

Commune de La Houssaye-Béranger Modification n° 1 du PLU avec mise à disposition

Notice explicative

Août 2015



MODIFICATION AVEC MISE A DISPOSITION :

Prescrite le 03 novembre 2015

Mise à disposition du 22 juin 2015 au 30 juillet 2015
(inclus)

Approuvée le 24 août 2015

CACHET DE LA MAIRIE



Conseil & Expertise

AMENAGER DURABLEMENT LES TERRITOIRES DE DEMAIN

PREAMBULE

La commune de La Houssaye-Béranger est actuellement sous le régime d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 04 février 2010. A ce jour, ce PLU n'a jamais fait l'objet de procédure de modification.

La mise en oeuvre du document d'urbanisme a révélé des difficultés lors de l'instruction du droit des sols.

Certaines règles, et notamment les articles 6, 7, 8 et 11, se sont révélés relativement restrictifs. L'application du règlement écrit du PLU a eu pour conséquences d'entraver de nombreux projets sur le territoire communal (la réalisation d'équipements communaux par exemple), de limiter aussi la gestion de l'existant ainsi que la densification de la zone urbaine.

La commune de La Houssaye-Béranger a donc souhaité engager une modification avec mise à disposition de son Plan Local d'Urbanisme pour réorienter le règlement écrit du PLU vers les objectifs initialement fixés par la municipalité et déclinés dans le PADD.

Il convient de noter aussi que la mise en oeuvre de la procédure de modification simplifiée du PLU sera également l'occasion de mettre à jour le règlement avec les évolutions récentes du Code de l'Urbanisme, ainsi que d'intégrer l'étude de mise à jour du Recensement des Indices de Cavités Souterraines et à ciel ouvert réalisée au premier trimestre 2015 par le cabinet Explore.

Il convient de préciser que ces évolutions envisagées respectent le champ de la procédure de modification avec mise à disposition du PLU :

- ✓ Le projet de territoire n'est pas impacté (champ de la révision générale) ;
- ✓ Le projet n'implique pas, comme prévu dans le champ de la révision selon les modalités simplifiées :
 - o de réduction d'Espaces Boisés Classés ;
 - o de réduction d'une zone Agricole ou Naturelle ;
 - o de réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance ;
 - o de réduction d'une protection édictée en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
 - o de graves risques de nuisances ;
- ✓ Le projet n'implique pas, comme prévu dans le champ de la modification avec enquête publique :
 - o de majorer de plus de 20% les possibilités de construction
 - o de réduire, dans une zone, les possibilités de construction ;
 - o de réduire une zone urbaine ou à urbaniser.

Suite à l'ordonnance du 05/01/2012, et depuis son entrée en application au 1^{er} janvier 2013, la modification avec mise à disposition, sans enquête publique, est devenue la procédure par défaut pour toute évolution du PLU sans incidence sur le projet communal ou l'environnement et sans impact notable sur le cadre de vie ou sur le droit de propriété.

Le schéma ci-après détaille les grandes phases de la procédure.

**Procédure de Modification du Plan Local d'Urbanisme
avec mise à disposition**

DELIBERATION DE PRESCRIPTION DU CONSEIL MUNICIPAL
fixe les modalités de la mise à disposition



Mise au point du dossier



*Notification du projet de modification à l'Etat et aux Personnes
Publiques Associées avant la mise à disposition*



**Mise à disposition du
public**

Durée minimale 1 mois



*Bilan de la mise à disposition et amendement du projet
si nécessaire*



**Délibération du conseil municipal
approuvant la modification du PLU**

*Délibération publiée dans un journal local
Délibération affichée en mairie pendant un mois*



LES CORRECTIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT

1- Assouplir les règles pour faciliter la réalisation des équipements publics

La commune de La Houssaye-Béranger est actuellement confrontée au vieillissement de son école.

Le bâtiment est actuellement trop restreint pour accueillir les classes, la garderie et la bibliothèque. Cette dernière se trouve d'ailleurs dans la mairie, située de l'autre côté de la Route Départementale 2. Le bâtiment est de plus en plus vétuste et n'est pas conforme aux normes de sécurité en vigueur actuellement.

Ce projet correspond à un réel besoin pour commune qui accueille 80 enfants dont 35 en école maternelle. Ce sera également l'occasion de moderniser la pratique scolaire sur la commune en envisageant la création d'une salle informatique.



Les études de faisabilité ont donc été lancées par la municipalité pour réaliser une nouvelle école. Celle-ci doit être réalisée à proximité immédiate des autres équipements de la commune et particulièrement des équipements sportifs.



Au PLU, ce terrain destiné à l'accueil de la nouvelle école a déjà été identifié en secteur UE, à vocation d'équipements publics. Néanmoins, les règles trop strictes, semblent compromettre la réalisation de ce projet, c'est pourquoi quelques articles sont toilettés.

En vue de promouvoir la mixité des fonctions urbaines dans le village et les secteurs bâtis, ce sont les articles relatifs aux équipements publics qui sont toilettés sur l'ensemble du territoire communal.

Article 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le règlement écrit du PLU impose aux nouvelles constructions un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Lors de la rédaction du règlement écrit, une règle dérogatoire n'imposant aucun recul avait été introduite pour les « ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ». Pour garantir la cohérence du règlement et faciliter les projets, cette règle a donc été élargie aux « équipements publics » :

« 6.2. L'article 6.1 ne s'applique pas : (...)

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif **et aux équipements publics** qui pourront être implantés entre 0 et 5 mètres (...).

Article 7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les trois secteurs de la zone urbaine (UC, UE et UH), les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur, par rapport aux limites séparatives.

Une règle dérogatoire n'imposant aucun recul pour les « ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif » avait également été déterminée.

Cette fois encore, il s'agit de compléter cette règle afin de clairement limiter les contraintes d'implantation des équipements publics :

« 7.3. L'article 7.2. ne s'applique pas : (...)

-aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif **et aux équipements publics** qui pourront également s'implanter à moins de la moitié de la hauteur de la construction. ».

Article 10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur des nouvelles constructions a été limitée à 8 mètres maximum en secteur UE, uniquement voué à l'accueil d'équipements publics.

Les volumes bâtis des constructions à vocation d'équipements publics sont souvent relativement imposants mais également variables en fonction des besoins et de la destination de l'équipement.

Il a donc été décidé de supprimer la limitation de la hauteur des équipements publics à 8 mètres maximum. Désormais, ces constructions sont réglementées au même titre que les ouvrages techniques, c'est-à-dire :

« 10.2. L'article 10.1. ne s'applique pas :

-aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics pour lesquels aucune hauteur maximale n'est déterminée. ».

Les corrections apportées au règlement écrit introduisent plus de souplesse à la gestion du droit des sols sur la commune. Les projets d'équipements publics futurs pourront être envisagés sans, systématiquement, être remis en cause par le règlement et nécessiter une procédure de modification.

De plus, l'introduction de libertés supplémentaires pour la réalisation des équipements publics ne remet pas en péril l'équilibre du village et ne permet pas pour autant un droit à construire supplémentaire très significatif.

Article 11 – Aspect extérieur des constructions

Pour faciliter la réalisation des projets d'équipements publics, il a été décidé d'autoriser la réalisation de ce type de constructions en **toiture terrasse**.

Article 3 – Accès et voirie (uniquement en zone A)

Pour ne pas compromettre un potentiel projet de parc éolien à l'étude sur la commune de La Houssaye-Béranger, il est prévu de compléter l'article 3.6 de la zone Agricole comme suit :
« 3.6. Tous les accès **des constructions principales (hors ouvrages techniques)** devront être traités comme des entrées charretières (...) ».

2- Assouplir les règles pour favoriser la densification et faciliter la gestion de l'existant

Les quelques années d'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme sous le régime du PLU ont mis en évidence la rigidité du règlement écrit.

En effet, les élus ont pu remarquer qu'il était compliqué de faire évoluer le bâti existant via l'implantation de nouvelles annexes ou extensions, compte tenu des règles d'implantation imposées dans le PLU.

De fait, l'équipe municipale a réalisé que les règles actuelles ne permettent pas réellement de densifier la tache urbaine existante.

Sans perdre de vue le caractère rural et champêtre de la commune et pour rester dans les limites tolérées par le cadre de la procédure de modification simplifiée, quelques articles ont fait l'objet d'un toilettage pour assouplir les règles d'implantation des constructions.

Article 6 -- Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le règlement écrit du PLU impose aux nouvelles constructions un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Une dérogation avait déjà été introduite pour les agrandissements des constructions qui pouvaient être réalisés avec un recul de 3 mètres.

L'article est désormais rédigé de la façon suivante :
« 6.2. L'article 6.1. ne s'applique pas ».

-aux agrandissements, **aux extensions et aux annexes** et **aux annexes** à vocation d'habitation qui pourront être implantées avec un recul de 3 mètres. (...)».

Article 7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les trois secteurs de la zone urbaine (UC, UE et UH), les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur, par rapport aux limites séparatives.

Une dérogation avait également été rédigée pour les agrandissements des constructions, pour lesquels le recul a été restreint à 3 mètres.

Trois modifications sont donc apportées. Il est prévu d'ouvrir cette dérogation aux extensions et aux annexes, ainsi que de permettre une implantation soit avec un recul de 2 mètres, soit en limite séparative, afin d'assouplir le règlement et permettre aux habitants de faire plus facilement évoluer leur patrimoine bâti.

La troisième modification apportée à l'article 7 consiste à supprimer les règles particulières édictées pour la zone UH. Celle-ci doit être instruite désormais comme les autres secteurs de la zone urbaine.

Article 8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans la version du PLU approuvée en 2010, l'article 8 a été réglemanté. Cet article contraignait fortement les possibilités de densifier un terrain ou même de faire évoluer le patrimoine bâti existant, du fait du recul imposé entre deux constructions.

L'équipe municipale a donc prévu de supprimer la règle en vigueur actuellement, **dans la zone Urbaine et dans la zone A Urbaniser**, et de ne pas réglemanté l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Sur proposition de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Rouen (CCI), il a été décidé d'intégrer une règle supplémentaire à l'article 8, comme suit : « l'implantation des constructions les unes par rapports aux autres sur une même propriété doit permettre le bon entretien des bâtiments ainsi que garantir les règles de lutte et défense contre l'incendie. »

Article 11 – Aspect extérieur

De même, l'article 11 du règlement écrit s'avère relativement strict et contraignant pour les nouvelles constructions et les projets d'évolution. Néanmoins, il s'agit d'un garde-fou mis en place pour maintenir le caractère rural et champêtre de la commune de La Houssaye-Béranger.

Il est seulement décidé de revoir la règle imposant une pente de toiture d'au moins 40° sur les constructions.
Celle-ci est abaissée à 30° minimum.

3- Mettre en conformité le règlement écrit avec les évolutions du Code de l'Urbanisme

Certaines adaptations ont été apportées dans plusieurs articles du règlement écrit, suite à l'évolution du contexte réglementaire :

- ✓ La Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) et la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) sont supprimées et remplacées par la **surface de plancher** depuis mars 2012 ;
- ✓ La Loi d'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) modifie l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme et **supprime le Coefficient d'Occupation des Sols (COS)** ainsi que la **possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles** dans le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme.

En conséquence, les références aux Surfaces Hors Œuvres Brutes (SHOB) sont supprimées et remplacées par la notion de surface de plancher, dans toutes les zones du règlement écrit (aux articles 1 et 2 principalement).

Les règles des articles 5 et 14, relatives à la définition de surfaces minimales des terrains constructibles en cas de recours à l'assainissement autonome et la référence à la notion de COS, sont supprimées dans toutes les zones du règlement écrit.

LES CORRECTIONS APORTEES AU PLAN DE ZONAGE

1- Prendre en compte l'étude de mise à jour du Recensement des indices de cavités souterraines et à ciel ouvert

Modifications apportées au Rapport de Présentation

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la commune avait missionné en 2006, le Bureau d'études SAFEGE afin d'effectuer le Recensement des Indices de Cavités Souterraines et à ciel ouvert (RICS).

Depuis 2006 et la réalisation du recensement, des indices ont été modifiés ou levés suite à des expertises menées ponctuellement par les propriétaires de terrains impactés et de nouveaux indices ont été identifiés. C'est dans ce contexte que la commune de La Houssaye-Béranger a missionné le cabinet Explor-e fin 2014 afin de mettre à jour le RICS.

L'étude a été rendue à la commune en mars 2015 (rapport 76369-03 du 13 mars 2015), c'est pourquoi cette dernière a souhaité l'intégrer à la procédure en cours de modification simplifiée du PLU, afin de faciliter l'instruction du droit des sols avec des données à jour.

Le tableau récapitulatif des indices recensés sur la commune intégré au rapport de présentation doit être modifié :

Numéro Indice	Localisation	Type Indice	Type d'investigation réalisée	Résultat de l'investigation	Préconisation d'inconstructibilité
1	La Boutellerie	puits/forage	forage individuel réalisé le 01/02/1979	puits	pas de périmètre
2	La Boutellerie	carrière souterraine	aucune	aucun	60 mètres
3	Plaine de La Houssaye	sondage	sondage géologique réalisé le 30/09/1995	sondage	pas de périmètre
4	Bois de la Houssaye	carrière à ciel ouvert	aucune	aucun	pas de périmètre
5	Le Bout de la Croix	carrière souterraine	aucune compléments d'information suite aux investigations menées dans le cadre de la réalisation de la nouvelle STEP (rapport ETS janvier 2011)	Caractéristique de la carrière et nouvelle localisation	périmètre de sécurité adapté
6	Plaine du Bosc Fol Enfant	carrière souterraine	aucune	aucun	60 mètres
7	Plaine du Bosc Fol Enfant	carrière souterraine	aucune	aucun	60 mètres
8	Plaine du Bosc Fol Enfant	indéterminé	aucune	aucun	60 mètres
9	Plaine de La Houssaye	indéterminé	Rapport Forage Conseil d'octobre 2008 et délibération du CM de La Houssaye-Béranger du 09/10/2008	investigation et nouvelle localisation	60 mètres
10	Plaine du Petit Verdret	indéterminé	aucune	aucun	60 mètres
11	Plaine du Petit Verdret	karstique	aucune	aucun	35 mètres
12	Plaine du Petit Verdret	indéterminé	aucune	aucun	60 mètres
13	Plaine du Petit Verdret	indéterminé	aucune	aucun	60 mètres
14	Ferme de la Tabourette	indéterminé	étude d'avril 2010 (rapport For&Tec 76369-1 avril 2010)	indice levé	pas de périmètre

15	Ferme de la Tabourette	carrière souterraine	aucune	aucun	60 mètres
16	Plaine du Grand Verdret	carrière souterraine	aucune	aucun	60 mètres
17	La Bouteillerie	carrière souterraine	aucune	aucun	60 mètres
18	La Bouteillerie	carrière souterraine	aucune	aucun	60 mètres
19	Le Grand Verdret	indéterminé	aucune	aucun	60 mètres
20	La Plaine du Moulin de la Houssaye	carrière souterraine	aucune	aucun	60 mètres
21	La Plaine du Moulin de la Houssaye	carrière souterraine	aucune	aucun	60 mètres
22	Ferme de la Tabourette	indéterminé	aucune	aucun	60 mètres
23	Plaine du Petit Verdret	carrière souterraine	aucune	aucun	60 mètres
24	Ferme de la Tabourette	carrière souterraine	aucune	aucun	60 mètres
25	Plaine du Petit Verdret	carrière souterraine	aucune	aucun	60 mètres
26	Le Grand Verdret	carrière souterraine	aucune	aucun	60 mètres
27	La Plaine du Moulin de la Houssaye	carrière souterraine	aucune	aucun	60 mètres
28	La Croix Val	carrière souterraine	aucune	aucun	60 mètres
29	La Houssaye	carrière souterraine	aucune	aucun	60 mètres
30	Plaine du Bosc Fol Enfant	carrière souterraine	aucune	aucun	60 mètres
31	Le Fond du Chemin de	carrière souterraine	aucune	aucun	60 mètres

32	Beauchival La Bouteillerie	carrière souterraine	Demande de Mme GOSSE – août 2010	nouvelle investigation au vu des éléments de Mme GOSSE – nouvelle localisation	60 mètres
33	Le Grand Verdret	carrière souterraine	aucune	aucun	60 mètres
34	La Croix Val	carrière souterraine	aucune	aucun	60 mètres
35	La Bouteillerie	karstique	aucune	aucun	35 mètres
36	La Houssaye	carrière souterraine	étude de mai 1998 – Fond Ouest	comblement	pas de périmètre
37	Le Village	karstique	aucune	aucun	35 mètres
38	Le Village	karstique	aucune	aucun	35 mètres
39	Plaine du Bosc Fol Enfant	karstique	aucune	aucun	35 mètres
40	Plaine du Bosc Fol Enfant	karstique	aucune	aucun	35 mètres
41	Plaine du Bosc Fol Enfant	karstique	aucune	aucun	35 mètres
42	Le Petit Verdret	karstique	aucune	aucun	35 mètres
43	La Houssaye	karstique	aucune	aucun	35 mètres
44	Le Grand Verdret	karstique	aucune	aucun	35 mètres
45	Le Grand Verdret	indéterminé	aucune	aucun	60 mètres
46	Le Grand Verdret	puisard	aucune	aucun	pas de périmètre
47	Le Grand Verdret	carrière souterraine	aucune	aucun	60 mètres
48	Le Grand Verdret	carrière souterraine	aucune	aucun	60 mètres
49	Le Grand Verdret	carrière souterraine	aucune	aucun	60 mètres
50	La Plaine du Moulin de la Houssaye	karstique	aucune	aucun	35 mètres
51	Le Petit Verdret	leurre	étude du 19/03/2008 – forage conseil et délibération du CM	indice levé	pas de périmètre

				de La Houssaye-Béranger		
52	Plaine du Petit Verdret	carrière souterraine		aucune	aucun	60 mètres
53	Plaine du Petit Verdret	karstique		aucune	aucun	35 mètres
54	Ferme de la Tabourette	carrière souterraine		aucune	aucun	60 mètres
55	Ferme de la Tabourette	karstique		aucune	aucun	35 mètres
56	Plaine du Bosc Fol Enfant	indéterminé		étude Forage Conseil du 03/10/1998 et délibération du CM de La Houssaye-Béranger	investigation et nouvelle localisation	35 mètres
57	Plaine du Petit Verdret	indéterminé		aucune	aucun	60 mètres
58	La Houssaye	karstique		aucune	aucun	35 mètres
59	La Houssaye	karstique		aucune	aucun	35 mètres
60	La Houssaye	karstique		aucune	aucun	35 mètres
61	La Croix Val	karstique		aucune	aucun	35 mètres
62	Plaine du Petit Verdret	carrière souterraine		aucune	aucun	60 mètres
63	La Croix Val	carrière souterraine		aucune	aucun	60 mètres
64	La Croix Val	carrière souterraine		aucune	aucun	60 mètres
65	Plaine de La Houssaye	carrière souterraine		aucune	aucun	60 mètres
66	Plaine de La Houssaye	carrière souterraine		aucune	aucun	60 mètres
67	La Houssaye	indéterminé		aucune	aucun	60 mètres
68	Le Fond du Chemin de Beauchival	carrière souterraine		aucune	aucun	60 mètres
69	La Boutellerie	carrière souterraine		aucune	aucun	60 mètres
70	Le Grand Verdret	sondage		sondage géologique	aucun	pas de périmètre
71	Plaine du Bosc Fol	sondage		sondage géologique	aucun	pas de périmètre

	Enfant							
72	Le Grand Verdret	indéterminé		aucune				
73	Le Village	leurre		étude du 29/05/2008 – forage conseil et délibération en CM de La Houssaye-Béranger		aucun indice levé	60 mètres	pas de périmètre
74	Le Village	indéterminé		aucune		aucun	60 mètres	
75	Le Petit Verdret	indéterminé		aucune		aucun	60 mètres	
76	Le Grand Verdret	puisard		aucune		aucun	pas de périmètre	
77	La Bouteillerie	puisard		aucune		aucun	pas de périmètre	
78	La Bouteillerie	puisard		aucune		aucun	pas de périmètre	
79	La Plaine du Petit Verdret	indéterminé		aucune		aucun	60 mètres	
80	La Plaine du Petit Verdret	indéterminé		aucune		aucun	60 mètres	
81	Le Bout de la Croix	Parcelle napoléonienne		aucune		aucun	60 mètres	
82	La Plaine du Petit Verdret	Parcelle napoléonienne		aucune		aucun	60 mètres	
83	La Houssaye	Parcelle napoléonienne		aucune		aucun	60 mètres	
84	Le Village	karstique		aucune		aucun	10 mètres	
85	Le Village	indéterminé		aucune		aucun	60 mètres	
86	La Houssaye	karstique		aucune		aucun	10 mètres	
87	La Plaine de La Houssaye	indéterminé		aucune		aucun	60 mètres	
88	La Bouteillerie	karstique		aucune – prise en compte du RICS de la commune de Varneville-Bretteville réalisé en 2001 par le CEIE		aucun	15 mètres	
89	La Bouteillerie	indéterminé		aucune – prise en compte du RICS de la commune de Varneville-Bretteville réalisé en 2001 par le CEIE		aucun	60 mètres	
90	La Bouteillerie	karstique		aucune		aucun	pas de périmètre – indice traité par la Direction des Routes	

Figure 1: Plan des indices de Cavités souterraines et à ciel ouvert mis à jour par le cabinet Explorer (mars 2015)

Figure 2: Plan des périmètres de sécurité liés à la présence du risque « effondrement » mis à jour par le cabinet Explorer-e (mars 2015)

Toilettage du plan de zonage du PLU

Suite à la mise à jour du RICS par le cabinet Explore et aux nouvelles données transmises en matière d'indices de cavités souterraines et à ciel ouvert, les périmètres de sécurité liés à la présence d'indices de cavités souterraines et à ciel ouvert ont également été mis à jour.

Il s'agit d'assurer la cohérence entre les informations transmises à la commune dans le cadre de l'amélioration de la connaissance du risque « effondrement » et la traduction du risque en urbanisme.

Le toilettage du plan de zonage du PLU assure également une meilleure compréhension de ce phénomène, nécessaire pour l'information auprès des citoyens, ainsi que pour l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme.

2- Toilettage de la mise en forme du zonage

A l'occasion de la mise à jour du plan de zonage du PLU pour réintégrer les données récentes relative aux indices de cavités souterraines, il a été décidé de procéder à quelques modifications de la mise en page du document afin d'en améliorer sa lisibilité et sa compréhension.

Ces modifications n'ont, évidemment, aucun impact réglementaire sur le document. Cela s'est résumé à :

- les trames colorés de la zone Agricole et de la zone Naturelle ont été légèrement modifiés afin d'améliorer la visibilité des éléments de superposition du zonage, tels que

- les EBC et les périmètres de sécurité liés à la présence de risques naturels ;

- le tramage des EBC a évolué vers un quadrillage noir assurant aussi une meilleure lecture du document ;
- les alignements boisés protégés ont également été affichés en poinillés noirs pour être davantage perçus.

LA HOUSSAYE-BERANGER



Révision du Plan d'Occupation des Sols
en Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT DE PRESENTATION Volume 1



RÉVISION DU POS EN PLU

Enquête publique du 5 novembre 2009 au 7 décembre 2009
(inclus)

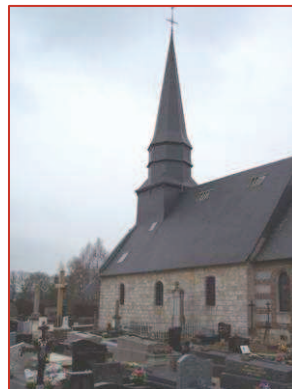
Approbation par délibération du 23 septembre 2010

CACHET DE LA MAIRIE

Signature

La Houssaye-Béranger

Fiche d'identité



- **Population : 533 habitants en 2009**
- **Superficie : 806 hectares**
- **Localisation : Département Seine-Maritime (76)**

La commune de La Houssaye-Béranger, est une commune à dominante rurale.

En effet, l'agriculture reste son activité première avec une part importante de la surface communale représentée par des terres agricoles.

Le patrimoine historique et naturel de la commune renforce son charme.



SOMMAIRE

1. Diagnostic territorial	Page 5
1.1. Situation géographique et influences	Page 5
1.2. Historique	Page 7
1.3. Accessibilité de la commune	Page 9
1.3.1. Accessibilité routière	Page 9
1.3.1.1 Une desserte routière de proximité dense	Page 9
1.3.1.2 La desserte routière communale	Page 11
1.3.2. Les entrées de bourg	Page 13
1.3.3. Réseau ferré	Page 14
1.4. Intercommunalité	Page 15
1.4.1. La Communauté de Communes des Portes Nord-Ouest de Rouen	Page 15
1.4.2. « Pays entre Seine et Bray »	Page 15
1.5. Les documents supra-communaux	Page 18
1.5.1. La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'estuaire de Seine	Page 18
1.5.2. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)	Page 19
1.5.3. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)	Page 20
1.5.4. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays entre Seine et Bray	Page 23
1.5.5. La Charte Paysagère du Pays entre Seine et Bray	Page 24
1.5.6. Les Plans de Prévention des Risques Inondation (PPRI)	Page 26
1.6. Les hameaux et lieux-dits	Page 27

2. Etat initial de l'environnement	Page 30
2.1. Milieu physique et patrimoine géologique	Page 30
2.1.1. Climat	Page 30
2.1.2. Géomorphologie	Page 30
2.1.3. Pédologie	Page 30
2.1.4. Hydrographie, hydrologie et qualité de l'eau	Page 31
2.1.4.1. Eau Potable	Page 31
2.1.4.2. Protection de la ressource « eau »	Page 31
2.1.4.3. Assainissement	Page 34
2.2. Les risques naturels	Page 36
2.2.1. Risque inondation	Page 36
2.2.2. Les cavités souterraines et vides	Page 40
2.3. Les Entités paysagères	Page 51
2.4. Occupation du sol	Page 55
2.5. Nuisances et risques liés aux activités humaines	Page 57
3. Environnement socio-économique	Page 60
3.1. Démographie	Page 60
3.2. Habitat	Page 62
3.3. Economie	Page 63
3.3.1. Généralités	Page 63
3.3.2. Les exploitations agricoles	Page 65
3.3.3. Activités et tourisme	Page 69
4. Projections et besoins	Page 72

Suite à la liquidation du bureau d'études GéoDéveloppement, le dossier final a été constitué par GeoDev. Ainsi, certaines cartes ou éléments de rédaction ont été modifiés par ce bureau d'études pour faire aboutir la démarche de la commune de La Houssaye-Béranger.

1. Diagnostic territorial

1.1. Situation géographique et influences

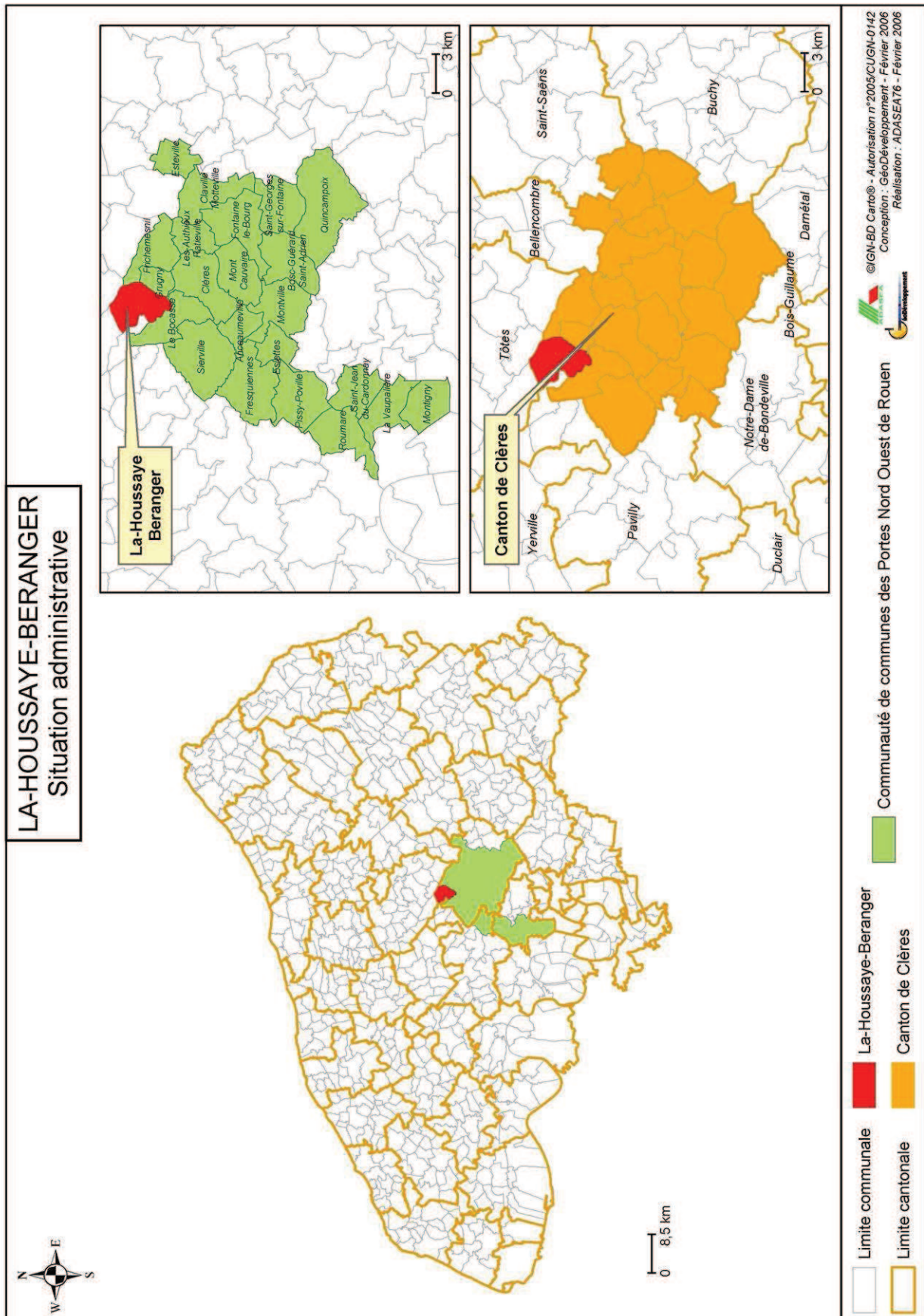
La commune de La Houssaye-Béranger se situe dans le département de la Seine-Maritime, dans le canton de Clères (*cf. figure 1*).

Elle fait partie de la communauté de communes des Portes Nord-Ouest de Rouen.

La commune est sous l'influence du pôle de service de Clères.



Figure 1 : La situation administrative de La Houssaye-Béranger



1.2. Historique

L'histoire de la commune a laissé des traces sur le territoire :

- Entre le I^{er} et le V^{ème} siècle, les gallo-romains étaient présents sur le territoire.
- Les premières traces du village apparaissent dès le 12^{ème} siècle.
- Au 15^{ème} siècle, une chapelle est dédiée à Saint Pierre.

Les sites historiques du territoire communal

- L'Eglise
- Le Moulin
- La Villa Gallo-romaine

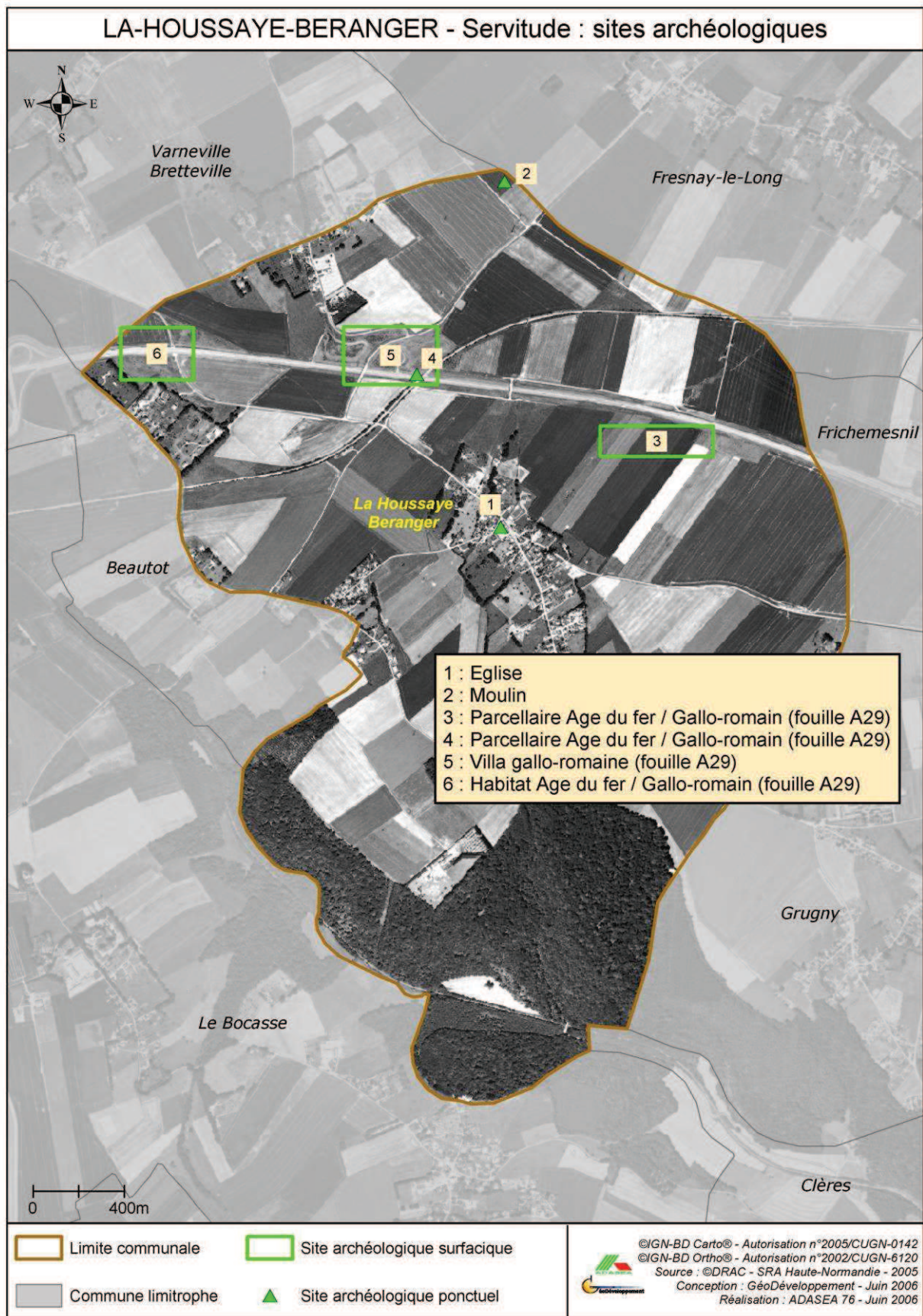
Les fouilles ayant eu lieu lors de la construction de l'autoroute A.29 ont fait apparaître le parcellaire ainsi que de l'habitat de l'âge du fer (cf. figure 2).

L'origine du nom de la commune

Le nom de la commune « La Houssaye-Béranger », vient notamment du mot « Hosea » qui signifie le lieu où pousse le houx.



Figure 2 : Les sites archéologiques de la commune de La Houssaye-Béranger



1.3. Accessibilité de la commune

Le territoire communal de La Houssaye-Béranger est doté d'une forte accessibilité de proximité.

