

**DEPARTEMENT DE LA SEINE MARITIME**

**Communauté de Communes  
INTER CAUX VEXIN**

**Commune de La Houssaye-Béranger  
PLAN LOCAL D'URBANISME  
Projet de modification n°2**

**ENQUETE PUBLIQUE**

**Du 28 septembre au 27 octobre 2020**

**RAPPORT D'ENQUETE**



Ces anciennes constructions sont situées en zone UE du document d'urbanisme dédiée aux équipements publics.

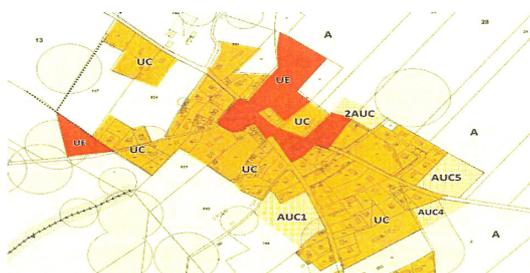
Le projet de modification vise à basculer l'emprise de ces anciennes écoles en secteur UC (urbain central) afin d'autoriser une opération d'aménagement qui permettrait de produire quelques logements dans le centre bourg, au plus près des équipements et sur une emprise foncière actuellement sous valorisée ( environ 5800 m2 répartis de part et d'autre de la RD 97). L'emprise de la mairie et de l'église est aussi basculée en secteur UC, sans incidence sur le potentiel constructible du centre bourg.

Il en résulte un nouveau découpage des secteurs UC et UE dans le centre bourg.

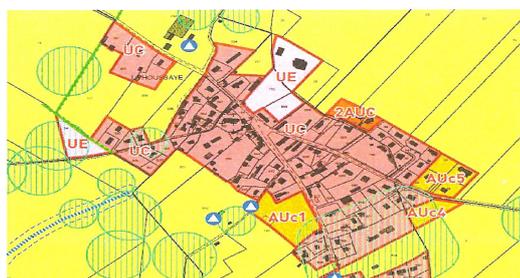
Cette évolution du règlement graphique ne remet pas en cause les directives du PADD dont les grandes orientations préconisent de densifier les secteurs déjà urbanisés, privilégient les petits programmes de construction bien intégrés dans le tissu urbain existant et recommandent de conserver le regroupement des lieux de vie de la commune permettant au centre bourg de renforcer sa centralité.

Depuis l'approbation du PLU de la Houssaye Bérenger, plusieurs zones d'ouverture à l'urbanisation ont été bâties. Dans le cadre de cette modification, elles sont intégrées en secteur UC. Les zones concernées sont les sites AUc2 et AUc5.

Il s'agit d'une mise en cohérence des pièces réglementaires du PLU avec les projets de développement récents qui se sont concrétisés ces dernières années.



Carte 1. Extrait du plan de zonage du PLU approuvé en 2010



Carte 2. Extrait du zonage après modification

### La prise en compte du risque inondation

Lors de l'élaboration du PLU de la commune, plusieurs sources ont été mobilisées pour traduire le risque inondation dans le document d'urbanisme. Néanmoins, les niveaux d'aléas et les des zones d'expansion des ruissellements sont imprécis. De plus, les prescriptions réglementaires qui y sont associées semblent aujourd'hui inappropriées.

Le territoire de la commune de la Houssaye-Béranger est compris dans le périmètre de 3 PPRI différents

- PPRI Saône-Vienne
- PPRI Cailly-Aubette-Robec
- PPRI de la Scie

Seuls les axes de ruissellement reportés sur le règlement graphique qui relèvent du PPRI Saône-Vienne sont conservés, les cartes des aléas des autres PPRI étant plus précis, il convient de s'y référer.

### La mise à jour des OAP

La mise à jour des OAP consiste à supprimer les éléments concernant les zones Auc2 et Auc5 qui ont été réalisées et qui ont été basculées en zone urbaine. Les OAP sur ces 2 emprises n'ont plus d'utilité.

De plus, des ajustements sur les prescriptions pour le site Auc1 sont faits afin d'éviter la multiplication des entrées accolées sur la voie publique comme cela a été réalisé sur certaines zones AU ces dernières années. Un principe de bouclage routier est inscrit dans l'OAP modifiée.

