



VILLE DE LE HOULME

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE DE LE HOULME**

**RAPPORT DE PRESENTATION**

**CONSULTATION DU 14 FEVRIER au 24 mars 2011**

**EN MAIRIE**

# TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION

PROCEDURE DE LA MODIFICATION

CONTEXTE ET OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU

POINT N° 1 : MODIFICATION DES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.

POINT N°2 : LA CORRECTION D'UNE ERREUR DE TRANSPOSITION DE DEUX PARCELLES EN Ni, SUR LE PLAN DE ZONAGE

POINT N°3 : LA CORRECTION D'UNE ERREUR D'INSCRIPTION DES SECTEURS UD/UE/UF QUI N'EXISTENT PAS A L'ORIGINE DANS LE PLAN DE ZONAGE

POINT N°4 : ASSAINISSEMENT PLUVIAL - L'INTEGRATION DE LA NOUVELLE POLICE DE L'EAU DE LA CREA

## ANNEXES

ANNEXE 1 : Délibération du conseil municipal

ANNEXE 2 : Avis au public

ANNEXE 3 : Zonage Ni

ANNEXE 4 : La Gestion des eaux – document de la CREA

## 1 - INTRODUCTION

La modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Le HOULME vise l'objectif suivant :

- La modification des dispositions applicables à la zone N
- La correction d'une erreur de transposition de deux parcelles en NI sur le plan de zonage
- La correction d'une erreur d'inscription des secteurs UD/UE/UF qui n'existent pas à l'origine dans le plan de zonage
- L'intégration de la nouvelle police de l'eau de la CREA

La procédure de modification simplifiée du PLU est retenue dans la mesure où la modification décrite ci-dessus :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD
- n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé ; une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ne comporte pas de graves risques de nuisances
- ne porte pas sur la destination générale des sols ;
- vise à modifier un élément mineur.

Les conditions de mise en œuvre d'une procédure de modification simplifiée posée par le septième alinéa de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme modifié par la loi n°2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés sont donc ainsi respectées.

## 2. PROCEDURE DE LA MODIFICATION

### ***Mise à disposition du public***

La consultation au public est définie par les textes suivants :

- la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 modifiée relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement codifiée aux articles L.123-1 à L.123-16 du code de l'environnement,
- le décret n°85-453 du 23 avril 1985 modifié pris pour application de la loi n°83-630 du 12 juillet 1983,
- les articles 7 à 21 sont applicables aux enquêtes publiques PLU
- les articles L.123-13 et L.123-10 du Code de l'urbanisme issus de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain modifiée par la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et l'Habitat et l'article R.123-19 du code de l'urbanisme (issue du décret n°2001-260 du 27 mars 2001 portant application de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain).

La procédure de modification simplifiée du PLU est, plus particulièrement encadrée par l'article L.123-13 du code de l'urbanisme ainsi que les articles R.123-20-1 et R.123-20-2 du code de l'urbanisme suivant le décret d'application n°2009-722 du 18 juin 2009 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.)

Elle se déroule de façon suivante :

- rédaction du projet de modification et de l'exposé des motifs ;
- mesures de publicité : publication par voie d'affichage huit jours au moins avant l'ouverture de la consultation au public et durant toute la durée de celle-ci ;
- publication en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et rappelée dans les huit premiers jours de celle-ci ;
- ouverture de la consultation du public pour une durée d'un mois avec l'ouverture d'un registre pour permettre au public de formuler ses observations ;
- clôture de la consultation ;
- délibération du conseil municipal approuvant la modification simplifiée ;
- mesures de publicité de la délibération relative à l'approbation de la modification simplifiée prévues à l'article R.123-25 du code de l'urbanisme.

### ***Approbation de la modification simplifiée***

A l'issue de la consultation publique, le projet de modification simplifiée peut :

- soit faire l'objet de modifications limitées pour tenir compte des observations émises au cours de la consultation,
- soit abandonné, si le Maire le juge opportun, dans ce cas, le Maire peut s'il l'estime nécessaire, engager une nouvelle procédure de modification simplifiée.