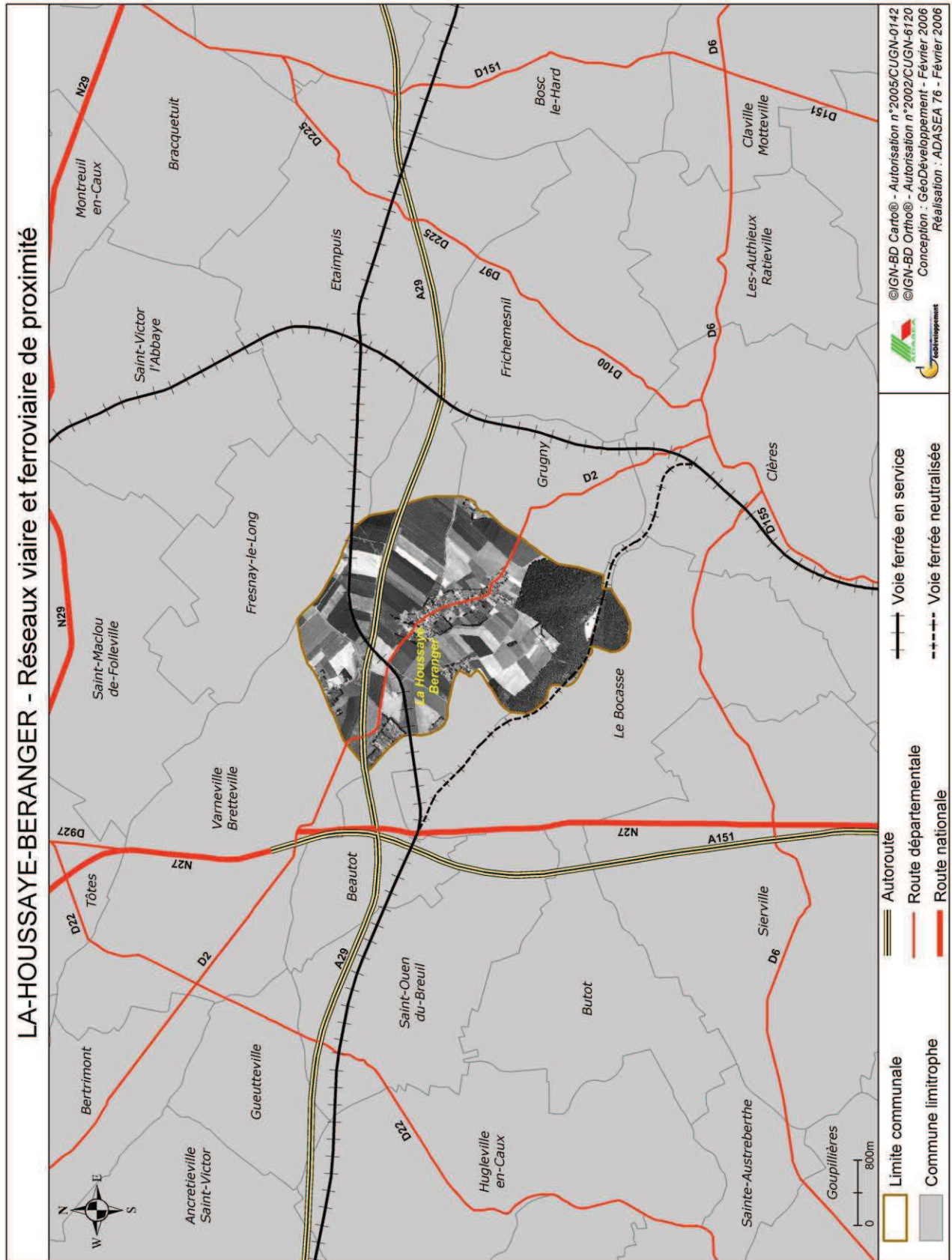
1.3.1. Accessibilité routière

1.3.1.1. Une desserte routière de proximité dense

Le réseau de proximité de la commune (cf. figure 3) **se compose de deux routes nationales, et d'une autoroute :**

- **la RD.927** (ancienne RN.27) soit l'axe Dieppe/Rouen accessible via la RD.2 ou la RD.99 à environ 5 minutes du bourg ;
- **la RD.929** (ancienne RN.29) : route départementale effectuant l'axe Saint-Saëns/Yvetot accessible via la RD.99 ou la RD.101, respectivement à environ 10 minutes et 5 minutes du bourg ;
- **l'A.151** : autoroute accessible via la RD.2 à environ 5 minutes du bourg.

Figure 3 : L'accessibilité de proximité de La Houssaye-Béranger



1.3.1.2. La desserte routière communale

La commune de La Houssaye-Béranger est **traversée par 4 routes départementales et une autoroute** (cf. figure 4) :

- **La RD.2** effectue la **liaison Clères/Quiberville** et traverse la commune du Nord-Ouest au Sud-Est en passant par le Centre-Bourg ;
- **La RD.97** relie le Centre-Bourg de la commune au Bosc-le-Hard ;
- **La RD.99** traverse l'extrémité Nord-Ouest de la commune : **liaison Le Bocasse-Valmartin/Saint-Victor-l'Abbaye** ;
- **La RD.101** relie la RD.99 à Tôtes ;
- **L'A.29** traverse l'extrémité Nord de la commune : **liaison Amiens-Le Havre** accessible à Beautot via la RD.2 puis l'A.151.



L'insécurité routière

Entre 2000 et 2005, 3 accidents ont été recensés :

- **2 accidents sur l'A.29 provoquant 1 tué et 1 blessé léger**
- **1 accident à l'intersection de la RD.99 et de la RD.101 provoquant un blessé léger.**

Figure 4 : Le réseau routier de la commune de La Houssaye-Béranger



1.3.2. Les entrées de bourg

La commune compte **3 entrées de centre bourg** sur l'ensemble des voies communales qui mènent à celui ci.

- 1 entrée Nord située sur la RD.2
- 1 entrée Sud située sur la RD.2
- 1 entrée Sud située sur la RD.97



Ces entrées de bourg, **bien marquées**, contribuent à la **reconnaissance de l'identité communale**, mais aussi à **lutter contre la vitesse** excessive des véhicules sur ces axes structurants.

1.3.3. Réseau ferré

Aucune gare n'est présente sur le territoire communal.

Cependant la gare de voyageurs la plus proche se situe à Clères et effectue la liaison Rouen/Dieppe.

Cependant deux voies ferrées passent sur la commune :

- Une voie neutralisée ;
- Une voie a été réhabilitée pour du transport de fret de Port 2000.



1.4. Intercommunalité

1.4.1. La Communauté de Communes des Portes Nord Ouest de Rouen

La commune de La Houssaye-Béranger est située sur le territoire de la Communauté de Communes des Portes Nord Ouest de Rouen. Composée de **23 communes** (cf. figure 5) et de **25 842 habitants** en 1999, elle a pour compétences :

- le développement économique ;
- l'aménagement de l'espace ;
- l'environnement et les ordures ménagères ;
- la voirie ;
- les activités sportives et culturelles ;
- les actions sociales.
-

La commune de La Houssaye-Béranger, en nombre d'habitants, se situe à la position de 19^{ème} commune de la Communauté de Communes des Portes Nord Ouest de Rouen.

1.4.2. Pays « Entre Seine et Bray »

Le syndicat mixte du Pays « entre Seine et Bray a créé en 1982, il a vocation à coordonner, accompagner, aider les projets d'intérêt intercommunautaire, communautaires ou communaux qui seront contractualisés. Il constitue donc un cadre de concertation, d'animation et d'impulsion.

Le territoire du Pays « Entre Seine et Bray » est **structuré autour de trois Communautés de Communes, présentant 62 communes** :

- ↺ les Portes Nord Ouest de Rouen,
- ↺ le Moulin d'Ecalles,
- ↺ le Plateau de Martainville.

Figure 5 : Composition de la Communauté de Communes des Portes Nord-Ouest de Rouen

Communes	Nombre d'habitants 2009
Montville	4 539
Quincampoix	3 163
Eslettes	1 514
Fontaine le Bourg	1 496
Saint Jean de Cardonnay	1 385
Roumare	1 340
Clères	1 324
Pissy Pôville	1 305
Montigny	1 172
La Vaupalière	1 009
Fresquiennes	1 007
Grugny	918
Sierville	916
Saint Georges sur Fontaine	863
Bosc Guérard Saint Adrien	842
Le Bocasse	752
Anceaumeville	673
Mont Cauvaire	614
La Houssaye Béranger	533
Esteville	511
Frichemesnil	405
Les Autieux Ratiéville	404
Claville Motteville	252

Source : insee

Ainsi, le Syndicat Mixte a pour objet principal **d'exercer les activités d'études, d'animation et de coordination nécessaires à la mise en œuvre de la Charte de Territoire.**

La Charte de territoire est articulée autour des axes stratégiques suivants :

- le développement économique et l'emploi,
- le développement agricole,
- l'urbanisme, l'habitat et l'environnement,
- le transport,
- les services à la population,
- le tourisme, la culture, les loisirs et la communication.

Au delà de sa mission générale, le Pays entre Seine et Bray étant porté par un Syndicat Mixte de Pays, est donc une structure publique, ses compétences sont explicitement décrites dans ses statuts. Elles se répartissent de la manière suivante :

- 1. Elaboration et contractualisation du projet de territoire**
- 2. Elaboration, suivi et révision du Schéma de Cohérence Territoriale**
- 3. Animation et coordination du projet de territoire**
- 4. Soutien du commerce et de l'artisanat**

La Houssaye-Béranger adhérant à la communauté de communes des Portes Nord-Ouest de Rouen, **la commune fait également partie du syndicat mixte du Pays Entre Seine et Bray.**

1.5. Les documents supra communaux

1.5.1 La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'estuaire de Seine

Selon l'article L.111-1-1, L. n°2000-1208, 13 décembre 2000, art. 11-5° :

« **Les plans locaux d'urbanisme**, les cartes communales ou les documents en tenant lieu doivent être compatibles avec les orientations des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteur. En l'absence de ces schémas, ils **doivent être compatibles avec les Directives Territoriales d'Aménagement.** »

La DTA est un **document d'aménagement et d'urbanisme** qui vise à favoriser et à organiser le **développement d'activités** dans un **souci de protection et de mise en valeur du territoire** concerné. Le territoire de la DTA Estuaire de Seine est composé de 942 communes dont La Houssaye-Béranger et relève de trois départements : Calvados, Eure et Seine-Maritime.

Approuvée depuis le 10 juillet 2006, ses grandes orientations sont :

1- Renforcer l'ensemble portuaire normand dans le respect du patrimoine écologique des estuaires ;

2- Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et les paysages, prendre en compte les risques ;

3- Renforcer les dynamiques de développement des différentes parties du territoire.

A priori, il semble que la commune de La Houssaye-Béranger est plus particulièrement concernée par les orientations 2 & 3.

1.5.2. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Ce document supra communal, a pour objectif de **mettre en place une gestion globale et équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques du bassin Seine Normandie.**

Le SDAGE a pour enjeux :

- la gestion et la protection des milieux aquatiques
- la gestion qualitative de la ressource
- la gestion quantitative de la ressource
- la prévention et la gestion des risques

Ce schéma est actuellement en cours de révision.

1.5.3. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

La commune de la Houssaye-Béranger est située dans le périmètre du **SAGE des Bassins du Cailly, de l'Aubette et du Robec approuvé le 23 décembre 2005.**

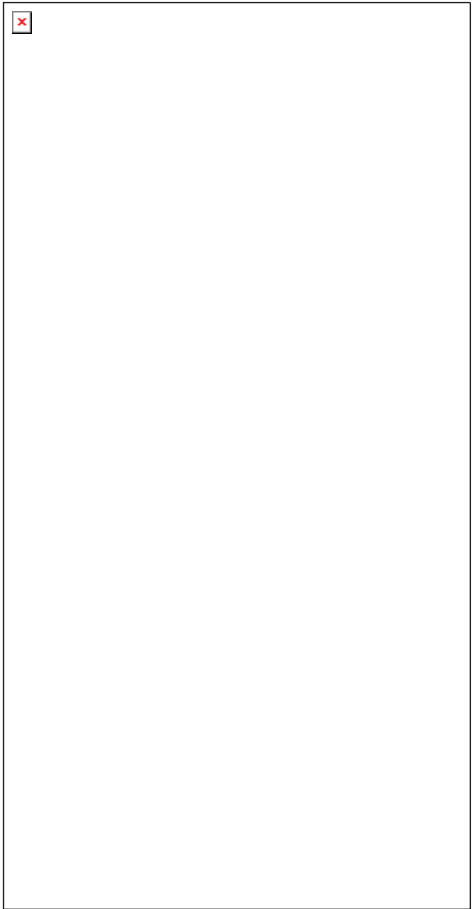
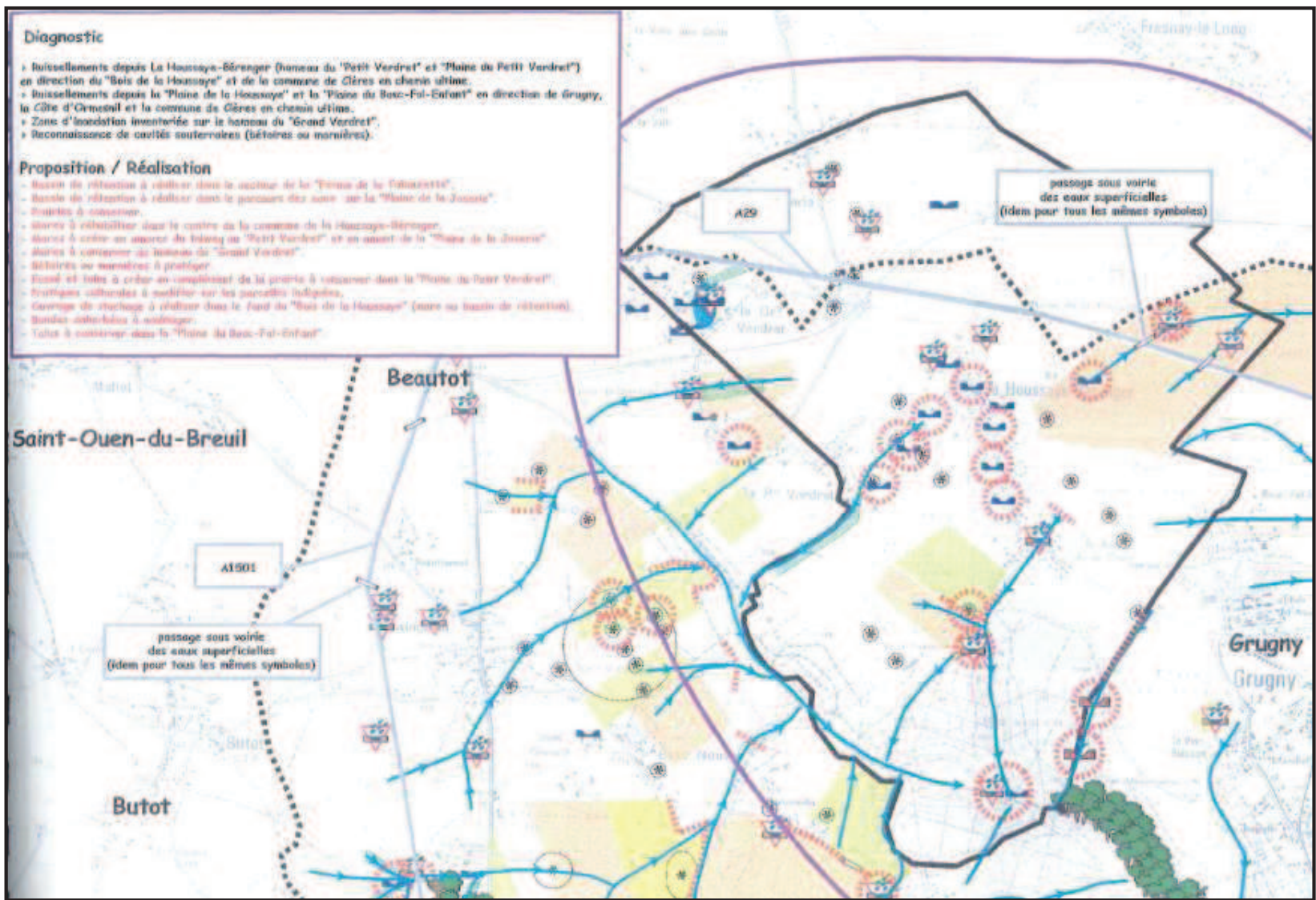
Les enjeux du SAGE sont les suivants :

- Prise en compte de la complexité locale et des risques ;
- Préservation et suivi de la ressource pour répondre aux différents usages ;
- Intégration des objectifs liés à l'eau dans l'aménagement du territoire ;
- Reconquête de la qualité des milieux aquatiques pour en améliorer les usages et les bénéfices.

Le SAGE compte également 3 orientations :

- Sécuriser les biens et les personnes face aux risques d'inondation et de ruissellement ;
- Garantir la pérennité en qualité et en quantité de la ressource en eau potable ;
- Développer une approche globale et équilibrée des milieux et des écosystèmes liés à l'eau.

A l'échelle de la commune de La Houssaye-Béranger, le SAGE recense des éléments de diagnostic du territoire puis propose des préconisations et réalisations d'aménagement répondant aux enjeux identifiés.



Sur l'Atlas cartographique du SAGE, environ 13 axes de ruissellement ont été identifiés.

12 ont été repris dans le PLU et le plan de zonage. En effet, la prise en compte du risque inondation et ruissellement a été réalisé à la parcelle, à l'échelle 1/5000^e. La carte du SAGE a été réalisée à l'échelle 1/500^e, c'est pourquoi un axe, qui se trouvait en bordure de commune n'a pas été identifié comme impactant le territoire communal, mais celui de Grugny.

En termes de préconisations et de réalisation d'aménagement, le SAGE prévoit :

- La création de 200m³ de mares sur la plaine de la Houssaye-Béranger (réalisée) ;
- La création de 800 m³ de mares au Petit Verdret ;
- La conservation des 6 mares du centre-bourg : 5 ont été retenues dans le projet de PLU, la dernière n'étant plus existante sur le territoire communal (réalisée) ;
- La création d'un bassin de 1500m³/50l/s en amont du talweg du bois de la Houssaye-Béranger (réalisée) ;
- La création d'un bassin de 1000m³/50l/s le long de la voie rapide dans la plaine de la Houssaye-Béranger ;
- L'aménagement de fossés de 300ml d'infiltration en aval de la prairie de la plaine du Petit Verdret ;
- La réalisation de bandes enherbées de 200ml d'infiltration au nord du Grand Verdret (réalisée) ;
- La création de bandes enherbées de 600 ml d'infiltration au sud du Petit Verdret ;
- La création de fossés collecteurs de 250ml dans la plaine du Verdret ;
- La création d'un bassin de 2000m³/100l/s à l'aval du Bois de La Houssaye-Béranger (en cours de réalisation).

1.5.4. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays entre Seine et Bray

Selon l'article L.111-1-1 du code de l'urbanisme, L. n°2000-1208, 13 décembre 2000, art. 11-5°:

« **Les plans locaux d'urbanisme**, les cartes communales ou les documents en tenant lieu **doivent être compatibles avec les orientations des schémas de cohérence territoriale** et des schémas de secteur. En l'absence de ces schémas, ils **doivent être compatibles avec les Directives Territoriales d'Aménagement**. »

Le SCOT est un document de droit commun **encadrant la planification locale**. Il a pour objectif **de mettre en cohérence les différentes politiques publiques** en matière de logement, de transport, de commerce et de développement économique, sur un territoire intercommunal pertinent.

Le territoire du SCOT du Pays entre Seine et Bray a été défini par l'arrêté préfectoral du 3 novembre 2008. Il reprend exactement le périmètre dudit Pays, c'est-à-dire 3 communautés de communes représentant au total 62 communes dont La Houssaye-Béranger.

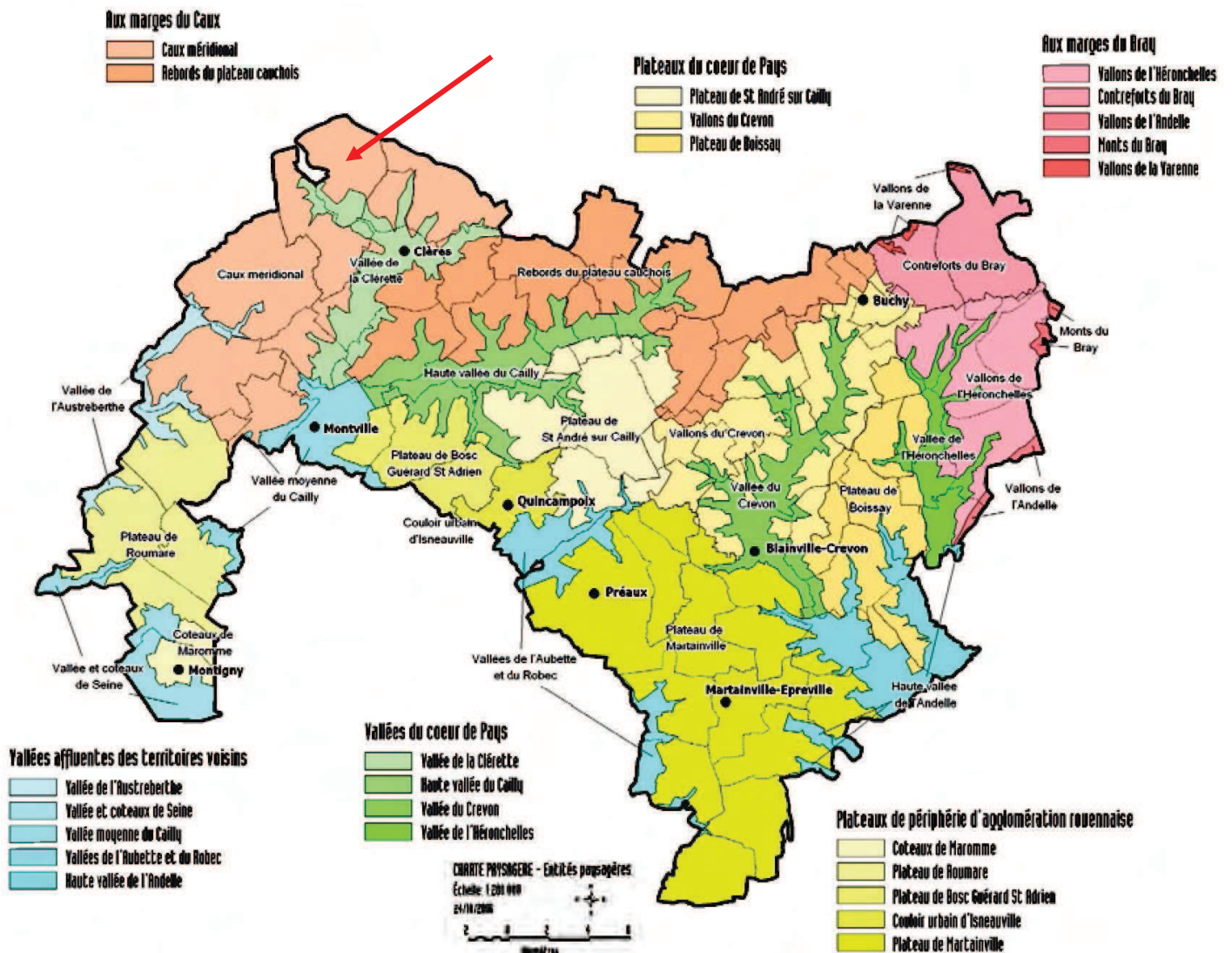
A ce jour, **le SCOT du Pays entre Seine et Bray est au début de son élaboration, son approbation est estimée en 2011**. Le PLU de La Houssaye-Béranger disposera donc d'un délai de 3 ans à partir de la date d'approbation du SCOT pour se mettre en compatibilité avec ce dernier.

1.5.5. La Charte Paysagère du Pays entre Seine et Bray

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec la Charte paysagère du Pays entre Seine et Bray, en date de juin 2007.

La Charte définit 6 unités Paysagère, La Houssaye-Béranger est située dans deux unités. La quasi totalité de la commune est catégorisée dans l'unité Paysagère « Caux méridional », excepté l'extrêmes Sud située dans la vallée de la Clérette (cf. figure 6) .

Figure 6 : les 6 unités paysagère de la Charte paysagère



Le PLU de la Houssaye-Béranger semble répondre aux axes 1 et 4 de la Charte paysagère, qui en compte 6.

Les 6 axes de la charte sont développés ci-après :

Axe 1. Urbanisme et habitat

- promouvoir des documents d'urbanisme intégrant un projet paysager
- favoriser une plus grande intégration paysagère de l'habitat et des lotissements

Axe 2. Cohésion des paysages et solidarités environnementales des territoires

- faire reconnaître le Pays comme un territoire d'exigence paysagère offrant de nombreux services environnementaux
- penser l'aménagement et le développement à l'échelle du Pays et en lien avec l'agglomération rouennaise
- favoriser une culture paysagère commune
- faire naître des solidarités et coopérations entre acteurs

Axe 3. Gestion paysagère de l'eau

- favoriser une gestion intégrée de la problématique Eau qui associe paysage et bon fonctionnement du cycle de l'eau
- Valoriser les abords de cours d'eau et leur patrimoine

Axe 4. Agriculture

- Soutenir l'agriculture dans sa fonction de production et d'entretien de l'espace
- Promouvoir et soutenir les pratiques respectueuses des paysages et de l'environnement
- **Préserver et développer les éléments de structuration des paysages (haies, bosquets, mares...)**

Axe 5. Loisirs et tourisme

- Créer et mettre en réseau une offre de loisirs et de tourisme liée au paysage
- Communiquer sur les richesses des paysages du Pays
- Valoriser le patrimoine architectural et culturel du Pays

Axe 6. Fonctionnalités écologiques et biodiversité

- Identifier, préserver et valoriser les richesses écologiques du Pays et la nature de proximité
- Engager des actions de reconquête en faveur de la biodiversité et de la constitution de trames écologiques et paysagères locales.

1.5.6. Les Plans de Prévention des Risques Inondation (PPRI)

La commune de la Houssaye-Béranger est concernée par deux **Plans de Prévention des Risques Inondation**. **Le PPRI du bassin versant de la Saône et de la Vienne a été prescrit le 23 mai 2001 et le PPRI du Cailly, de l'Aubette et du Robec le 29 décembre 2008.**

Selon les dispositions de l'article L.532-4 du code de l'environnement et l'article R.126-1 du code d'Urbanisme, **le PPR une fois approuvé, vaudra servitude d'utilité publique et s'imposera au Plan Local d'Urbanisme**

A la date de l'approbation du PLU les PPR ne sont pas approuvés. Le tableau du plan d'actions 2009-2011 de la DISE, validé par le comité Directeur du 23 avril 2009, se donne comme objectif de **soumettre à enquête publique et d'approuver ces PPRI, respectivement en 2010 et 2011**

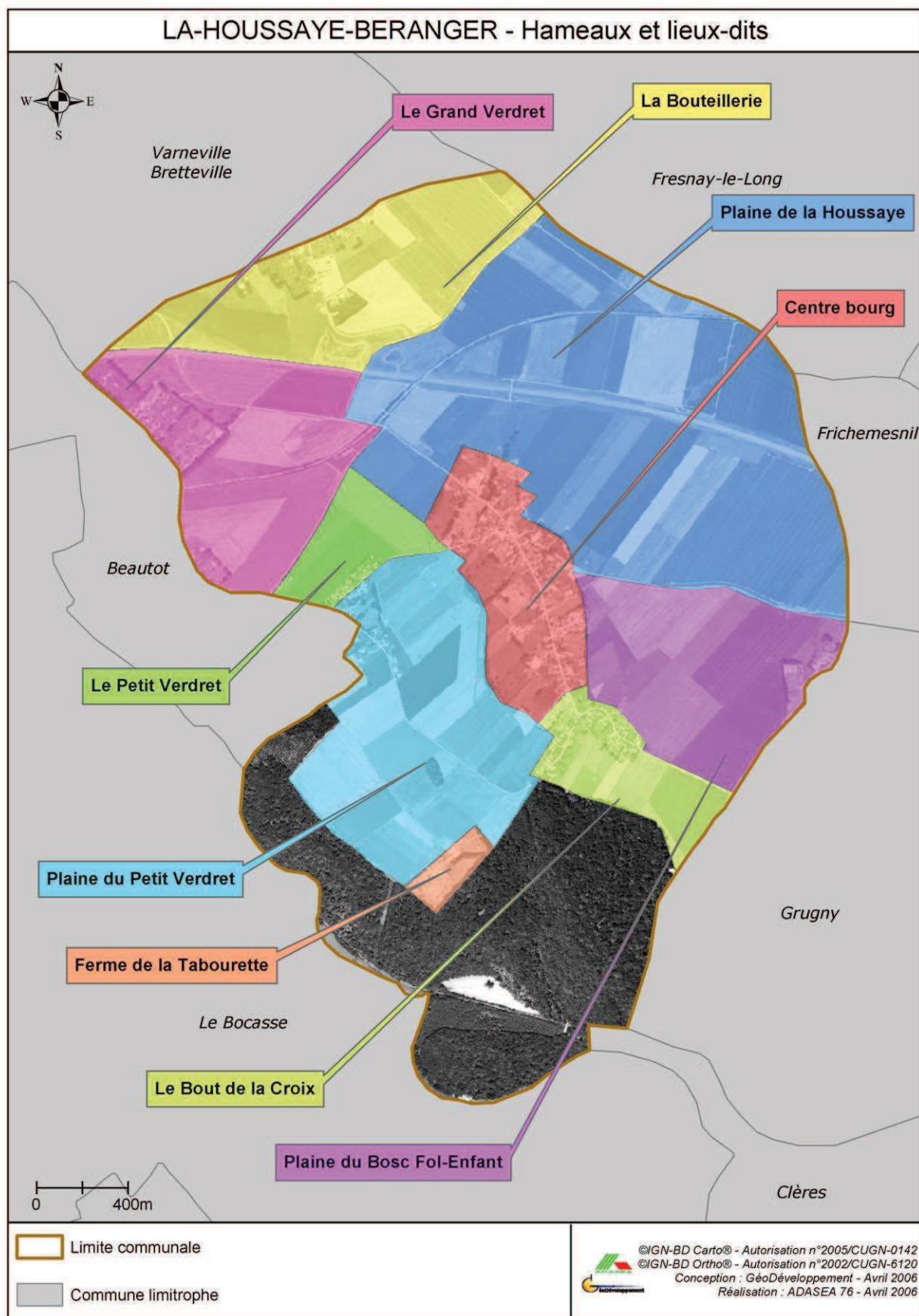
1.6. Les hameaux et lieux-dits

La commune de La Houssaye-Béranger compte 9 hameaux (*cf. figure 7*) :

- Le Petit Verdret
- Plaine du Petit Verdret
- Ferme de la Tabourette
- Le Bout de la Croix
- Plaine du Bosc Fol-Enfant
- Le Grand Verdret
- La Bouteillerie
- Plaine de la Houssaye
- Centre-Bourg



Figure 7 : Les hameaux et lieux-dits de La Houssaye-Béranger



Synthèse du Contexte Territorial

Atouts / Forces... ...à préserver et valoriser	Contraintes / Faiblesses... ...à prendre en compte et à atténuer
<ul style="list-style-type: none"> • Un réseau routier communal dense (4 routes départementales et une autoroute) • Une bonne desserte routière et autoroutière de proximité (A.29, A.151, RN.27, RN.29) • Proximité de la gare de Clères (à 10 minutes) • Des entrées de bourg bien marquées sur les routes départementales 	<ul style="list-style-type: none"> • L'A.29 un obstacle à l'aménagement harmonieux de la commune (coupure avec le hameau la Bouteillerie) • Réhabilitation d'une voie ferrée Fret (liaison Port 2000)
<p>OBJECTIF :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Concilier développement communal et ruralité • Développer harmonieusement la commune malgré la traversée de l'A.29 	

2. Etat initial de l'environnement

2.1. Milieu physique et patrimoine géologique

2.1.1. Climat

D'une façon générale, le climat de type océanique tempéré et humide dont joui le territoire de La Houssaye-Béranger comporte des **températures moyennes douces**.

Les **précipitations** annuelles moyennes varient entre 900 et 1000 mm.

Les **vents dominants** sont de secteur **Nord-Ouest**.

2.1.2. Géomorphologie

Située sur l'extrémité Est du plateau du Pays de Caux, la commune de La Houssaye-Béranger possède peu de relief.

La commune se situe entre 115 mètres (voie ferrée désaffectée) et 178 mètres d'altitude (le moulin de La Houssaye-Béranger).

2.1.3. Pédologie

Les sols de la commune de La Houssaye-Béranger possèdent 3 compositions différentes selon les endroits :

- Au Nord de la commune, les sols sont composés d'une épaisse couche de limons d'environ 50 cm ;

- A l'extrême Sud-Ouest de la commune, les sols sont composés d'un mélange de limons, de sables, et d'argiles à silex ;

- A l'extrême Sud-Est de la commune, les sols sont composés d'une couche de craie surmontée d'une fine couche de limon argileux d'environ 20 cm.

2.1.4. Hydrographie, hydrologie et qualité de l'eau

2.1.4.1. Eau Potable

L'eau potable consommée par les habitants de la commune de La Houssaye-Béranger provient des **captages de Humesnil à Saint-Victor-l'Abbaye et du Bel Event à Varneville-Bretteville.**

La capacité de production de ces captages s'élève à 1600 m³ par jour, soit 600 m³/jour pour le captage de Humesnil et 1000 m³/jour pour le captage du Bel Event.

La production actuelle de ces captages est de 1180 m³ par jour.

Les besoins actuels de la commune sont de 24814 m³ par an, soit 68m³ par jour par abonné.

La qualité de l'eau potable est conforme aux normes de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales (DDASS). L'eau pompée est considérée de bonne qualité. Une simple désinfection est effectuée avant distribution.

L'eau de ce captage est gérée par le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable et d'Assainissement (SIAEPA) d'Auffay-Tôtes avec une délégation au fermier SADE.

2.1.4.2. Protection de la ressource « eau »

Les captages les plus proches de la commune de La Houssaye-Béranger se situent à Varneville-Bretteville, Clères, Saint-Victor-l'Abbaye, Grugny et Sierville (*cf. figure 8*).

Le périmètre de protection éloignée que génère le captage de Varneville-Bretteville touche le Nord-Ouest de la commune.

Figure 8 : Les captages à proximité de la commune de La Houssaye-Béranger

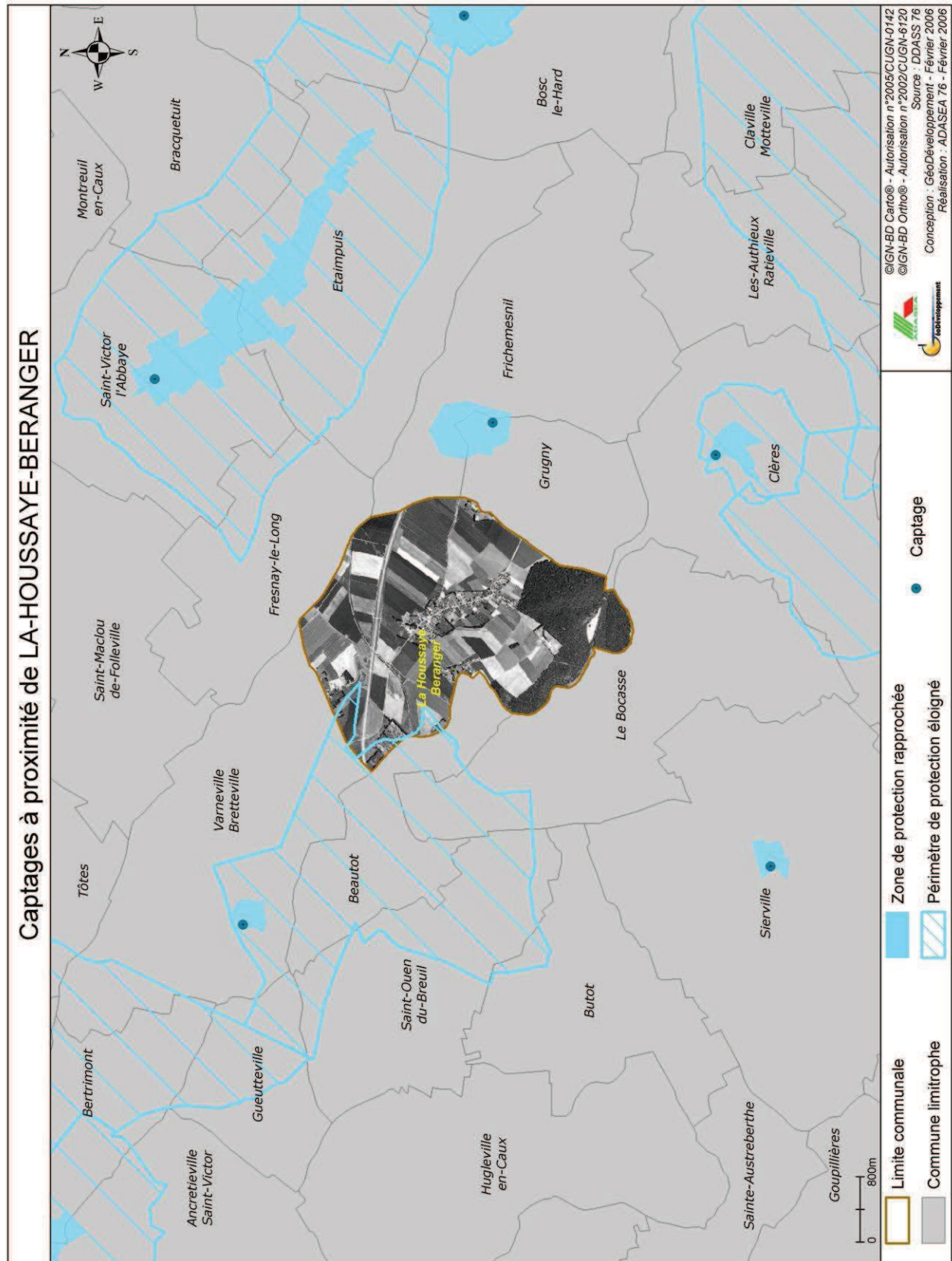


Figure 9 : Le périmètre de protection sur la commune de La Houssaye-Béranger



2.1.4.3. Assainissement

La commune de La Houssaye-Béranger va être desservie par un réseau d'assainissement collectif des eaux usées au centre-bourg, à la Plaine du Petit Verdret, au Petit Verdret, à la Plaine du Bosc Fol-Enfant, et au Bout de la Croix (cf. figure 8).

Le terrain réservé pour la future station a été acheté par le SIAEPA d'Auffay Tôtes.

