

**Plan Local d'Urbanisme**  
Dossier d'arrêt de projet



**Bilan de la concertation**

Vu pour être annexé à la délibération du 22/06/2016  
arrétant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Houlbec-Cocherel,  
Le Maire,

**ARRÊTÉ LE : 22/06/2016**

Etude réalisée par :

 **environnement Conseil**  
Urbanisme Environnement Communication

**agence Est (siège social)**  
Espace Sainte-Croix  
6 place Sainte-Croix  
51000 Châlons-en-Champagne  
Tél. 03 26 64 05 01

**agence Nord**  
ZAC du Chevalement  
5 rue des Molettes  
59286 Roost-Warendin  
Tél. 03 27 97 36 39

**agence Ouest**  
Parc d'Activités Le Long Buisson  
380 rue Clément Ader - Bât. 1  
27930 Le Vieil-Evreux  
Tél. 02 32 32 99 12

**agence Val-de-Loire**  
Pépinière d'Entreprises du Saumurois  
Rue de la Chesnaie-Distré  
49402 Saumur  
Tél. 02 41 51 98 39

# SOMMAIRE

1.	MODALITES DE CONCERTATION ANNONCEES.....	2
2.	MODALITES DE CONCERTATION RESPECTEES .....	2
3.	ANALYSE DES OBSERVATIONS.....	3
4.	CONCLUSIONS .....	12
5.	ANNEXES.....	13
	5.1. <i>Annexe 1 : Délibération fixant les modalités de concertation</i> .....	14
	5.2. <i>Annexe 2 : Compte-rendu de la réunion publique</i> .....	17
	5.3. <i>Annexe 3 : Extraits du registre de concertation</i> .....	37

# Bilan de la concertation

## 1. Modalités de concertation annoncées

La commune d'Houlbec-Cocherel a décidé, par délibération en date du 20 novembre 2014 de lancer l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme.

Les modalités de concertation annoncées étaient les suivantes :

- Affichage en mairie de la présente délibération,
- Ouverture en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, d'un registre à feuillets non mobiles destinés au recueil des avis, remarques et suggestions de la population,
- Mise à disposition en mairie jours et heures habituels d'ouverture de la mairie des pièces composant le projet de PLU et des compte-rendus d'avancement du projet,
- D'une réunion publique avant l'arrêt du projet.

## 2. Modalités de concertation respectées

Les modalités de concertation suivantes ont été respectées par la commune.

- La présente délibération a été affichée sur les panneaux d'affichage de la mairie. Il est à noter que cette délibération a par ailleurs été mise en ligne sur le site internet de la commune.
- Le registre de concertation a été mis à la disposition du public. Plusieurs observations ont ainsi été déposées.
- Les documents ainsi que les différents compte-rendus ont été rendus disponibles à la consultation en mairie.
- Une réunion publique a été organisée le 9 mars 2016 pour présenter la procédure de PLU, les modalités de la concertation et l'état d'avancement du projet (zonage, Orientations d'Aménagement et de Programmation, règlement). Environ 90 personnes étaient présentes suite à l'invitation de la Commune.

Les administrés ont été informés de la tenue de ces réunions par affichage en mairie, information dans le bulletin communal et distribution d'invitation dans les boîtes aux lettres.

↳ Voir compte-rendu de la réunion en annexes.

### 3. Analyse des observations

Un registre d'observations a été mis à la disposition du public en mairie. Il est à noter que ce registre est la suite du premier document de concertation mis à la disposition du public dans le cadre de la première procédure lancée. Il commence donc à la page 15. Les observations suivantes y ont été portées :

- *Remarque de M. BOUDET (p 15 du registre). – mail du 6 mars 2015 – Demande la constructibilité du terrain cadastré 251 (ZB 01), demande effectuée lors des réflexions sur le 1<sup>er</sup> PLU.*

