

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Date de convocation :  
05/02/2008

Nombre de Conseillers :

En exercice : 15

Date d'affichage :  
05/02/2008

Présents : 13

Votants : 14

SOUS-PREFECTURE  
13 FEV. 2008  
BERNAY

**Séance du 11 février 2008**

L'an deux mil huit le onze février à vingt heures trente, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de : Mr DELAUNE Jean-Pierre, Maire

Présents : Mr DELAUNE, Mr GUEROULT, Mme DUPONT, Mrs MASSELIN, BOULETS, COUSIN, FIQUET, BREVAL, FROMENTIN, TROUVE, GERVAIS, PILLON, Mme QUESNEY

Absentes: Mmes MUNOZ, LEVIEL

Mlle LEVIEL a donné pouvoir à Mr DELAUNE

Mr FROMENTIN a été nommé secrétaire

**Objet :**

Approbation du Plan  
Local d'Urbanisme

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.123-10, et R. 123-19 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 26 avril 2004 ayant prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme (P.L.U.) ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 15 mai 2007 ayant arrêté le projet de P.L.U. ;

Vu l'arrêté du maire en date du 15 octobre 2007 soumettant à enquête publique le projet de PLU arrêté par le conseil municipal ;

Vu le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur.

Considérant que le PLU, tel qu'il est présenté au conseil municipal nécessite des modifications mineures, suite à l'enquête publique justifiées dans la note de synthèse ci-jointe,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal

- décide d'apporter les modifications mineures au dossier
- décide d'approuver le PLU, tel qu'il est annexé à la présente ;

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Ainsi délibéré les jour, mois et an susdits  
Pour copie certifiée conforme au Registre



SOUS-PREFECTURE

13 FEV. 2008

BERNAY

# NOTE DE SYNTHÈSE ACCOMPAGNANT LA DELIBERATION D'APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

SOUS-PREFECTURE

13 FEV. 2008

BERNAY

## I) Le Plan de zonage

1. La suppression de la portion de la zone Nha du hameau du Bosc Lambert située à l'Est de la Rue des Saules, conformément à ce qui a été demandé par le commissaire enquêteur, par l'association HNNE et par plusieurs habitants qui se sont exprimés lors de l'enquête publique. Aucune extension de l'urbanisation ne sera autorisée pour aucun des hameaux de la lisière de Forêt de Brotonne. Ainsi, les abords de la Mare du Grand Nord reconnue pour son grand intérêt patrimonial et touristique ainsi que les vues sur la Forêt de Brotonne sont préservés d'une urbanisation qui aurait pu être de nature à les altérer ;
2. Le rajout d'un **petit bâtiment annexe** sur la parcelle cadastrée section ZO n°48. Ce bâtiment figurant sur le cadastre n'avait pas été reporté sur la version numérisée du plan de zonage
3. Le report des périmètres de risques industriels définis par l'arrêté préfectoral de juillet 2006. De même, le report des lignes de ruissellements et des secteurs de désordre hydraulique définis par l'étude SETEGUE, au titre de l'article R 123-11 alinéa b du Code de l'urbanisme : requêtes diverses, notamment de la DDE et des habitants, qui prônent une meilleure prise en compte des risques dans le PLU.
4. La suppression de la marnière n°216 à la Rue Bénard
5. Le report de la marnière n°56 au lieu-dit « Les Terres des Préaux »
6. Une précision sur la localisation des marnières n°177 le long de la RD 90, aux abords du Landin et n°109 au lieu-dit « La Bouillotte »
7. Le report de la **bétoire** du bourg avec une trame et un indice spécifique (périmètre de sécurité de 50 mètres)

## II) Le règlement

- 1- La décision, dans les dispositions générales du PLU de soumettre les **clôtures à déclaration préalable**, en application de l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme : cette disposition s'inscrit en réponse aux craintes exprimées par l'association HNNE de voir se multiplier sur le territoire des clôtures dégradantes, des « verrues paysagères ». Ainsi, la municipalité dispose d'un « outil de suivi ». A noter par ailleurs que des règles très strictes ont été édictées en la matière à l'article 11 du règlement de chaque zone ;
- 2- L'instauration d'un permis de démolir sur les zones et secteurs identifiés comme présentant un intérêt architectural et/ou patrimonial : les secteurs UAa et UAc du bourg, les zones Nha et Nr : cet apport répond à la crainte exprimée par plusieurs habitants et par l'association HNNE d'un appauvrissement du patrimoine bâti, d'une banalisation du bourg et des hameaux ;

