



Version janvier 2026

La Houssaye

Plan Local d'Urbanisme

Demande d'examen au cas par cas

Modification simplifiée n°1

Prescrite le : 6 décembre 2025

Approuvée le : 25 juillet 2026

Groupement

Géostudio (mandataire) / 2AD (co-traitant)





PREAMBULE

A. Le contexte réglementaire et fondements de l'examen au cas par cas

La commune de La Houssaye appartient à la Communauté de Communes de Bernay Terre de Normandie. La Houssaye dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 07/09/2024.

L'arrêté pris par le maire de la commune en date du 06/12/2025 a acté la modification simplifiée du document pour la création d'un emplacement réservé.

En application des articles L.104-1 et suivants du Code de l'urbanisme et des articles L.122-4 et R.122-17 du Code de l'environnement, les évolutions des plans locaux d'urbanisme, y compris lorsqu'elles relèvent d'une procédure de modification simplifiée, sont soumises à évaluation environnementale uniquement lorsqu'elles sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement. À défaut, ces évolutions relèvent du régime de l'examen au cas par cas, permettant d'apprécier, au regard de leurs caractéristiques et de leur périmètre, la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale.

Cet examen est conduit sur la base des critères définis à l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, qui portent notamment sur la nature et l'ampleur de l'évolution envisagée, son emprise spatiale, son caractère cumulatif

éventuel, ainsi que sur les sensibilités environnementales du territoire concerné.

En l'espèce, la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Houssaye consiste exclusivement en la création d'un emplacement réservé à vocation d'espace vert public, sans ouverture à l'urbanisation, sans création de nouvelles possibilités de construction et sans modification des règles d'usage du sol susceptibles de générer des pressions supplémentaires sur l'environnement. Cette évolution porte sur une emprise limitée et n'affecte ni les espaces naturels, agricoles ou forestiers, ni les continuités écologiques existantes, ni les périmètres de protection environnementale réglementaire.

Au regard de ces éléments, et compte tenu de la nature et du périmètre de la modification envisagée, le projet relève du champ de l'examen au cas par cas tel que prévu par la réglementation en vigueur, afin d'apprécier son caractère susceptible ou non d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

B. Renseignements généraux sur la demande de cas par cas

Procédure concernée		Territoire concerné
Modification simplifiée du PLU		Commune de La Houssaye
Personne responsable	Publique	Personne à contacter



Commune de La Houssaye	Claude GEORGES Maire de la commune
------------------------	---------------------------------------

réalisation d'un **espace vert public**, en cohérence avec les caractéristiques paysagères du secteur et avec les objectifs communaux de préservation et de valorisation des continuités écologiques.

CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

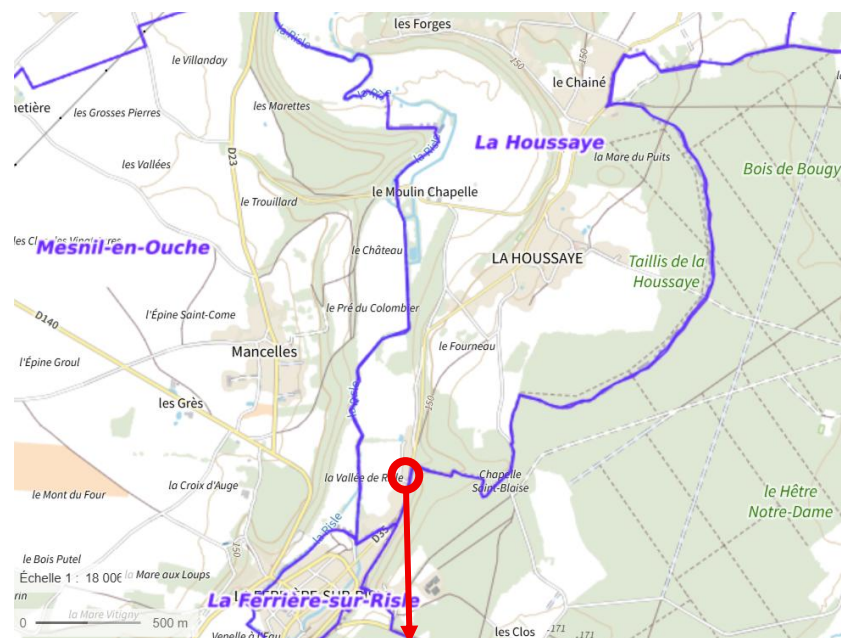
A. Le territoire

La commune de **La Houssaye** est située au sein de la communauté de communes **Bernay Terre de Normandie** et s'inscrit dans un territoire à dominante rurale, marqué par une trame paysagère et environnementale structurante. Elle est couverte par un PLU approuvé le 7 septembre 2024.