Cette demande concerne le secteur du lotissement des Clairières de la Fortelle. En raison des enjeux écologiques du secteur (proximité de la zone Natura 2000, ZNIEFF), des prescriptions du SCOT visant à autoriser la densification et l'extension limitée du hameau, le groupe de travail avait souhaité laisser la possibilité à une construction d'être réalisée, en définissant via le zonage une zone de constructibilité réduite. Afin d'éviter le déboisement de certains arbres et de tirer parti de la pelouse existante pour la construction, le zonage se trouvait ainsi réduite de façon à répondre uniquement à la présente demande. Au regard des enjeux écologiques présents, cette demande a également fait l'objet d'échanges lors des réunions Personnes Publiques Associées et a fait l'objet d'un examen auprès des services de la DREAL. En conclusion de cet examen, seule une petite partie nord-est de la parcelle cadastrale 251 (non boisée), le long du lotissement existant, a pu être reclassée en secteur forestier autorisant les nouvelles constructions.

- *Remarque de M. RICHARD Désiré p 16 du registre – en date du 26 mars 2015. Demande la constructibilité du terrain cadastré ZB 69 pour une ou deux constructions.*

Ce terrain est situé sur une zone aujourd'hui non construite à proximité du lotissement des Clairières de La Fortelle. Il a été fait



le choix de limiter les extensions de l'urbanisation dans les secteurs de hameaux (compatibilité du PLU avec le SCOT autorisant le hameau de la Grande Fortelle a une densification et extension mesurée) afin de limiter l'étalement urbain sur les espaces agricoles et naturels et éviter de développer l'urbanisation, sur des secteurs non dotés des services et équipements.

- *Remarque de M. Jacques SIMARD et M. René DEBAILLEUX – en date du 15 juillet 2015 – (page 17 du registre). Expriment leur opposition au projet de transformation de la parcelle ZB 378 du lotissement des Clairières de La Fortelle.*

Le projet consiste à permettre de requalifier une emprise communale occupant une position centrale dans ce lotissement. Cette zone ne fait pas aujourd'hui l'objet d'entretien (parcelle en partie boisée, zone de dépôts pour les déchets verts). Afin de la requalifier, et en lien avec le SCOT (autorisant le hameau de la Grande Fortelle a une densification et extension mesurée), il a été choisi au travers du zonage d'autoriser une constructibilité d'une partie de cette zone. Toutefois le zonage se veut restrictif afin de ne pas permettre de densification importante du secteur (deux constructions sont projetées) et maintenir le caractère boisé du secteur. Le projet n'est ainsi pas incompatible avec le SCOT. Il ne se trouve pas non plus incompatible avec le SRCE. L'ensemble du lotissement forestier, est identifié comme une zone d'intérêt pour le passage de la faune et la flore. Toutefois, cet espace se trouve habité d'une soixantaine d'habitations. Le caractère forestier majoritaire du secteur ne se trouve pas ainsi dénaturé. Le nombre de constructions projetées est peu important et ne se trouve pas de nature à impacter l'environnement global (pas d'augmentation particulière de la circulation par exemple). Ce projet ne s'avère par ailleurs pas incompatible avec le PADD qui indique que le lotissement des Clairières de la Fortelle comme support de la trame verte, ce principe n'interdit pas la densification mais vise à ce que cette dernière soit mesurée. Il est à noter que des mesures ont par ailleurs été prises au travers du règlement pour conserver l'environnement boisé du lotissement (50% des parcelles doivent

ainsi être maintenues arborées) et limiter le nombre de constructions envisagées. Enfin, il est à noter que ce projet a fait l'objet d'échanges au cours des différentes réunions de travail, dont les réunions avec les Personnes Publiques Associées (et les représentants du SCOT, de la DREAL et des services de l'Etat). Il n'a pas été relevé d'opposition à ce projet, en conséquence, il n'a pas donc pas été relevé d'incompatibilité du PLU avec les documents de rang supérieure (SCOT, SRCE, etc.).