### La modification du règlement écrit

Le règlement écrit est très prescriptif pour certaines situations et ne semble pas être en cohérence avec les enjeux d'urbanisme auxquels la commune est confrontée dans le cadre des demandes d'urbanisme instruites. Pour améliorer la compréhension de la règle et faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, quelques modifications du règlement écrit des zones urbaines et à urbaniser ont été apportées sur divers éléments et plusieurs articles ont ainsi été amendés (articles 1, 2, 6, 9, 10, 11)

Dés lors qu'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du Plan d'Urbanisme, la loi prévoit qu'il peut être modifié, après délibération du Conseil Municipal et enquête publique. La présente consultation s'inscrit dans le cadre d'une procédure de modification du PLU, conformément à l'article L.153-36 et suivants et L.253-41 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## **Chapitre 2 : Organisation et déroulement de l'enquête**

Après avoir été désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision du 29 juillet 2020 du Tribunal Administratif de Rouen, j'ai rencontré les personnes en charge du dossier à la communauté de communes Inter Caux Vexin, Monsieur Jean Marie EDDE maire de la Houssaye-Béranger, Monsieur Nicolas TIERCELIN Chargé de mission et Madame TACHEVIN sa collaboratrice, afin de prendre connaissance des pièces du dossier et mettre au point les modalités de l'enquête.

Un arrêté du Président de la communauté de communes du 14 août 2020 a fixé les dates de la consultation qui s'est déroulée pendant 30 jours, du lundi 28 septembre au mardi 27 octobre 2020.

### *Les formalités de publicité de l'enquête*

Préalablement à son ouverture, la publicité officielle annonçant l'enquête a été réalisée le 11 septembre 2020 au moyen d'avis dans le quotidien Paris Normandie et dans l'hebdomadaire le Courrier Cauchois.

Ces avis ont été rappelés en début d'enquête dans les mêmes supports le 2 octobre 2020.

Il a également été procédé à l'affichage réglementaire de ces informations sur les panneaux de la mairie de la Houssaye Béranger, en divers points de la commune et au pôle de Montville de la communauté de communes, avant et pendant la durée de l'enquête, ainsi que sur les sites Internet de ces deux collectivités. Pendant toute la durée de l'enquête, le Bulletin de l'Arrondissement de Rouen s'est fait l'écho de la consultation.

### *L'organisation et le déroulement de l'enquête*

Le dossier d'enquête était tenu à la disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie, les lundi et jeudi de 17 h 30 à 19 h 00. Il était composé de :

- L'arrêté prescrivant la mise en œuvre de la procédure de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de la Houssaye- Béranger,
- L'arrêté portant ouverture et organisation d'une enquête publique sur la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de la Houssaye Béranger,
- La décision du Tribunal Administratif de Rouen désignant le commissaire enquêteur,
- Un document non technique présentant sommairement les modifications envisagées,
- Le rapport de présentation des adaptations du Plan d'Urbanisme,
- Le règlement écrit modifié,
- Un document d'aide à la lecture du règlement écrit détaillant les aménagements apportés,
- Le plan des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- Le Plan de zonage modifié (plans n°2/3 et n°3/3),
- Les plans de zonage des aléas inondation issus des Plans de Prévention des Risques Inondation des bassins versants de la Scie et du Cailly-Aubette-Robec,
- L'avis de la mission régionale d'autorité environnementale sur le projet de modification,
- Les avis émis par les personnes publiques associées, dont celui de la C.C.I. parvenu par voie électronique le 5 octobre 2020 et annexé au dossier papier le 8 octobre 2020,
- Le registre d'enquête coté et paraphé par mes soins.

Le dossier était consultable en ligne sur le site de la Communauté de Communes et un poste informatique était mis à la disposition du public en mairie de la Houssaye Béranger.

J'ai tenu trois permanences physiques en mairie :

Le lundi 28 septembre 2020 de 9 heures à 12 heures

Le samedi 10 octobre 2020 de 9 heures à 12 heures

Le mardi 27 octobre 2020 de 16 heures à 19 heures

L'enquête se déroulant pendant la période d'application des mesures sanitaires liées à l'épidémie de Covid-19, une permanence téléphonique avait été prévue le mardi 13 octobre de 15 h à 17 h. Aucune demande de participation n'ayant été formulée, elle a été annulée.

La mairie en la personne de Monsieur Jean Marie EDDE, le premier magistrat, m'a très bien accueilli et a mis la salle du Conseil Municipal à ma disposition pour la tenue des permanences. En sa compagnie, avant le début de la consultation, j'ai effectué une visite du centre bourg de la commune.

### **Chapitre 3 : Examen des observations**

Lors des permanences, j'ai reçu la visite de deux couples d'habitants de la commune. Ces personnes souhaitaient prendre connaissance des modifications induites par le projet et elles ont été satisfaites des explications qui leur ont été fournies.