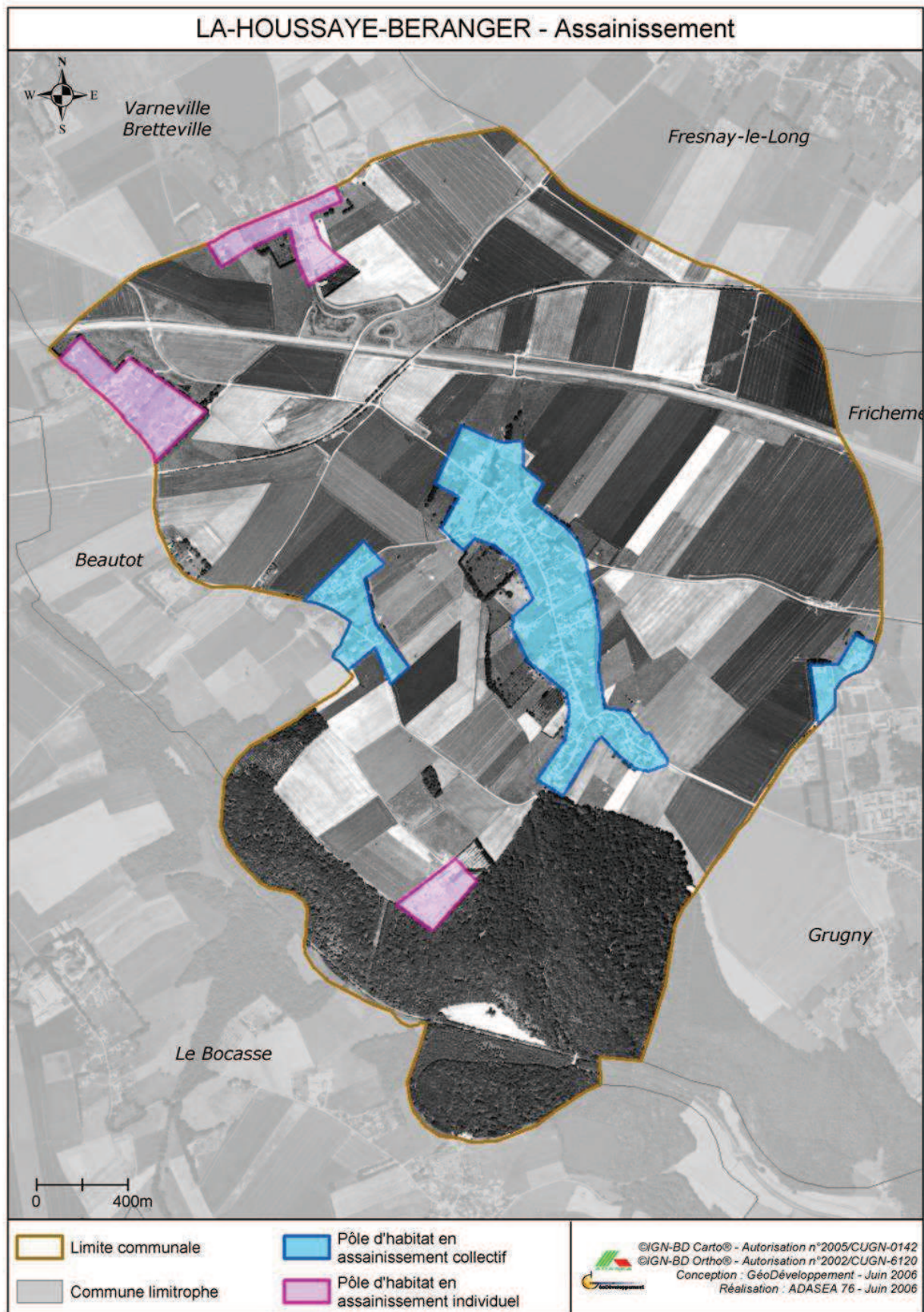
Les appels d'offres pour la construction de l'ouvrage vont être publiés au printemps 2009.

La station d'épuration sera opérationnelle fin 2011, pour un total de d'une capacité de 3 441 équivalents habitants en hydraulique et de 2 828 équivalents habitants en pollution carbonée biodégradable.

A noter, la commune de Grugny, et surtout son centre hospitalier (capacité d'environ 500 lits) situé à proximité de la limite communale de La Houssaye-Béranger seront également raccordés à cette station d'épuration.

La station projetée à très court terme a donc une très grande capacité en équivalent habitant, permettant de raccorder encore de nombreux foyers.

Figure 10 : Le réseau d'assainissement de La Houssaye-Béranger



2.2. Les risques naturels

2.2.1. Risque inondation

Une inondation est liée à la submersion plus ou moins rapide d'une zone, avec des hauteurs d'eau variables. Elle est généralement due à :

- une augmentation du débit d'un cours d'eau ;
- à la saturation en eau d'axes de ruissellements provoquée par des pluies importantes et des épisodes orageux ;
- à la stagnation des eaux en plaine à la suite de pluies durables ;
- à la remontée de nappes phréatiques.

L'ampleur de l'inondation varie en fonction de :

- l'intensité et la durée des précipitations ;
- la surface et la pente du bassin versant ;
- la couverture végétale et la capacité d'absorption du sol ;
- la présence d'obstacles à l'écoulement et à l'accumulation des eaux.

La commune fait partie des bassins versants de Cailly et de Saane/Scie/Vienne.

Sur la commune de La Houssaye-Béranger, plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle ont été déclarés :

- 2 en février 1995 : un pour ruissellement et coulée de boue, et un pour crue (débordement d'un cours d'eau)

- 3 en décembre 1999 : un pour submersion marine, un pour ruissellement et coulées de boue, et un pour crue (débordement de cours d'eau)

Les axes de ruissellement de la commune de La Houssaye-Béranger ont été recensés (*cf. figure 9*) et caractérisés.

Les axes ont été fournis à la fois par les syndicats de bassin de versant, par le bureau d'études en charge du recensement des cavités, via le SAGE ainsi que par les données de la DISE (Délégation Inter Service de l'Eau).

Ils ont tous été caractérisés en fonction de leur intensité : axe faible, axe moyen et axe fort.

- ❖ Axe faible : s'étend sur moins de 5 mètres de largeur ;
- ❖ Axe moyen : s'étend entre 5 et 15 mètres de largeur ;
- ❖ Axe fort : s'étend sur plus de 15 mètres de largeur.

Aucune construction sur la commune de La Houssaye-Béranger n'a fait l'objet d'inondation à ce jour.

Tous les axes présents sur la commune de La Houssaye-Béranger ont été qualifiés d'axe moyen, une zone d'inconstructibilité s'étend sur une largeur de 15 mètres de part et d'autre de l'axe recensé (*cf. figure 11*).

Ce périmètre de 15 mètres a été appliqué en fonction de l'aléa et afin de garantir la protection des biens et des personnes à proximité directe du risque.

Il est à noter que, la plupart des axes de ruissellement présents sur la commune, n'impactent pas directement des zones d'urbanisation future et des zones d'urbanisation existante.

En effet, ce sont les espaces agricoles et les zones naturelles qui drainent principalement les eaux.

Par ailleurs, La Houssaye-Béranger a suivi des recommandations du SAGE et a choisi de s'investir dans une politique ambitieuse du risque ruissellement et inondation sur le territoire communal.

En effet, 11 ouvrages hydrauliques sont localisés sur la commune pour préserver les biens et les personnes du risque (*cf. figure 12*).

Figure 11 : Les axes de ruissellements de la commune de La Houssaye-Béranger

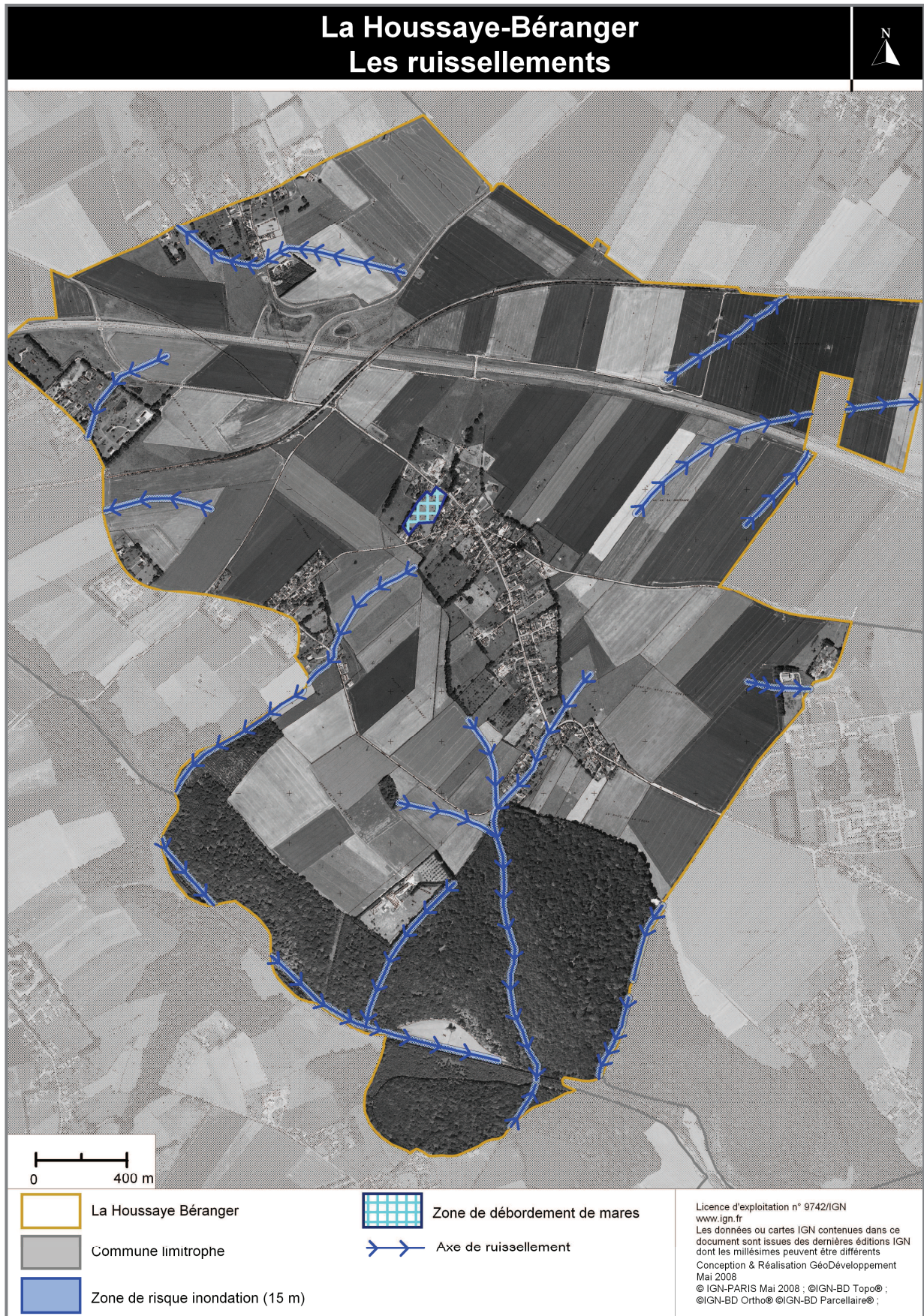
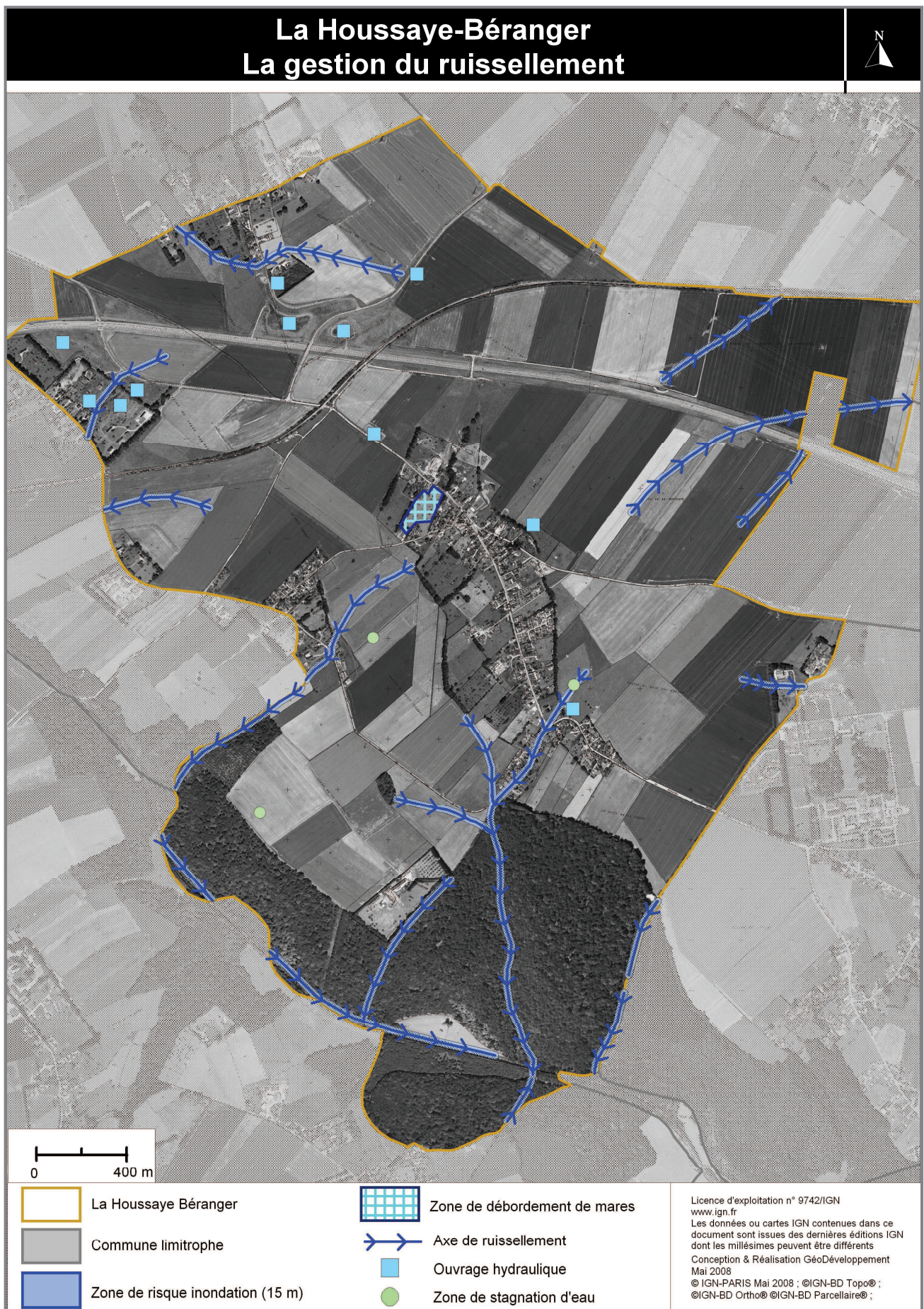


Figure 12 : La gestion du ruissellement sur la commune de La Houssaye-Béranger



2.2.2. Les cavités souterraines et vides

Qu'est-ce qu'une cavité souterraine ?

Le **risque effondrement** est lié à la présence de **cavités souterraines** sur le territoire communal de La Houssaye-Béranger. Ces cavités peuvent être de plusieurs types selon leur origine et le matériau extrait.

En Normandie les cavités recensées sont principalement des marnières. Elles ont été creusées entre le XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècles, pour extraire de la "marne" (craie marnière) destinée à l'amendement des sols.

Les marnières du Pays de Caux étaient généralement constituées d'un puits d'accès vertical de 1.5 à 2 mètres de diamètre pouvant atteindre de **10 à 30 mètres de profondeur** (cf. figure 10). Ce puits débouche sur **plusieurs galeries ou chambres d'exploitation** creusées horizontalement, ces dernières atteignent **un volume moyen de 400m³**. **Le site d'exploitation s'étend sur une superficie non négligeable**, ce qui explique aujourd'hui, la taille du périmètre de protection autour d'un puits de marnière (60 mètres de rayon). A la fin de l'exploitation, l'entrée du puits était sommairement rebouchée par un assemblage de poutres et de terre, ce bouchon était ensuite recouvert par la végétation, rendant l'entrée du puits indétectable.

De nos jours, la localisation des cavités souterraines n'est pas une tâche facile, car les **indices ne sont pas toujours apparents**. De plus les déclarations d'ouverture d'exploitation souterraine ont été rendues obligatoires qu'en 1853 et n'ont pas toujours été respectées.

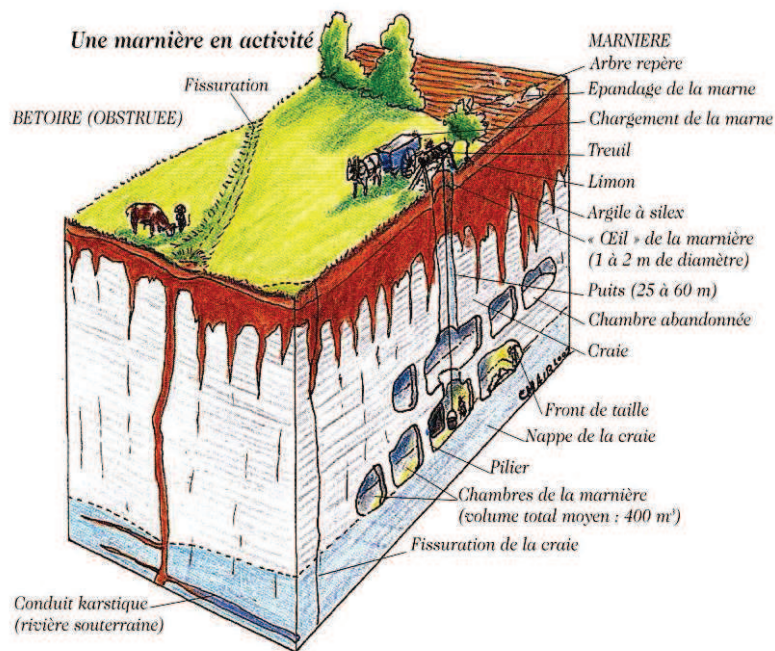
Les types de cavités souterraines :

Les cavités souterraines que l'on est susceptible de rencontrer sur le territoire communal peuvent avoir une origine naturelle ou artificielle :

- Les cavités naturelles et les bétoires
- Les cavités anthropiques
- Les dépressions
- Les affaissements
- Les effondrements
- Les zones remblayées



Figure 13 : Schéma d'une marnière en activité



Source : J. Chaïb, AREHN, 2002.

Le bureau d'études SAFEGE a réalisé l'étude de recensement des cavités souterraines sur la commune de La Houssaye-Béranger, **83 indices** ont été recensés, dont :

- **33 carrières souterraines** (marnières)
- **3 parcelles napoléoniennes**
- **18 indices karstiques**
- **20 indices indéterminés**
- 3 sondages de reconnaissance géologique
- 1 puits
- 1 carrière à ciel ouvert
- 4 puisards

Pour retrouver ces indices, le bureau d'études a utilisé plusieurs sources d'information :

- ✓ Les déclarations d'ouverture de carrière disponibles aux archives départementales
- ✓ Les déclarations d'ouverture de carrière disponibles aux archives communales

- ✓ La base de données « cavités » du Bureau de Recherche Géologique et Minière
- ✓ La base de données « mouvements de terrain » du Bureau de Recherche Géologique et Minière
- ✓ Les archives du recensement de 1995 initié par la DDE 76
- ✓ La photo-interprétation
- ✓ L'étude des cartes géologique et topographique
- ✓ L'étude des photos aériennes
- ✓ Les reconnaissances terrain
- ✓ L'enquête locale auprès des habitants.

Attention cet inventaire n'est pas exhaustif, du fait que l'exploitation souterraine a été soumise à obligation qu'à partir de 1853. De plus aujourd'hui de nombreux indices ont disparu. La situation actuelle n'est pas figée, les indices et les cavités peuvent évoluer.

Chaque indice, selon sa nature, fait l'objet d'un rayon d'inconstructibilité qui a été défini par les services de la Préfecture de Seine-Maritime.

Les rayons d'inconstructibilité selon le type d'indice		
Nature de la cavité	Indice visible sur le terrain	Indice déclaré aux archives mais non visible sur le terrain
Marnière	60 m* de rayon à partir de l'épicentre	60 m* de rayon à partir de la limite de parcelle où se situe la carrière
Bétoire	35 m* de rayon à partir de l'épicentre	
Carrière à ciel ouvert à flanc de coteau	Demi-cercle de 60 m* de rayon en amont du point d'entrée	60 m* à partir de l'épicentre connu
Carrière à ciel ouvert sur le sol (quelque soit le matériau extrait)	Périmètre de sécurité impossible	
Cailloutière, argillère, sablière en souterrain	35 m* de rayon à partir de l'épicentre	35 m* de rayon à partir de la limite de parcelle où se situe la carrière
Indice indéterminé	60 m* de rayon à partir de l'épicentre	
Puisard	10 m de rayon à partir de l'épicentre	

Le récapitulatif des indices recensés sur la commune est listé ci-après (cf. figure 11).

La localisation des indices et de leur périmètre d'inconstructibilité est présentée dans les cartes ci-après.

Figure 14 : Tableau récapitulatif des indices de cavités souterraines

N° d'indice	Localisation	Type d'indice	Type d'investigation réalisée	Résultat de l'investigation	Préconisation d'inconstructibilité
1	La Bouteillerie	puits / forage	forage individuel réalisé le 01/02/1979	puits	pas de périmètre
2	La Bouteillerie	carrière souterraine	aucune	aucun	60 mètres
3	Plaine de La Houssaye	sondage	sondage géologique réalisé le 30/09/1995	sondage	pas de périmètre
4	Bois de La Houssaye	carrière à ciel ouvert	aucune	aucun	pas de périmètre
5	Le Bout de la Croix	carrière souterraine	aucune	aucun	60 mètres
6	Plaine du Bosc Fol Enfant	carrière souterraine	aucune	aucun	60 mètres
7	Plaine du Bosc Fol Enfant	carrière souterraine	aucune	aucun	60 mètres
8	Plaine du Bosc Fol Enfant	indéterminé	aucune	aucun	60 mètres
9	Plaine de La Houssaye	indéterminé	étude du 03/10/08	investigation et nouvelle localisation	60 mètres
10	Plaine du Petit Verdret	indéterminé	aucune	aucun	60 mètres
11	Plaine du Petit Verdret	karstique	aucune	aucun	35 mètres
12	Plaine du Petit Verdret	indéterminé	aucune	aucun	60 mètres
13	Plaine du Petit Verdret	indéterminé	aucune	aucun	60 mètres
14	Ferme de la Tabourette	indéterminé	étude d'avril 2010	indice levé	pas de périmètre
15	Ferme de la Tabourette	carrière souterraine	aucune	aucun	60 mètres

16	Plaine du Grand Verdret	carrière souterraine	aucune	aucun	60 mètres
17	La Bouteillerie	carrière souterraine	aucune	aucun	60 mètres
18	La Bouteillerie	carrière souterraine	aucune	aucun	60 mètres
19	Le Grand Verdret	indéterminé	aucune	aucun	60 mètres
20	La Plaine du Moulin de la Houssaye	carrière souterraine	aucune	aucun	60 mètres
21	La Plaine du Moulin de la Houssaye	carrière souterraine	aucune	aucun	60 mètres
22	La Ferme de la Tabourette	indéterminé	aucune	aucun	60 mètres
23	La Plaine du Petit Verdret	carrière souterraine	aucune	aucun	60 mètres
24	La Ferme de la Tabourette	carrière souterraine	aucune	aucun	60 mètres
25	La Plaine du Petit Verdret	carrière souterraine	aucune	aucun	60 mètres
26	Le Grand Verdret	carrière souterraine	aucune	aucun	60 mètres
27	La Plaine du Moulin de la Houssaye	carrière souterraine	aucune	aucun	60 mètres
28	La Croix Val	carrière souterraine	aucune	aucun	60 mètres
29	La Houssaye	carrière souterraine	aucune	aucun	60 mètres
30	La Plaine du Bosc Fol Enfant	carrière souterraine	aucune	aucun	60 mètres
31	Le Fond du Chemin de Beauchivol	carrière souterraine	aucune	aucun	60 mètres
32	La Bouteillerie	carrière souterraine	Demande de Mme GOSSE - août 2010	Nouvelle investigation au vu des éléments de Mme GOSSE - nouvelle localisation	60 mètres
33	Le Grand Verdret	carrière souterraine	aucune	aucun	60 mètres
34	La Croix Val	carrière souterraine	aucune	aucun	60 mètres
35	La Bouteillerie	karstique	aucune	aucun	35 mètres

36	La Houssaye	carrière souterraine	étude de mai 1998 - Fond ouest	comblement	pas de périmètre
37	Le Village	karstique	aucune	aucun	35 mètres
38	Le Village	karstique	aucune	aucun	35 mètres
39	La Plaine du Bosc Fol Enfant	karstique	aucune	aucun	35 mètres
40	La Plaine du Bosc Fol Enfant	karstique	aucune	aucun	35 mètres
41	La Plaine du Bosc Fol Enfant	karstique	aucune	aucun	35 mètres
42	Le Petit Verdret	karstique	aucune	aucun	35 mètres
43	La Houssaye	karstique	aucune	aucun	35 mètres
44	Le Grand Verdret	karstique	aucune	aucun	35 mètres
45	Le Grand Verdret	indéterminé	aucune	aucun	60 mètres
46	Le Grand Verdret	puisard	aucune	aucun	pas de périmètre
47	Le Grand Verdret	carrière souterraine	aucune	aucun	60 mètres
48	Le Grand Verdret	carrière souterraine	aucune	aucun	60 mètres
49	Le Grand Verdret	carrière souterraine	aucune	aucun	60 mètres
50	La Plaine du Moulin de la Houssaye	karstique	aucune	aucun	35 mètres
51	Le Petit Verdret	indéterminé	étude du 19/03/08 - forage conseil	indice levé	pas de périmètre
52	La Plaine du Petit Verdret	carrière souterraine	aucune	aucun	60 mètres
53	La Plaine du Petit Verdret	karstique	aucune	aucun	35 mètres
54	La Ferme de la Tabourette	carrière souterraine	aucune	aucun	60 mètres
55	La Ferme de la Tabourette	karstique	aucune	aucun	35 mètres
56	La Plaine du Bosc Fol Enfant	karstique	étude du 03/10/98	investigation et nouvelle localisation	60 mètres

57	La Plaine du Petit Verdret	indéterminé	aucune	aucun	60 mètres
58	La Houssaye	karstique	aucune	aucun	35 mètres
59	La Houssaye	karstique	aucune	aucun	35 mètres
60	La Houssaye	karstique	aucune	aucun	35 mètres
61	La Croix Val	karstique	aucune	aucun	35 mètres
62	La Plaine du Petit Verdret	carrière souterraine	aucune	aucun	60 mètres
63	La Croix Val	carrière souterraine	aucune	aucun	60 mètres
64	La Croix Val	carrière souterraine	aucune	aucun	60 mètres
65	La Plaine de la Houssaye	carrière souterraine	aucune	aucun	60 mètres
66	La Plaine de la Houssaye	carrière souterraine	aucune	aucun	60 mètres
67	La Houssaye	indéterminé	aucune	aucun	60 mètres
68	Le Fond du Chemin de Beauchivol	carrière souterraine	aucune	aucun	60 mètres
69	La Bouteillerie	carrière souterraine	aucune	aucun	60 mètres
70	Le Grand Verdret	sondage	sondage géologique	aucun	pas de périmètre
71	La Plaine du Bosc Fol Enfant	sondage	sondage géologique	aucun	pas de périmètre
72	Le Grand Verdret	indéterminé	aucune	aucun	60 mètres
73	Le Village	indéterminé	étude du 29/05/08 - forage conseil	indice levé	pas de périmètre
74	Le Village	indéterminé	aucune	aucun	60 mètres
75	Le Petit Verdret	indéterminé	aucune	aucun	60 mètres
76	Le Grand Verdret	puisard	aucune	aucun	pas de périmètre
77	La Bouteillerie	puisard	aucune	aucun	pas de périmètre

78	La Bouteillerie	puisard	aucune	aucun	pas de périmètre
79	La Plaine du Petit Verdret	indéterminé	aucune	aucun	60 mètres
80	La Plaine du Petit Verdret	indéterminé	aucune	aucun	60 mètres
81	Le Bout de la Croix	parcelle napoléonienne	aucune	aucun	60 mètres
82	La Plaine du Petit Verdret	parcelle napoléonienne	aucune	aucun	60 mètres
83	La Houssaye	parcelle napoléonienne	aucune	aucun	60 mètres

Suite au témoignage, à l'apport de documents complémentaires de riverains, la localisation de l'indice 32 de l'étude du recensement des indices de cavités souterraines et à ciel ouvert a été modifiée, ainsi que le périmètre d'inconstructibilité qui y était associé.

Figure 15 : Les cavités souterraines (selon les données de la SAFEGE cf Annexes au PLU)

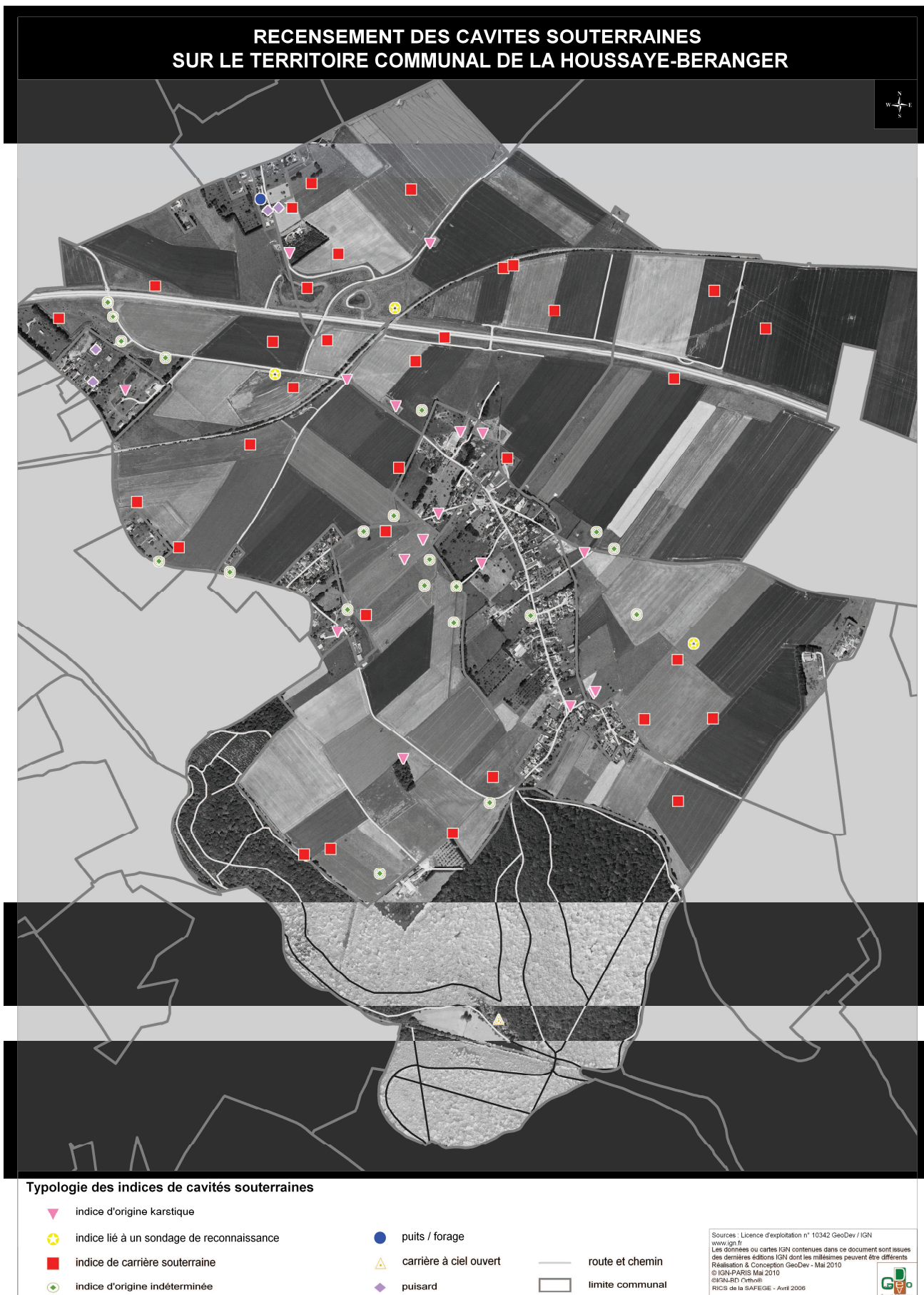
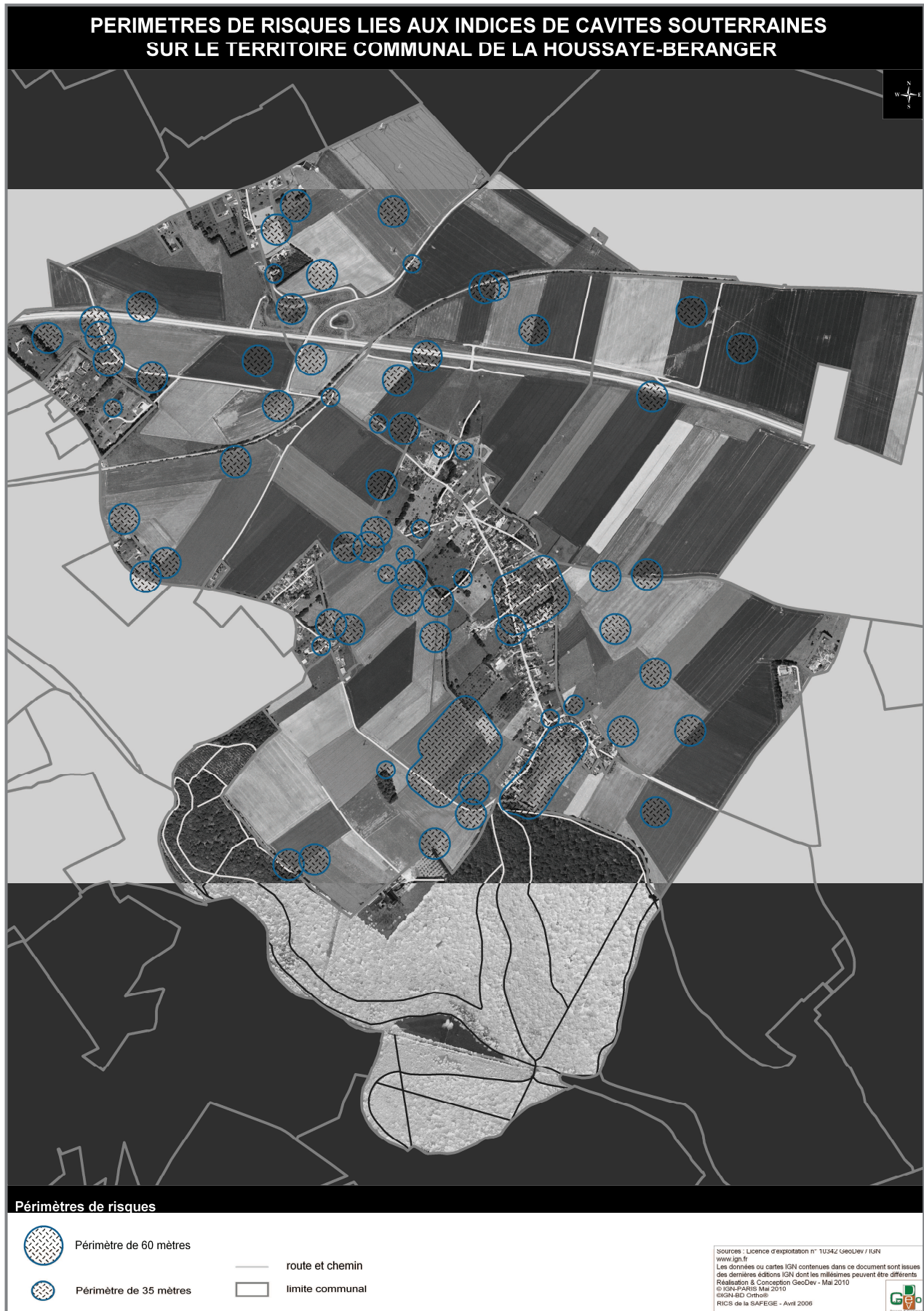


Figure 16 : Les cavités souterraines et les périmètres de risques associés



« **Lorsque une parcelle ou une construction est concernée par un indice de cavité souterraine ou par son rayon d'inconstructibilité**, il est possible de réaliser des investigations complémentaires. Elles permettent :

- de réduire le risque par délimitation précise de l'emplacement de la cavité, de ses caractéristiques et du périmètre de risque associé ;
- de supprimer le périmètre de risque en cas de leurre.

L'ensemble des prestations doit être réalisé par un bureau d'études spécialisé. Les services en charge de l'urbanisme s'appuient sur les conclusions de ces bureaux d'études pour proposer aux maires de réduire ou de lever les périmètres de risque.

Dans le cas d'une marnière avérée, son comblement permet de lever le risque. Si le bureau d'études chargé d'évaluer le niveau de risque lié à la marnière, définit un péril grave et imminent pour le bâtiment, une subvention de l'Etat au titre du Fonds de Prévention pour les Risques Naturels Majeurs peut être accordée à hauteur de 30% du montant TTC du comblement s'il existe un bien couvert par un contrat d'assurance à proximité de l'indice. Si le bien concerné appartient à la commune, le Département peut subventionner le comblement de cavités souterraines. »

Source : Gestion et prévention des risques liés à la présence de cavités souterraines en Seine-Maritime – Guide à l'usage des maires – Département de Seine-Maritime - Février 2007.