- *Remarque de Mme RAVAUT (page 18 du registre). Rappelle le respect nécessaire du SRCE dans le PLU et la nécessité de maintien du caractère boisé de la commune, en lien avec le projet du lotissement de la Grande Fortelle.*  
Voir réponse ci-dessus.
- *Remarque de M. Eric VANDENBOUCK – 18 juillet 2015 – (page 19 du registre). Exprime son opposition au projet de transformation de la parcelle ZB 378 du lotissement des Clairières de La Fortelle*  
Voir réponse ci-dessus.
- *Remarque de M. PHILIPPI – 27 juillet 2015 – (page 19 du registre). Exprime son opposition au projet de transformation de la parcelle ZB 378 du lotissement des Clairières de La Fortelle*  
Voir réponse ci-dessus.
- *Remarque de M. BOURGEOIS (page 22 du registre). Exprime son opposition au projet de transformation de la parcelle ZB 378 du lotissement des Clairières de La Fortelle*  
Voir réponse ci-dessus.
- *Remarque de M. GHEDIN (page 23 du registre). Exprime son opposition au projet de transformation de la parcelle ZB 378 du lotissement des Clairières de La Fortelle*  
Voir réponse ci-dessus.
- *Remarque de M. BRZEZINSKI (page 24 du registre). Exprime son opposition au projet de transformation de la parcelle ZB 378 du lotissement des Clairières de La Fortelle*  
Voir réponse ci-dessus.

- *Remarque de M. THILLIEZ – 18 août 2015 – (page 25 du registre). Exprime son opposition au projet de transformation de la parcelle ZB 378 du lotissement des Clairières de La Fortelle*  
Voir réponse ci-dessus.
- *Remarque de Mme VILNAT et M PINAULT– 3 juillet 2015 – (page 26 du registre). Exprime son opposition au projet de transformation de la parcelle ZB 378 du lotissement des Clairières de La Fortelle*  
Voir réponse ci-dessus.
- *Remarque de Mme FEUILLATTE (page 26 du registre). Exprime son opposition au projet de transformation de la parcelle ZB 378 du lotissement des Clairières de La Fortelle*  
Voir réponse ci-dessus.
- *Remarque de M. MONTREUIL – 7 septembre 2015 – (page 27 du registre). Exprime son opposition au projet de transformation de la parcelle ZB 378 du lotissement des Clairières de La Fortelle*  
Voir réponse ci-dessus.
- *Remarque de M. DUFAILY – 10 septembre 2015 – (page 28 du registre). Exprime son opposition au projet de transformation de la parcelle ZB 378 du lotissement des Clairières de La Fortelle*  
Voir réponse ci-dessus.
- *Remarque de M. MOREAU (page 29 du registre). Exprime son opposition au projet de transformation de la parcelle ZB 378 du lotissement des Clairières de La Fortelle*  
Voir réponse ci-dessus.
- *Remarque de Mme VAL DE GRACE– 19 septembre 2015 – (page 30 du registre) Exprime son opposition au projet de transformation de la parcelle ZB 378 du lotissement des Clairières de La Fortelle*  
Voir réponse ci-dessus.
- *Remarque de M. Jean-Pierre TEJERO – courrier en date du 22 septembre 2015 (page 31 du registre). Demande la non constructibilité d'un terrain situé sur la côte aux Brebis (lot n°16 suivant la dénomination SCI la Côte aux Brebis).*

Ce terrain a fait l'objet d'une demande en zone constructible lors du précédent dossier de PLU. Le groupe de travail, en lien avec les Personnes Publiques Associées (dont les représentants des services de l'Etat, de la DREAL et de la CAPE) avait acté cette demande au regard du zonage retenu (zonage permettant de minorer le projet à une seule construction) et de la faiblesse des impacts de ce seul projet au regard de l'environnement (ruissellement, paysage, N2000...).