Le dossier n'a pas été consulté en dehors des permanences et il n'a pas été porté d'observations sur le registre d'enquête.

#### **• Les avis transmis par les personnes publiques associées :**

Outre la Décision délibérée de la mission régionale d'autorité environnementale(MRAe) de Normandie indiquant que la modification n°2 du PLU n'est pas soumise à évaluation environnementale, cinq avis ont été émis, dont celui de la CCI Rouen Métropole parvenu en cours d'enquête. Il s'agit de :

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat

le SMAPEA Auffay-Tôtes

la Chambre d'Agriculture de Seine Maritime

la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM).

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat note que le projet d'aménagement pourrait accueillir des entreprises artisanales en plus des logements afin de créer une mixité au sein du centre-bourg. Elle rappelle que les entreprises artisanales sont un vecteur important de services, d'emploi de proximité, mais aussi de lien social. Le développement d'entreprises artisanales au sein du tissu urbain est l'une des premières solutions pour la revitalisation des centres-bourgs et des centralités.

Elle émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte de ces observations

Le SMAPEA ne formule aucune observation.

La Chambre d'Agriculture de Seine Maritime, formule une remarque à propos du règlement écrit de la zone agricole pour la prise en compte du risque inondation. Elle estime nécessaire que les prescriptions détaillées de la doctrine départementale soient traduites dans le règlement écrit de la zone A du PLU. Cette doctrine prévoit selon certaines conditions, la possibilité de création de nouveaux bâtiments et d'extensions dans les zones de risque. Sous réserve de la prise en compte de la modification de la prise en compte du risque cavité dans le règlement de la zone agricole la Chambre d'Agriculture donne un avis favorable au projet de modification du PLU.

La DDTM recommande de modifier certains points qui ne sont pas en accord avec les doctrines départementales, en particulier dans les zones de risques liés à la présence d'axes de ruissellement en zones U,A et N. Cela concerne l'interdiction des parkings, les conditions d'autorisation des extensions mesurées, les conditions d'établissement des clôtures et la mise aux normes des installations agricoles en zone A.

Cette administration relève que dans les documents de la procédure de modification, la délibération de prescription mentionne une modification n°1 et non n°2 comme le dossier de la procédure. Elle formule également des recommandations destinées à préciser les articles du Code de l'Urbanisme qui se rapportent à la procédure appliquée.

Sous ces réserves la DDTM émet un avis favorable au projet.

La CCI Rouen Métropole formule un certain nombre d'observations concernant la prise en compte du risque inondation et l'application des différents PPRI. En particulier, la CCI note que la période d'élaboration du PPRI du bassin versant de la Scie est achevée et qu'il a été approuvé le 29 mai 2020. La chambre relève que le règlement écrit n'a pas été mis à jour en ce qui concerne le nombre de zones à urbaniser, la page 21 du document indique toujours cinq zones à urbaniser alors qu'au terme de la procédure de modification du PLU il n'en restera que deux.

● Remarques soulevées par le commissaire enquêteur sur le contenu du dossier

Il semble y avoir une ambiguïté dans le texte de l'article U10 page 13 du règlement écrit relatif à la hauteur maximum des constructions. Il est précisé en secteur UC, 6,5 m soit R+1+C ( rez de chaussée+ étage +combles)

En secteur UH, 3,5m soit R+C (rez de chaussée+**étage**+combles)

Un étage est il autorisé en secteur UH ? S'il y a une anomalie dans ce libellé, elle se répète dans tous les articles traitant de la hauteur des constructions.

L'approbation le 29 mai 2020 du PPRI du bassin versant de la Scie doit conduire à mettre à jour les pièces du PLU qui font état d'une procédure en cours d'élaboration pour ce plan.

J'ai établi un procès verbal reprenant tous ces points et demandant au maître d'ouvrage de me faire connaître son avis sur ces réserves et propositions.

Ce document a été remis le 3 novembre 2020. Le mémoire en réponse m'a été transmis par courrier électronique le 16 novembre 2020.

Les observations formulées par les différentes personnes publiques associées ne remettent pas en cause les modifications apportées au document d'urbanisme. Pour l'essentiel, il s'agit de précisions sur quelques points du règlement. Il appartient au maître d'ouvrage d'en apprécier la pertinence et s'il le juge utile d'en tenir compte dans le document soumis à l'approbation.

