée par :

Les lignes régulières n°38 (Gisors/Beauvais) et n°38 RENF2 (Beauvais/Porcheux)

Les lignes scolaires sont à destination du collège à Auneuil, et à destination de Beauvais et desservent le regroupement pédagogique intercommunal de La Houssoye et Porcheux.

La commune est concernée par :

- Les lignes régulières n°38 (Gisors/Beauvais) et n°38 RENF2 (Beauvais/Porcheux)
- Les lignes scolaires à destination du collège à Auneuil, de l'institution du Saint-Esprit à Beauvais et desservant le regroupement pédagogique intercommunal de La Houssoye et Porcheux.

Il s'agit pour la commune de faciliter les déplacements des transports en commun notamment à la sortie du groupe scolaire.

Les circulations douces

Le département est compétent pour établir le PDIPR ayant vocation à préserver les chemins ruraux, la continuité des itinéraires et ainsi à favoriser la découverte de sites naturels et de paysages ruraux en développant la pratique de randonnée.

Le plan départemental d'itinéraires de promenades et de randonnées (PDIPR) a été approuvé par le Conseil Général le 18 janvier 1990. **Le territoire de la commune de La Houssoye n'est traversé par aucun circuit inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR).**

Le conseil départemental a adopté le 16 décembre 2010 le SDCD. Ce schéma vise, notamment, à coordonner les initiatives et les projets locaux. Le Conseil départemental a, également, édité un guide technique des voies de circulation douce qui synthétise les données techniques, juridiques et administratives à l'attention des porteurs de projet.

Il convient de maintenir et de renforcer des cheminements doux.

Que dit le SCOT ?

Le SCOT du Vexin Thelle préconise de renforcer l'usage des transports collectifs, d'encourager les modes de déplacement doux et de favoriser les liaisons interurbaines.

Il propose

- D'optimiser l'usage par les habitants du Vexin Thelle des lignes régulières de bus
- De repérer plusieurs croisements dangereux sur le réseau départemental à aménager pour plus de sécurité routière dans la desserte des différentes communes du territoire
- De favoriser le déploiement d'un réseau de voies piétonnes et cycles
- D'encourager le maintien ou la restauration des chemins de « tour de ville » comme moyen d'assurer une transition adaptée entre espaces urbains et espaces agricoles ou naturels

OBJECTIFS :

- ❑ Protéger, développer et valoriser le réseau de chemins existants en relation avec le milieu naturel et le projet intercommunal de circulations douces afin de favoriser les circuits pédestres et équestres dans un but touristique et de loisirs
- ❑ Prévoir des liaisons douces structurantes pour offrir une véritable place cohérente et fonctionnelle aux équipements sportifs et scolaires

VII - RÉSEAUX ET ENERGIE RENOUVELABLE

Le développement des réseaux d'énergie et réseaux divers à La Houssoye passe par l'enjeu majeur suivant :

Renforcer, normaliser et sécuriser les différents réseaux

Que dit le SCOT ?

« Optimiser la gestion des eaux usées comme moyen de contribuer à la protection de la ressource en eau, Encourager la desserte numérique par le très haut débit dans toutes les communes, Rester vigilant sur les conséquences paysagères et agricoles du déploiement de canalisations de transports d'énergie. »

- **Desserte numérique** : La qualité de la desserte ADSL de la commune de La Houssoye permet à ses habitants d'être éligibles au triple-play (téléphonie, internet et télévision). Un Nœud de Raccordement d'Abonnés (NRA) est présent sur la commune.
- **Réseau eau potable** : D'après le contrôle sanitaire réalisé par l'ARS, l'eau destinée à la consommation humaine est de bonne qualité. Le réseau d'eau potable a été étendu vers l'école pour assurer une meilleure desserte des équipements. Le gestionnaire nous a informé de la proximité des réseaux et de la suffisance des réseaux concernant les zones constructibles inscrites dans le PLU.
- **Assainissement** : L'étude d'assainissement eau pluviale a été réalisée et intégrée au PLU avec des dispositifs adaptés afin de limiter le ruissellement. L'assainissement est de type non collectif.
- **Défense incendie** : La défense extérieure contre l'incendie (DECI) est assurée par 14 hydrants et une réserve artificielle près de la mairie. Deux nouveaux hydrants ont été réalisés.
- **Electricité** : La commune dispose de six postes de transformation et d'une ligne 20 000 volts reliée au poste de Trie Château. Une ligne de 40 000 volt est en cours à côté du café, près de la mairie et de l'église. Un renforcement électrique a été réalisé avec la rénovation de la place. Il n'est pas signalé de fortes contraintes au niveau des postes. Sur le territoire de La Houssoye, est implanté un ouvrage de transport d'énergie électrique : la ligne électrique aérienne à 2 circuits 400 000 volts Barnabos – terrier n°1 et n°2. Le gestionnaire nous a informé que les zones prévues à l'urbanisation disposent d'une desserte suffisante au droit des secteurs concernés.
- **Eclairage public** : Les éclairages publics sont passés en LED récemment avec un système d'éclairage contrôlé, pour limiter l'éclairage nocturne.

OBJECTIFS :

- ❑ Desserte numérique : Continuer à raccorder les particuliers
- ❑ Assainissement :
 - Eaux usées : l'assainissement est en non collectif. La communauté de communes assure le suivi.
 - Eaux pluviales : Lutter contre le ruissellement en limitant l'apport d'eaux pluviales sur les versants et prévoir des solutions adaptées pour limiter les ruissellements.
 - Dans les opérations d'aménagement, prévoir le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales pour minimiser tous les apports en amont du système hydraulique du bassin versant concerné. Les eaux pluviales seront traitées à la parcelle pour les nouvelles zones d'urbanisation et la friche d'activité vouée à l'urbanisation.
- ❑ Défense incendie : Un renforcement de la défense incendie a été réalisé rue de Jouy-sous-Thelle, et près des équipements.
- ❑ Electricité : Continuer la politique d'économie d'énergie du réseau public d'éclairage

La commune a délibéré pour la mise en place des zones d'accélération des énergies renouvelables (envoyé en préfecture le 1^{er} février 2024)

La commune a retenu les zones d'accélération sur les énergies suivantes :

- Solaire photovoltaïque sur bâtiments et ombrières : totalité du territoire communal
- Solaire thermique sur bâtiments et ombrières : totalité du territoire communal
- La géothermie : totalité du territoire communal
- Pompes à chaleur aérothermique : totalité du territoire communal

Le règlement du PLU devra être adapté à ces choix.

Dans le cadre de la délibération Loi APER :

Compte tenu des boisements autour de la commune à préserver dans le cadre notamment du SCOT, m'éolien n'a pas pu être retenu.

Compte tenu de la préservation des espaces agricoles et naturels et de la consommation d'espaces agricoles, le solaire photovoltaïque au sol n'a pas pu être retenu, ni le biogaz, ni le solaire thermique, ni la biomasse, ni la valorisation de l'énergie fatale.

Le biogaz n'a pas été retenu, le solaire thermique au sol n'a pas été retenu.

L'hydroélectricité n'a pas été retenu, la valorisation énergétique des déchets n'a pas été retenu.