- *Remarque non signée - 15 mars 2016 - (page 32 du registre). Demande que soit maintenu un accès à la raquette desservant sa propriété au lotissement des clairières de la Fortelle et le maintien de cet espace en zone constructible avec de bénéficier d'une emprise pour les jeunes.*

Le projet envisagé ne modifie pas les accès aujourd'hui existants. Il est à signaler que plusieurs arbres sont aujourd'hui très anciens et peuvent constituer un danger. Il est également à souligner que les premières propositions effectuées sur cette emprise (une emprise pour camping-car et l'aménagement du site en espace récréatif avec parcours de santé avait soulevé une opposition des riverains).

- *Remarque de M. PERRAUD - 17 mars 2016 - (page 33 du registre). Indique la non faisabilité du projet du lot 117.*

Le PLU a utilisé un périmètre d'attente (terrain figé pendant 5 ans en l'attente d'un plan d'aménagement d'ensemble) afin de se donner l'opportunité d'étudier les conditions de mise en œuvre de ce projet. Cette emprise constitue un secteur opportun pour le développement de l'urbanisation au regard de sa situation sur le bourg, proche des commerces et écoles et de l'absence de contraintes environnementales fortes. Pour ces raisons, il a été fait le choix d'étudier son éventuelle évolution.

- *Remarque de Mme COHEN (page 35 du registre). Mentionne la problématique de la gestion des eaux pluviales et usées dans le secteur d'urbanisation projeté de la rue de St-Vincent. Indique son souhait de vouloir préserver le cadre rural du village en limitant le nombre de constructions.*

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient une zone tampon de 5m destinée à préserver la lisière forestière mais également à pouvoir recueillir une partie des eaux pluviales du secteur. L'assainissement est individuel sur la commune et fait partie des compétences directes de la CAPE et du SPANC. La commune est identifiée au titre du SCOT comme un pôle secondaire et doit à ce titre permettre la réalisation d'un certain nombre de logement. La commune a toutefois pris des mesures (d'intégration paysagère, architecturale) destinées à permettre leur intégration dans le tissu existant.

- *Remarque de M. GARIN - 2 avril 2016 - (page 37 du registre). Relève que sa parcelle 148 est classée en zone agricole et souhaite son classement en zone U, que la haie présente sur les parcelles 148 et 149 est identifiée au titre de la loi paysage et ne se trouve pas décrite dans les fiches du règlement.*

La parcelle 148 est aujourd'hui effectivement agricole et située en extension d'une urbanisation existante bien qu'effectivement entourée d'habitat existant. Afin d'éviter d'étaler l'urbanisation et de conserver les emprises agricoles, et d'éviter une urbanisation non cohérente avec le dénivelé présent, il n'a pas été fait le choix d'urbaniser cette parcelle. Concernant la protection de la haie, le règlement sera complété. L'utilisation de la loi paysage poursuit un objectif de valorisation du petit patrimoine. Plusieurs éléments ont ainsi été protégés chez des particuliers : mares, vergers, bois...

- *Remarque de M. MASSOT - 14 avril 2016 - (page 40 du registre). Propriétaire des parcelles ZA 16 et ZA 17 au lieu-dit les Nouettes, se dit ouvert à leur urbanisation et ne valide pas la présence d'un corridor écologique sur sa parcelle.*

Le SCOT définit deux directions d'urbanisation sur le territoire d'Houlbec, une sur la route de St-Vincent, l'autre sur le secteur des Nouettes. Toutefois, au vu du nombre de logement que la commune a à produire au regard de l'application du SCOT et du PLH, un choix doit être effectué entre ces deux directions d'urbanisation. Afin de limiter le nombre de logement potentiel et ainsi préserver le cadre rural de la commune, il a été fait le choix de n'ouvrir qu'une seule partie du secteur de St-Vincent à

l'horizon des 10 prochaines années. Le secteur des Nouettes avait en effet été initialement retenu. Toutefois son emprise, les contraintes en matière de perméabilité du secteur ont notamment conduit à un repositionnement. Il est à noter que lors de l'examen du premier dossier, les Personnes Publiques Associées avaient fait remarquer le trop fort développement de la commune eu égard aux objectifs fixés. Concernant les zones de corridor écologique, ce secteur fait partie, comme bon nombre de secteurs sur la commune, des emprises traversées par la faune moyenne se rendant d'un boisement à l'autre. Il a été ainsi constaté le passage de chevreuils. Toutefois ce corridor ne s'avère pas avéré.