La délibération d'approbation doit faire l'objet d'un affichage en mairie pendant une durée d'un mois. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

La délibération accompagnée du dossier de modification simplifiée qui lui est annexée est transmise au Préfet en vue du contrôle de légalité.

### ***Transmission et communication du dossier de PLU modifié***

Un exemplaire du dossier de PLU modifié doit être adressé :

- au Préfet
- au service instructeur des demandes d'occupation et d'utilisation du sol,
- aux personnes publiques associées.

### 3 - CONTEXTE ET OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU

Approuvé par délibération du conseil municipal en date du 20 juin 2007, le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Le Houllme comporte des erreurs qualifiées de mineures qu'il convient de rectifier dans le cadre de cette procédure.

Par délibération en date du 16 décembre 2010, le conseil municipal a prescrit la 1<sup>ère</sup> modification simplifiée de son document d'urbanisme.

L'objet de la présente procédure est strictement limité à :

- La modification des dispositions applicables à la zone N
- La correction d'une erreur de transposition de deux parcelles en NI sur le plan de zonage
- La correction d'une erreur d'inscription des secteurs UD/UE/UF qui n'existent pas à l'origine dans le plan de zonage
- L'intégration de la nouvelle police de l'eau de la CREA

Les objectifs poursuivis par ce projet de modification du PLU sont multiples et complémentaires, à savoir :

#### **POINT 1 : MODIFICATION DES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.**

Dans le règlement du PLU les **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N, précisent que** Les zones naturelles et forestières (zones N) comprennent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones naturelles intègrent cinq secteurs:

- le secteur N strict, correspondant essentiellement aux terrains boisés et à quelques prairies naturelles
- le secteur Na, correspondant aux constructions isolées
- le secteur Ni, pouvant faire l'objet de ruissellements naturels concentrés ou d'une inondation
- le secteur Nm, où le risque afférent à la présence d'une cavité souterraine impose un règlement particulier, qui notamment interdit toute construction ou installation.
- le secteur Nim, pouvant faire l'objet de ruissellements naturels concentrés ou d'une inondation, et où le risque afférent à la présence d'une cavité souterraine impose un règlement particulier, qui notamment interdit toute construction ou installation

La rédaction actuelle de l'**Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites** précise : Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sauf ceux visés à l'article N 2.

**Or l'article N2 actuellement précise que des occupations et l'utilisation du sol soumises à des conditions particulières « peuvent être autorisées » :**

**2.5** Dans les zones Ni et Nim, et sur tous les terrains situés à moins de 20m des rivières, toute construction, les remblais ou tout ouvrage susceptibles de gêner le libre écoulement des eaux, ou de provoquer le détournement du lit du cours d'eau, sauf pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques publics visant à lutter contre les inondations.

**2.6** Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, etc.)

La modification qu'il convient de porter à cet article est guidée par la contradiction existante avec le titre de l'article 2.

Il est donc impossible de mettre dans le même article des autorisations de réalisation et des interdictions de réalisation.

Ainsi il convient de procéder à une modification de la rédaction concernant les DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N en :

- ↳ Supprimant les paragraphes 2.5 et 2.6 de l'article N2 page 27
- ↳ Et en rajoutant à la rédaction actuelle de l'article N1 les paragraphes 2.5 et 2.6 supprimés de l'article N2

**Proposition de nouvelle rédaction des articles N1 et N2 du Chapitre IV relatif aux dispositions applicables a la zone N (Page 26 du règlement).**

#### **Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1** Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sauf ceux visés à l'article N 2.
- 1.2** Dans les zones Ni et Nim, et sur tous les terrains situés à moins de 20m des rivières, toute construction, les remblais ou tout ouvrage susceptibles de gêner le libre écoulement des eaux, ou de provoquer le détournement du lit du cours d'eau, sauf pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques publics visant à lutter contre les inondations.
- 1.3** Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, etc).