2.3. Les Entités paysagères

La **conservation des « beaux paysages »** correspond à une aspiration de la société. Elle est également **essentielle sur le plan économique et écologique**, notamment pour la maîtrise des ruissellements.

Même si le paysage n'a jamais cessé d'évoluer depuis que l'homme pratique l'agriculture, le paysage est important pour une commune.

En effet **le paysage est synonyme** :

- **de mémoire collective ;**
- **d'image de marque ;**
- **de demande sociale ;**
- **de fonctionnalité.**

A La Houssaye-Béranger , les grandes entités paysagères remarquables sont les suivantes :

- **L'espace agricole ;**
- **L'espace boisé ;**
- **Les haies aux essences traditionnelles ;**
- **Les alignements boisés et les talus plantés ;**
- **Les clos masures et les maisons cauchoises ;**
- **Les mares.**

L'espace agricole

L'espace agricole de la commune de La Houssaye-Béranger est principalement composé de cultures et de prairies.

L'espace boisé

La commune est boisée dans sa partie Sud. Cet espace boisé appartient à la Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II de la Vallée du Cailly et de la Clérette.

Cette zone est composée d'un bois calcicole servant de refuge pour la faune et la flore. Elle a aussi le rôle de régulateur d'eau (cf. figure 12).

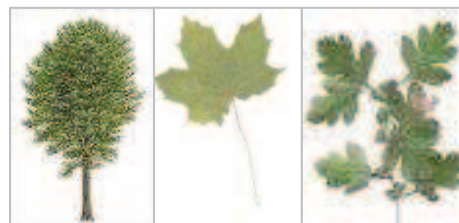


Figure 17 : L'espace boisé de la commune de La Houssaye-Béranger



Les haies aux essences traditionnelles

Les haies de la commune de La Houssaye-Béranger sont principalement composées d'espèces traditionnelles tels que le charme, le noisetier, l'aubépine...



Les alignements boisés et talus plantés

Les alignements boisés de la commune de La Houssaye-Béranger sont principalement composés d'arbres de haut jets tels que :



- Le chêne

Les chênes européens ne constituent pas seulement un ornement typique de nos paysages et une dominante de nos forêts, mais ils représentent aussi des essences ligneuses d'une haute valeur économique. Leur bois bien connu trouve des utilisations multiples.



- Le Hêtre

Les hêtraies normandes sont célèbres. Cet arbre aime le climat humide mais des sols bien drainés.

Avec le chêne, il est notre grande essence feuillue de plaine; il peut atteindre 40m de hauteur avec un tronc remarquablement droit et lisse. Il vit 200 à 250 ans.

Sources : www.onf.fr et www.saisons-vives.com



- Le Frêne

Le frêne est présent dans les forêts mixtes. Sa croissance est rapide et il peut atteindre 40 mètres de haut.



Les clos mesures et les maisons cauchoises

Le **clos-masure ou cour-masure** du XIX^{ème} siècle est une cour rectangulaire entourée par des « fossés » ou talus plantés d'un double rideau d'arbres de haut jet.

Les essences couramment utilisées sont le hêtre, le chêne, le frêne et l'orme.

La **cour** en elle-même est **plantée de pommiers** et **contient des habitations**, les différents bâtiments agricoles et parfois une ou **plusieurs mares**.

Cet ensemble est un élément **caractéristique de l'identité et du paysage cauchois**.

De nos jours, **le nombre de clos mesure a considérablement diminué** par rapport au XIX^{ème} siècle, toutefois il **existe encore quelques éléments de ce patrimoine cauchois** sur la commune de La Houssaye-Béranger.

On retrouve quelques **bâtiments et habitations en colombages ou en briques, craie, silex...** et des restes des plantations d'arbres de haut jet sur fossés.

Il est important de préserver ces différentes entités voir d'augmenter leur nombre, dans le but de conserver un paysage et un patrimoine typique du pays de Caux.

Les mares

Les mares, fortes entités paysagères, sont composées d'un écosystème très précieux.

La végétation qui habite ces entités est une végétation qui peut être soit hydrophyte (plantes flottantes) soit héliophyte (racines sous l'eau, plante et feuilles à l'air). Issues principalement de l'accumulation et de la stagnation des eaux de pluies et des ruissellements, des mares ont été recensées sur la commune de La Houssaye-Béranger.



2.4. Occupation du sol

L'occupation du sol de la commune de La Houssaye-Béranger, soit **806 hectares**, se décline de la manière suivante (cf. figure 13):

- **Surfaces agricoles : 561 hectares**
- **Bâti : 55 hectares**
- **Formations arborescentes : 140 hectares**
- **Espaces délaissés : 50 hectares**

Les terres agricoles de la commune sont des :

- surfaces enherbées de type prairie
- surfaces de labours

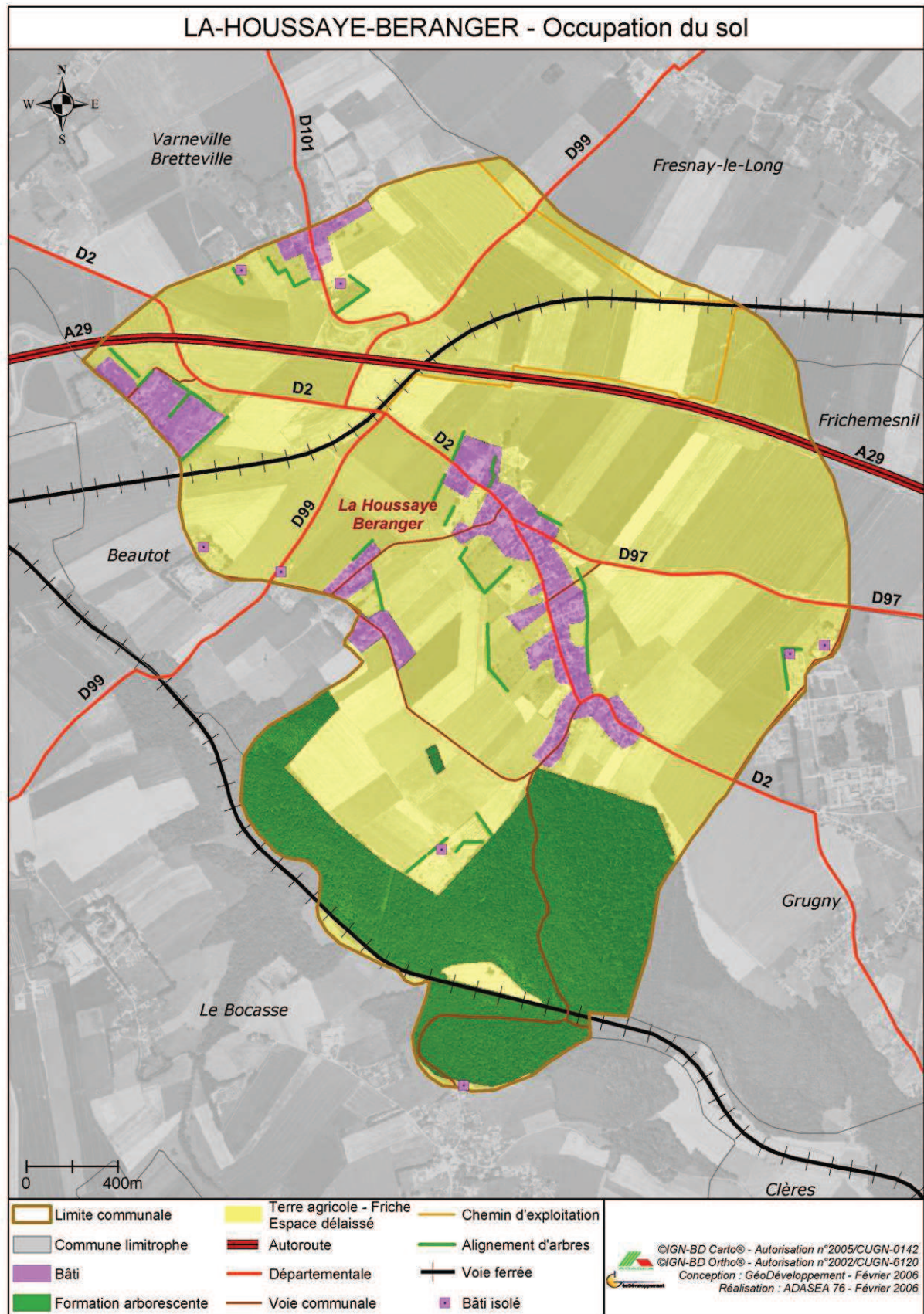
Le bâti communal est essentiellement composé de :

- Bâtiments individuels récents (parpaing, bois) ou traditionnels (beaucoup de maisons en briques, quelques maisons en colombage)
- Bâtiments agricoles (bâtiments en briques)



Les formations arborescentes de la commune sont constituées d'alignements d'arbres de haut jets de type haie.

Figure 18 : L'occupation du sol de La Houssaye-Béranger



2.5. Nuisances et risques liés aux activités humaines

- Les déchets

La collecte des déchets est effectuée de façon hebdomadaire dans la commune. En ce qui concerne le tri sélectif des ordures ménagères, des points de collecte du verre, du papier et du plastique sont situés sur le parking de l'école maternelle.

Une déchetterie intercommunale est à la disposition des habitants du village à Montville.

- Le bruit

La commune de La Houssaye-Béranger est concernée par 1 zone de bruit (*cf. figure 14*):

L'autoroute A.29 est considérée comme voie bruyante, la largeur du secteur affecté par le bruit est de 250 mètres de chaque côté de la voie.

- Le transport de matières dangereuses

Le transport de marchandise dangereuse sur le territoire de La Houssaye-Béranger génère un risque d'explosion ou d'inflammation. Ce risque peut être généré par la livraison de fuel aux habitants, ou bien par le passage de camions transportant des marchandises dangereuses sur le territoire communal et notamment sur l'Autoroute A.29.

Ce risque n'est pas cartographiable étant donné qu'il est mobile.

Figure 19 : Les zones de bruit générées par les axes de communication sur la commune de La Houssaye-Béranger



Synthèse de l'État Initial de l'Environnement

Atouts / Forces... ...à préserver et valoriser	Contraintes / Faiblesses... ...à prendre en compte et à atténuer
<ul style="list-style-type: none"> • Lutte contre les inondations au niveau des Bassins Versants (syndicats Cailly/Saône Scie Vienne) • Un paysage de qualité, typique du Pays de Caux • Un paysage avec de nombreuses perspectives sur les espaces agricoles • Un patrimoine bâti diversifié de qualité • Des alignements boisés d'arbres de haut jet • 6 sites archéologiques • Une ZNIEFF de type II • 5 mares 	<ul style="list-style-type: none"> • Aléa « ruissellement » • Aléa « cavité » • Eviter les pollutions dans les périmètres éloignés du captage d'eau potable • Une zone de bruit sur la commune (A.29), et une zone de bruit à venir (voie ferrée)
<p>OBJECTIFS :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ouvrir à l'urbanisation tout en préservant la qualité paysagère de la commune • Ouvrir à l'urbanisation tout en assurant la sécurité des biens et des personnes (risques inondation et effondrement) • Eviter les pollutions des captages 	

3. Environnement socio-économique

3.1. Démographie

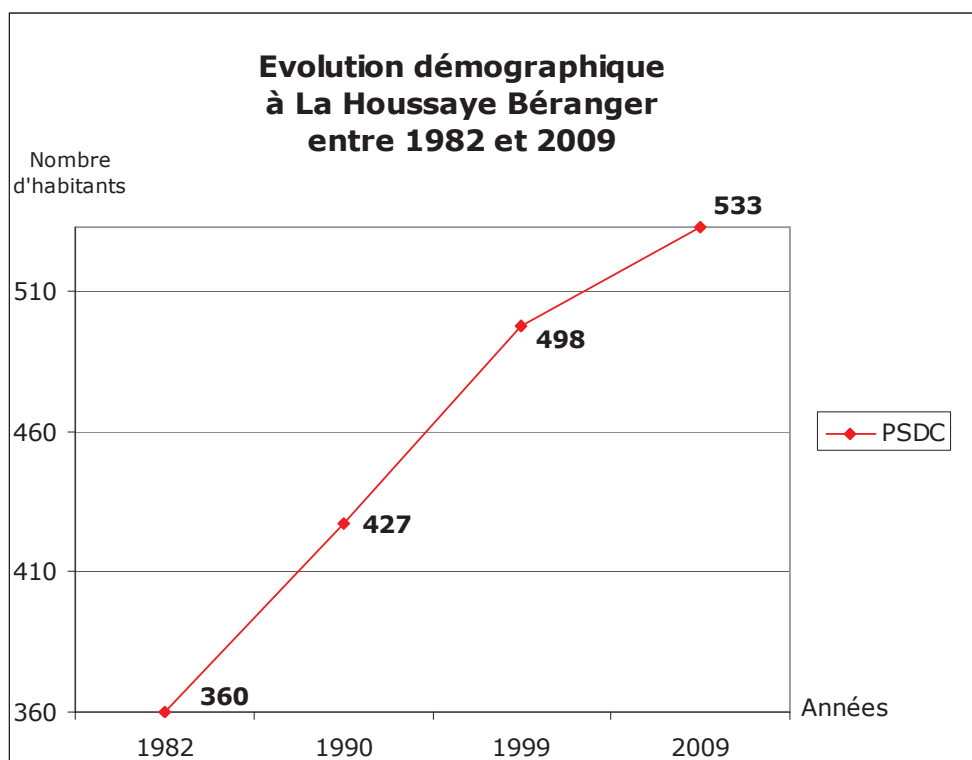
La population de la commune de La Houssaye-Béranger au **recensement général de la population de 1999 s'élevait à 498 habitants, en 2009 la population compte 533 habitants.**

La population de la commune a augmenté entre 1982 et 2009, passant de 360 à 533 habitants.

Durant la période 1990 – 1999, la population a augmenté de 71 habitants passant de 427 en 1990 à 498 en 1999, puis durant la période 1999-2009, la population a augmenté de 35 habitants, passant de 498 en 1999 à 533 en 2009 (cf. figure 15).

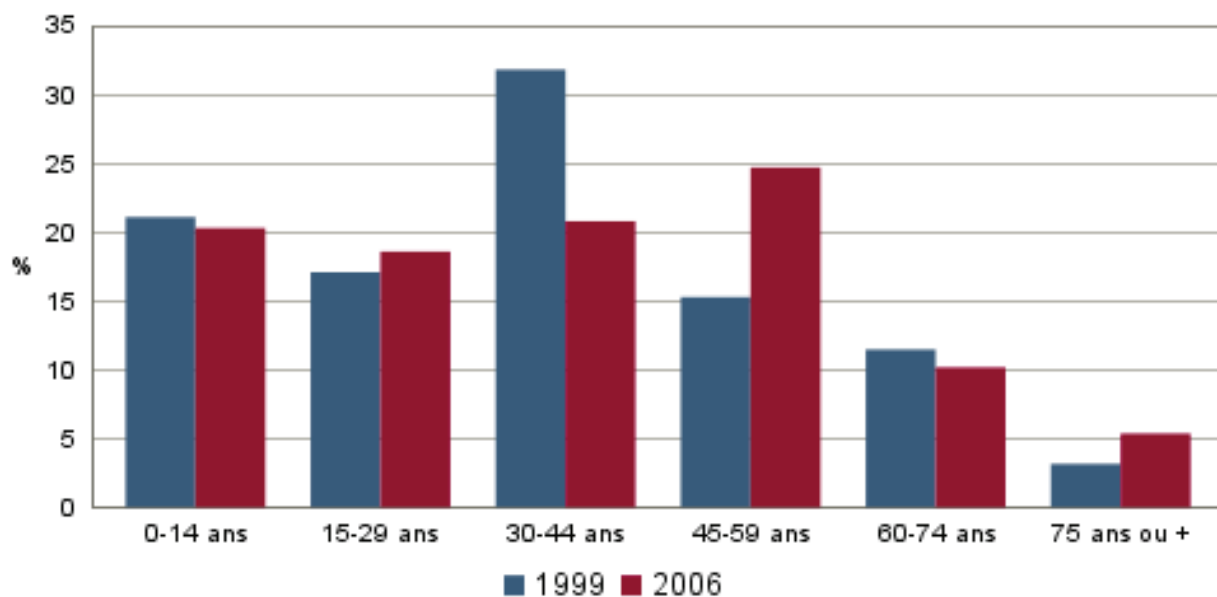
Le rythme d'augmentation de la population a nettement baissé sur la période 1999-2009, malgré des constructions neuves, cela est caractéristique des communes qui connaissent un vieillissement de la population.

Figure 20 : L'évolution démographique à La Houssaye-Béranger entre 1982 et 2009



En effet, on voit nettement sur l'histogramme ci-dessous qu'en 1999 il y avait une très forte représentation de la classe d'âge 30-44 ans (classe en âge de procréer), au contraire en 2006, il existe une surreprésentation de la classe 45-59 ans, synonyme d'un vieillissement de la population (cf. figure 15).

Figure 21 : population par grande tranche d'âge, comparaison 1999-2006



Source INSEE

3.2. Habitat

Les logements de la commune sont au nombre de 177, et sont représentés par 100% de logements individuels, aucun logement vacant en 1999. (cf. figure 17).

En 2006, la commune compte 19 logements de plus et deux logements vacants.

Le taux de résidences secondaires est lui aussi très faible, puisqu'il s'élève à 2.8% soit 7 résidences en 1999, et à 4 en 2006.

Figure 22 : Catégories et types de logements

	2006	%	1999	%
Ensemble	196	100,0	177	100,0
Résidences principales	190	96,9	170	96,0
Résidences secondaires et logements occasionnels	4	2,0	7	4,0
Logements vacants	2	1,0	0	0,0
Maisons	195	99,5	174	98,3
Appartements	0	0,0	0	0,0

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

La commune compte 22 **logements en locatif** (aucun de type social).

Le nombre de permis de construire délivrés pour des constructions neuves ou des réhabilitations de bâtiments entre 2000 et 2005, entre 2000 et 2005, soit 4.3 PC par an.

	Année					
	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Nombre de permis de construire délivrés*	2	0	8	5	1	10

* pour les constructions de nouvelles habitations ainsi que pour les réhabilitations de bâtiments

3.3. Economie

3.3.1. Généralités

Emploi

L'environnement socio-économique de la commune de La Houssaye-Béranger est marqué par un faible taux de chômage en 1999 : **7.6% de la population active**, le taux français étant de 12.8%.

Equipements et vie associative (cf.figure 20)

Les équipements administratifs de la commune sont représentés par la mairie.

Une école est présente sur la commune : elle est composée d'une classe maternelle et de deux classes primaires. La commune compte sur son territoire une cantine située à l'extrémité de la salle polyvalente.

Les équipements sportifs sont composés d'un terrain de basket-ball et d'un terrain de football.

En ce qui concerne **la culture et les loisirs**, la commune est dotée d'une salle polyvalente.

Les **lieux de cultes** de la commune sont l'église et la salle paroissiale.

4 associations agissent dans la commune :

- Le Comité des fêtes
- Les Anciens combattants
- L'Amicale Laique
- Le Club du 3^{ème} age

Figure 23 : Les équipements de la commune de La Houssaye-Béranger



3.3.2. Les exploitations agricoles

Source : Recensement Général Agricole 2000 (RGA)

La surface agricole utile (SAU) de la commune est de 561 hectares pour une superficie totale de 806 hectares. La surface agricole occupe donc 70% du territoire communal ce qui représente une part non négligeable. A titre de comparaison, le pourcentage de terres agricoles sur la commune de Bosc-Guérard-Saint-Adrien (commune du même canton) s'élève à 60%.

Les exploitations présentes sur la commune, au nombre de 4, exploitent 242 hectares sur le territoire communal et à l'extérieur de La Houssaye-Béranger. Sur ces 242 hectares, 108 hectares sont en terres de cultures et 134 hectares sont en herbages. Ceci représente une part de 44% de cultures et 56% de prairies.

Source : enquête agricole (mai 2006) et mairie (août 2010)

Les exploitations présentes sur la commune exploitent aujourd'hui 190 hectares en totalité, sur les terres de la commune et à l'extérieur. Cette surface a diminué depuis 2000 (- 52 hectares).

Sur ces 190 hectares, 168 hectares sont localisés sur la commune de La Houssaye-Béranger. Les agriculteurs de la commune exploitent donc 88% de leurs surfaces sur le territoire de la commune.

393 hectares sont exploités par des agriculteurs extérieurs à la commune ce qui représente 70% de la SAU.

Il y a aujourd'hui 3 exploitations professionnelles en activité sur la commune de La Houssaye-Béranger (*cf. figure 21*) Une exploitation a donc disparu depuis 2000, ce qui explique sûrement la baisse des surfaces exploitées par les exploitations communales (- 52 hectares).

Sur les exploitations enquêtées, aucune n'emploie de la main d'œuvre.

En 2010, 3 agriculteurs exploitent en individuel. Toutefois, deux exploitations occupent les deux époux.

Figure 24 : Les exploitations agricoles sur la commune de La Houssaye-Béranger



L'activité agricole occupait 6 personnes à La Houssaye-Béranger en 2006. En 2010, plus que 5 personnes travaillent pour le secteur primaire.

Concernant l'avenir de ces exploitations sur 10-15 ans, **1 exploitation a des chefs exploitants proches de la retraite. Cependant, le fils vient de s'installer ; l'avenir de l'exploitation est donc assuré sur du long terme.**

1 exploitation a un chef exploitant de 51 ans. Pour celle-ci, la reprise par l'installation d'un descendant est prévue dans les 10 ans à venir.

Enfin, la dernière exploitation a des chefs exploitants âgés de 30 et 36 ans. Les problèmes de succession ne sont donc pas d'actualité aujourd'hui.

La première activité agricole sur la commune de la Houssaye-Béranger est l'élevage (*cf. figure 22*) :

2 exploitations sont en élevage laitier ;

1 exploitation est en élevage allaitant.

On dénombre environ 82 vaches laitières et 40 vaches allaitantes.

Dans ce cadre, les exploitants présents ont localisé les prairies indispensables à leur élevage (*cf. figure 23*). Sont prises en compte dans ces surfaces, les pâtures situées à proximité du corps de ferme nécessaires à l'élevage. Environ 28 hectares ont été pris en compte dans ce critère, pour une surface totale de prairies de 74 hectares. 38% des surfaces en herbes sont donc concernées par ce facteur.

La deuxième activité est la culture. Toutes les exploitations cumulées cultivent environ 116 hectares de cultures pour une surface exploitée de 190 hectares, soit 61% de cultures.

La tendance s'est inversée depuis 2000 puisque ce taux était de 44%. Les cultures ont pris le dessus sur les prairies.

Les cultures de printemps sont peu représentées dans ces 116 hectares. En effet, même si les 3 exploitations incluent des cultures de printemps dans leur assolement, leur proportion reste minime : 25%, pour une surface totale d'environ 30 hectares. A titre de comparaison, la moyenne des cultures de

printemps dans une commune située au cœur du Pays de Caux peut atteindre jusqu'à 50% de l'assolement.

Figure 25°: Les types d'exploitations agricoles (sièges d'exploitation)



**L'orientation technico-économique majeure de la commune est donc
« Cultures - Elevage».**

3.3.3. Activités et tourisme

Les activités artisanales et entreprises

La commune ne compte aucun commerce de proximité

Le tourisme

Le territoire communal ne compte pas d'hébergement touristique.

Les entités touristiques de la commune sont (*cf. figure 23*) :

- des sentiers pédestres
- une portion du véloroute.

Le circuit des « Parc et vergers » d'une distance totale de 36km traverse la commune sur une distance de 4km.

Figure 26: Les chemins de randonnée de la commune de La Houssaye-Béranger



Synthèse de l'Environnement Socio Economique

Atouts / Forces... ...à préserver et valoriser	Contraintes / Faiblesses... ...à prendre en compte et à atténuer
<ul style="list-style-type: none"> • Des logements qui ne restent pas vacants très longtemps • Une salle polyvalente très fréquentée pour accueillir des manifestations • Un terrain de basket-ball et un terrain de football • 3 exploitations agricoles sur la commune • Très peu de résidences secondaires • Un équipement scolaire non saturé • 4 associations dynamiques 	<ul style="list-style-type: none"> • Les logements individuels sont consommateurs d'espace • Aucun commerce de proximité • Aucun hébergement touristique
<p>OBJECTIFS :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Construire des logements individuels de façon raisonnée en limitant la consommation d'espace • Maintenir la dynamique de la commune malgré l'absence de commerces de proximité • Construire des logements tout en conservant les perspectives paysagères sur les espaces agricoles 	

4. Projections et besoins

La Houssaye-Béranger possède déjà un document d'urbanisme, à savoir un PLU en régime POS.

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune de La Houssaye-Béranger a été approuvé le 24 octobre 1990.

15 ans après la commune a lancé une procédure de révision du POS en PLU pour les raisons suivantes :

➤ **ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation de façon raisonnée**, dans un souci d'une gestion économe de l'espace et adaptée à la commune, afin de renouveler la population **pour maintenir les équipements scolaires et publics.**

➤ intégrer les principes de développement durable dans l'urbanisation de la commune : **prise en compte de l'environnement et des risques, préservation de paysages et maintien de l'économie.**

L'un des intérêts de ce document d'urbanisme est d'avoir contribué à maîtriser l'urbanisation de la commune.

Cependant, le désavantage du POS, est son héritage. En effet, certaines grandes parcelles entièrement desservies par les réseaux et situées dans des espaces interstitiels. La commune a donc décidé d'une marche à suivre pour ces parcelles.

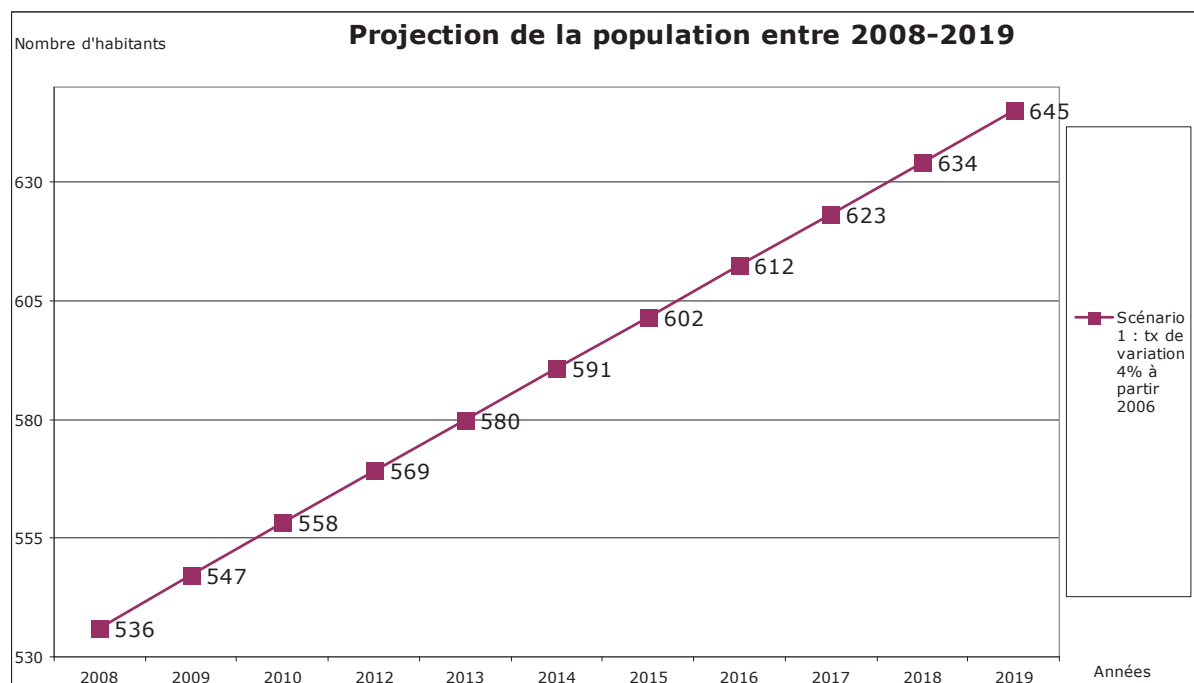
Afin de ne pas pénaliser les propriétaires de ces terrains constructibles, qui n'auraient pas compris le déclassement de leurs parcelles en terrains non constructible, la commune a décidé de déclasser les terrains qu'à partir du moment où ils étaient soumis au risque inondation.

Après étude des zones 1NA et des zones NB qui n'ont pas été construites dans le cadre du POS, il s'avère qu'aucun de ces terrains n'est soumis au risque inondation, en conséquence, tous les héritages des terrains constructible du POS, qui n'ont pas été urbanisés, ont été reportés dans le présent PLU.

Afin de maintenir les équipements scolaires, la commune souhaite conserver le rythme de développement connu depuis 2000, soit avoir (en moyenne) **4 permis de construire par an pour des nouvelles habitations.**

- **Echelle du PLU** : **10 ans**
- **PC par an souhaités** : **4 PC**
- **Besoin en logement** : **40 logements**

Ce rythme a permis de conserver les classes scolaires existantes sur la commune.



Enfin, la commune possède une mairie récemment restaurée (salle de réunion-mariage pouvant accueillir 50 personnes) et une salle grande polyvalente récemment construite.

LA HOUSSAYE-BERANGER



Révision du Plan d'Occupation des Sols
en Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT DE PRESENTATION Volume 2



RÉVISION DU POS EN PLU

Enquête publique du 5 novembre 2009 au 7 décembre 2009
(inclus)

Approbation par délibération du 23 septembre 2010

CACHET DE LA MAIRIE

Signature

SOMMAIRE

1. Les principes d'urbanisme durable à respecter	Page 5
2. Les enjeux territoriaux identifiés	Page 6
3. Les contraintes d'aménagement	Page 7
3.1. Les secteurs soumis à contraintes	Page 7
3.2. Les contraintes d'urbanisation	Page 8
3.3. Les contraintes d'inconstructibilité	Page 8
4. DU P.A.D.D. au règlement écrit	Page 14
5. Justification de la gestion économe et équilibrée de l'espace dans le cadre des ouvertures à l'urbanisation	Page 24
5.1. Les ouvertures à l'urbanisation	Page 24
5.1.1. Les ouvertures à l'urbanisation du centre-bourg	Page 27
5.1.2. Les ouvertures à l'urbanisation du Petit-Verdret	Page 29
5.1.3. Les ouvertures à l'urbanisation de la Bouteillerie	Page 30
6. Les Incidences du PLU sur l'environnement	Page 31
6.1. Le Volet écologique et patrimonial	Page 31
6.1.1. L'espace	Page 31
6.1.2. Le paysage	Page 32
6.1.3. La faune et la flore	Page 33

6.1.4. Préservation de la ressource en eau	Page 33
6.1.5. Inondations et ruissellements	Page 34
6.1.6. Risque effondrement	Page 34
6.1.7. Patrimoine architectural et urbain	Page 35
6.1.8. Activité agricole	Page 35
6.2. Volet équipements et déplacements	Page 42

Suite à la liquidation du bureau d'études GéoDéveloppement, le dossier final a été constitué par GeoDev. Ainsi, certaines cartes ou éléments de rédaction ont été modifiés par ce bureau d'études pour faire aboutir la démarche de la commune de La Houssaye-Béranger.

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'un **débat en conseil municipal**.

La partie graphique du P.A.D.D. a été élaborée avec les 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 de La Houssaye-Béranger sont 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.

Synthèse du contexte territorial

- ⇒ **Concilier le développement communal et la ruralité ;**
- ⇒ **Développer harmonieusement la commune malgré la traversée de l'A.29.**

Synthèse de l'état initial de l'environnement

- ⇒ **Ouvrir à l'urbanisation tout en préservant la qualité paysagère ;**
- ⇒ **Ouvrir à l'urbanisation tout en assurant la sécurité des biens et des personnes (risques inondation et effondrement) ;**
- ⇒ **Eviter les pollutions des captages.**

Synthèse de l'environnement socio-économique

- ⇒ **Construire des logements individuels de façon raisonnée en limitant la consommation d'espace ;**
- ⇒ **Maintenir la dynamique de la commune malgré l'absence de commerces de proximité ;**
- ⇒ **Construire des logements tout en conservant les perspectives paysagères sur les espaces agricoles.**

3. Les contraintes à l'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 de La Houssaye-Béranger, les secteurs soumis à contraintes correspondent (*cf. figure 1*) :

- Les sites archéologiques ;
- Zone de bruit de l'autoroute ;
- Ligne électrique ;
- ZNIEFF de type II ;
- Le périmètre éloigné de protection de captage.

Remarque : Sur les cartes de synthèse, figures 7 et 8, les périmètres éloignés de protection de captage n'ont pas été représentés car ils recouvrent toute la commune.

3.2. Les contraintes à l'urbanisation

Les contraintes à l'urbanisation recensées à La Houssaye-Béranger sont (*cf. figure 2*):

- Les cavités souterraines.

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 ;
- Les mares ;
- Les axes de ruissellements.