- *Remarque de M. TROPHARDY et Mme VERGER (page 42 du registre). S'oppose au projet d'urbanisation du lot 117 et notamment au regard de la densité projetée.*

Voir également réponse ci-avant. Vis-à-vis de la densité projetée, il est à noter que le PLU a un rapport de compatibilité obligatoire avec le SCOT. Or ce document de rang supérieur, a identifié la commune comme un pôle secondaire. Les pôles secondaires doivent permettre l'application d'une densité de 15 logements par hectare.

- *Remarque de M. KERRO. P 43 du registre – Courrier en date du 16 mars 2015 – Demande la constructibilité du terrain cadastré ZA 281.*

Cette parcelle, bien qu'entourée d'un tissu urbanisé se trouve aujourd'hui boisée et agglomérée à l'ensemble plus vaste du bois des Houx. Il a été fait le choix de privilégier cette destination boisée afin d'une part de préserver la fonctionnalité du bois et d'autre part de limiter le nombre de constructions potentielle au vu de l'emprise de la parcelle.

- *Remarque de M. Jean-Pierre TEJERO – courrier en date du 22 avril 2016 – Demande la non constructibilité d'un terrain situé sur la côte aux Brebis (lot n°16 suivant la dénomination SCI la Côte aux Brebis).*

Voir réponse ci-avant.

- *Remarque de Mme CAILIN – courrier en date du 25 avril 2016. Demande la constructibilité de son terrain pour une habitation en lien avec son, activité agricole (éducateur canin comportementaliste).*

Le secteur concerné est en zone agricole. Ne sont aujourd'hui permis en zone agricole que les habitations liées à une présence permanente issue de l'activité. Il appartient donc au pétitionnaire de justifier de cette présence sur son exploitation.

- *Remarque de M. GODEBY (en date du 28 avril 2016) – page 46 du registre. S'interroge sur la pertinence de la zone de St-Vincent (nombre de logements projetés, problématique de gestion des eaux), s'interroge sur la pertinence d'une zone économique en entrée de village.*

Le SCOT définit deux directions d'urbanisation sur le territoire d'Houlbec, une sur la route de St-Vincent, l'autre sur le secteur des Nouettes. Toutefois, au vu du nombre de logement que la commune a à produire au regard de l'application du SCOT et du PLH, un choix doit être effectué entre ces deux directions d'urbanisation. Afin de limiter le nombre de logement potentiel et ainsi préserver le cadre rural de la commune, il a été fait le choix de n'ouvrir qu'une seule partie du secteur de St-Vincent à l'horizon des 10 prochaines années. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient une zone tampon de 5m destinée à préserver la lisière forestière mais également à pouvoir recueillir une partie des eaux pluviales du secteur. L'assainissement est individuel sur la commune et fait partie des compétences directes de la CAPE et du SPANC. La commune est identifiée au titre du SCOT comme un pôle secondaire et doit à ce titre permettre la réalisation d'un certain nombre de logement. La commune a toutefois prise des mesures (d'intégration paysagère, architecturale) destinées à permettre leur intégration dans le tissu existant.

- *Remarque de M. HIARD (en date du 30 avril 2016) – page 48 du registre. S'interroge sur la pertinence de la zone de St-Vincent (nombre de logements projetés, problématique de circulation, préservation du cadre rural).*

Voir réponses ci-avant.