- 3- Une précision demandée par la DDE concernant les éléments du paysage protégés au titre de l'article L 123-1 alinéa 7 du Code de l'urbanisme : depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2007, « *les travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier les éléments paysagers identifiés en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23 alinéa b du Code de l'urbanisme.* » En outre, il est stipulé à l'article 13 du règlement de chaque zone que « *ces éléments du paysage doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes en essences régionales. Les mares ne doivent pas être comblées.* »
- 4- La limitation du nombre de **bâtiments agricoles recensés au titre de l'article L 123-3-1 du Code de l'urbanisme** en réponse aux requêtes déposées par la Chambre d'Agriculture et par plusieurs habitants de Hauville. Ainsi donc, le rapport de présentation précise en pages 265 et 266 les critères sur lesquels les bâtiments ont été recensés et apporte des préconisations sur leur restauration afin que celle-ci soit réalisée dans leur logique vernaculaire et ne soit pas de nature à altérer le paysage environnant. Le recensement se limite à **8 bâtiments** (*voir également le plan de zonage*). En accord avec la Chambre d'Agriculture, tous les bâtiments repérés situés dans les exploitations agricoles d'élevage bovin bénéficiant d'un périmètre de 100 mètres de protection sont supprimés. De plus, le règlement autorise le changement de destination de ceux qui ont été recensés aux 4 conditions suivantes :
- que ce changement d'affectation ne compromette pas l'activité agricole et, notamment, que le principe de réciprocité soit respecté;
  - que la desserte existante du projet soit suffisante ;
  - que le caractère traditionnel du bâtiment soit rigoureusement respecté ;
  - que l'emprise au sol du bâtiment ne soit pas augmentée. Seule une extension mesurée par bâtiment sera tolérée
5. le renforcement de la réglementation concernant la **gestion des eaux pluviales** à travers deux mesures phares :
- l'autorisation des affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site : cette disposition répond également à une requête du Parc des Boucles de la Seine normande;
  - la précision de l'article 4 au regard de la législation en vigueur (loi sur l'eau) :

Définition des eaux pluviales :

*Sont considérées comme eaux pluviales les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques, les eaux d'arrosage des jardins, des voies publiques et privées, sans ajout de produit lessiviel. Les eaux ayant transité sur une zone de voirie sont susceptibles d'être chargées en hydrocarbures et métaux lourds. Elles devront dans ce cas être traitées.*

*Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régularisées et traitées suivant les cas. Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation après régulation des eaux pluviales réalisés sur tout le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans le réseau. En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant la gestion des eaux pluviales selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.*

*Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »). Le projet devra donc privilégier des solutions de gestion basées sur l'infiltration lente in-situ des eaux pluviales.*

*a) Lorsque la taille d'opération d'aménagement est inférieure à 1 hectare et que l'opération concerne une construction individuelle, les prescriptions à suivre sont les suivantes :*

- *stockage des eaux pluviales ruisselées sur les zones imperméabilisées du projet (voirie, toiture...) pour une pluie décennale de 24 heures ;*
- *évacuation des eaux pluviales en un ou deux jours (il pourra être toléré 3 jours), prioritairement par infiltration. Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant d'être évacuées exceptionnellement à débit régulé (inférieur ou égal à 2l/s) sur le domaine public si le milieu récepteur situé à l'aval du projet possède la capacité suffisante pour l'évacuation.*

*Tous les dispositifs mis en place pour la gestion des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire. Tous les dispositifs d'écoulement, de traitement et d'infiltration doivent être entretenus régulièrement à une fréquence qui garantit son efficacité. Cet entretien est également à la charge du propriétaire du dispositif.*

*b) Lorsque la taille d'opération d'aménagement est inférieure à 1 hectare et que l'opération comprend trois lots et plus, les prescriptions à suivre sont les suivantes :*