Le Vice-Président de la communauté de communes m'indique que les réserves émises seront étudiées par la communauté de Communes Inter Caux Vexin avec les conclusions de mon rapport, préalablement à l'approbation de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article L.153-21 du Code de l'Urbanisme.

En réponse à mes remarques, l'erreur matérielle relative à la hauteur des constructions est confirmée et fera l'objet d'une correction. Le maître d'ouvrage précise également que le PPRI du bassin versant de la Scie récemment approuvé sera annexé au PLU de la Houssaye-Béranger.

**Mon avis :**

***Ces réponses sont satisfaisantes et j'en prends acte.***

***Les aménagements apportés par le projet : mise à jour du plan de zonage, actualisation des prescriptions réglementaires dans les zones concernées par les risques inondation, évolution d'une OAP et du règlement écrit, améliorent le document d'urbanisme et sa modification apparaît parfaitement justifiée.***

Fait à Bonsecours le 18 novembre 2020



Jacques LAMY

**DEPARTEMENT DE LA SEINE MARITIME**

**Communauté de Communes**

**INTER CAUX VEXIN**

**Commune de La Houssaye- Béranger**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Projet de modification n°2**

**ENQUETE PUBLIQUE**

**Du 28 septembre au 27 octobre 2020**

**CONCLUSIONS MOTIVEES  
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

## **L'objet de l'enquête**

La commune de la Houssaye-Béranger est pourvue d'un Plan Local d'Urbanisme adopté le 24 septembre 2010. Après une première modification approuvée le 24 août 2015, la commune a engagé une seconde procédure de modification afin de prendre en compte les évolutions récentes de son tissu urbain et mettre à jour le document d'urbanisme.

La collectivité fait partie de la Communauté de Communes Inter Caux Vexin, compétente en matière de PLU et documents d'urbanisme en tenant lieu.

Par arrêté du 12 juin 2019, le Conseil Communautaire a engagé une modification n°2 afin de faire évoluer les pièces réglementaires (OAP, règlement écrit et plan de zonage).

## **Le contenu du projet de modification**

La procédure porte sur :

- La modification du règlement graphique en lien avec la réorganisation du centre bourg et sa traduction par un nouveau découpage des secteurs UC et UE.

- La mise à jour de la traduction du risque d'inondation par ruissellement en intégrant l'état d'avancement des PPRI (Plan Particulier du risque Inondation) qui concernent la commune.

- La mise à jour des OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) qui ont été réalisées et l'ajustement des prescriptions relatives à un site, Auc1, pour rationaliser les accès lors de l'urbanisation.

- La modification du règlement écrit suite aux difficultés d'application constatées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Ces aménagements ne portent pas atteinte à l'économie générale du Plan d'Urbanisme et il peut donc être modifié après délibération du Conseil Municipal et enquête publique.

## **L'organisation et le déroulement de l'enquête**

Par arrêté du 14 août 2020, le Président de la Communauté de Communes Inter Caux Vexin a prescrit l'ouverture d'une enquête publique préalable à l'approbation de la modification n°2 du PLU de La Houssaye-Béranger.

La consultation s'est déroulée pendant 30 jours, du lundi 28 septembre au mardi 27 octobre 2020 et j'ai tenu trois permanences. Une permanence téléphonique prévue a été annulée en l'absence de demande de participation.

J'ai reçu deux couples de personnes résidant sur la commune qui souhaitent connaître les modifications apportées par le projet. En dehors des permanences, le dossier n'a pas été consulté et aucune remarque n'a été portée sur le registre.

Plusieurs personnes publiques associées ont formulé des observations dont j'ai rappelé la teneur au maître d'ouvrage dans le procès verbal de synthèse que je lui ai remis à l'issue de la consultation et j'ai signalé la présence d'une erreur matérielle dans le règlement écrit.

Dans son mémoire en réponse, le Vice-Président en charge de l'urbanisme m'a précisé que la Communauté de Communes Inter Caux Vexin en tiendrait compte lors de l'approbation du document définitif, ainsi que le prévoit l'article L.153-21 du Code de l'Urbanisme.

***Les aménagements apportés par le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de la Houssaye-Béranger améliorent le document. Ils sont parfaitement justifiés .***

***J'émet un avis favorable à leur mise en œuvre.***

Fait à Bonsecours le 18 novembre 2020

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Lamy', with a large, stylized initial 'J'.

Jacques LAMY

## **ANNEXES**

Procès verbal des observations remis le 3/11/2020 au maître  
d'ouvrage

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage du 16/11/2020