B. Le site faisant l'objet de la modification

La modification simplifiée engagée concerne la **parcelle cadastrée B299**, située au sud du territoire communal, dans le quartier de **Valris**, au carrefour de la route de Romilly et de l'impasse Valris. Valris est un espace peu densément urbanisé à dominante d'habitat, en continuité de Ferrière-sur-Risle. L'évolution du document d'urbanisme porte sur la création d'un **emplacement réservé** couvrant l'intégralité de la parcelle, pour une superficie d'environ **1 090 m²**.

Le site concerné est actuellement occupé par un espace non bâti et s'insère dans un environnement marqué par la présence d'une prairie et d'un arbre, localisé entre deux rues. La création de l'emplacement réservé vise à permettre la



*Photos du site*

C. La sensibilité du site

Le secteur de Valris s'inscrit dans un environnement de transition entre espaces urbanisés en continuité de Ferrière-sur-Risle et milieux naturels, présentant des enjeux environnementaux principalement liés aux continuités écologiques, au paysage et au fonctionnement hydrologique. Les documents d'état initial de l'environnement et d'évaluation environnementale du PLU de La Houssaye identifient ce secteur comme participant à la trame verte locale, au travers de la présence d'espaces végétalisés, de haies et de boisements contribuant aux échanges écologiques entre les grands ensembles naturels du territoire communal.



Le secteur est également concerné par des enjeux de gestion des eaux pluviales et de limitation de l'imperméabilisation des sols, dans un contexte communal marqué par la sensibilité aux ruissellements et par la nécessité de préserver, de manière indirecte, la qualité des eaux superficielles et souterraines liées au bassin versant de la Risle.

Sur le plan paysager, Valris constitue un espace de transition dont la qualité repose sur le maintien des éléments végétaux structurants et sur la préservation du caractère rural du cadre de vie. Enfin, comme l'ensemble du territoire communal, le secteur est soumis à des contraintes environnementales diffuses, notamment liées aux risques de ruissellement et à la présence potentielle de cavités souterraines, justifiant une approche prudente et proportionnée en matière d'aménagement.

C'est cette sensibilité qui a poussé la commune à intégrer l'ensemble du secteur en zone Nr (naturelle permettant la gestion des risques).

D. La modification apportée au PLU

Une prescription surfacique a été ajoutée sur le plan de zonage sur la parcelle B299. Cet emplacement réservé est à destination de la mairie de La Houssaye afin de réaliser un « espace vert public participant au maintien des continuités écologiques ».

➡ Zonage avant modification



➡ Zonage après modification



E. La compatibilité avec le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de la commune de La Houssaye est structuré autour de deux axes stratégiques, dont l'**axe 2 intitulé « Une richesse paysagère et environnementale à préserver et mettre en valeur »** constitue le socle des orientations environnementales du document. Cet axe vise notamment la **protection des éléments remarquables du paysage**, la **préservation des espaces naturels et forestiers**, ainsi que le **maintien et la valorisation de la trame verte et bleue**, en tant que support des continuités écologiques et de la qualité du cadre de vie des habitants. Le PADD affirme également la volonté communale de limiter les pressions liées à l'urbanisation sur les milieux naturels et d'intégrer

pleinement le végétal et les continuités écologiques dans les projets d'aménagement. Le PADD n'est pas modifié.

La modification simplifiée du PLU, qui prévoit la création d'un emplacement réservé en vue de la réalisation d'un espace vert public, s'inscrit directement dans les orientations du PADD, notamment celles de l'**axe 2**.

La création de cet espace vert public participe au maintien d'espaces non bâtis permettant d'assurer les continuités écologiques locales, la préservation des corridors écologiques et l'intégration du végétal dans le tissu communal, conformément aux orientations du PADD visant à préserver les réservoirs de biodiversité et à limiter les pressions liées à l'urbanisation sur les milieux naturels. Le projet concourt également à l'amélioration de la qualité du cadre de vie des habitants, en cohérence avec les objectifs paysagers et environnementaux portés par le PADD, sans remettre en cause les équilibres territoriaux définis par celui-ci.



ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION

A. Les incidences potentielles

La modification du PLU porte sur la création d'un emplacement réservé au sein d'un secteur classé en **zone naturelle Nr**, sans changement de zonage ni ouverture à l'urbanisation. Le projet ne prévoit aucune construction nouvelle, aucune création de surface imperméabilisée et n'induit pas de modification des usages du sol existants. Seuls des aménagements légers (mobilier urbain) non imperméables seront implantés.