- *stockage des eaux pluviales ruisselées sur les zones imperméabilisées du projet (voirie, toiture...) pour une pluie d'intensité décennale d'une durée de 24 heures si l'évacuation des eaux pluviales se fait par infiltration ou pour la pluie centennale de durée la plus défavorable si cette évacuation est réalisée par un débit de fuite faible (inférieur ou égal à 2l/s);*
- *surverse du système organisée de manière à ne pas générer de désordre en aval ;*

*c) Lorsque la taille d'opération d'aménagement est supérieure à 1 hectare (une opération ne représentant qu'une seule parcelle mais de superficie supérieure à un hectare entre dans le cas de cette opération), les prescriptions à suivre sont les suivantes :*

- *La gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone. Cette gestion prendra en compte la surface totale du projet (parties communes et privatives).*
- *stockage des eaux pluviales ruisselées sur les zones imperméabilisées du projet (voirie, toitures, parkings, espaces verts...) pour la pluie centennale de durée la plus défavorable ;*
- *débit de fuite de l'ouvrage inférieur ou égal à 2l/s/ha ;*
- *surverse du système organisée de manière à ne pas générer de désordre en aval ;*
- *les coefficients de ruissellement à respecter sont les suivants :*
  - √ *espaces imperméabilisés : 1*
  - √ *espaces verts : 0.3*
- *une infiltration d'une partie de ces eaux, correspondant à la pluie décennale la plus défavorable, pourra être mise en place si les sols le permettent (K doit être supérieur ou égal à  $1 \times 10^{-6}$  m/s) sous réserve de la confirmation de la perméabilité du sol sur le site. Si l'infiltration est possible, le volume à stocker, initialement dimensionné pour une pluie*

*centennale de durée la plus défavorable, sera diminué du volume d'eaux pluviales pouvant être infiltrées.*

*En cas de création de réserve incendie, le volume occupé par celle-ci ne doit en aucun cas être pris en compte dans le volume de stockage.*

*Pour le bâti existant, l'autorité compétente tolérera des dispositifs de gestion réduits des eaux pluviales en cas avéré de manque de place.*

6. L'ajout à l'article 10 du règlement de la zone UA, pour le secteur UAa seulement, de la règle suivante : *« en cas d'extension de bâtiments existants d'une hauteur supérieure à R+1+C, l'extension projetée ne pourra pas être plus haute que l'existant. En cas d'extension de bâtiments existants d'une hauteur inférieure à R+C, l'extension projetée sera au moins aussi haute que l'existant », afin d'assurer une harmonie du front bâti existant.*
7. Conformément aux requêtes du Parc des Boucles de la Seine normande, l'ajout d'une précision concernant **la couleur des menuiseries, huisseries, volets, ...** ainsi que les pans de bois, qu'ils soient structurels ou de parement : ils devront *« être peints ou imprégnés, soit de teintes naturelles rappelant les matériaux traditionnellement employés dans la région (bois, ...), soit de teintes colorées pastels diversifiant l'aspect de la construction et typiques de l'habitat local (bleu normand, vert d'eau, brun-rouge). Toute couleur criarde, ayant un fort éclat, est interdite. La teinte des menuiseries extérieures devra se faire en harmonie avec celle des volets. »*
8. le **renforcement du caractère bâti des secteurs UAa et UAc** qui répond à plusieurs craintes exprimées par les habitants, notamment celles de Monsieur Yon, qui estimait que le règlement architectural était trop « ouvert » : il est précisé que la brique utilisée doit être cuite et pleine (pas de briques creuses, *ndlr*), que le silex peut être taillé et/ou jointoyé et que le bois doit être organisé en colombages ou essentages. Il en est de même pour la zone Nha.
9. l'ajout de 3 mesures encourageant les **économies d'énergie et soutenant les bonnes pratiques « durables »** : c'est une autre demande de l'association HNNE :
  - *« La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel (habitat solaire passif). » ;*
  - *« Le pétitionnaire est [...] vivement encouragé à prévoir un réservoir de collecte des eaux pluviales (réservoir extérieur aérien, cuve extérieure enterrée ou réservoir intérieur) pour satisfaire ou compléter les besoins domestiques et/ou extérieurs en eau (non) potable. Ce dispositif ne permettra pas de s'affranchir du dispositif nécessaire à la régulation des eaux pluviales. » ;*
  - Le recours aux architectures novatrices est désormais subordonné à la condition que la construction réponde aux **normes HQE**.
10. La sécurisation des carrefours demandée par quelques habitants : la règle suivante est ajoutée à l'article 11 : *« Au niveau des intersections, les haies et clôtures pleines (murs) seront interdites dans un triangle isocèle de 5 mètres de petit côté et des prescriptions particulières pourront leur être imposées par le gestionnaire de la voie. »*