#### **Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Peuvent être autorisés:

- 2.1** Dans le secteur N strict, les constructions nécessaires à la gestion du domaine forestier, sauf dans les espaces boisés classés.
- 2.2** Dans le secteur Na, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes, sans changement de destination, y compris la construction d'annexes jointives ou non jointives.
- 2.3** Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**2.4** Sans application des articles N3, N6, N7, N10, N12, N13 et 14, s'ils rendaient l'opération impossible, la reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre (sauf en ce qui concerne les secteurs Ni et Nim les constructions détruites à la suite d'une inondation, et en ce qui concerne les secteurs Nm et Nim, les constructions détruites à la suite d'un mouvement de terrain), avec une surface de plancher au maximum équivalent.

## **POINT N°2 : LA CORRECTION D'UNE ERREUR DE TRANSPOSITION DE DEUX PARCELLES EN Ni, SUR LE PLAN DE ZONAGE**

Lors de la rédaction du plan de zonage deux parcelles ont été oubliées. Il s'agit des parcelles AC 408 et AC 496. Ces secteurs font l'objet de ruissellement naturels concentrés ou d'inondation au sens des dispositions applicables à la zone N et particulièrement pour le secteur Ni.

Normalement les secteurs Ni sont matérialisés sur le plan de zonage.

Ainsi la modification à apporter au PLU consiste à

Considérer les parcelles AC 408 et AC 496 intégrées dans la classification des zones Ni (Voir Annexe Graphique).

## **POINT N°3 : LA CORRECTION D'UNE ERREUR D'INSCRIPTION DES SECTEURS UD/UE/UF QUI N'EXISTENT PAS A L'ORIGINE DANS LE PLAN DE ZONAGE**

Dans le règlement actuel l'article 3 précise que le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), en zones à urbaniser (zones AU) et en zones naturelles et forestières (zones N).

Les espaces boisés classés par le plan local d'urbanisme (EBC), au titre de l'article L- 130-1 du code de l'urbanisme, figurent également sur le plan.

a) Les zones urbaines (zones U), comprenant les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, sont divisées en dix neuf secteurs:

- le secteur U strict, correspondant à la plus grande partie des zones urbanisées de la commune à vocation principale d'habitat,
- le secteur Ui, partie du secteur U strict, à risque d'inondation
- le secteur Um, partie du secteur U strict, à risque d'effondrement de terrain
- le secteur Ua, correspondant à certains terrains urbanisés de la commune, à vocation principale d'habitat, légèrement décentralisés ou sur les coteaux, et à ce titre, moins denses,
- le secteur Uai, partie du secteur Ua, à risque d'inondation
- le secteur Uam, partie du secteur Ua, à risque d'effondrement de terrain
- le secteur Uaim, partie du secteur Ua, à risque d'inondation et à risque d'effondrement de terrain
- le secteur Ub, correspondant à certains terrains urbanisés de la commune, à vocation principale d'habitat, principalement occupés par des immeubles collectifs, dont la hauteur est plus importante,
- le secteur Ubi, partie du secteur Ub, à risque d'inondation

- le secteur Ubm, partie du secteur Ub, à risque d'effondrement de terrain
- le secteur Uc, correspondant aux terrains de l'Espace Gilbert Grenier
- le secteur Ud, correspondant à certains terrains du Bel Endroit
- le secteur Ue, correspondant à certains terrains situés entre la gare SNCF et la rue du Général de Gaulle
- le secteur Uf, correspondant à certains terrains situés au sud de la gare SNCF
- le secteur Uy, partie des zones urbanisées à vocation principale d'activités économiques,
- le secteur Uyi, partie du secteur Uy, à risque d'inondation
- le secteur Uym, partie du secteur Uy, à risque d'effondrement de terrain
- le secteur Uz, à vocation principale d'activité ferroviaire
- le secteur Uzi, partie du secteur Uz, à risque d'inondation

Or les secteurs Ud, Ue, Uf n'existent pas dans le plan de zonage, tel qu'il a été approuvé dans le PLU.