Figure 1 : Association des secteurs soumis à contraintes à La Houssaye-Béranger

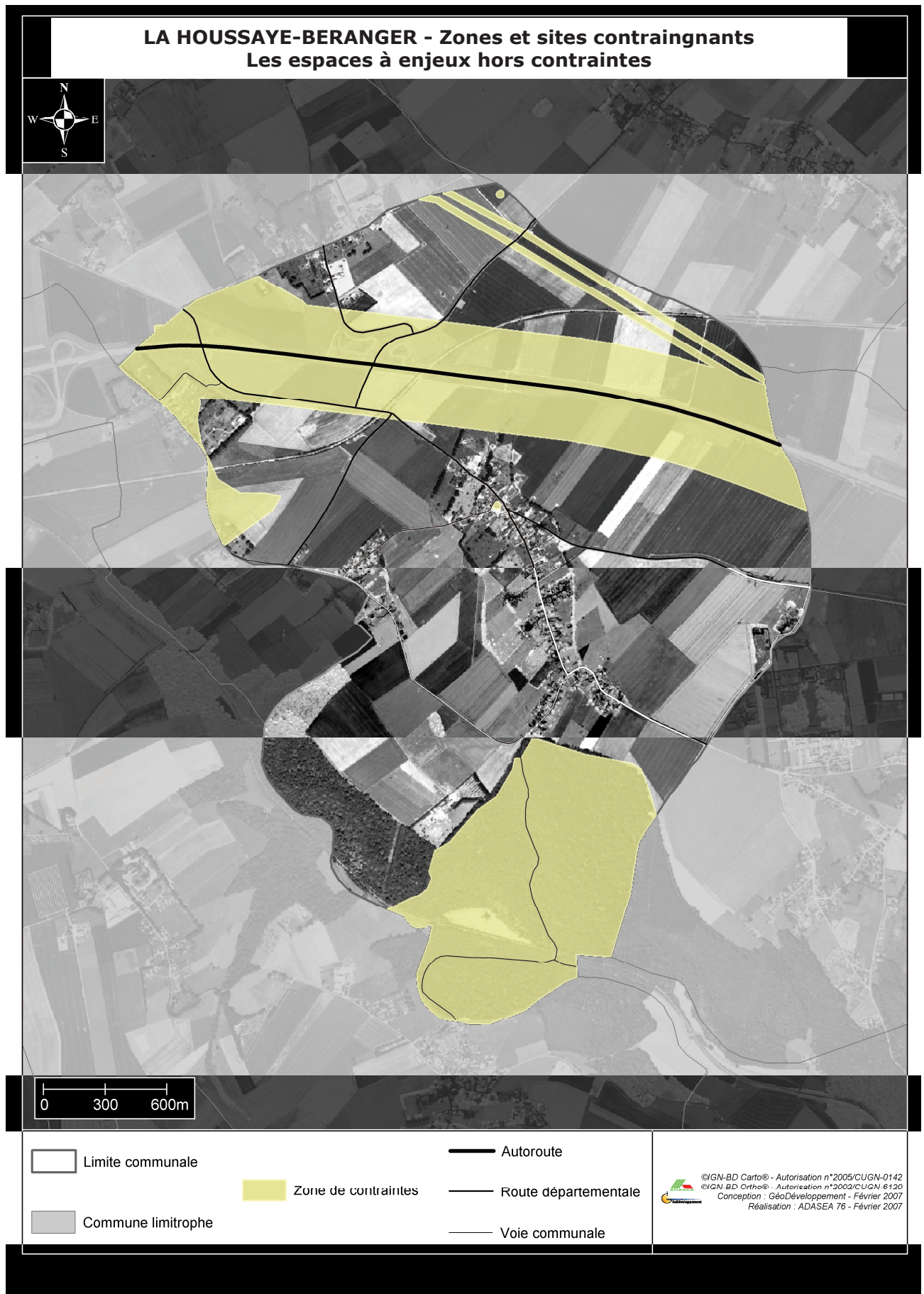
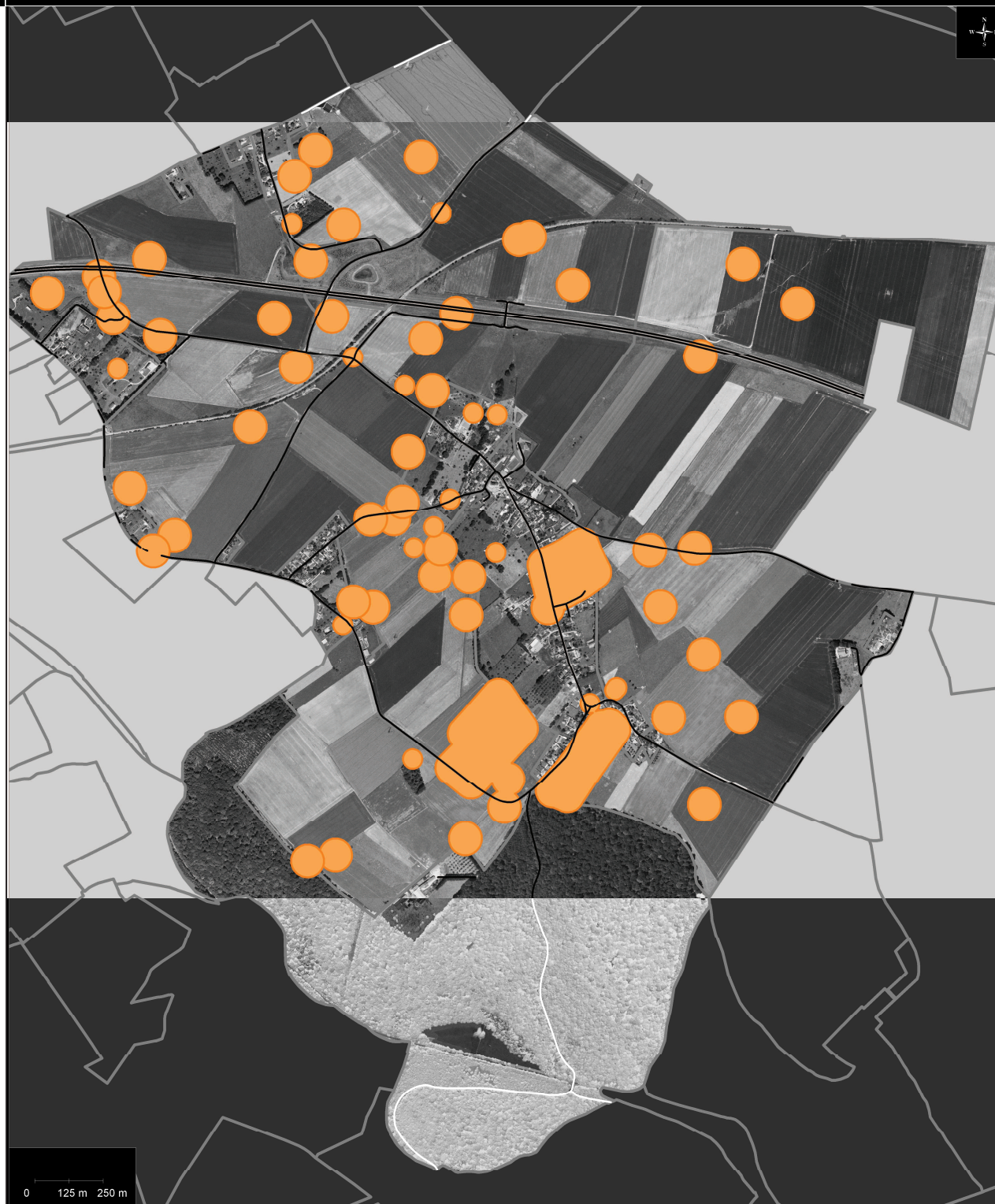


Figure 2 : Association des contraintes à l'urbanisation à La Houssaye-Béranger

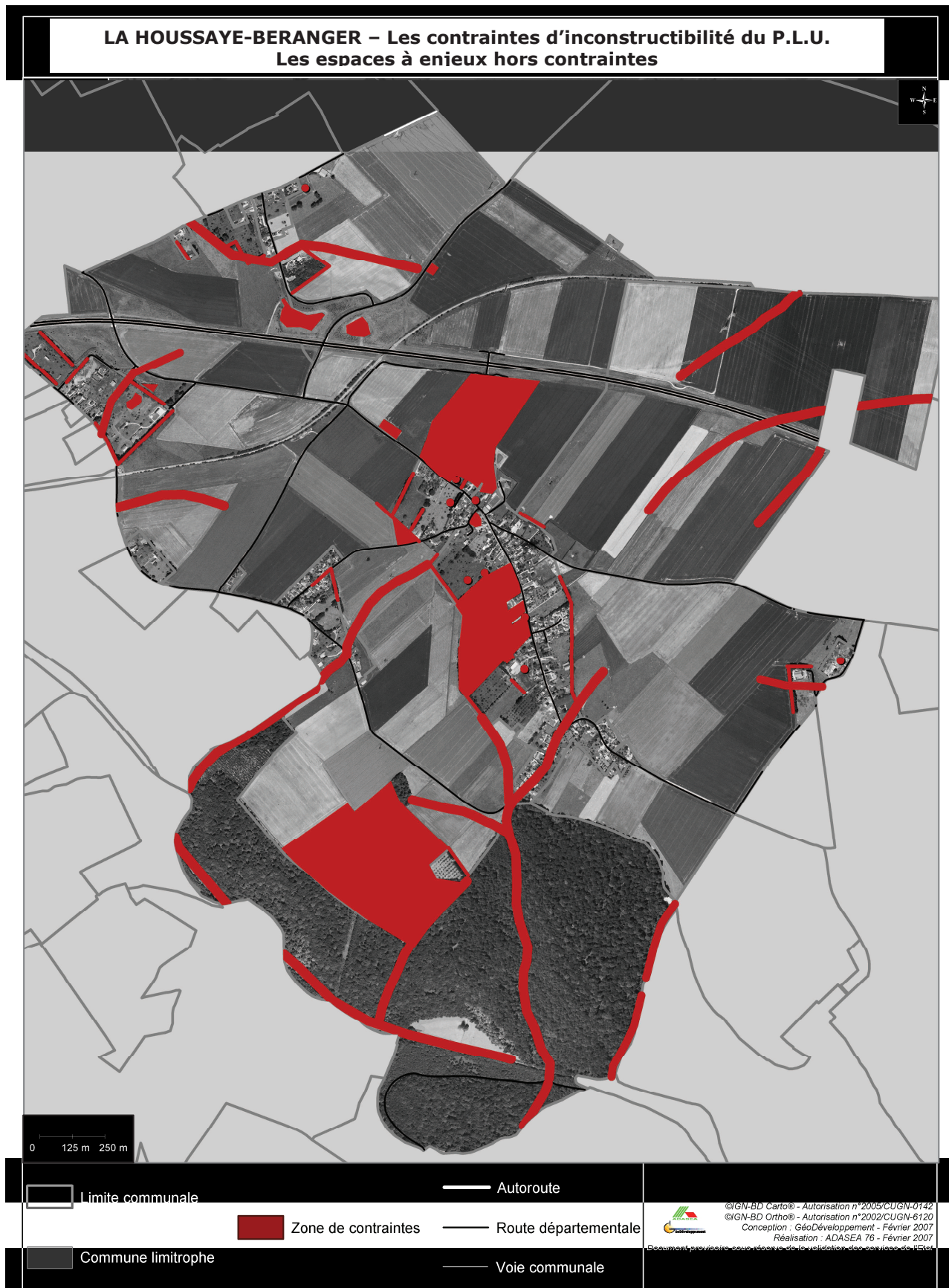
LA HOUSSAYE-BERANGER – les contraintes à l'urbanisation
Les espaces à enjeux hors contraintes



- | | |
|---------------------|----------------------|
| Limite communale | Autoroute |
| Zone de contraintes | Route départementale |
| Commune limitrophe | Voie communale |

©IGN-BD Carto® - Autorisation n°2005/CUGN-0142
©IGN-BD Ortho® - Autorisation n°2002/CUGN-6120
Conception : GéoDéveloppement - Février 2007
Réalisation : ADASEA 76 - Février 2007

Figure 3 : Association des contraintes d'inconstructibilité à La Houssaye-Béranger



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 La Houssaye-Béranger

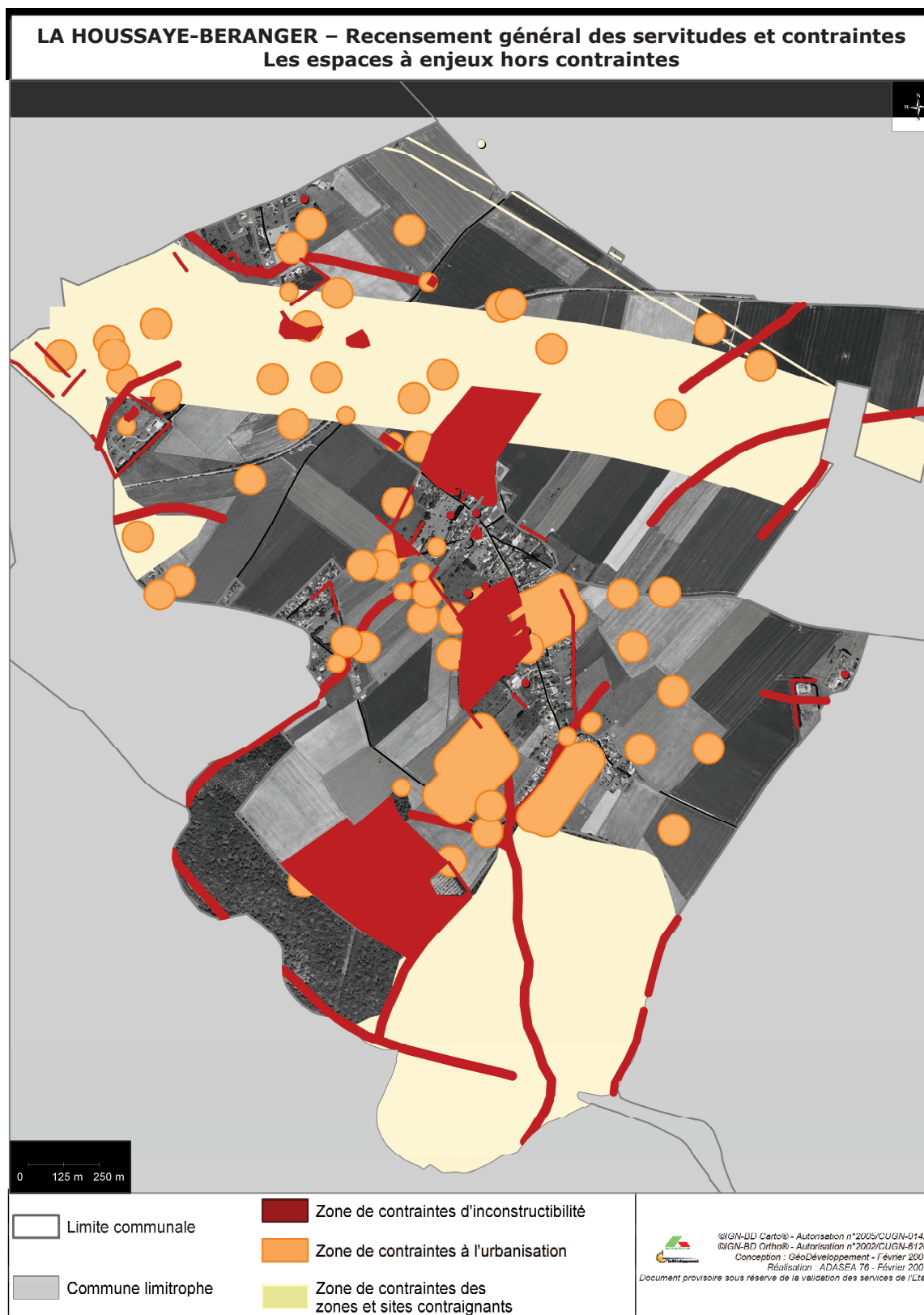
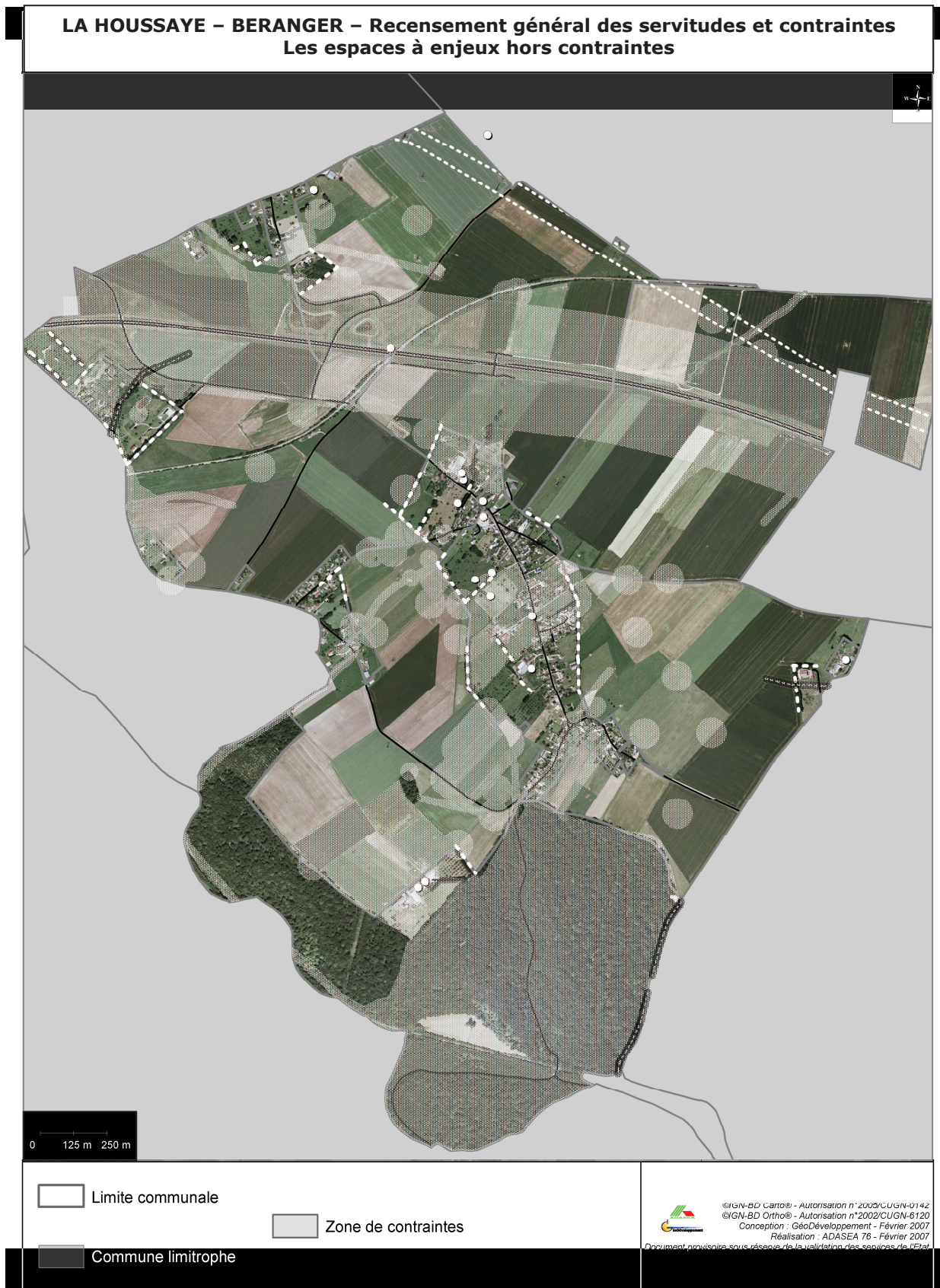


Figure 5 : Les espaces hors contrainte à La Houssaye-Béranger



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.

Habitat / Aménagement de l'espace

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

- Réinvestir les logements vacants.

Avant toute urbanisation, il convient tout d'abord de réinvestir les deux logements vacants de la commune de 2006.

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

Plan de zonage : les zones AUC1, AUC2, AUC3 et 2AUC sont des espaces interstitiels

- Densifier les secteurs déjà urbanisés, dans la mesure où les conditions d'accès et le dimensionnement des réseaux sont suffisants, tout en préservant les alignements boisés ;

Orientation d'aménagement : en limite des zones urbanisées la parcelle AUC4 autorise les nouvelles constructions tout en demandant un recul par rapport à l'alignement boisé situé au Sud-Ouest.

- Privilégier les petits programmes de construction s'intégrant harmonieusement dans le bâti existant.

Plan de zonage : la commune a préféré réaliser 6 zones AUC d'une superficie allant de 2 000 m² à 10 000 m² plutôt que des grandes zones qu'il est difficile d'intégrer dans le bâti.

➔ 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 ;

Plan de zonage : 5 secteurs AUC sont à urbaniser à court terme dans la mesure où les réseaux sont suffisants.

Un secteur, le secteur 2AUC, n'est pas desservi en électricité, eau et téléphone, il sera donc à urbaniser à long terme.

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 la constructibilité des terrains.

- Définir la superficie des futures parcelles à urbaniser dès que cela sera justifié.

Règlement écrit : un minimum parcellaire de 1 000 m² a été institué en cas de recours à l'assainissement individuel des eaux usées.

➤ **Préservant le patrimoine bâti**

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

Plan de zonage : les extensions des belles demeures sont autorisées ce qui permet de les maintenir. En effet ces demeures ne sont pas toujours fonctionnelles, il est donc important d'autoriser les agrandissements.

- Recenser les bâtiments agricoles ayant un caractère patrimonial et architectural et permettre leur transformation en habitation ;

Plan de zonage : les bâtiments agricoles d'intérêt architectural et patrimonial sont mentionnés au plan de zonage en zone Agricole, ils pourront donc changer de destination.

- 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.

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 autorisés, 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 liées notamment à l'autoroute et à la voie ferrée, en créant des écrans phoniques naturels grâce à l'implantation d'alignements boisés le long des axes à fort trafic ;
Orientation d'aménagement : des alignements boisés sont à créer ou à préserver afin de protéger les nouvelles constructions du bruit de l'autoroute A.29. De plus les alignements boisés classés dans le POS au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme ont tous été reportés dans le PLU.

○ 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.

○ Eloigner les zones d'extension résidentielle des sources de risque, notamment de l'aléa ruissellement et cavité
Plan de zonage : les axes de ruissellements et les cavités souterraines et à ciel ouvert sont mentionnées sur le plan de zonage avec leurs rayons d'inconstructibilités.

○ Conserver les talus et prairies inondables afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
Plan de zonage : les prairies inondables ont été interdites à la construction donc classées en zone Agricole du PLU.

○ Développer l'assainissement collectif dans les hameaux.
Annexe : la future station d'épuration permettra de raccorder le hameau du petit Verdret à l'assainissement collectif.

➔ Favoriser l'émergence identitaire du centre-bourg

○ Conserver les éléments forgeant l'identité paysagère du centre bourg (église et les houx) ;
Plan de zonage : les houx ont été classés en zone agricole.

○ Renforcer l'unité de la commune en diminuant les effets imposés par la barrière « physique » : l'autoroute A.29, séparant la zone d'habitat du hameau de la bouteille et le reste de la commune ;
Plan de zonage : la bouteille a été classée en zone UH, tout comme le Petit-Verdret.

- 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 ;

Annexe : la commune a commencé à retravailler son mobilier urbain dans le centre bourg, à proximité de l'église-mairie-école, pour que ce lieu constitue cet espace de rencontre intergénérationnel..

- Conserver le regroupement des lieux de vie de la commune permettant au centre bourg de renforcer sa centralité (église, salle paroissiale, mairie, bibliothèque, terrain de football, terrain de basket, salle polyvalente...) ;

Annexe : toutes les zones UE dédiées aux équipements sont concentrées au même endroit.

- Valoriser l'aménagement des lieux de centralité de la commune avec du mobilier urbain de qualité.

Annexe : la commune a commencé à retravailler son mobilier urbain dans le centre bourg, à proximité de l'église-mairie-école.

Transports & Déplacements

➡ Mailler et hiérarchiser le réseau viaire actuel

- Réduire la circulation et sécuriser le déplacement des piétons, en accompagnant l'instauration de dispositifs permettant la limitation de la vitesse ;

Annexe : la commune a commencé à réaliser des petits aménagements sécurisant pour les piétons, elle va continuer ces aménagements en fonctions des nouvelles constructions.



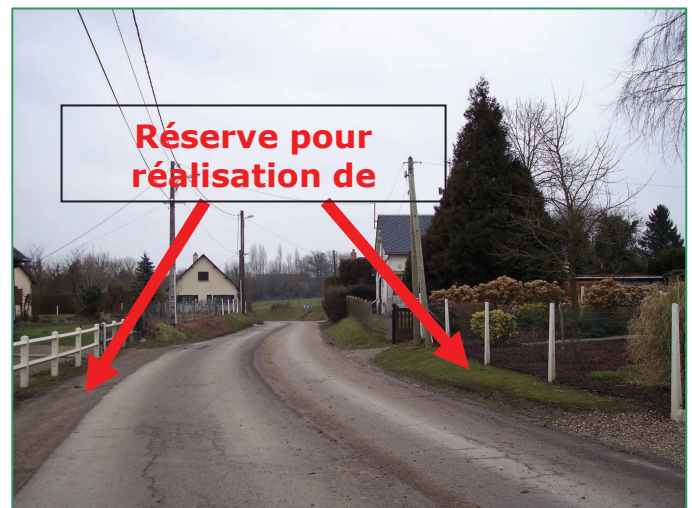
- Valoriser les entrées de bourg par un traitement paysager qui renforcera l'identité de la commune et aura un effet ralentisseur donc sécurisant.

Annexe : la commune se donne comme objectif de retravailler les entrées d'agglomération

➡ Inscrire un réseau de cheminements doux

- Aménager les rues et les places de façon à ce que le piéton ne soit plus surexposé au danger et que l'ensemble de la population puisse circuler de façon plus agréable et sûre (création de trottoirs) ;

Annexe : la commune va continuer à réaliser des trottoirs, elle a déjà les palces réservées pour les réaliser



- Réaliser ou valoriser des axes de cheminement doux, comme des sentes permettant à la population de se déplacer en toute sécurité.

Annexe : la commune va conserver les sentes présentent sur le commune, exemple pour le secteur AUC1, aucune sortie voiture n'est autorisées sur le chemin Vadcar.

➤ **Envisager une offre de service de transport en commun**

- Accompagner l'instauration d'une offre de desserte de transport en commun permettant de renforcer l'accessibilité aux communes voisines et notamment à la gare de Clères, en accord avec la communauté de communes des portes nord-ouest de Rouen et l'organisme en charge de cette compétence.

Annexe : la commune proposera à la communauté de communes de réétudier la desserte communale de transport en commun (jours et fréquence).

Patrimoine naturel

➡ Préserver les unités paysagères du territoire communal

- Protéger les arbres et l'ensemble des entités paysagères remarquables de la commune (clos masures, mares...) ;

Plan de zonage : les orientations d'aménagement ont protégés les alignements lorsqu'ils existaient et les espaces boisés classés du POS ont été reportés dans le PLU.

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

Plan de zonage : les orientations d'aménagement ont protégés les alignements lorsqu'ils existaient et les espaces boisés classés du POS ont été reportés dans le PLU.

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

Plan de zonage : les espaces publiques du village ont été classés en zone d'Équipement.

- Maintenir les perspectives paysagères ;

Plan de zonage : des coupures vertes maintenant les perspectives ont été conservées (zone Agricole) entre chaque hameau bâti.

- Préserver et réhabiliter les éléments historiques d'intérêt de la commune (Eglise).

Annexe : la commune veillera à ce que l'église reste en bon état.

➡ Préserver la ressource en eau

- Maîtriser les rejets pluviaux dans le milieu, par la mise en place de mesures d'hydraulique douce, sinon en créant de bassins de rétention paysagers 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 les eaux de ruissellement de chaque parcelle ne devront pas dépasser un débit spécifique de 2l/s/ha, si tel est le cas, un aménagement hydraulique devra être réalisé sur la parcelle afin de respecter le débit imposé.

- Conserver les mares qui assurent une fonction de réceptacle naturel.

Annexe : la commune veillera à ce que les mares en soient pas rebouchées.

- Encourager les initiatives permettant une gestion économe de la ressource en eau ;

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 stockage, réutilisation, infiltration ou autre, permettant leur gestion sur la parcelle même, compatible avec la géologie du sol et du sous-sol et la configuration du terrain, afin de ne pas provoquer de ruissellement supérieur à celui des terrains nus.

Activités économiques

➔ Pérenniser l'activité agricole

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

Plan de zonage : les corps de ferme en activité ont été classés en zone Agricole du PLU, les zones bâties (UC et UH) ou à bâtir (AUC) à vocation d'habitat se trouvent à plus de 100 mètres des exploitations agricoles.

- 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 parcelles à forte valeur agricole, au sens, parcelles recevant les animaux entre les deux traites pour les corps de ferme ayant des vaches laitières, ont été classées en zone Agricole.

➔ Valoriser les équipements publics

- Réserver les emprises nécessaires à la réalisation des structures d'équipements publics adaptées aux besoins de la commune (plateau d'évolution sportive, salle de sport, crèches) ;

Plan de zonage : la commune a possède déjà des zones UE qui sont en partie urbanisées et sur lesquelles il y aura la possibilité de faire de nouveaux équipements.

- Urbaniser la commune de façon à permettre la pérennité des effectifs des équipements scolaires ;

Rapport de présentation : la commune à ouvert des parcelles à l'urbanisation pour accueillir un nombre d'habitant permettant de la pérennité des effectifs scolaires

- Sécuriser les déplacements, notamment pour les personnes à mobilité réduite, vers les équipements publics et prévoir des zones de stationnement en suffisance, pour les différents modes de déplacement aux abords des équipements (école, terrain multisports).

Annexe : la commune va réaliser des trottoirs.

➔ Pallier le manque de commerces de proximité

- Créer un potentiel d'accueil économique pour un commerce « multiservice », accessible à la population de La Houssaye-Béranger, aux personnes traversant la commune, et aux touristes ;

Le règlement écrit autorise l'implantation de commerce dans la zone UC.

- Favoriser la venue de commerces de proximité sur le territoire communal, notamment en développant le passage de commerces ambulants.

Annexe : la commune favorisera la venue d'un commerce ambulant.

➡ Favoriser le développement du tourisme

- Développer l'attractivité touristique de la commune en accroissant le nombre de sentes piétonnes, permettant ainsi une traversée de la commune du nord au sud palliant les ruptures liées à l'autoroute.

Annexes : après étude du potentiel, la commune n'a pas réussi à trouver d'emplacement permettant cette liaison, de plus, le petit nombre de franchissement de l'autoroute contribue à limiter cette réalisation.

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**.

5.1. Les ouvertures à l'urbanisation

Enfin, la commune s'est penchée sur **les nouvelles zones d'urbanisation** (cf. *figure 9*), 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.

Rappel du scénario retenu

- **Echelle du PLU** : **10 ans**
- **PC par an souhaités** : **4 PC**
- **Besoin en logement** : **40 logements**

	Zones	Superficie en m ²	Equivalent constructions
Centre bourg	AUC1	10 000	7
	AUC2	9 626	7
	AUC3	2 000	2
	AUC4	3 600	3
	AUC5	7 676	5
	2AUC	3 600	3
Sous-total		36 502	26

Au total les zones d'ouverture permettent d'ouvrir 3.7 hectares à l'urbanisation dans le PLU.

OUVERTURES : Ces 3.7 hectares, représentent un potentiel de 26 logements.

Si l'on ajoute les **potentiels de densification hérités la plupart du temps du POS, on peut penser que 14 logements** supplémentaires peuvent être réalisés.

Petit Verdret	UH1	3 000	2
	UH2	11 000	8
	UH3	4 970	3
Sous-total		18 970	13

Dont héritage du POS	11 000	
-----------------------------	---------------	--

Bouteillerie	UH4	1 880	1
Sous-total		1 880	1

Dont héritage du POS	0	
-----------------------------	----------	--

DENSIFICATION : Ces 2 hectares, représentent un potentiel de 14 logements.

La commune pense qu'il n'y aura pas (ou peu) de changement de destination de bâtiment agricole en habitation, en effet, les seuls bâtiments transformables (repères au plan de zone du PLU) sont pratiquement tous situés dans des corps de ferme en activités. Seuls deux bâtiments recensés sont situés en secteur NP et peuvent donc à très court terme être transformés en habitation.

Le changement de destination de bâtiment en habitation, pourrait alors mettre en péril l'activité agricole en imposant des reculs.

A noter, les bâtiments ont tout de même été repérés pour par exemple être transformés en gîte ou chambre d'hôtes.

Résultats :

Environ 40 logements sont réalisables dans le PLU

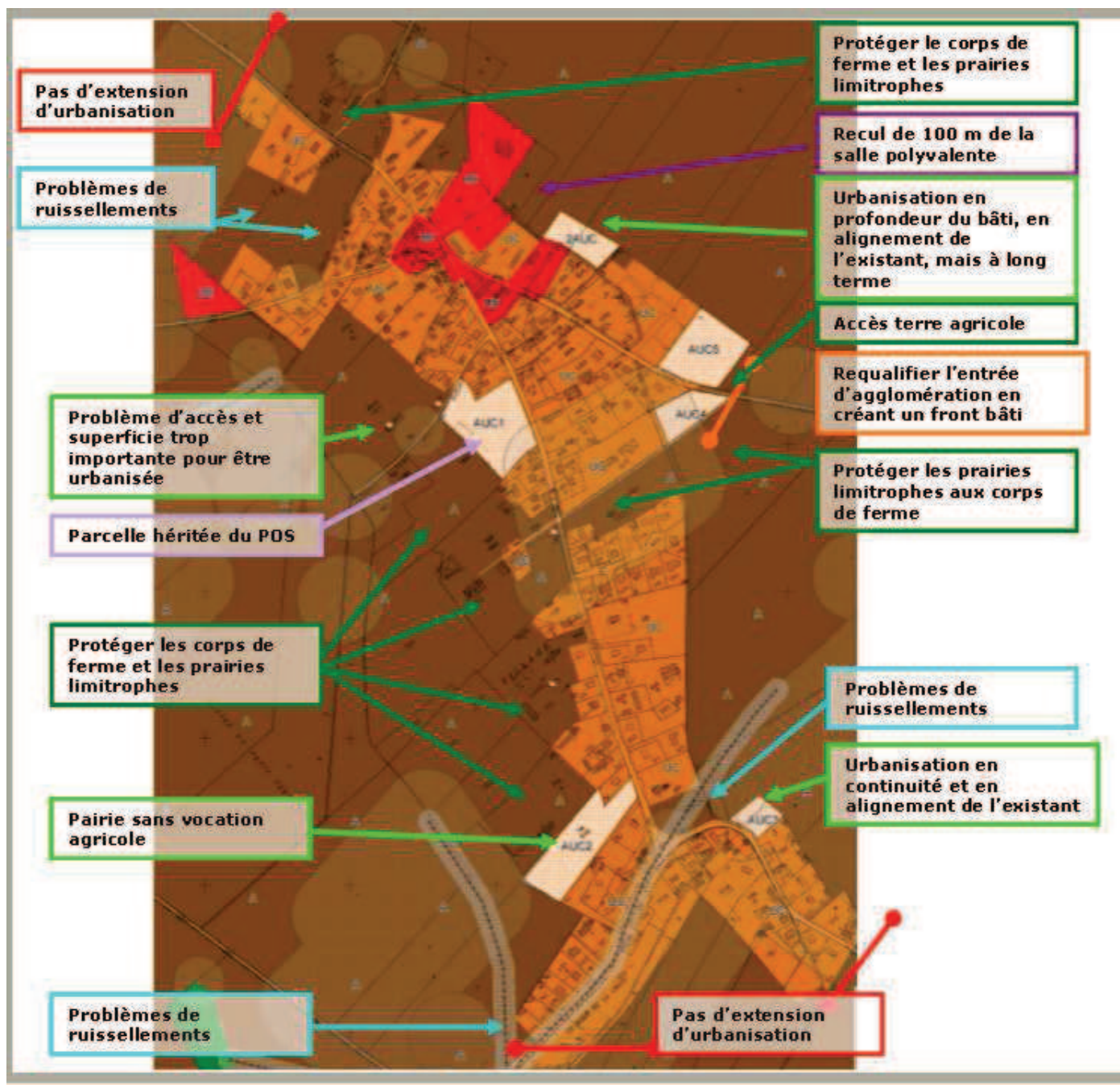
Il est important de souligner, que la commune a souhaité énoncer des grands principes pour son développement communal, tout en gardant son objectif de 40 logements.

Au nom de la gestion économe de l'espace, la commune a banni les d'anciens modèles d'urbanisation qui consistaient à construire des habitations sur des terrains isolés, déconnectés d'ensembles bâtis.

Les urbanisations du Petit Verdret et de la Bouteillerie sont toutes agglomérées à une tâche bâtie déjà bien structurée et concentrée et parfois dense.

Afin d'éviter d'augmenter les coûts liés à l'adduction des réseaux, mais aussi pour garantir des paysages de qualités, la commune a souhaité trouver le potentiel de réaliser les 40 logements dans des espaces interstitiels et non en extension d'urbanisation.

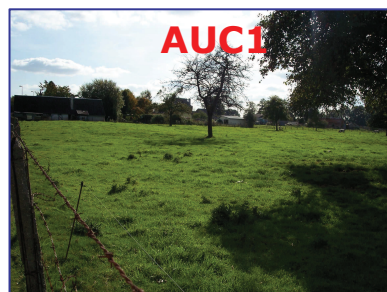
5.1.1. Les ouvertures à l'urbanisation du centre-bourg



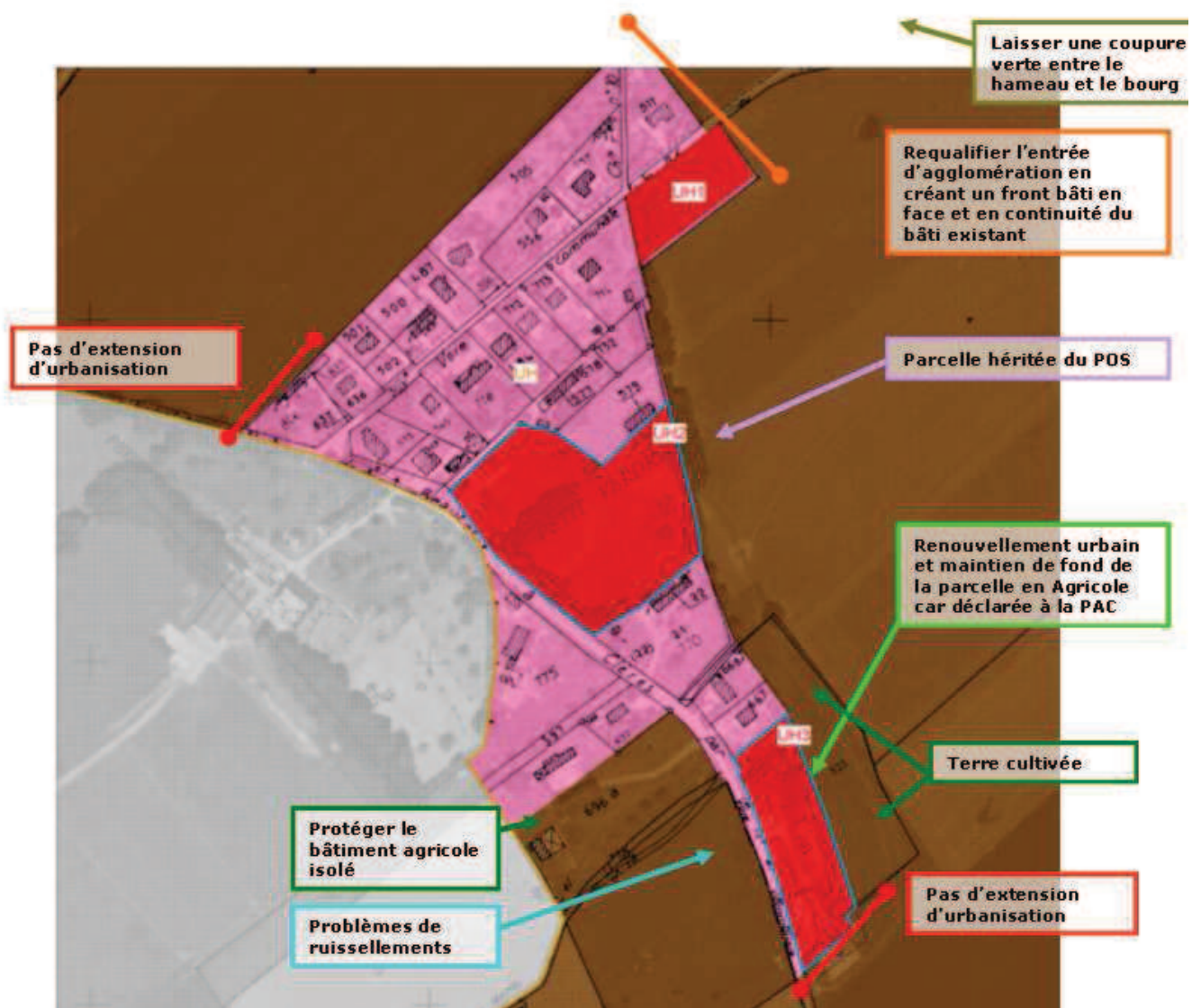
A noter, la commune a souhaité réaliser des petits programmes, donc des parcelles d'au maximum 10 000 m² ont été ouvertes à l'urbanisation.

