Version juin 2026

La Houssaye

Plan Local d'Urbanisme

Notice de présentation

Modification simplifiée n°1

Prescrite le : 6 décembre 2025

Approuvée le : 25 juillet 2026

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

LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

A. L'OBJET DE LA PROCEDURE

La commune de La Houssaye de l'actuelle communauté de communes de Bernay Terre de Normandie dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 07/09/2024.

Les documents de planification sont des pièces règlementaires qui évoluent au fur et à mesure de la vie du document. Pour la réalisation d'un projet d'aménagement ou de construction, il est parfois nécessaire de mettre le plan local d'urbanisme en compatibilité avec le projet.

C'est le sens de l'arrêté pris par le maire de la commune en date du 06/12/2025.

La modification simplifiée est la seule procédure exempte d'enquête publique. Ses objets potentiels sont définis de la manière suivante au code de l'urbanisme (L 153-45) :

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Conformément à l'arrêté pris par le président de la communauté de communes, la présente procédure porte sur l'objet suivant :

- La création d'un emplacement réservé.

B. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

Cette présente procédure d'évolution du PLU qui ne porte que sur des évolutions du règlement écrit et du règlement graphique ne rentre pas dans le champ d'application de la révision (article L.153-31 du Code de l'Urbanisme) puisqu'elle :

- Ne porte pas atteinte aux orientations définies par le PADD
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

Elle ne porte pas non plus dans le champ de la modification de droit commun (article L. 153-36, L. 153-37, L. 153- 38 et L 153.40 du Code de l'urbanisme) puisqu'elle :

- Ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultante dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- Ne diminue pas les possibilités de construire
- Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

Ce présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit dans le champ d'application de la **procédure de modification simplifiée.**

C. La mise à disposition du public

Conformément à l'article L. 153.47 du Code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 132.7 et L. 132.9 seront **mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.**

À l'issue de la mise à disposition, le Maire en présente le bilan devant le conseil communautaire, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU DE LA HOUSSAYE

A. Création d'un emplacement réservé

L'objectif de la modification

La commune de La Houssaye souhaite créer un espace vert public participant au maintien des continuités écologiques. Pour rappel, le PADD de la commune expose plusieurs objectifs dans ce sens :

Axe 2 : Une richesse paysagère et environnementale à préserver et mettre en valeur

Objectif 1 : Protéger les éléments de paysage

Objectif 5 : Valoriser la trame verte et bleue au service de la qualité du cadre de vie des habitants.

Photo du site

La modification du zonage du PLU

Une prescription surfacique a été ajoutée sur le plan de zonage. Elle est située au sud de la commune dans le quartier Valris, au carrefour entre la route de Romilly et l'impasse Valris sur la parcelle B299.

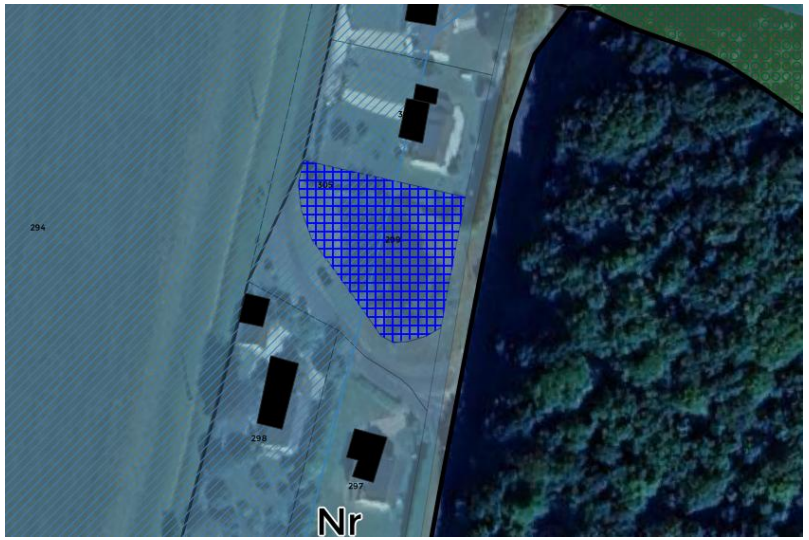
L'emplacement réservé représente une superficie de 1090m² soit l'intégralité de la parcelle B299.

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.

L'objet de cette évolution entre bien dans le cadre de la procédure de modification simplifiée, car il entre bien dans les cas mentionnés aux articles L.153-45 et suivants.

Zonage avant modification

Zonage après modification



Bilan de la mise à disposition du public

Aucune remarque

Bilan des avis des Personnes Publiques Associées

Aucune remarque

Structure	Extrait de l'avis	Décision de la commune

géostudio
URBANISME & CARTOGRAPHIE