Au regard de sa nature, la modification n'est pas susceptible d'engendrer des incidences notables sur les milieux naturels, la biodiversité ou les continuités écologiques. **Le site concerné participe aux continuités écologiques locales, notamment par la présence d'espaces végétalisés et d'un patrimoine arboré existant, qui ne sont pas remis en cause par le projet.** Aucune atteinte aux habitats naturels, aux espèces protégées ou aux éléments constitutifs de la trame verte et bleue n'est identifiée.

Sur le plan hydrologique, **l'absence d'imperméabilisation nouvelle et le maintien des sols en pleine terre permettent de préserver les capacités d'infiltration des eaux pluviales et n'entraînent aucune aggravation des phénomènes de ruissellement** identifiés à l'échelle communale. Le projet

n'est pas situé dans un secteur soumis à un aléa fort d'inondation par débordement de cours d'eau et ne modifie pas le fonctionnement hydraulique existant.

Les incidences paysagères apparaissent également très limitées. **Le projet ne génère ni artificialisation du site ni modification perceptible du paysage.** Les aménagements éventuellement envisagés sont de faible ampleur, réversibles et compatibles avec le caractère naturel du secteur.

Enfin, la modification n'induit aucun impact sur la qualité de l'air, le climat, les nuisances sonores ou la santé humaine, en l'absence d'urbanisation, de trafic supplémentaire ou d'activités génératrices de nuisances.

B. Les mesures envisagées

Compte tenu de la nature du projet et de l'absence d'incidences environnementales significatives identifiées, aucune mesure d'évitement, de réduction ou de compensation au sens strict n'est requise. Néanmoins, la commune prévoit de mettre en œuvre plusieurs principes de gestion visant à garantir la préservation des qualités environnementales du site.

La maîtrise foncière du terrain par la collectivité constitue en elle-même une mesure d'évitement, permettant d'empêcher toute urbanisation future et d'assurer la conservation durable du site dans son état naturel. Les aménagements envisagés, le cas échéant, seront strictement limités à des équipements légers et réversibles, tels que banc ou table de pique-nique, sans fondations lourdes ni imperméabilisation des sols.



La conservation du patrimoine arboré existant, et en particulier de l'arbre présent sur le site, constitue un principe structurant du projet. Aucune intervention susceptible de porter atteinte à cet élément ne sera réalisée. Le maintien du sol en pleine terre et l'absence de revêtements imperméables permettront de préserver les fonctionnalités écologiques et hydrologiques du site.

Enfin, la gestion future de cet espace vert public pourra s'inscrire dans une démarche de **gestion écologique**, limitant les interventions mécaniques, favorisant les essences locales et contribuant au maintien des continuités écologiques, en cohérence avec les orientations du PLU et de l'OAP thématique relative à la trame verte et bleue.

CONCLUSION

Au regard de la nature de la modification envisagée, de son périmètre restreint et des caractéristiques du site concerné, l'analyse environnementale menée n'a pas mis en évidence d'incidences environnementales négatives notables. La modification du PLU se limite à la création d'un emplacement réservé au sein d'un secteur classé en zone naturelle Nr, sans changement de zonage, sans ouverture à l'urbanisation et sans création de nouvelles possibilités de construction.

Le projet ne génère aucune artificialisation des sols, ne porte pas atteinte aux milieux naturels, au patrimoine arboré existant ni aux continuités écologiques locales. Il n'induit aucune imperméabilisation supplémentaire et ne modifie

pas le fonctionnement hydrologique du site, dans un contexte communal où les enjeux de gestion des eaux pluviales et de ruissellement sont identifiés. Les aménagements éventuellement envisagés sont de faible ampleur, réversibles et compatibles avec le caractère naturel et paysager du secteur.

La maîtrise foncière par la collectivité constitue par ailleurs une garantie de préservation à long terme du site, en cohérence avec les orientations du PADD et de l'OAP thématique relative à la trame verte et bleue, qui visent la protection des paysages, le maintien des continuités écologiques et la limitation de l'artificialisation des sols.

Ainsi, compte tenu de l'ensemble de ces éléments, la présente évolution du PLU n'est pas susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement au sens de la réglementation en vigueur.

Elle ne justifie pas la réalisation d'une évaluation environnementale systématique, le projet s'inscrivant dans une logique de maintien des fonctionnalités environnementales et paysagères du secteur.





**Une approche environnementale
au service de vos projets**