La commune a souhaité combler les interstices tout en gardant de la profondeur de bâti, c'est le cas pour les parcelles AUC1, AUC2, AUC3 et 2AU.

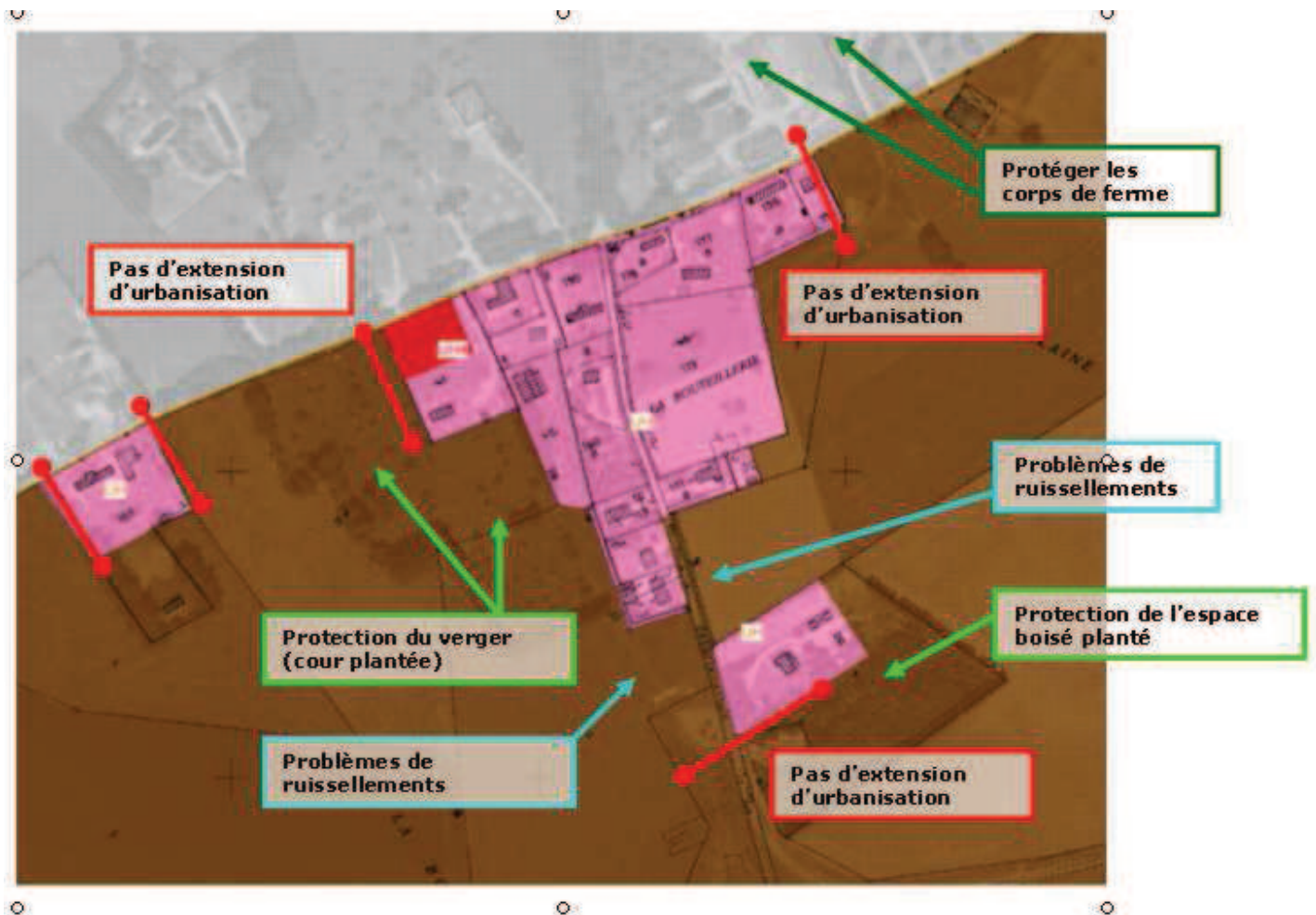
Le Conseil Municipal a également souhaité restructurer l'entrée d'agglomération située à l'Est, les parcelles AUC4 et AUC5 contribuent à cette requalification d'entrée d'agglomération.



5.1.2. Les ouvertures à l'urbanisation du Petit-Verdret



5.1.3. Les ouvertures à l'urbanisation de la Bouteillerie



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 de la Houssaye-Béranger 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. La limitation de la consommation d'espace passe, également, par le **renouvellement urbain**, qui pourra se faire à La Houssaye-Béranger par **exemple avec la parcelle dite UH3**.

Le choix des ouvertures à l'urbanisation avait pour objectif de **ne pas miter le paysage**, de **s'inscrire dans la tâche bâtie existante** 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.

L'urbanisation à La Houssaye-Béranger reste une urbanisation raisonnée, puisque les ouvertures à l'urbanisation ont été estimées pour une période de 10 ans avec un rythme de 4 permis de construire accordés par an.

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 de La Houssaye-Béranger, 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.

Les alignements boisés classés (linéaire ou surfaciques) du POS ont tous été reportés dans le PLU.

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

◇ *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 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 de la Houssaye-Béranger est touchée par une ZNIEFF de type II.

◇ *Les incidences*

Cette ZNIEFF a été classée en zone Naturelle et en espace boisé classé, il s'agit de la plus forte protection existante.

6.1.4. Préservation de la ressource en eau

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

La Houssaye-Béranger est concerné par un **périmètre de protection de captage d'eau potable** éloigné, il concerne une petite partie du Nord ouest de la commune, par conséquent il est impératif d'imposer des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales et des eaux usées. Ainsi, le règlement écrit oblige 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*

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 de La Houssaye-Béranger a été pensée en fonction de la présence d'axes de ruissellement, ainsi **aucune des nouvelles zones d'urbanisation ou zones de densification ne se situent à proximité d'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 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 15 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.

◇ *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 devrait permettre que le régime des eaux ne soit pas modifié.

6.1.6. Risque effondrement

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

L'intégration du recensement des indices de cavités souterraines et à ciel ouvert dans le PLU de La Houssaye-Béranger 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 de La Houssaye-Béranger, dans son volet Habitat Aménagement de l'espace, a entre d'autre une orientation relative à la préservation de l'habitat à caractère patrimonial. Cette orientation s'est traduite dans le document d'urbanisme et dans le règlement écrit par le recensement des bâtiments agricoles de caractère qui pourront changer de destination ainsi que par des prescriptions d'urbanisme qui réglementent l'aspect des nouvelles constructions.

◇ *Les incidences*

Le recensement des bâtiments agricoles de caractère permettra que certains de ces bâtiments soient transformés en habitation et ainsi leur typicité sera préservée dans le temps. Il est important de rappeler que les anciens bâtiments agricoles ne sont plus adaptés à l'activité agricole d'aujourd'hui et qu'ils disparaissent souvent faute d'entretien et d'utilisation.

Quant à l'architecture locale, les prescriptions du règlement écrit permettront de conserver les types de constructions présentes sur la commune.

6.1.8. Activité agricole

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

La présente révision s'est donnée comme objectif, entre autre, de **remplir les conditions d'un équilibre entre le développement maîtrisé de l'habitat et des activités économiques.**

L'activité agricole étant partie intégrante de ces activités économiques, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a édicté les orientations suivantes :

Maintenir le bâti à vocation agricole, à distance du bâti à dominante d'habitat et inversement ;

Préserver les prairies limitrophes aux corps de ferme ;

Pérenniser l'activité agricole.

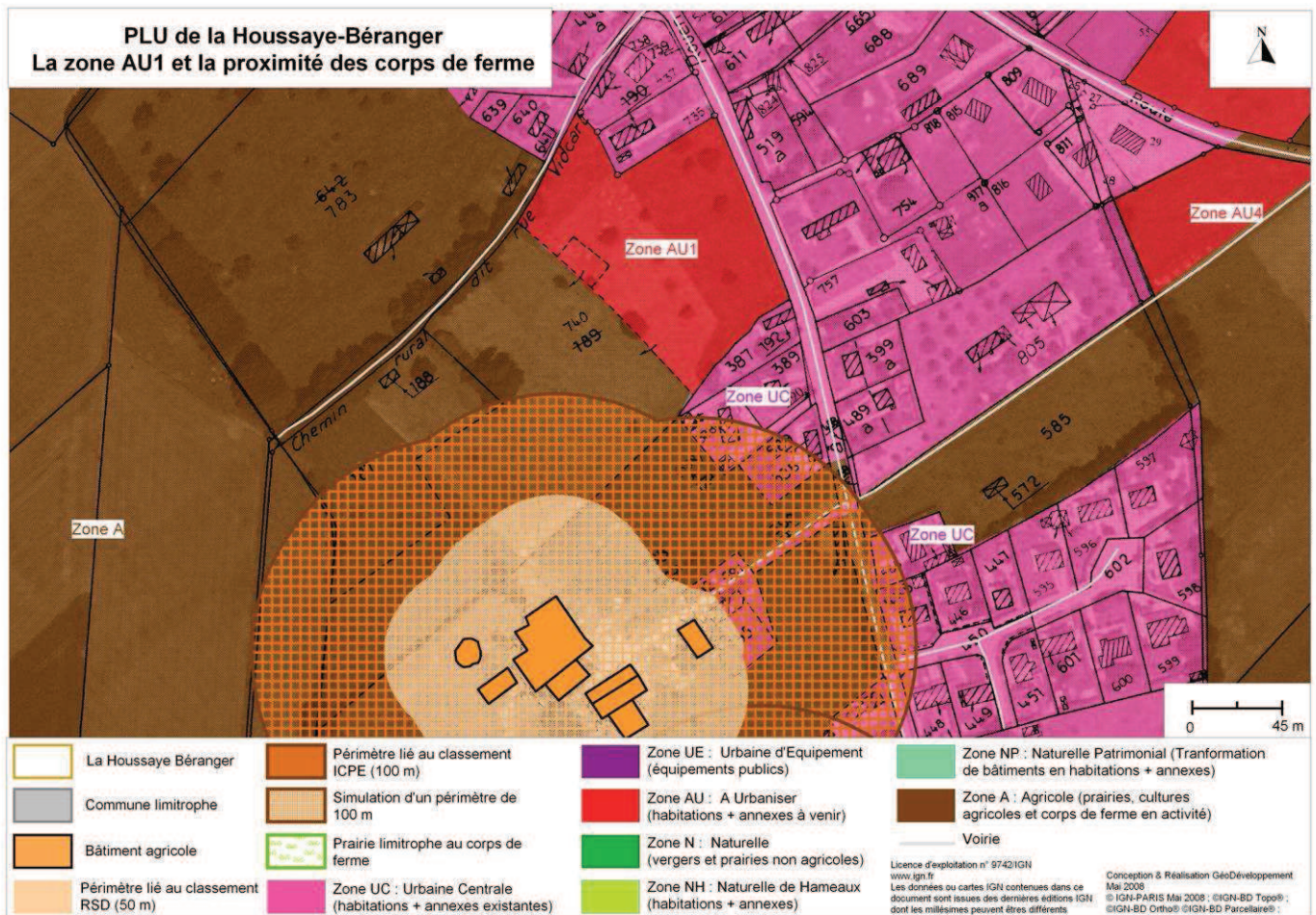
Toutes les zones de hameaux (UH1 à UH4) sont distantes de plus de 250 mètres d'un corps de ferme.

Concernant les zones AU du centre-bourg, les zones AUC3, AUC4, AUC5 et 2AUC sont toutes quatre distantes de plus de 350 mètres d'un corps de ferme.

La protection de l'activité agricole a consisté à éviter de trop imputer la Surface Agricole Utile (SAU) communale au profit des terrains constructibles.

◇ *Les incidences*

Les reculs sont suffisants pour garantir la pérennité des corps de ferme et de leur extension.



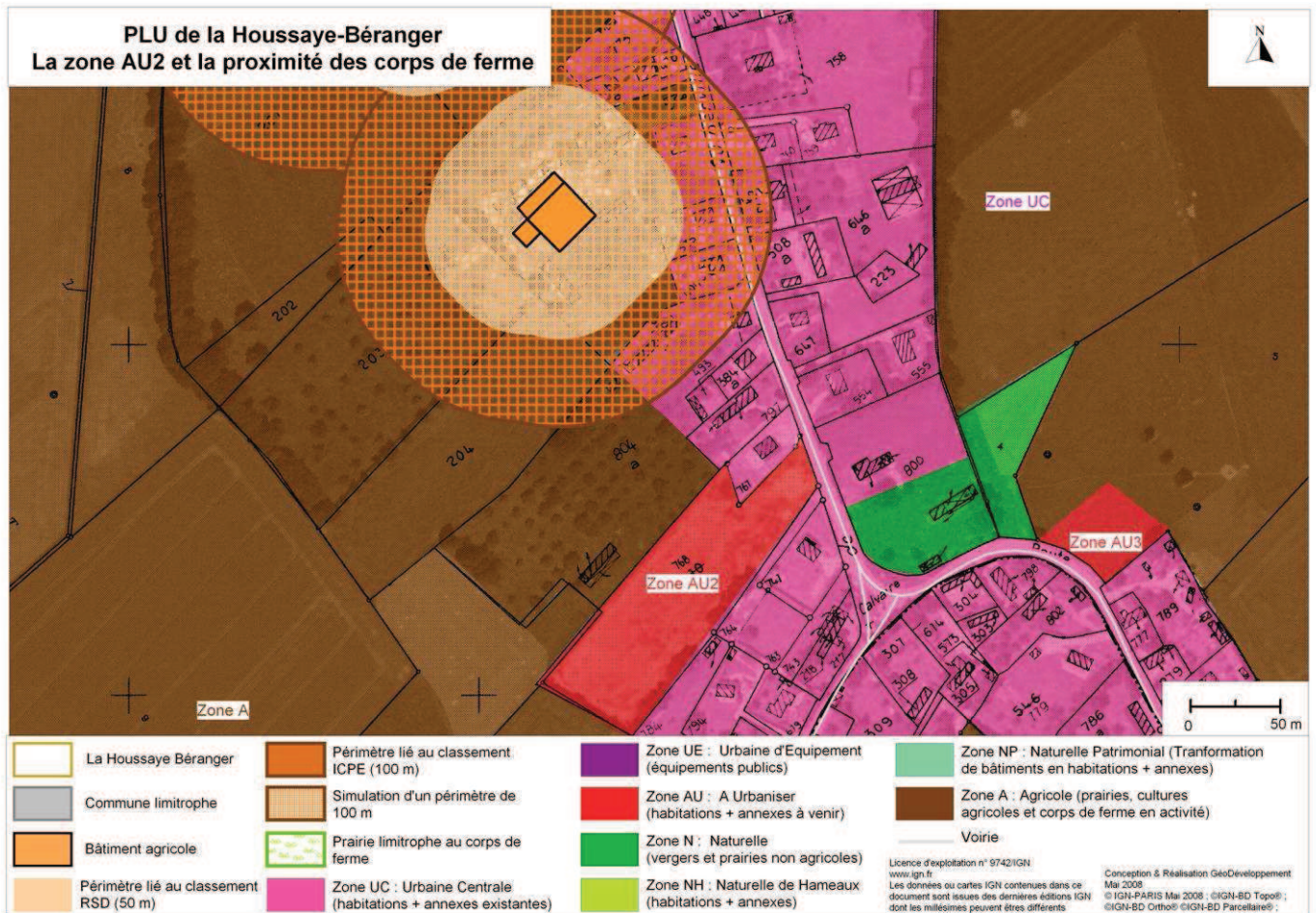
Le corps de ferme le plus proche de la zone AU1 est soumis au Régime Sanitaire Départemental (RSD). Un rayon de 50 mètres s'applique donc autour des bâtiments d'élevage et un rayon de 15 mètres autour des bâtiments de stockage de paille.

La zone AU1, est située hors de la zone de 50 mètres.

Une simulation a également été réalisée à partir d'un rayon de 100 mètres autour de tous les bâtiments du corps de ferme. En effet, cette simulation permet de répondre à l'éventualité que ce corps de ferme soit Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE), cas possible si l'élevage augmentait.

Malgré tout, **la zone AU1 reste hors de la zone de 100 mètres.**

Il faut noter que **le corps de ferme peut encore se développer à l'Ouest et au Sud**, ainsi il ne rapprochera pas des zones urbanisées du centre-bourg.

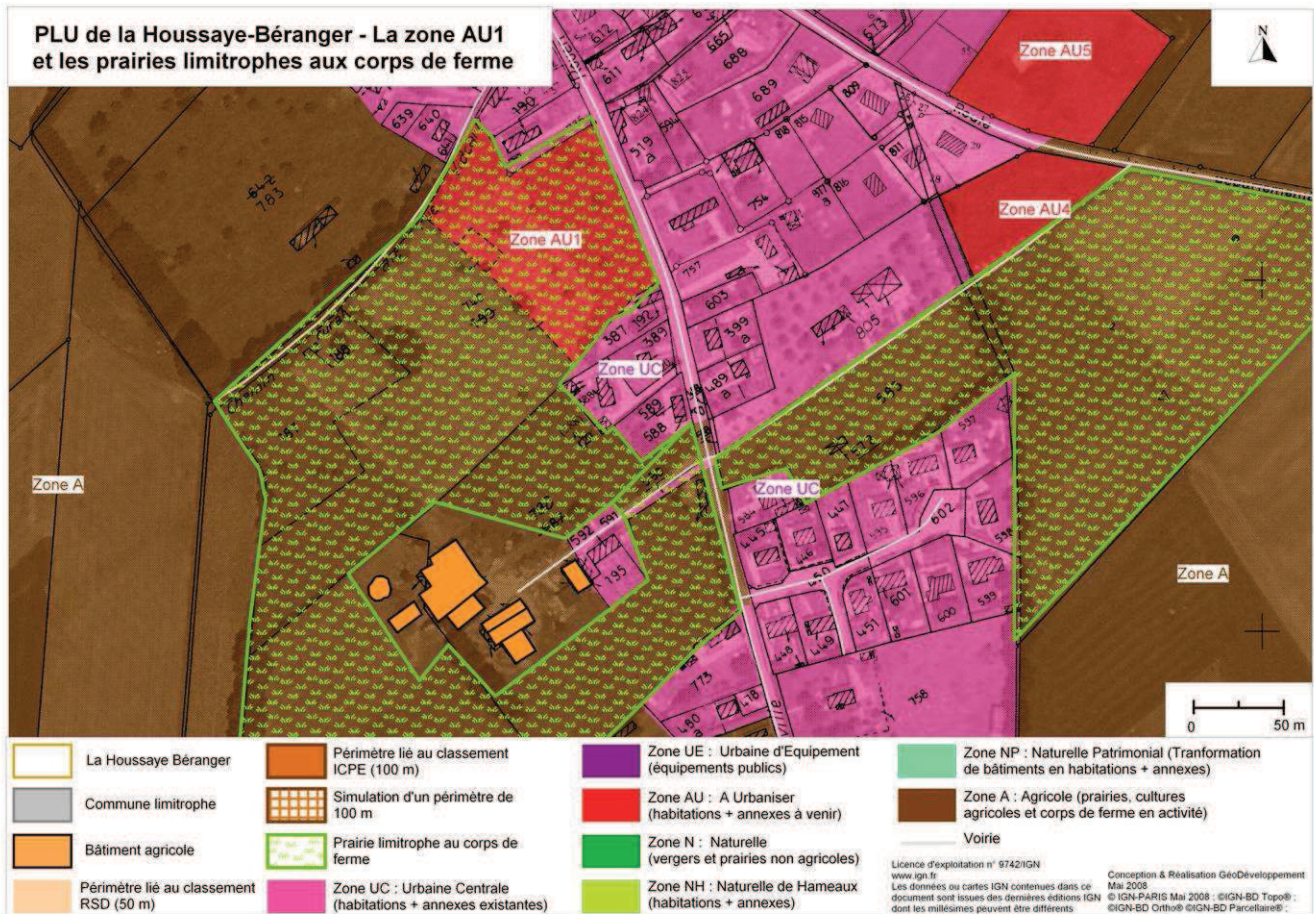


Le corps de ferme le plus proche de la zone AU2 est soumis au Régime Sanitaire Départemental (RSD). Un rayon de 50 mètres s'applique donc autour du bâtiment d'élevage. A noter, il s'agit d'un site secondaire d'exploitation d'un agriculteur ayant son siège sur une autre commune que la Houssaye-Béranger.

La zone AU2, est située hors de la zone de 50 mètres.

Tout comme précédemment, nous avons simulé un rayon de 100 mètres autour du bâtiment d'élevage. En effet, cette simulation permet de répondre à l'éventualité que ce corps de ferme soit Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE), cas possible si ce site s'agrandissait.

Malgré tout, **la zone AU2 reste hors de la zone de 100 mètres.**

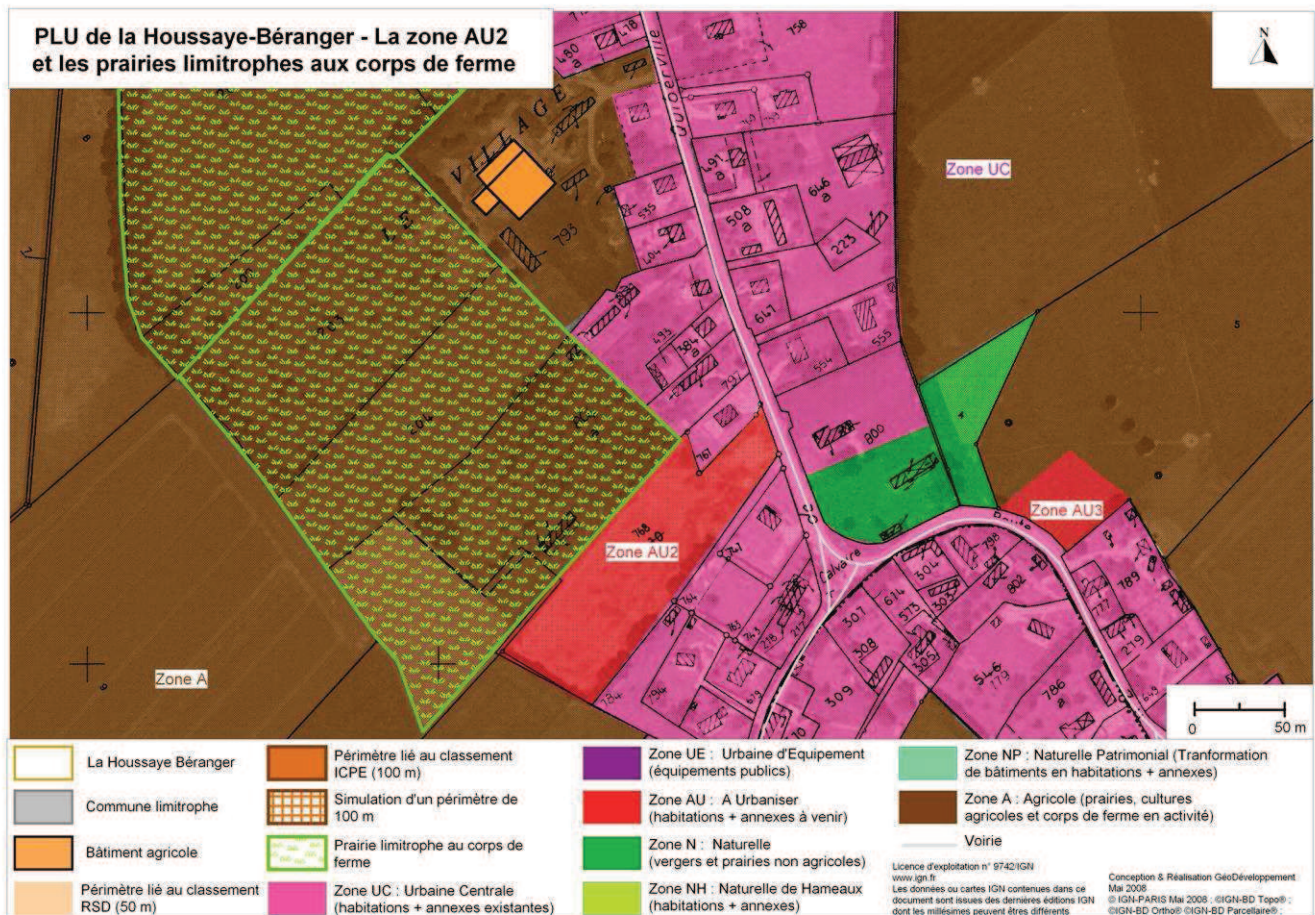


La zone AU1 est située dans une prairie qui a été localisée comme indispensable au corps de ferme par l'exploitant.

Cependant, cette zone est un héritage du POS, elle était classée en zone 1NA.

Ce terrain n'a pas été déclassé des zones constructibles étant donné sa situation dans le centre-bourg, à proximité immédiate des équipements publics.

La zone AU1 ampute donc le corps de ferme de 1 ha, sur les 11.70 ha localisés par l'exploitant, cette proportion minimale ne mettra pas en péril l'activité du corps de ferme (vaches laitières).



La zone AU2 est située en dehors des prairies qui ont été localisées comme indispensable au corps de ferme par les exploitants.

Même si les exploitations sont imputées d'une partie de leur Surface Agricole Utilisée (SAU), leur pérennité est assurée.

La SAU sur la commune de La Houssaye-Béranger s'élève à 561 ha. Comme précisé dans le tableau ci-dessous, 4.1 ha des nouvelles zones constructibles ou des zones constructibles héritées du POS sont situées sur des terres agricoles, ce qui représente 0.73 % de la SAU communale.

PLU de la Houssaye Béranger			
	Zones	Superficie en m ²	Terre agricole issue de la SAU
Centre bourg	AU1	10 000	Oui
	AU2	9 626	Non
	AU3	2 000	Oui
	AU4	3 600	Oui
	AU5	7 676	Oui
	AU6	3 600	Oui
Sous-total des terres agricoles		26 876	
Petit Verdret	UH1	3 000	Oui
	UH2	11 000	Oui
	UH3	4 970	Non
Sous-total		14 000	
Boutellerie	UH4	1 880	Non
	Sous-total		0
Total des terres agricoles urbanisables		40 876 m²	
Total des espaces délaissés urbanisables		20 906 m²	

1/3 des terrains ouverts à l'urbanisation sont issus des espaces délaissés (prairies non agricoles ou friches) et 2/3 des terres agricoles.

L'occupation du sol de la commune de la Houssaye-Béranger va donc évoluer dans les proportions suivantes. :

	Projection d'évolution de l'occupation du sol entre le POS et le PLU		
	Superficie du POS	Superficie du PLU	Ecart POS/PLU
Surface agricole	561 ha	557 ha	- 4 ha
Bâti	55 ha	62 ha	+ 7 ha
Boisements	140 ha	140 ha	0 ha
Espaces délaissés	50 ha	47 ha	- 3 ha

Rappel superficie communale : 806 hectares

6.2 Volet équipements et déplacements

Les flux de circulations liés aux commerces, loisirs et services médicaux

La Houssaye-Béranger ne dispose pas de commerce de proximité, la commune de Clères est donc fréquentée à cet effet. Pour les commerces de type supermarché, les communes de Bosc-le-Hard, Tôtes et Montville sont pratiquées par les habitants de la Houssaye-Béranger.

Les habitants de la commune se dirigent vers Bosc-le-Hard et Clères pour la médecine générale puis vers l'agglomération Rouennaise pour la médecine spécialisée.

La ville de Dieppe et l'agglomération de Rouen sont toutes deux fréquentées pour les loisirs et commerces de spécialités.

Les flux de circulation liés « au scolaire »

La Houssaye-Béranger compte une école maternelle et une école primaire composée de deux classes, sur la commune, accompagnées d'une garderie et d'une cantine.

A partir du collège les enfants sont dirigés vers le collège de Clères pour la plupart, par contre à partir du lycée les enfants fréquentent en majorité le lycée de Déville-les-Rouen.

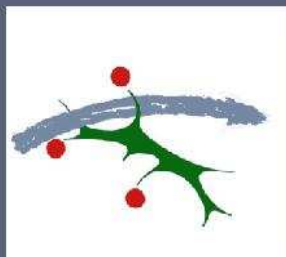
Les flux de circulation liés à l'emploi

Le premier employeur des habitants de la commune est l'Etablissement Public Départemental de Grugny, commune limitrophe.

Le deuxième bassin d'emploi est celui de l'agglomération rouennaise, viennent ensuite les autres communes limitrophes et l'agglomération de Dieppe.

Il est très fort probable que ces flux augmentent suite aux nouvelles zones qui vont être ouvertes à l'urbanisation dans le PLU, cependant, la diversité des destinations va probablement limiter les conséquences de ces flux sur les infrastructures, excepté au niveau communal pour les équipements scolaires (maternelle et primaire).

LA HOUSSAYE-BERANGER



Révision du Plan d'Occupation des Sols
en Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT DE PRESENTATION Volume 3



RÉVISION DU POS EN PLU

Enquête publique du 5 novembre 2009 au 7 décembre 2009
(inclus)

Approbation par délibération du 23 septembre 2010

CACHET DE LA MAIRIE

Signature

SOMMAIRE

1. Le plan de zonage	Page 4
1.1. La zone Urbaine	Page 6
1.1.1. La zone Urbaine d'Équipement	Page 6
1.1.2. La zone Urbaine Centrale	Page 9
1.1.2. Le secteur Urbain de Hameau	Page 11
1.2. Les zones A Urbaniser	Page 14
1.2.1. Le secteur AUC	Page 14
1.3. La zone agricole	Page 24
1.4. La zone naturelle	Page 25
2. Le règlement écrit	Page 27
2.1. Occupations et utilisations du sol interdites	Page 27
2.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	Page 30
2.3. Accès et voirie	Page 35
2.4. Desserte par les réseaux	Page 37
2.5. Caractéristiques des terrains	Page 38
2.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Page 39
2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Page 40
2.8. Implantation des constructions sur une même propriété	Page 41

2.9. L'emprise au sol	Page 41
2.10. La hauteur des constructions	Page 43
2.11. L'aspect extérieur	Page 45
◇ <i>Les toitures</i>	Page 46
◇ <i>Les façades</i>	Page 48
◇ <i>Les clôtures</i>	Page 50
2.12. Le stationnement	Page 51
2.13. Les espaces libres et plantations	Page 51
2.14. Le Coefficient d'Occupation des Sols	Page 53

Suite à la liquidation du bureau d'études GéoDéveloppement, le dossier final a été constitué par GeoDev. Ainsi, certaines cartes ou éléments de rédaction ont été modifiés par ce bureau d'études pour faire aboutir la démarche de la commune de La Houssaye-Béranger.

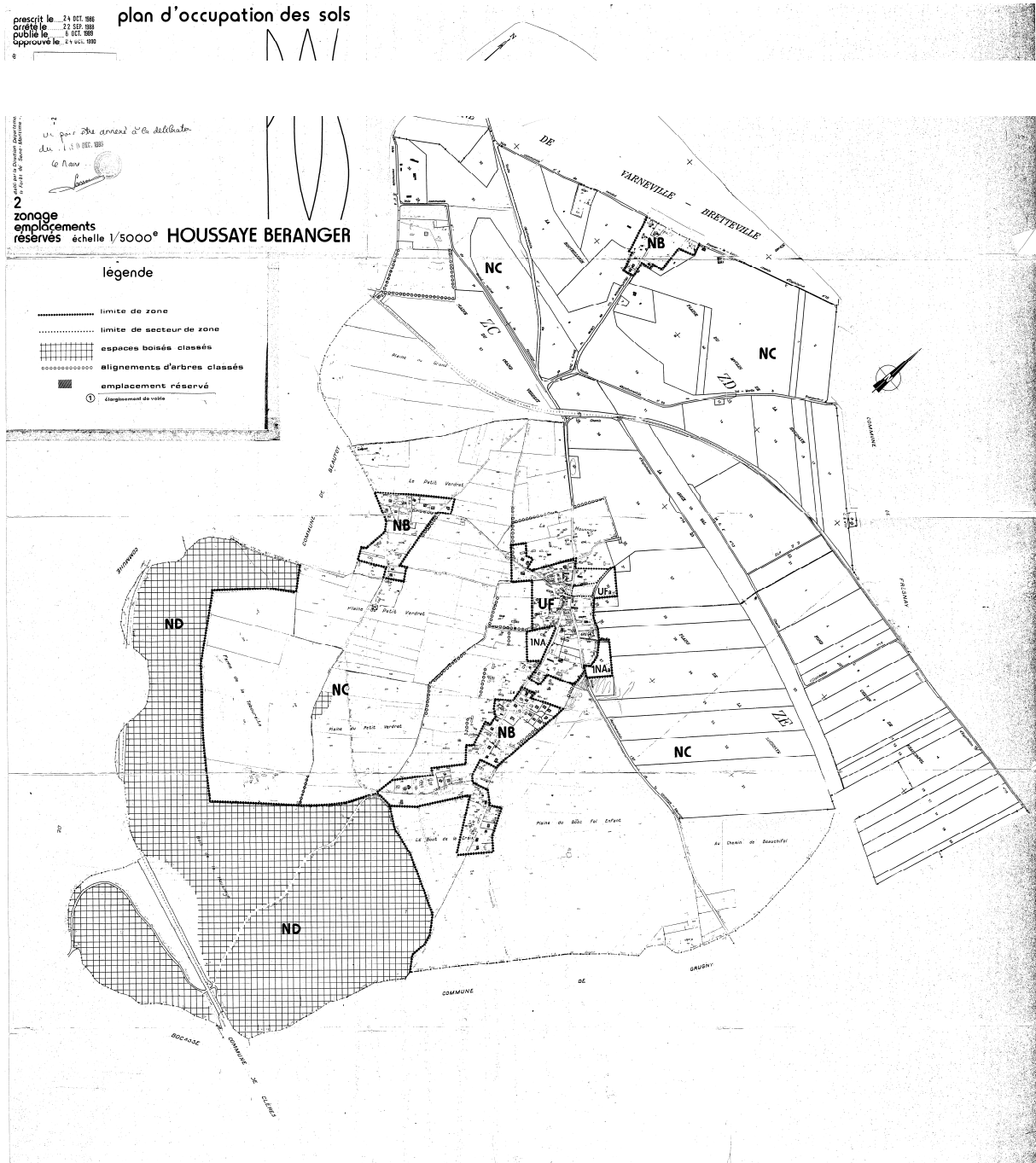
1. Le plan de zonage

Conformément aux articles R.123-4 à R.123-8 du code de l'urbanisme, **le zonage du Plan Local d'Urbanisme de la Houssaye-Béranger a identifié les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.** Au sein de chaque zone, des secteurs ont été définis, selon le besoin, en fonction de prescriptions d'urbanisme différentes :

- La **zone Urbaine** comprend un **secteur Urbain à vocation d'équipements, une zone Urbaine Centrale et une zone Urbaine de Hameau** ;
- La zone A Urbaniser comprend des zones A vocation d'habitat (AUC) ;
- La **zone Agricole** ;
- La **zone Naturelle** comprend un **secteur Naturel Patrimonial (NP).**

Les justifications des délimitations des zones et secteurs du Plan Local d'Urbanisme de la Houssaye-Béranger sont présentées ci-après, par zone et par secteur, il est fait référence à l'ancien zonage du POS dès que possible (*cf. figure n°1*).

Figure 1 : Le zonage du POS de La Houssaye-Béranger



1.1. La zone Urbaine

La zone Urbaine de La Houssaye-Béranger comprend un **secteur Urbain à vocation :**

- **d'équipements (UE) ;**
- **d'habitat du centre-bourg (UC) ;**
- **d'habitat des hameaux (UH).**

1.1.1. Le secteur Urbain à vocation d'équipements (UE)

Ce secteur comprend **l'intégralité des équipements publics de la commune** (cf. figure n°2). :

- église (POS en zone UF) ;
- mairie (POS en zone UF) ;
- ancien cimetière (POS en zone UF) ;
- nouveau cimetière (POS en zone NC) ;
- terrain multisports (POS en zone UF) ;
- école (POS en zone UF) ;
- stationnements publics (POS en zone UF) ;
- salle polyvalente (POS en zone UFa) ;

Ces espaces étaient classés dans le Plan d'Occupation des Sols soit en UF, UFa ou NC.

Ce secteur ne fait l'objet que de quelques prescriptions dans le règlement écrit dans la mesure où ces espaces peu nombreux et déjà urbanisés ne pourront faire l'objet d'une urbanisation conséquente. De plus compte tenu de la variété des projets d'intérêt collectif qui peuvent être mis en œuvre, il est difficile de définir des prescriptions compatibles avec tout type de projet.



Figure 2 : La zone Urbaine d'Équipement du zonage de La Houssaye-Béranger



1.1.2. La zone Urbaine Centrale (UC)

La zone urbaine centrale correspond à l'ensemble de la **tâche bâtie du centre-bourg à vocation d'habitat** (cf. figure n°3).

L'ensemble des zones Urbaines strictes du PLU était classé en UF ou NB dans le Plan d'Occupation des Sols.

D'autres étaient en 1NA, mais dans la mesure où elles sont urbanisées aujourd'hui, elles sont classées en zone UC dans le PLU.