11. La **limitation de la densité des constructions** afin de mieux contrôler l'urbanisation et, par voie de conséquence, **encadrer l'augmentation de la population à travers deux mesures phares** :

- « En vertu de l'article L.123-1-1 du Code de l'urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés. En cas de division d'une parcelle bâtie, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors oeuvre nette des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité. » Cette disposition figure à l'article 14 du règlement de toutes les zones pour lesquelles un COS a été fixé.
- Conformément à l'**article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme** de janvier 2007, « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ». Un terrain peut compter plusieurs parcelles : la parcelle fait référence aux unités cadastrales permettant une désignation précise renvoyant aux plans et à la matrice. Ce terme relève du régime fiscal et n'a en principe aucun effet vis-à-vis de l'occupation du sol. **Le terrain pour sa part correspond au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.** Les droits à construire sont calculés sur le terrain et non sur la parcelle (le COS et l'emprise au sol, y compris). Il en est de même des distances d'implantation (fixées à l'article 7 en particulier) Il résulte donc de l'article R123-10-1 précité, qu'en l'absence de dispositions spécifiques applicables en matière de lotissement ou de permis de construire valant division, les règles d'urbanisme du PLU seront applicables à l'assiette globale de cette opération. Cette législation laisse une large marge de manœuvre à l'aménageur dans l'organisation interne du projet mais ouvre la voie à une certaine densification qui, a priori, n'est pas le souhait de la municipalité (ni de la population). Aussi, a-t-elle estimé que ces dispositions ne répondaient pas convenablement à ses préoccupations, et a décidé de **préciser dans le règlement que les règles du PLU seront applicables à chacun des terrains d'assiette de la construction issus de la division** (article 6 des dispositions générales).

**Ces deux dispositifs permettent de réduire sensiblement la vitesse d'urbanisation et l'apport d'habitants sur la commune. Les perspectives de développement annoncées dans le rapport de présentation sont corrigées et sont désormais conformes à celles présentées dans le PADD.**

12. L'interdiction dans le règlement des zones UB, Nh, Nha et Nr des **bâtiments agricoles**, en réponse à une demande de la DDE, les bâtiments agricoles étant par nature incompatibles avec des zones à vocation d'habitat. Toutefois, sont autorisés « les abris pour animaux sous réserve de leur parfaite insertion à l'environnement bâti et sous réserve de ne pas excéder 20 m<sup>2</sup> de SHOB » (zones Nr, Nh et Nha), ceci pour permettre à un particulier d'avoir un âne ou un cheval dans son terrain s'il le souhaite, dans des zones à dominante naturelle.

13. le rappel en entête du règlement de chaque zone du PLU des **dispositions au regard des risques existants sur le territoire communal**, en application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme :

*« Rappel : Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, sur les lignes de ruissellements et dans les secteurs de désordres hydrauliques avérés, repérés au plan de zonage par des trames spécifiques, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.*

*Lorsque la présence d'une cavité souterraine est présumée, le pétitionnaire sera simplement informé et incité à s'assurer de la stabilité du terrain.*

*Dans les secteurs de risques technologiques repérés au plan de zonage par une trame spécifique, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du Code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes. »*