Il convient de supprimer de l'article (3-a) les secteurs Ud , Ue, Uf (Page 4)

- le secteur Ud, correspondant à certains terrains du Bel Endroit
- le secteur Ue, correspondant à certains terrains situés entre la gare SNCF et la rue du Général de Gaulle
- le secteur Uf, correspondant à certains terrains situés au sud de la gare SNCF

### **Proposition pour la nouvelle rédaction de l'article 3-a**

- a) Les zones urbaines (zones U), comprenant les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, sont divisées en dix neuf secteurs:

- le secteur U strict, correspondant à la plus grande partie des zones urbanisées de la commune à vocation principale d'habitat,
- le secteur Ui, partie du secteur U strict, à risque d'inondation
- le secteur Um, partie du secteur U strict, à risque d'effondrement de terrain
- le secteur Ua, correspondant à certains terrains urbanisés de la commune, à vocation principale d'habitat, légèrement décentralisés ou sur les coteaux, et à ce titre, moins denses,
- le secteur Uai, partie du secteur Ua, à risque d'inondation
- le secteur Uam, partie du secteur Ua, à risque d'effondrement de terrain
- le secteur Uaim, partie du secteur Ua, à risque d'inondation et à risque d'effondrement de terrain
- le secteur Ub, correspondant à certains terrains urbanisés de la commune, à vocation principale d'habitat, principalement occupés par des immeubles collectifs, dont la hauteur est plus importante,
- le secteur Ubi, partie du secteur Ub, à risque d'inondation
- le secteur Ubm, partie du secteur Ub, à risque d'effondrement de terrain
- le secteur Uc, correspondant aux terrains de l'Espace Gilbert Grenier
- le secteur Uy, partie des zones urbanisées à vocation principale d'activités économiques,
- le secteur Uyi, partie du secteur Uy, à risque d'inondation
- le secteur Uym, partie du secteur Uy, à risque d'effondrement de terrain
- le secteur Uz, à vocation principale d'activité ferroviaire
- le secteur Uzi, partie du secteur Uz, à risque d'inondation

## **POINT N°4 : ASSAINISSEMENT PLUVIAL - L'INTEGRATION DE LA NOUVELLE POLICE DE L'EAU DE LA CREA**

**L'article U 4 du règlement PLU page 8, fixe les Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.**

Au paragraphe 4.3 ASSAINISSEMENT PLUVIAL (Page 8, page 16 et page 28), Le règlement annonce que pour « pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.

Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée.

De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs notamment à l'exutoire des parcs de stationnement pourra être demandé. Dans l'attente du zonage pluvial règlementaire, les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base au minimum des événements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté **sera limité au maximum à 10 l/s/ha.**

En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs devra être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt de permis de construire. En particulier, les prescriptions de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise contribuant à la lutte contre les inondations et les ruissellements, notamment celles du règlement d'assainissement, devront être respectées. »

Or la nouvelle réglementation sur l'eau de la CREA fait passer le débit rejeté de 10 L/S/ha à 2L/S/ha (voir document en annexe).

Il convient d'intégrer cette modification au point au paragraphe 4.3 ASSAINISSEMENT PLUVIAL, Page 8, page 16 et page 28) relatif à l'assainissement pluvial. Cette modification entrainera une nouvelle rédaction de ce paragraphe.

### ***Nouvelle rédaction***

#### **4.3 ASSAINISSEMENT PLUVIAL**

Le règlement annonce que pour « pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.

Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée.

De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs notamment à l'exutoire des parcs de stationnement pourra être demandé.

Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base au minimum des événements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté **sera limité au maximum à 2L/s/ha.**

En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs devra être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt de permis de construire. En particulier, les prescriptions de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise contribuant à la lutte contre les inondations et les ruissellements, notamment celles du règlement d'assainissement, devront être respectées. »

FIN

# ANNEXES

# **ANNEXE**

# **1**

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL AUTORISANT LE MAIRE A  
PROCEDER A LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU DE LA VILLE DE LE  
HOULME**

# **ANNEXE**

# **2**

## **AVIS AU PUBLIC**

# **ANNEXE**

# **3**

## **ZONAGE Ni**

### **Liste des zones Ni**

# **ANNEXE**

# **4**

## **DOCUMENTATION**

## **SUR LA GESTION DES EAUX DE LA CREA**