A La Houssaye-Béranger, **la zone urbaine correspond aux zones bâties les plus denses** observées sur la commune. Cette zone sera entièrement **assainie en collectif pour les eaux usées**.

L'intégralité de la zone Urbaine est desservie par les réseaux d'électricité, d'eau potable et de téléphone. La totalité des secteurs bâtis dispose d'une voirie adaptée.

Dans la partie centrale du centre-bourg, la maison du corps de ferme en activité, située à l'Ouest, n'est pas utilisée par un exploitant, en conséquence elle a été classée en zone UC (Urbaine Centrale). A noter, le zonage a été réalisé de façon très « étroite » afin de ne pas autoriser de nouvelles constructions.

La parcelle située à l'Est, compte deux maisons à vocation d'habitation, sans rapport avec l'activité agricole, elle a donc été classée en UC (Urbaine Centrale).

A noter, comme précisé afin de renforcer la centralité du bourg, la commune a zoné toute la tâche avec le même zonage, alors que dans le POS il y avait du UF et du NB.

1.1.3. La zone Urbaine de Hameau (UH)

La zone urbaine de hameau comprend les anciennes zones NB du POS.

Toutes ces zones ont deux particularités, elles sont composées d'un bâti assez dense, qui autorise peu les densifications, de plus le bâti de ces zones n'a pas de caractère architectural ou patrimonial marqué, il correspond à du bâti de type pavillonnaire récent.

Ces secteurs comptent des potentiels de densification, qui correspondent à de petits espaces interstitiels, qui dans la plupart des cas étaient déjà constructibles dans le POS. Ci-après est présenté tout le potentiel de densification du secteur UH.

Au total cette zone UH peut recevoir **14 constructions**

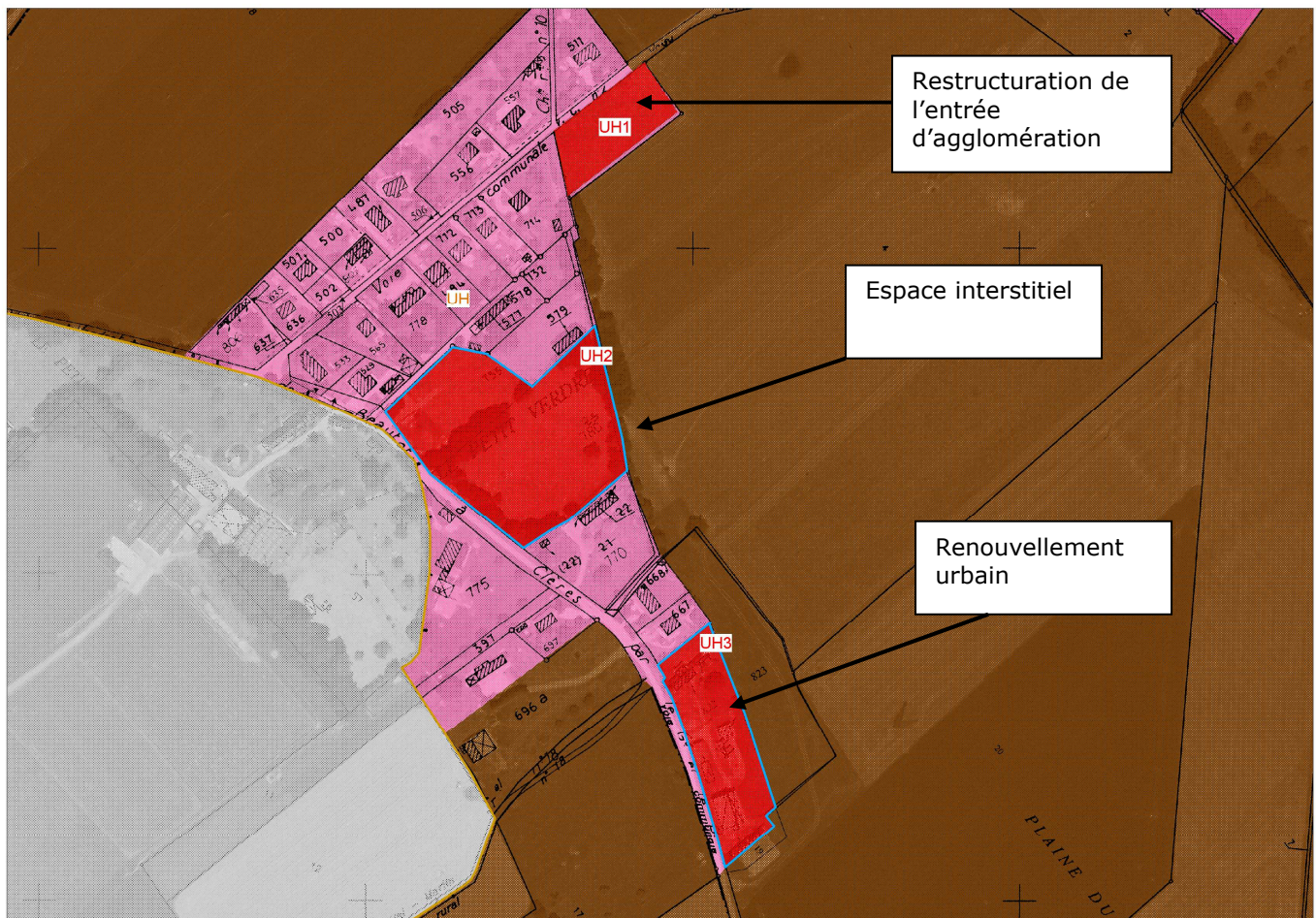
Petit Verdret	UH1	3 000	2
	UH2	11 000	8
	UH3	4 970	3
Sous-total		18 970	13

Dont héritage du POS	11 000	
-----------------------------	---------------	--

Bouteillerie	UH4	1 880	1
	Sous-total		1

Dont héritage du POS	0	
-----------------------------	----------	--

Figure 4 : Le secteur UH du Petit-Verdret et ses potentiels de densification



Au Sud du Petit Verdret une tâche bâtie en bordure de route est composée d'une habitation et de bâtiments sans intérêt patrimonial.

Cette parcelle, ainsi que sa profondeur (en alignement du zonage existant) sera classée en UH pour pouvoir accueillir de nouvelles constructions (zone UH3) car elle ne possède aucune vocation agricole.



Figure 5 : Le secteur UH de la Bouteillerie et ses potentiels de densification



Quatre zones NC du POS, ont été classées en zone NH dans le PLU, c'est-à-dire hameau où les nouvelles constructions peuvent être autorisées.

Tous les potentiels de ces parcelles semblent avoir été utilisés, excepté pour la parcelle au centre-nord, où la partie la plus proche de la route, semble pouvoir accueillir des constructions (zone NH4).



1.2. Les zones A Urbaniser (AU)

La zone A Urbaniser de la Houssaye-Béranger comprend un **secteur Urbain à vocation d'habitat (AUC)**.

1.2.1 Le secteur AUC (A Urbaniser Central)

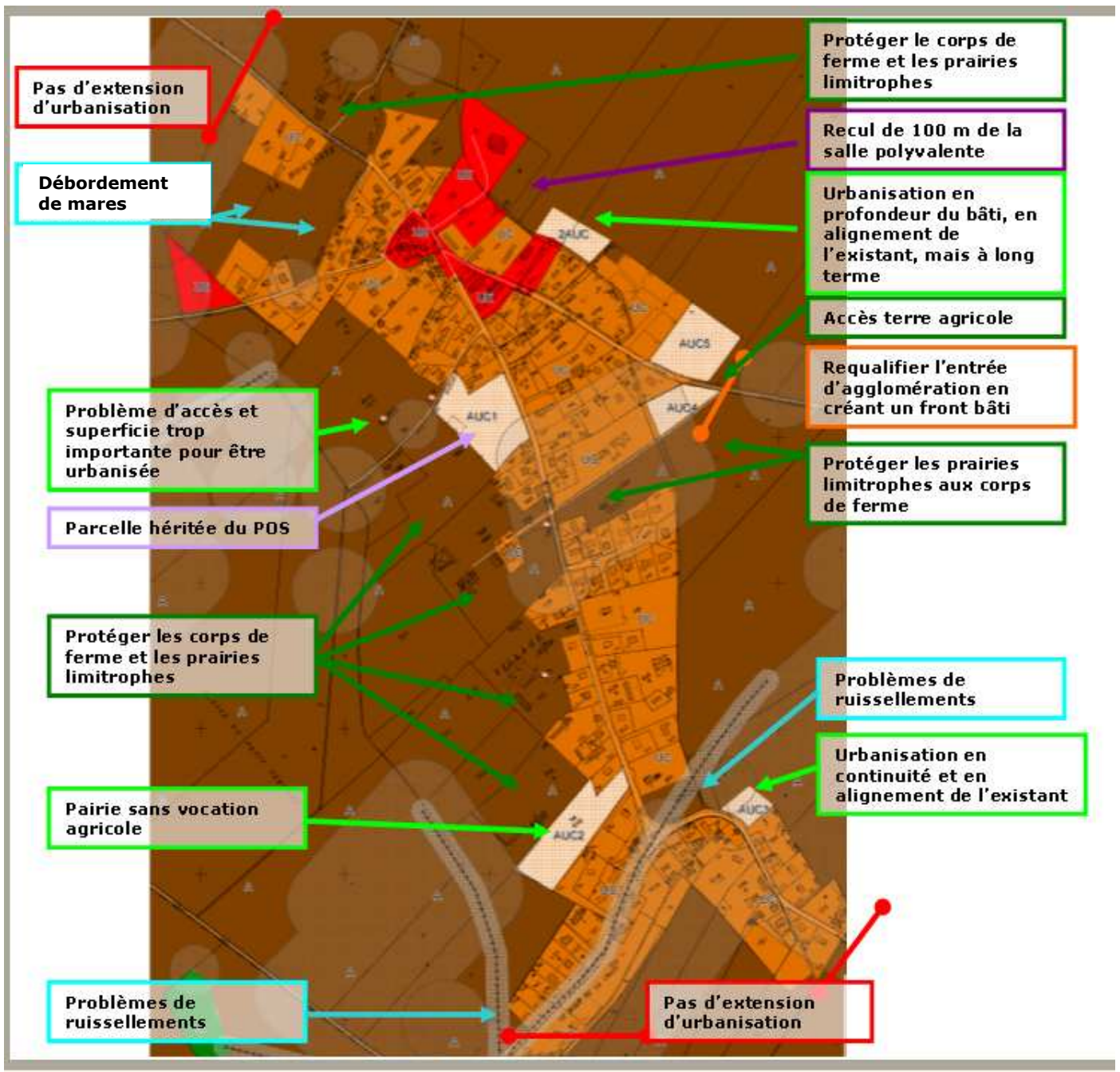
Le **secteur A Urbaniser Central, correspond aux terrains nus qui vont être dédiés à recevoir des constructions individuelles à vocation d'habitat** (cf. figure n°6).

Six secteurs ont plus particulièrement été définis, ils se situent tous dans le centre-bourg de la commune, en profondeur du bâti existant

- **AUC1 (1NA dans le POS) ;**
- **AUC2 (NC dans le POS) ;**
- **AUC3 (NC dans le POS) ;**
- **AUC4 (NC dans le POS).**
- **AUC5 (NC dans le POS).**
- **2AUC (NC dans le POS).**

Il est important de préciser que la parcelle nommée AUC1 est un héritage du Plan d'Occupation des Sols, le PLU contribue à redessiner ces parcelles, en les réduisant et à réaliser des orientations d'aménagement pour intégrer au mieux ces parcelles dans le bâti existant et dans le paysage communal, grâce aux orientations d'aménagement entre autre (cf. figure n°11).

Figure 6 : Les zones A Urbaniser à vocation d'habitat et les autres zones



L'intégralité des réseaux : assainissement collectif des eaux usées, eau potable, électricité, téléphone sont à proximité des parcelles, excepté pour les parcelles AUC3 et 2AUC qui ont donc été classées à urbaniser à long terme.

Commune de La Houssaye-Béranger							
	Eau	Assainissement		Communication		Voirie	
		Electricité	Collectif	Collectif	Téléphone		Réseaux
AUC1	R	R	AV	AV	R	Abst	R
AUC2	R	R	AV	AV	R	Abst	R
AUC3	R	R	AV	AV	R	Abst	R
AUC4	R	R	AV	AV	R	Abst	R
AUC5	R	R	AV	AV	R	Abst	R
2AUC	Abst	Abst	Abst	Abst	Abst	Abst	AV
Abst		AV	RP		R		
pas de réseau		à venir	réalisé partiellement		réalisé		

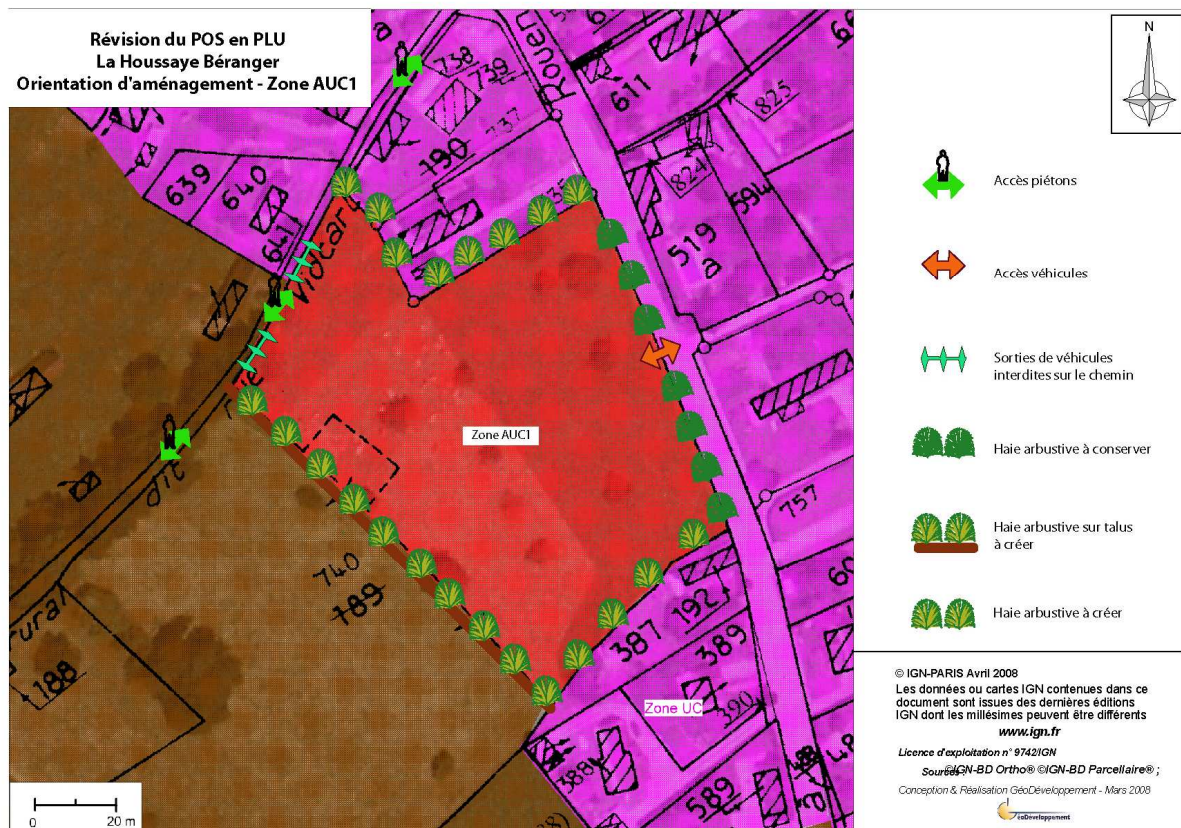
Afin d'intégrer au mieux ces parcelles dans leur environnement, des orientations d'aménagement ont été réalisées.

Elles permettent d'appréhender au mieux l'urbanisation des parcelles et minimiser leurs incidences sur leur environnement immédiat.

Sur la commune de La Houssaye-Béranger, il s'agira particulièrement de veiller à :

- Concilier l'activité agricole et l'urbanisation des zones AU ;
- Urbaniser les nouvelles zones en garantissant un cadre de vie satisfaisant aux habitants (suffisance des réseaux et sécurité routière) ;
- Urbaniser les nouvelles zones en confortant le cadre de vie actuel des Housseyens (conserver le caractère tranquille et rural de la commune, prévenir les problèmes de voisinage...) ;
- Concilier l'urbanisation de la commune et la protection de l'environnement et des éléments paysagers et d'intérêt écologique.

Figure 7 : Les orientations d'aménagement des zones AUC



Cette orientation d'aménagement a pour objectif de garantir le cadre de vie des constructions déjà existantes, en limite de la parcelle urbanisée. Dans ces conditions au Nord-Ouest et au Sud-Est, une haie arbustive devra être créée.

De même, afin d'éviter les conflits d'usages entre l'activité agricole (à l'Ouest) et les futurs habitants de la zone AUC1, une haie arbustive, sur talus devra être créée.

Concernant les accès pour les véhicules, un seul accès devra être créé. Il est imposé sur la route principale, en face d'un accès existant pour éviter de générer un éventuel point noir routier. A noter, la sortie se fait sur une route dont la vitesse est limitée à 50 km/h.

A propos des accès pour les piétons, un chemin appelé, chemin de Vadcar longe la partie Nord-Ouest de la parcelle, dans ces conditions, un accès piétons pourra être créé entre la zone AUC1 et ce chemin, par contre aucune sortie de véhicule ne sera autorisée.

Cette parcelle devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble.

Cette parcelle est desservie par les réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et par une voirie suffisamment dimensionnée.



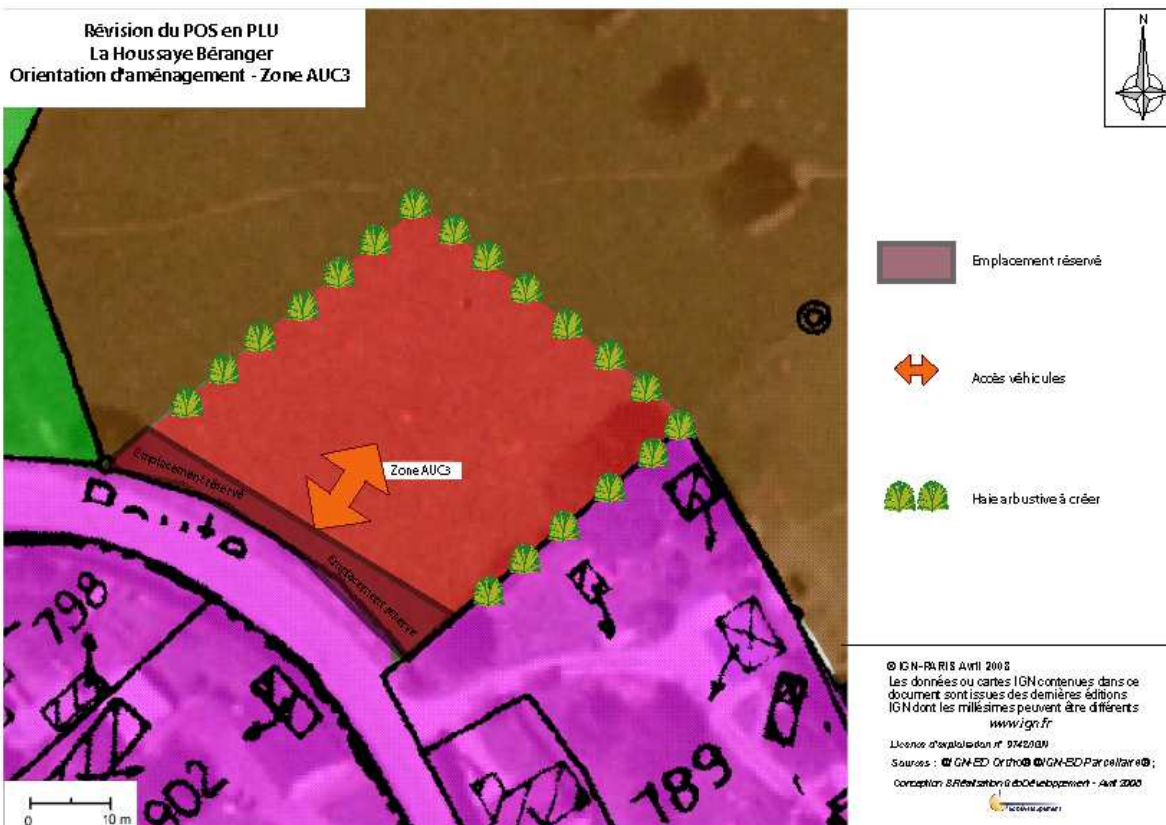
Cette orientation d'aménagement a pour objectif de garantir le cadre de vie des constructions déjà existantes, en limite de la parcelle urbanisée. Dans ces conditions à l'Est, une haie arbustive devra être créée.

De même, afin d'éviter les conflits d'usages entre l'activité agricole (à l'Ouest et au Sud) et les futurs habitants de la zone AUC2, une haie arbustive, sur talus devra être créée.

Concernant les accès pour les véhicules, un seul accès devra être créé. Il est imposé sur la route principale, en face d'un accès existant pour éviter de générer un éventuel point noir routier. A noter, la sortie se fait sur une route dont la vitesse est limitée à 50 km/h.

Cette parcelle devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble.

Cette parcelle est desservie par les réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et par une voirie suffisamment dimensionnée.



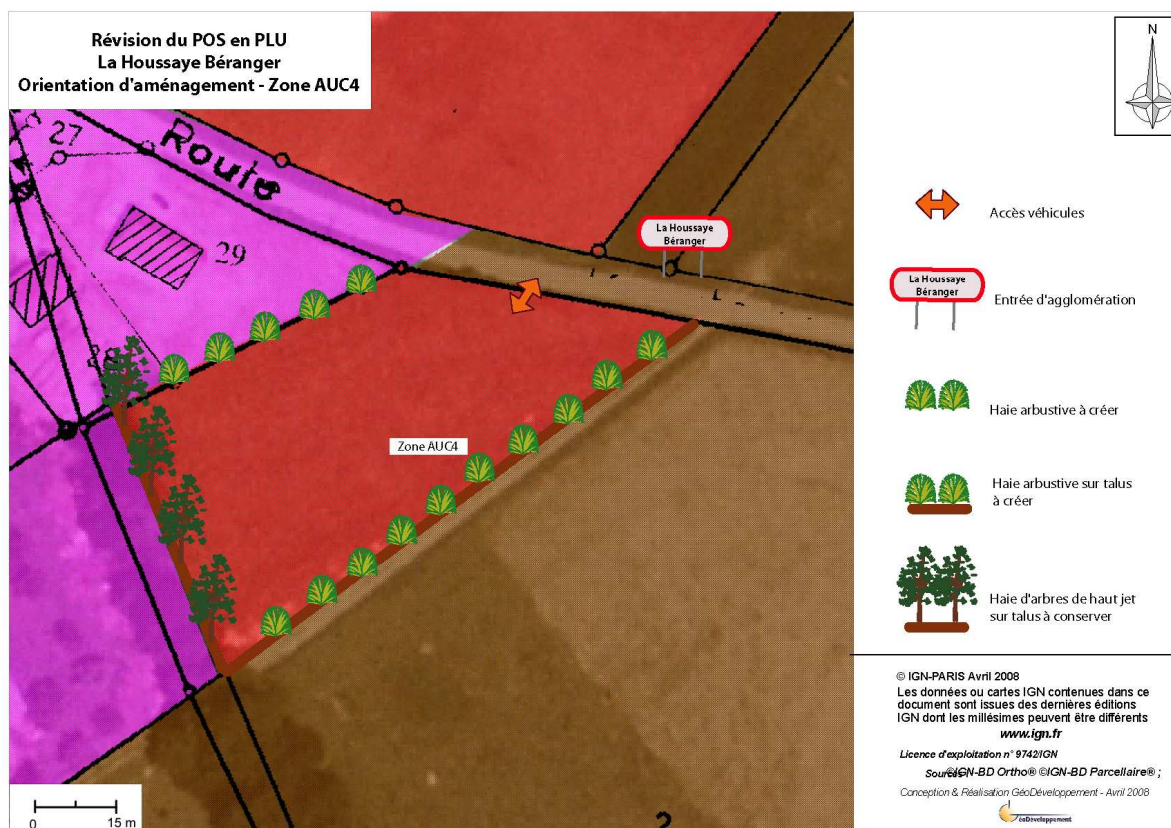
Cette orientation d'aménagement a pour objectif de garantir le cadre de vie des constructions déjà existantes, en limite de la parcelle urbanisée. Dans ces conditions à l'Est, une haie arbustive devra être créée.

De même, afin d'éviter les conflits d'usages entre l'activité agricole (à l'Ouest et au Nord) et les futurs habitants de la zone AUC3, une haie arbustive devra être créée. Concernant les accès pour les véhicules, un seul accès devra être créé. Il est imposé sur la route principale. Afin de garantir la sécurité routière et piétonnière, un emplacement réservé en bordure de la route D2 sera acheté par la mairie de La Houssaye-Béranger pour élargir la route et donner ainsi de la visibilité dans ce virage. A noter, la sortie se fait sur une route dont la vitesse est limitée à 50 km/h. Un aménagement piétonnier sera réalisé sur 100 à 150 mètres.

Cette parcelle devra faire l'objet d'un aménagement



d'ensemble. Cette parcelle est desservie par les réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et par une voirie suffisamment dimensionnée.



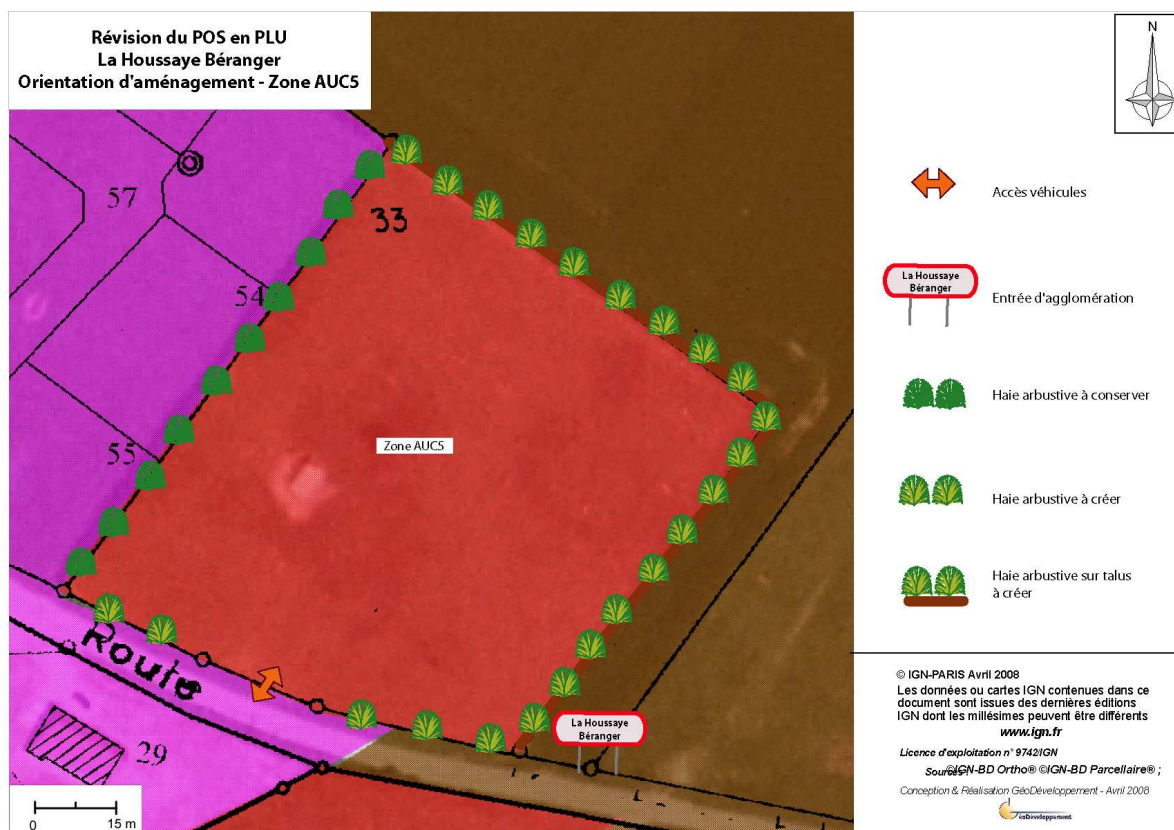
Cette orientation d'aménagement a pour objectif de garantir le cadre de vie des constructions déjà existantes, en limite de la parcelle urbanisée. Dans ces conditions au Nord-Ouest une haie arbustive devra être créée. De même l'alignement d'arbres de haut jet existants, situé à l'Ouest de la parcelle devra être maintenu.

De même, afin d'éviter les conflits d'usages entre l'activité agricole (au Sud) et les futurs habitants de la zone AUC4, une haie arbustive, sur talus devra être créée.

Concernant les accès pour les véhicules, un seul accès devra être créé. Il est imposé sur la route principale. A noter, la sortie se fait sur une route dont la vitesse sera limitée à 50 km/h suite au repositionnement de l'entrée d'agglomération.

Cette parcelle devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble.

Cette parcelle est desservie par les réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et par une voirie suffisamment dimensionnée.



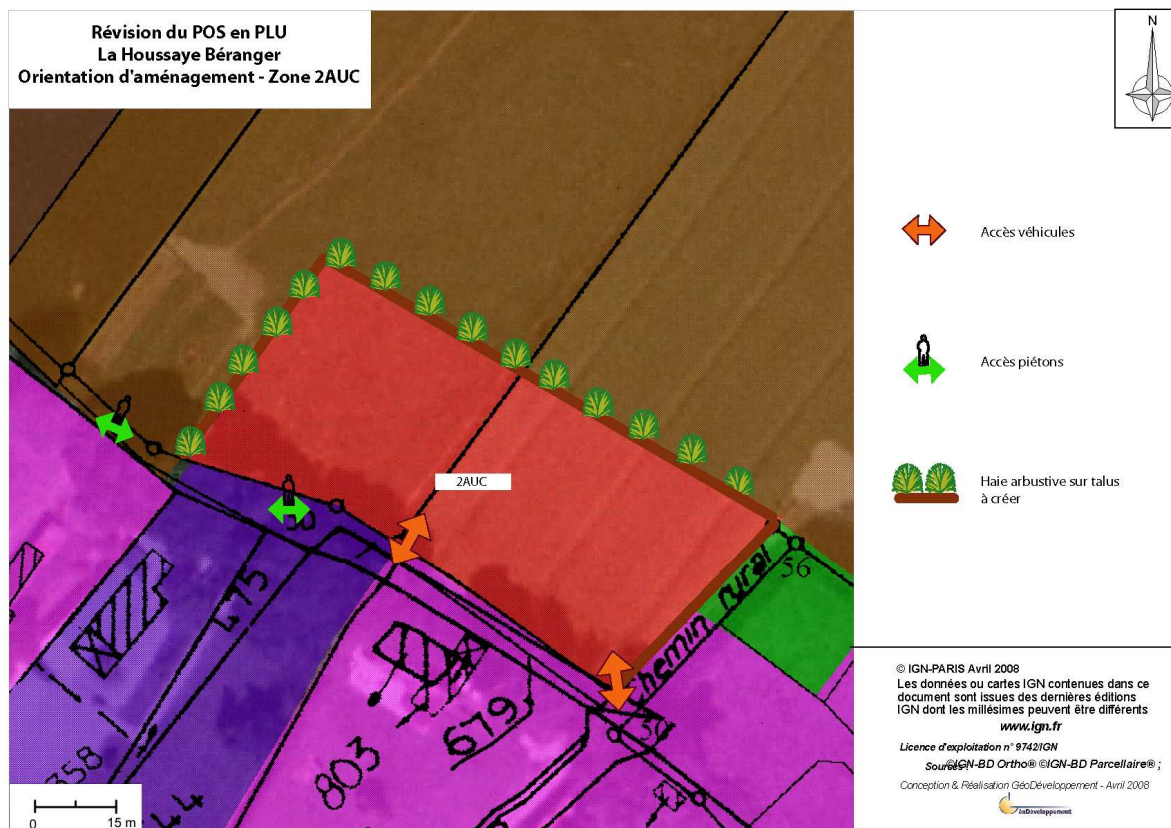
Cette orientation d'aménagement a pour objectif de garantir le cadre de vie des constructions déjà existantes, en limite de la parcelle urbanisée. Dans ces conditions, au Nord-Ouest, une haie arbustive devra être créée.

De même, afin d'éviter les conflits d'usages entre l'activité agricole (au Nord et à l'Est) et les futurs habitants de la zone AUC5, une haie arbustive, sur talus devra être créée.

Concernant les accès pour les véhicules, un seul accès devra être créé. Il est imposé sur la route principale. A noter, la sortie se fait sur une route dont la vitesse sera limitée à 50 km/h suite au repositionnement de l'entrée d'agglomération.

Cette parcelle devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble.

Cette parcelle est desservie par les réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et par une voirie suffisamment dimensionnée.



Cette orientation d'aménagement a pour objectif d'éviter les conflits d'usages entre l'activité agricole (au Nord et à l'Ouest) et les futurs habitants de la zone 2AUC, une haie arbustive, sur talus devra être créée.

Cette parcelle devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble.

Cette parcelle n'est pas desservie par les réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et mais est desservie par une voirie, qui cependant n'est pas suffisamment dimensionnée. Dans ces conditions cette parcelle sera urbanisée à long terme.

Ce secteur est situé à cheval sur deux terres agricoles cultivées. L'accès à ces deux terres agricoles est maintenu par les deux chemins ruraux. De même, le

peu de superficie empruntée à ces deux terres agricoles ne remet pas en question leur exploitation.

Enfin, ce secteur est distant de plus de 350 mètres d'un corps de ferme.

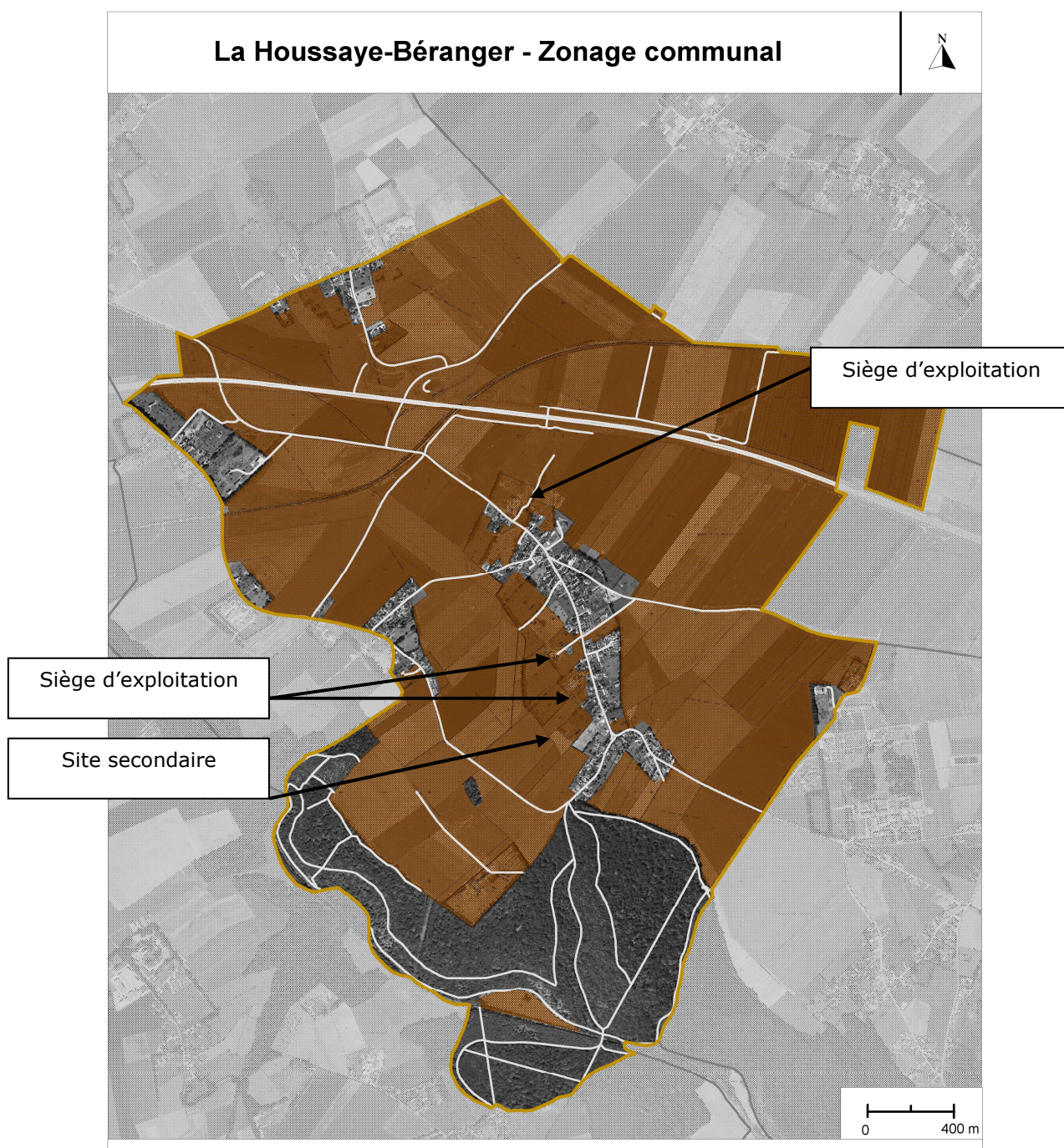
En conséquence cette parcelle n'impacte que de façon très minime l'activité agricole.