14. Le renseignement de l'emprise au sol pour la zone UZ, répondant aux réclamations de la Chambre de Commerce et d'Industrie : « *L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie du terrain. Cette prescription n'est pas applicable à l'extension mesurée, à la réhabilitation, à la transformation des bâtiments existants et à la reconstruction après sinistre.* » De même, l'article 12 est également complété : « *L'emprise du terrain réservée au stationnement, aux voies d'accès privées et aux aires de retournement doit être au moins égale à 15% de la superficie du terrain à bâtir.* »
15. l'ajout à l'article 2 du règlement de la zone A de l'autorisation des « constructions, installations, aménagements et équipements liés à des activités de diversification (notamment les activités d'accueil touristique). Ces activités doivent être dans le prolongement de l'acte de production et avoir pour support l'exploitation agricole et en demeurer l'accessoire », sur une proposition de la Chambre d'Agriculture ;
16. **la notion d'extension mesurée** : Il est admis qu'une extension mesurée ne doit pas dépasser 25% de la surface du bâtiment d'origine. En zone N, le Parc Naturel Régional souhaitait mieux encadrer l'évolution du bâti existant : la municipalité a donc décidé de n'autoriser que « l'aménagement, la réhabilitation, l'amélioration et ***l'extension mesurée*** des constructions existantes ainsi que leur changement de destination en faveur de l'habitat (...) » Par ailleurs, l'emprise au sol est renseignée à l'article 9 : elle est limitée à 10% de la superficie du terrain. Les mêmes précautions sont prises pour la zone Nr.



### III) Le rapport de présentation

- 1- La précision dans le rapport de présentation des critères ayant abouti à la sélection des constructions patrimoniales de Hauville : elles font partie du recensement effectué par la Direction Régionale des Affaires Culturelles à la fin des années 70.
- 2- L'ajout d'un chapitre 10 consacré à la compatibilité du PLU avec le Schéma Directeur du Roumois et la Charte du Parc Naturel Régional, suite à des remarques formulées par l'association HNNE (pages 337-344).
- 3- La correction des calculs concernant les perspectives démographiques dans le bilan du PLU.
- 4- L'ajout de précisions concernant l'impact des élargissements de voiries sur la qualité paysagère des lieux et le cadre rural : un chapitre est désormais consacré aux emplacements réservés : chapitre 9.5 pages 335-336 : *« Elargir certaines voies n'aura qu'un impact très modéré sur le paysage (le CR 5 notamment). Pour d'autres, par contre, notamment pour les hameaux de la lisière de Forêt de Brotonne pour lesquels la trame bocagère est encore très riche, l'élargissement des voies risque de leur faire perdre leur caractère champêtre et leur spécificité. Les emplacements réservés ont été chaque fois que possible mis en place sur le côté de la route dénué de haies bocagères ou d'alignements d'arbres. Dans le cas où les travaux conduiront à l'arrachage de haies ou à l'arasement de talus, la municipalité s'appliquera les règles édictées dans le PLU. En effet, **dans la mesure où les linéaires ont été recensés, ils devront être remplacés par des plantations équivalentes en essences régionales (article 13 du règlement de chaque zone du PLU).** »*
- 5- La précision apportée au chapitre intitulé « prise en compte de lois spécifiques – la loi d'orientation agricole (1999 et 2006) » : *« [...] au sein des périmètres de réciprocité recensés dans la pièce n°0-7 du dossier de PLU [...], toute construction nouvelle ou changement de destination d'une construction existante **non liés à une activité agricole** sont interdits ; seule l'extension des constructions existantes et leur rénovation sont autorisées, ce, quel que soit le zonage appliqué. »* (requête de la Chambre d'Agriculture)

### IV) Les orientations particulières d'aménagement

- 1- La suppression de toute référence aux voies en impasse, conformément à ce qui a été demandé par le Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine normande, dans le but de conserver une « harmonie sociale », notamment aux abords du bourg. De la même façon qu'un réseau continu des sentes piétonnes est envisagé, il doit en être de même pour le réseau routier. Il vaut mieux encourager la réalisation d'espaces récréatifs pour les enfants que d'aires de retournement

## V) Les annexes

- 1- L'ajout d'une pièce annexe intitulée (n°0-8a): « **périmètres de risques industriels** » définis par la DRIRE en 2006.
- 2- L'ajout d'une pièce annexe intitulée : « **Loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages** »
- 3- Une précision apportée sur la partie « eaux usées » des annexes sanitaires : « *les compétences en matière de contrôle des assainissements non collectifs sont assurées par le syndicat d'assainissement non collectif du canton de Routot* ».

Il s'agit dans tous les cas d'une demande de la DDE.