1.3. La zone Agricole (A)

La zone agricole stricte (cf. figure n°8) reprend tous **les sites des sièges d'exploitation agricole de la Houssaye-Béranger ainsi que l'ensemble des terres agricoles.**

Toutes ces terres étaient classées en NC dans le POS.

Figure 8 : La zone Agricole du zonage de la La Houssaye-Béranger



1.4. La zone Naturelle (N)

La zone Naturelle du Plan Local d'Urbanisme de la Houssaye-Béranger comprend également un secteur naturel patrimonial noté NP.

La zone Naturelle (N) stricte correspond aux boisements localisés sur la commune de La Houssaye-Béranger.

Le secteur Naturel à vocation Patrimonial comprend les anciennes zones NC bâties du POS (*cf. figure n°18*) qui n'ont plus de vocation agricole et qui ont un caractère patrimonial marqué.

Ce secteur a pour but de ne pas être densifié pour de l'habitat, les potentiels étant trop important.

Ce secteur doit tout d'abord privilégier le changement de destination des constructions existantes d'intérêt architectural et patrimonial avant de recevoir de nouvelles constructions à vocation d'habitation ex-nihilo.

En résumé, cette zone autorise uniquement le changement de destination des constructions d'intérêt architectural et patrimonial pour de l'habitation et des annexes. Aucune nouvelle construction ex-nihilo, excepté pour les annexes ne seront tolérées dans cette zone.



Figure 9 : Le secteur NP et le secteur N du PLU de la Houssaye-Béranger



2. Le règlement écrit

Le règlement écrit de la commune de la Houssaye-Béranger sera présenté par article, avec tout d'abord une synthèse du règlement écrit du POS, puis les nouvelles règles du PLU.

Un certain nombre de dispositions ne s'appliqueront pas au **secteur Urbain à vocation de Loisirs et d'équipements (UE)** car ces espaces sont souvent très hétérogènes en terme d'occupation du sol, il est donc difficile de prévoir toutes les occupations et utilisations du sol pouvant y être installées.

2.1. Occupations et utilisations du sol interdites

▣ Les zones Urbaines (U)

X.1.1. Les constructions à usage agricole, d'artisanat, d'entrepôt ou d'industrie sauf celles visées à l'article 2.

X.1.2. Les lotissements à usage d'activités.

X.1.3. Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, le stationnement de caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisation) et les résidences mobiles.

X.1.4. Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.

X.1.5. Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires à l'urbanisation de la zone, liés aux équipements d'infrastructures ou permettant de lever ou réduire un indice de cavité souterraine ou permettant de lutter contre les inondations ou le ruissellement.

X.1.6. Toutes les nouvelles constructions dans les zones de risque liées à un indice de cavité souterraine ou d'un axe de ruissellement.

X.1.7. L'ouverture et l'exploitation de carrière

X.1.8. Dans le secteur UE, les constructions à vocation d'habitation, les constructions à usage agricole et les constructions d'artisanat, d'entrepôt ou d'industrie.

Les articles 1 des zones Urbaine permettent que soient uniquement autorisées les occupations et utilisations du sol en lien avec l'habitat ou les activités

nécessaires à la vie du quartier. Ainsi toutes constructions agricoles, industrielles ou les utilisations telles que le dépôt de véhicules et les campings, préjudiciables au paysage communal sont interdites.

Les articles 1 des zones Urbaine et A Urbaniser autorisent quelques exceptions qui sont précisées soit aux articles 2, soit dans le corps de l'article. Ainsi les affouillements et exhaussements de sol sont globalement interdits mis à part quand ils sont nécessaires à l'urbanisation d'un secteur, à la réalisation d'infrastructures ou quand ils permettent de lever un indice de cavités souterraines.

Dans le secteur UE les constructions nouvelles à vocation d'habitation ne sont pas autorisées, le caractère de ces zones n'étant pas l'habitat.

□ Les A Urbaniser (AU)

X.1.1. Les constructions à usage agricole, d'artisanat d'entrepôt ou d'industrie sauf celles visées à l'article 2.

X.1.2. Les zones d'activités.

X.1.3. Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, le stationnement de caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisation) et les résidences mobiles.

X.1.4. Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.

X.1.5. Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires à l'urbanisation de la zone, liés aux équipements d'infrastructures, permettant de lever ou réduire un indice de cavité souterraine ou permettant la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations.

X.1.6. Toutes les nouvelles constructions dans les zones de risque liées à un indice de cavité souterraine ou d'un axe de ruissellement.

X.1.7. L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Les articles 1 des zones A Urbaniser permettent que soient uniquement autorisées les occupations et utilisations du sol en lien avec l'habitat dans les

zones AUC ou les activités nécessaires à la vie du quartier. Ainsi toutes constructions agricoles, industrielles ou les utilisations telles que le dépôt de véhicules et les campings, préjudiciables au paysage communal sont interdites dans ces secteurs.

Les articles 1 des zones Urbaine et A Urbaniser autorisent quelques exceptions qui sont précisées soit aux articles 2, soit dans le corps de l'article. Ainsi les affouillements et exhaussements de sol sont globalement interdits mis à part quand ils sont nécessaires à l'urbanisation d'un secteur, à la réalisation d'infrastructures ou quand ils permettent de lever un indice de cavités souterraines.

Dans le secteur AUC les constructions à usage agricole, d'artisanat d'entrepôt ou d'industrie sont interdites.

Dans le secteur AUC, les zones d'activités sont interdites car il ne s'agit pas de la vocation de ces secteurs tournés vers l'habitat et les équipements publics et de loisirs.

▣ Les zones Naturelle (N) et Agricole (A)

X.1.1. Toutes occupations ou utilisations du sol est strictement interdites sauf ceux visés à l'article X.2.

Les zones Naturelle et Agricole disposent de prescriptions d'urbanisme très précises qui encadrent scrupuleusement les conditions d'occupation et d'utilisation du sol ainsi la zone naturelle a vocation à accueillir uniquement quelques aménagement légers ou équipement d'intérêt collectif. La zone agricole quant à elle, reçoit exclusivement des constructions et installations nécessaires à l'activité agricole. Par conséquent, seules les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 2 sont autorisées.

Les articles 2 du PLU précisent toutes les occupations et utilisations du sol autorisées.

2.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

▣ Les dispositions communes à toutes les zones

Ces dispositions s'appliquent dans toutes les zones et secteurs du PLU.

Ces autorisations s'appliquent **en dehors des zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine ou d'un axe de ruissellement**, représentées sur le règlement graphique.

Sont autorisés :

X.2.X. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

X.2.X. Le changement de destination de bâtiments existants, ayant un intérêt architectural ou patrimonial, ainsi que leur agrandissement.

X.2.X. Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone, liés aux équipements d'infrastructures ou permettant de lever ou réduire un indice de cavité souterraine.

X.2.X. Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, les agrandissements des constructions à vocation d'habitation sont autorisés dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et dans la limite de 20m² de Surface Hors Œuvre Brute (SHOB).

X.2.X. Dans les zones de risque liées à la présence d'un axe de ruissellement, les agrandissements des constructions à vocation d'habitation sont autorisés dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et dans la limite de 20m² de Surface Hors Œuvre Brute (SHOB).

Il est important de rappeler que toutes les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol s'appliquent en dehors des rayons et périmètres d'inconstructibilité des indices de cavités souterraines et des axes de ruissellement. Dans ces rayons et périmètres d'inconstructibilité, des règles spécifiques s'appliquent en terme d'extension : extension maximum de 20 m² de SHOB dans le cadre de l'amélioration de l'habitat ou de 20% de la SHON dans le cadre de la mise aux normes des bâtiments d'activités.

Afin de répondre à l'objectif de renouvellement urbain impulsé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, le changement de destination des anciens bâtiments agricoles de caractère est autorisé dans toutes les zones hormis la zone Naturelle stricte.

Les reconstructions

Sont autorisés :

X.2.X. En dehors des zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine ou à un axe de ruissellement, la reconstruction des constructions à vocation d'habitation, d'annexe, de commerce, d'activité, de service ou d'équipement public détruits à la suite d'un sinistre et leur agrandissement, 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.

X.2.X. Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, la reconstruction des constructions détruites à la suite d'un sinistre et leur agrandissement sont autorisés, à condition que :

- le sinistre ne soit pas lié à un effondrement du sol ;
- la vocation de la construction soit admise dans le secteur ;
- l'agrandissement est limité à 20m² de surface hors œuvre brute dans le cadre de l'amélioration de l'habitat.

X.2.X. Dans les zones de risque liées à la présence d'un axe de ruissellement, la reconstruction des constructions détruites à la suite d'un sinistre et leur agrandissement sont autorisés, à condition que :

- la vocation de la construction soit admise dans le secteur ;
- l'agrandissement est limité à 20m² de surface hors œuvre brute dans le cadre de l'amélioration de l'habitat;
- la reconstruction devra être surélevée par rapport au risque inondation.

Les prescriptions d'urbanisme relatives à la reconstruction, sont identiques aux règles édictées dans les cas de construction.

▣ Les zones Urbaines (U) et A Urbaniser (AU)

Les constructions

Sont autorisés :

X.2.1. Les constructions nouvelles à vocation d'habitation, d'annexe, ou d'équipement public et leurs extensions.

X.2.2. Les constructions à vocation de commerce, d'activité et de service et leurs extensions, 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.

X.2.3. Les installations nécessaires à la vie du quartier à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité (bruit, émanation d'odeurs, circulation), et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

Dans la zone Urbaine Centrale (UC), la zone Urbaine de Hameau (UH) et la zone A Urbaniser Centrale (AUC) sont autorisés **les constructions et leur extension, en lien avec l'habitat** (logement et annexes : garage, serre...).

Les activités économiques telles que l'artisanat, le commerce ou les services ainsi que les installations classées nécessaire à la vie du village sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour le voisinage et pour l'environnement.

Comme pour les constructions, la reconstruction après sinistre est autorisée en dehors des rayons et périmètres de risque ; et est conditionnée à certaines prescriptions dans les rayons et périmètres d'inconstructibilité des indices de cavités souterraines ou des axes de ruissellement.

▣ La zone Naturelle (N)

Sont autorisés :

N.2.3.1. **Dans le secteur NP**, les constructions nouvelles à vocation d'annexe (non jointives), ou d'équipement public et leurs extensions sont autorisées.

En zone naturelle stricte, l'objectif **est de préserver les milieux naturels remarquables de toutes occupations ou utilisations du sol pouvant nuire à la qualité de ces espaces**, par conséquent ce qui est autorisé reste relativement limité.

Les occupations et utilisations du sol autorisées se cantonnent à des aménagements légers nécessaires à l'ouverture des espaces naturels au public ou à des aménagements en lien avec les activités agricoles, pastorales, forestières ou de pêche.

En secteur Naturel Patrimonial l'objectif est de préserver les espaces n'ayant ni vocation agricole, ni urbaine, comprenant un bâti de très faible densité admettant un intérêt architectural et patrimonial.

Ainsi seuls les annexes, les ouvrages techniques, les équipements publics et les changements de destination sont autorisés en zone Naturelle Patrimoniale NP.

▣ La zone Agricole (A)

Sont autorisés :

Dans la zone A :

A.2.1. Les constructions et installations nouvelles à usage agricole ainsi que leur extension.

A.2.2. Les logements de fonction liés aux exploitations agricoles ainsi que leur extension.

A.2.3. La construction d'annexe jointive ou non, pour un usage complémentaire aux habitations, ainsi que leur extension, dès lors que cette annexe ne compromet pas l'exploitation agricole

A.2.4. Le changement de destination de bâtiments agricoles ayant un intérêt architectural ou patrimonial, représentés sur le document graphique, à condition que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole.

A.2.10. Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterrain ou à un axe de ruissellement, la mise aux normes des bâtiments et installations agricoles.

La zone agricole a pour vocation de permettre le maintien **et le développement des activités agricoles sur la commune de la Houssaye-Béranger** et elle a également pour vocation, le logement des exploitants agricoles. Ainsi, seules installations et constructions nécessaires à l'activité agricoles, les logements et annexes des exploitants agricoles sont autorisés.

De même, pour préserver le bâti à caractère patrimonial, le changement de destination des bâtiments agricoles inscrit sur le règlement graphique est autorisé.

Enfin, pour ne pas compromettre l'activité agricole de la commune, la mise aux normes des bâtiments est autorisée dans les rayons d'inconstructibilité des indices de cavités souterraines.

2.3. Accès et voirie

Les articles 3 sont rédigés de manière identique quelque soit la zone.

▣ Les dispositions communes pour toutes les zones

Quelque soit la zone, l'objectif premier est la sécurité des usagers de la route, qu'il soit piéton ou automobiliste, des dispositions telles que le **conditionnement de la constructibilité des terrains** au respect de la sécurité des usagers en est un exemple. **Une attention particulière a été apportée sur les accès** entre les parcelles privées et la voirie, que se soit en terme de sécurité ou en terme de facilité d'accès pour les véhicules de protection civile.

X.3.1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès sur voie publique ou privée. La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

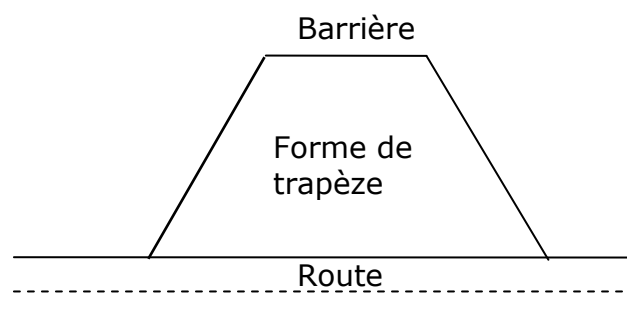
X.3.2. L'autorisation de construire sera délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

X.3.3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment pour les véhicules de lutte contre les incendies et de protection civile.

X.3.4. Le nombre d'accès devra être optimisé afin de garantir la sécurité de tous les usagers, pour cela il sera conseillé, dès que cela est possible, que le nouvel accès soit jointif à un accès existant.

X.3.5. Les voies privées en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

X.3.6. Tous les accès devront être traités comme des entrées charretières selon le schéma de principe ci-après.



X.3.7. 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.

Afin de pallier au problème d'inondation des sous-sols, en raison d'un mauvais aménagement sur la parcelle, le conseil municipal a souhaité imposer, dans toutes les zones, **une surélévation de la rampe d'accès au sous-sol, par rapport à la voirie.**

2.4. Desserte par les réseaux

L'objectif de ces articles est d'éviter que les personnes demande à ce raccorder à des réseaux qui n'existe pas.

De même, l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales a été réglementé.

Enfin, il est précisé que les réseaux téléphone et électricité doivent être enfouis dans un souci de qualité paysagère de la commune.

▣ Les dispositions communes pour toutes les zones

Alimentation en eau potable

X.4.1. Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées

X.4.2. Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, notamment à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et à l'arrêté du 14 décembre 2003 modifiant l'arrêté du 6 mai 1996.

Assainissement des eaux pluviales

X.4.3. Les eaux pluviales provenant des constructions doivent faire l'objet d'une gestion et d'une maîtrise appropriée sur la parcelle : stockage, réutilisation, infiltration ou autre, permettant leur gestion sur la parcelle même, compatible avec la géologie du sol et du sous-sol et la configuration du terrain, afin de ne pas provoquer de ruissellement supérieur à celui des terrains nus.

Electricité

X.4.4. Tout raccordement au réseau public de distribution d'électricité devra s'effectuer en souterrain.

Téléphone

X.4.5. Tout raccordement au réseau public de téléphone devra s'effectuer en souterrain.

A noter, un diagnostic précis des réseaux existants sur la commune a été réalisé.

2.5. Caractéristiques des terrains

Un changement majeur s'est opéré dans cet article depuis la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003. En effet, désormais il est possible d'instaurer un minimum parcellaire qu'en cas de recours à un système d'assainissement individuel.

▣ Les dispositions communes pour toutes les zones

Il est fixé un minimum parcellaire, ainsi que le respect du minimum parcellaire en cas de division parcellaire.

X.5.1. Pour toutes les constructions, en cas de recours à l'assainissement autonome, il est exigé un minimum parcellaire de 1000 m².

X.5.2. Le respect du minimum parcellaire s'applique également en cas de division parcellaire d'une unité foncière.

2.6. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

▣ Les dispositions communes à toutes les zones

Un **recul de 5 mètres a imposé quelque soit** les types de voirie. Cette distance permettrait éventuellement si un élargissement de voirie était réalisé dans le futur de pouvoir empiéter un mètre sur les propriétés sans problème de proximité des constructions.

Dans toutes les zones, quelques exceptions ont été ajoutées :

- Pour la **construction d'ouvrages techniques**

- aux **agrandissements à vocation d'habitation** qui pourront être implantées avec un recul de 3 mètres ;

- Pour le **changement de destination d'un bâtiment ayant un caractère patrimonial.**

Ici, l'objectif est de permettre le changement de destination du bâtiment et ainsi la conservation du patrimoine local, même si le bâtiment est situé à moins de 5 mètres de la limite d'emprise publique.

- **Dans la zone agricole**, il est possible de déroger à cette disposition quand il s'agit **d'aligner un nouveau bâtiment sur un bâtiment existant** situé à moins de 5 mètres de la limite d'emprise publique. Cette exception a pour but de conserver une logique d'implantation des nouvelles constructions dans les zones agricoles bâties.

X.6.1. Le long des emprises publiques, les constructions devront être implantées avec **un recul minimum de 5 mètres.**

X.6.2. L'article X.6.1 ne s'applique pas :

- aux agrandissements à vocation d'habitation qui pourront être implantées avec un recul de 3 mètres ;

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui pourront également être implantés entre 0 et 5 mètres ;

- au changement de destination d'anciens bâtiments agricoles ayant un caractère architectural ou patrimonial qui pourront également être implantés entre 0 et 5 mètres.

A.6.2. [...] - aux bâtiments agricoles qui pourront s'aligner sur un bâtiment existant situé à moins de 5 mètres de la limite d'emprise publique ;

2.7. Implantation par rapport aux limites séparatives

▣ Les dispositions communes à toutes les zones

Un article rappelle tout d'abord, la méthode de calcul des hauteurs des constructions afin d'appliquer les reculs sans difficulté.

X.7.1. Pour le calcul des reculs des constructions par rapport aux limites séparatives, la hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel, au pied de la construction jusqu'au faîte du toit.

L'implantation des nouvelles constructions ne pourra pas se faire en limite séparative, mais avec un recul au moins égale à la hauteur de la construction divisée par deux.

L'objectif étant d'ajuster le recul au besoin d'ensoleillement.

X.7.2. Les constructions devront s'implanter **avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction**

Comme pour le recul par rapport aux voies et emprises publiques, **des exceptions ont été mises en place**, pour :

- Les ouvrages techniques (dans toutes les zones) ;
- Le changement de destination des anciens bâtiments agricoles ayant un caractère patrimonial. Ici l'objectif est avant tout la préservation du patrimoine local par son changement de destination ;
- aux bâtiments agricoles qui pourront s'aligner sur un bâtiment existant (dans la zone A).

X.7.3. L'article U.7.2. ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux changements de destination d'anciens bâtiments agricoles ayant un caractère architectural ou patrimonial.

X.7.4. En cas d'implantation des constructions en limite séparative, les parties de constructions situées en limite séparative ne devront pas comporter d'ouverture.

2.8. Implantation des constructions sur une même propriété

▣ Les dispositions communes à toutes les zones

La commune a souhaité réglementer dans le PLU l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. Cette mesure peut répondre à deux objectifs : Tout d'abord l'incitation à la **limitation de la consommation d'espace par la possibilité de jointures entre les constructions principales**. Puis dans un deuxième temps, au **respect du besoin d'ensoleillement des constructions** quand ces dernières sont disjointes.

Ces dispositions s'appliquent uniformément en fonction des zones et ne font l'objet d'aucune exception. Comme pour les reculs par rapport aux limites séparatives ou aux emprises publiques, la méthode de calcul des hauteurs de construction est rappelée dans un article.

X.8.1. Pour le calcul des reculs des constructions à vocation d'habitation les unes par rapport aux autres sur une même propriété, la hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel, au pied de la construction jusqu'au faîte du toit.

X.8.2. Les constructions à vocation d'habitation devront avoir un écartement au moins égal à la hauteur de la construction à vocation d'habitation la plus haute.

2.9. L'emprise au sol

▣ Les dispositions communes à toutes les zones

Afin de conserver le caractère rural de la commune et dans un souci d'esthétisme, la commune a souhaité également limiter **l'emprise au sol des annexes de type abris de jardin**. Cette disposition s'appliquera à toutes les zones.

De même afin de laisser à la véranda sa vocation initiale de « jardin d'hiver » les vérandas ont été limitées en superficie sur une maison. Un chiffre stricte a été utilisé, plutôt qu'un pourcentage afin de ne pas pénaliser les petites constructions.

X.9.X. L'emprise au sol de la totalité des annexes de type abris de jardin ne devra pas dépasser 30 m², par unité foncière

X.9.X. L'emprise au sol des vérandas ne devra pas dépasser 35 m² en totalité sur une construction. Cela ne s'applique pas aux vérandas recouvrant des piscines jointives ou non d'une construction.

▣ Les dispositions de la zone Urbaine (U) et A Urbaniser (AU)

L'emprise au sol permettra notamment de **gérer la densité de construction au sol** mais surtout **la gestion des eaux pluviales à la parcelle.**

La tolérance est plus importante en zone U et AU que dans les autres zones, afin de favoriser la centralité du centre-bourg.

U.9.X. L'emprise au sol totale des constructions à vocation d'habitation, et d'annexe sera limitée à 30% de l'unité foncière.

U.9.X. L'emprise au sol totale des constructions à vocation d'activité, de commerce et de service sera limitée à 50% de l'unité foncière.

▣ Les dispositions des zones Naturelles (N) et Agricoles (A)

L'emprise au sol permettra notamment de **gérer la densité de construction au sol** mais surtout **la gestion des eaux pluviales à la parcelle.**

La tolérance est moins importante en zone N et A que dans les autres zones, afin de favoriser de conserver la cadre de vie rural des hameaux.

U.9.X. L'emprise au sol totale des constructions à vocation d'habitation, et d'annexe sera limitée à 25% de l'unité foncière.

La limitation de l'emprise au sol en zone Agricole ne s'applique pas aux bâtiments et installations agricoles, en raison de l'importante superficie que ces constructions nécessitent.

A.9.2. L'article A.9.1. ne s'applique pas aux bâtiments et installations nécessaires à l'activité agricole.

2.10. La hauteur des constructions

Il est à noter que la méthode de calcul pour la hauteur des constructions est rappelée au début de chacun des articles relatifs à la hauteur.

Des schémas de principe illustrent cet article, leurs objectifs est d'expliquer la disposition et d'orienter le choix des personnes sans toutefois qu'ils soient opposables.

▣ Les dispositions communes à toutes zones

X.10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel, au pied de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère, elle ne pourra pas dépasser :

- 3 mètres maximum de hauteur pour les constructions à vocation d'habitation ;
- pour les annexes jointives ayant au moins deux pentes, la hauteur de la construction principale sur laquelle elles sont accolées ;
- 3 mètres maximum de hauteur pour les annexes non jointives ayant au moins deux pentes.

Le choix des hauteurs maximales autorisées a été défini en fonction des hauteurs des constructions existantes et de l'architecture environnante de la zone. Ainsi dans les zones Urbaines, Agricoles.

La hauteur des annexes, quelles soient jointives ou non à été limitée pour éviter les annexes disproportionnées par rapport aux habitations.

La hauteur des constructions à vocation d'économie ou d'industrie a été fixée à 6 mètres.

X.10.X 6.5 mètres maximum de hauteur pour les constructions à vocation d'activité, de commerce et de service situées dans la zone UE

Les prescriptions relatives à la hauteur des constructions ne s'appliquent pas au secteur Urbain à vocation d'équipements ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

U.10.2. - 8 mètres maximum de hauteur pour les constructions dans le secteur UE ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

▣ Les dispositions spécifiques à la zone Agricole (A)

Dans la zone agricole, les bâtiments et installations agricoles sont limités à 15 mètres maximum de hauteur, ce maximum assure la possibilité de réaliser des constructions tels que des hangars qui demandent des hauteurs importantes. Toutefois pour ne pas compromettre l'activité agricole, des exceptions peuvent être faites pour les installations techniques nécessaires à l'activité, dépassant cette hauteur maximale.

A.10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel, au pied de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère, elle ne pourra pas dépasser :
[...]
- 15 mètres maximum de hauteur pour les autres constructions à usage agricole, sauf dans le cas d'installations techniques nécessitant un dépassement de cette hauteur (silo, cheminée...) ;

2.11. L'aspect extérieur

En préambule à cette partie relative à l'aspect des constructions, un certain nombre d'articles ayant une portée générale sont mentionnés, ces règles s'appliquent à tout type de construction.

Pour plus de lisibilité dans cet article, il a été organisé en plusieurs rubriques :

■ **Les toitures ;**

- Types de toiture ;
- Matériaux et couleurs de toiture ;

■ **Façades ;**

■ **Clôtures.**

■ **Les dispositions communes à toutes les zones**

Le préambule de l'article 11 rappelle un certain nombre de dispositions imposant les **principes d'harmonie et d'intégration paysagère** des nouvelles constructions.

X.11.1. Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.

X.11.2. L'autorisation de construire pourra être accordée sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en U.11.1.

X.11.3. Le traitement des façades, des toitures et des clôtures devra prendre en compte les rythmes, les couleurs, les matériaux et les percements de l'environnement immédiat.

Le PLU impose une **hauteur maximale du niveau du rez-de-chaussée**. Cette mesure ayant pour objectif d'homogénéiser la position altitudinale de l'ensemble des constructions mais également de limiter les zones d'ombre pouvant être créées par des habitations surélevées par rapport aux autres.

X.11.4. Sur les terrains plats, le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0.5 mètre au-dessus du sol naturel, avant travaux.

D'une manière générale, le conseil municipal a souhaité interdire les toitures brillantes, qui s'intègrent très mal dans le paysage ainsi que les plaques PVC et les plaques petites ondes. Ces interdictions s'appliquent à tout type de constructions.

U.11.5. Les toitures brillantes, les plaques PVC et les plaques à petites ondes sont interdites.

◆ **Les toitures**

Types de toiture

Le conseil municipal a souhaité tout d'abord interdire toutes les constructions en toiture terrasse, dans la mesure où ce type de toiture est très peu présent sur la commune et de plus il est difficile de réglementer l'intégration paysagère de ce type de construction, qui mériterait un traitement au cas par cas. Il est de même pour les toitures monopentes qui sont autorisées uniquement pour les annexes car ce type de toiture est beaucoup moins onéreuse qu'une toiture double pente et de plus, il existe déjà des annexes de ce type sur la commune.

Pour les pentes de toiture, seul un minimum de pente a été imposé, il correspond au degré de pente nécessaire pour utiliser les matériaux définis dans le règlement écrit.

Pour résumer, les annexes pourront être :

- non jointives en double pente ;
- jointives en monopente ou double pente.

Pour les annexes jointives, il est demandé une transition harmonieuse entre les constructions.

Le degré de pente des annexes jointives double pente devra être le même que la construction principale dans un objectif d'esthétisme.

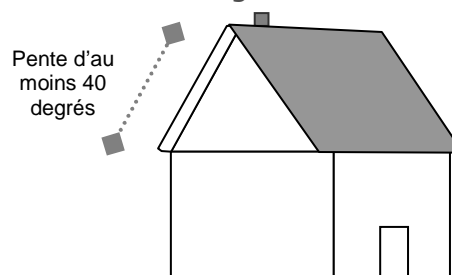
Des **débords de toiture sont imposés** sur les constructions. Les débords permettant de protéger les façades des intempéries mais également, ils améliorent l'esthétique des constructions.

Pour les annexes de type abris de jardin, le degré de pente des toitures a été adapté en fonction de l'emprise au sol de l'annexe, afin de correspondre aux modèles en vente dans le commerce.

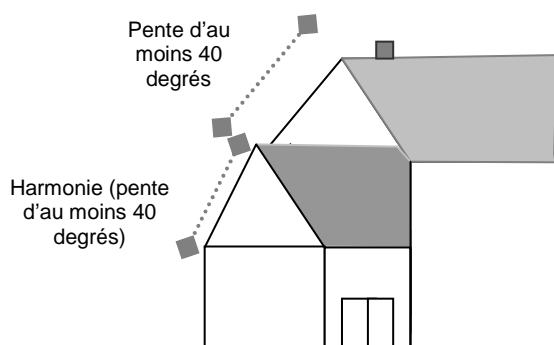
X.11.8. Les toitures terrasses sont strictement interdites.

X.11.9. Les toitures monopentes sont strictement interdites pour les constructions à vocation d'habitation.

X.11.10. Les toitures des constructions à vocation d'habitation devront avoir au moins 2 pentes. Chaque pente de toiture sera d'au moins 40 degrés.

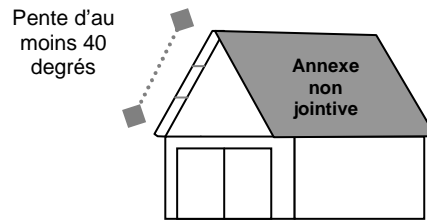


X.11.11. Les pentes des annexes jointives double pente devront être de même degré que les pentes de la construction principale sur laquelle elles sont accolées.



X.11.12. Les raccordements entre la construction principale et l'annexe jointive, devront être traités de manière à assurer une transition harmonieuse.

X.11.13. Les pentes des annexes non jointives double pente devront être d'au moins 40 degrés.



X.11.14. Les toitures des constructions devront posséder un débord de toiture d'au moins 30 cm.

X.11.15. Les articles X11.13. et X.11.14. ne s'appliquent pas aux annexes de type abris de jardin qui devront avoir au moins 2 pentes :

- chaque pente de toiture devra être d'au moins 15 degrés pour les abris de jardin de 20 m² et moins ;
- chaque pente de toiture devra être d'au moins 25 degrés pour les abris de jardin de plus 20m².

Matériaux et couleurs

Les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans l'architecture environnante, en terme de couleur et de matériaux. Les prescriptions ont été définies en fonction des matériaux et des couleurs observés sur le territoire communal.

Les matériaux de toiture ont uniquement été imposés pour les constructions à vocation d'habitation.

X.11.17. Les couleurs des toitures des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes.

X.11.18. Les couleurs des toitures des constructions devront être dans les tons tuiles ou ardoises, les couleurs vives et criardes sont interdites.

X.11.19. Les toitures des constructions à vocation d'habitation devront être constituées soit d'ardoises fibro ciment ou non, de tuiles béton ou non, ou de chaume.

Les façades

Comme pour les toitures, il est demandé que les façades présentent un **traitement architectural harmonieux**, qui s'intègre correctement dans l'environnement immédiat de la construction. Les **couleurs** foncées, vives et

criardes sont interdites pour les façades enduites ou peintes, ici l'objectif est de conserver le caractère des lieux. Par contre, cette disposition permet toutefois que les constructions soient composées de briques, matériau typique de la région, car l'article concerne les façades enduites ou peintes.

Afin de préserver l'architecture locale telle que l'utilisation de briques, silex, pierre de taille, il est mentionné que les matériaux nobles peuvent être laissés apparents.

X.11.20. Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

X.11.21. Le choix des teintes de façade se fera dans le respect de l'architecture environnante.

X.11.22. Les couleurs vives, les couleurs foncées et les couleurs criardes sont interdites pour les façades enduites ou peintes.

X.11.23. Les couleurs des constructions en bois devront être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes. Les couleurs vives, les couleurs foncées et les couleurs criardes sont interdites.

X.11.24. Il est demandé de veiller au bon entretien des façades des maisons en bois peintes ou non peintes.

X.11.25. Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

X.11.26. Les façades lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité (briques, silex, pierres de taille...) permettant de les laisser apparents, doivent être revêtues d'enduit ou de peintures, à l'exclusion des couleurs vives, des couleurs foncées et des couleurs criardes.

X.11.27. Les couleurs des colombages devront être en harmonie avec les autres constructions environnantes, les couleurs vives ou criardes sont interdites.

X.11.28. 30% d'une partie de chaque façade pourra être rehaussé avec une couleur vive ou foncée.

Les constructions sont autorisées dans la mesure où elles respectent les autres prescriptions du règlement écrit telles que les hauteurs, les pentes de toitures, les couleurs...

Un article à portée incitative, recommande le bon entretien des façades en bois, qui perdent rapidement de leur qualité avec le temps.

X.11.28. Les couleurs des vérandas devront être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade.

Dans un souci d'harmonie entre les constructions principales et les annexes, il est demandé que les couleurs des vérandas soient en harmonie avec les couleurs de la construction principale.

X.11.29. Les couleurs des vérandas devront être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade. Les couleurs vives et criardes sont interdites.

◆ **Les clôtures**

La hauteur des **clôtures**, quelque soit la limite (séparative ou domaine public) a été augmentée fixée à un maximum de **1.20 mètre**.

Quant aux **soubassements**, ils ne devront pas excéder 30 cm .

Enfin la hauteur des **murs pleins a été limitée à 2 mètres**, même hauteur que les haies, mais ils sont seulement autorisés en limite séparative.

X.11.30. Les clôtures des parcelles ne pourront excéder 1.20 mètre de hauteur en limite d'emprise publique et en limite séparative.

X.11.31. Les murs pleins ou les palissades ne pourront pas excéder 2 mètres de hauteur.

X.11.32. Dans le cas de réalisation de soubassements en matériaux opaques, le soubassement ne devra pas excéder 30 cm de hauteur

2.12. Le stationnement

Pour assurer que le stationnement des véhicules se fasse bien en dehors des voies publiques, il est demandé que **chaque parcelle dispose de place de stationnement supplémentaire** aux garages et entrée charretière. Cette mesure permet le stationnement des visiteurs sur la parcelle même. La sécurité routière sur les voies publiques est ainsi préservée.

X.12.1. Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

X.12.2. En plus des places couvertes, sont exigées deux places de stationnement par logement sur domaine privé, hors entrée charretière.

Afin d'éviter également les stationnements anarchiques pour les entreprises **une place de stationnement est exigée par équivalent temps plein.**

X.12.3. Pour les entreprises il est exigé au moins une place par équivalent temps plein

Un premier article à caractère incitatif conseille au pétitionnaire de végétaliser les abords des caravanes stationnées sur les parcelles privatives. L'objection étant de préserver au maximum le cadre de vie dans la commune.

X.12.4. Il est conseillé de végétaliser les abords des caravanes stationnées sur les parcelles privées afin qu'elles ne soient pas visibles des lieux avoisinants.

Un second article préconise également de planter un arbre dès qu'on en abas un. Cela contribue à la fois au caractère rural, ou champêtre communal et à la non imperméabilisation des sols.

2.13. Les espaces libres et plantations

Il existe deux types de prescriptions dans les articles 13 :

- des mesures imposants un minimum d'espaces verts assurant ainsi la conservation de surfaces de sol non impermabilisées pour la gestion des eaux pluviales ;

- des mesures relatives aux alignements boisés.

Les **surfaces minimums d'espaces verts** sont imposées au prorata de la surface de l'unité foncière et en fonction du type d'assainissement. Les minimums d'espaces verts sont donc plus importants, quelque soit la zone, pour les parcelles assainies de façon autonome car le terrain doit gérer à la fois les eaux pluviales et les eaux usées.

X.13.1. Les espaces verts des espaces bâtis à vocation d'habitation devront représenter au moins 45% de la superficie de l'unité foncière en cas de recours à l'assainissement collectif.

X.13.2. Les espaces verts des espaces bâtis à vocation d'habitation devront représenter au moins 50% de la superficie de l'unité foncière en cas de recours à l'assainissement individuel.

Exemple de calcul en cas de recours à l'assainissement collectif :

Pour une parcelle de 825 m², cela représente une surface minimum d'espaces verts de 371 m² ;

Pour une parcelle de 1250 m², cela représente une surface minimum d'espaces verts de 563 m².

Exemple de calcul en cas de recours à l'assainissement individuel :

Pour une parcelle de 825 m², cela représente une surface minimum d'espaces verts de 413 m² ;

Pour une parcelle de 1250 m², cela représente une surface minimum d'espaces verts de 625 m².

Toujours dans l'optique de conserver le caractère rural et la typicité de la commune, des dispositions communes à toutes les zones, imposeront la **préservation des alignements boisés existants** ou leur **remplacement par des essences locales** dont une liste d'espèces sera proposée par la mairie.

X.13.3. Les haies devront être réalisées avec des essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en mairie.

X.13.4. Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en essences locales.

La hauteur des haies est limitée à 2 mètres.

2.14. Le coefficient d'occupation des sols

Le choix a été fait de se tourner vers des prescriptions de hauteurs, de recul, d'emprise... pour gérer et créer la tâche bâtie. De plus, le C.O.S est un outil pas toujours facilement applicable pour les communes.