- *Remarque de M. PRESSOIR (en date du 10 mai 2016) – page 49 du registre. Conteste le projet de construction en périphérie du village, route de St-Vincent.*

Voir réponses ci-avant.

- *Remarque de M. PIERRE et Mme SCHIFFRINE (en date du 1 juin 2016) – page 50 et 51 du registre. Exprime son opposition au projet de transformation de la parcelle ZB 378 du lotissement des Clairières de La Fortelle*

Voir réponse ci-dessus.

Il est à noter que le pétitionnaire met en avant la charte paysagère de la CAPE et le maintien d'espaces verts sur la commune. Il ne semble pas que le projet de la commune soit incompatible avec cette charte, dans la mesure où plusieurs espaces sont maintenus en espaces (au niveau du bourg comme sur le devant du lotissement des Clairières de la Fortelle) ou recrées et aménagés comme sur le devant de l'église d'Houlbec. Il est à noter également que le pétitionnaire craint d'autres divisions parcellaires. Le PLU a mis en place certaines prescriptions visant justement à protéger ce contexte arboré du lotissement forestier. Ainsi seules les unités cadastrales non bâties à la date d'approbation peuvent faire l'objet de construction, à raison d'un logement par unité et sous réserve de respecter au moins 50% d'emprise boisée sur la parcelle.



## 4. Conclusions

---

En conclusion, les modalités de concertation avec la population ont été respectées par la commune d'Houlbec-Cocherel. Les habitants ont pu s'informer et s'exprimer sur le projet de PLU.

Il est à noter que la majorité des observations déposées concerne le secteur du lotissement de la Grande-Fortelle où les riverains manifestent leur opposition à l'évolution de ce secteur (aucune urbanisation).

Ce secteur a fait l'objet d'échanges au sein du groupe de travail et avec les personnes publiques associées. Il a été relevé son caractère de hameau densifiable ou permettant une extension limitée. L'article 2.5 du DOG précise en effet que pour les hameaux pouvant faire l'objet d'extension « le développement restera très modéré. Or le développement projeté sur ce secteur reste effectivement modéré (2 logements prévus pour la parcelle 378, 1 logement projeté pour la parcelle 271) en plus des quelques lots aujourd'hui non bâtis. Au total 8 lots peuvent faire l'objet d'évolution.

## 5. Annexes

---

## **5.1. Annexe 1 : Délibération fixant les modalités de concertation**

1182014

## DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE HOULBEC-COCHEREL

PRÉFECTURE DE L'EURE

Séance du 20 novembre 2014

- 8 DEC. 2014

L'an deux mil quatorze, le vingt novembre, les membres du conseil municipal ~~ont été~~ convoqués se sont réunis en session ordinaire sous la présidence de Monsieur Moïse CARON, Maire.

Nombre de membres en exercice	14
Nombre de membres présents	14
Nombre de membres absents	00
Nombre de suffrages exprimés	14

Présents : MM. CAILLET HECTOR VINAY WITZ VENTROUX MINEAU BESNARD  
Mmes CHOURAQUI LE CORRE LIGIER LECLERE PERROT MARSAC

Objet : Reprise du projet de plan local d'urbanisme et de la concertation

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L110, L121-1, L123-1 et suivants, L300-2 et R123-1 et suivants,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 29 septembre 2011 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) et définissant les modalités de la concertation avec le public,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 20 décembre 2012 donnant acte au maire du débat organisé sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développements durables (PADD)

Vu la délibération du conseil municipal en date du 10 octobre 2013 arrêtant le projet de plan local d'urbanisme et tirant le bilan de la concertation,

Considérant que, conformément aux dispositions de l'article L123-9 du code de l'urbanisme, le projet de PLU arrêté a été transmis aux personnes publiques associées en vue d'obtenir leur avis sur le projet, qu'il a été notifié aux services de l'Etat en date du 12 novembre 2013,

Considérant qu'un nouveau conseil municipal vient d'être mis en place et le nombre de remarques formulées par Monsieur le Commissaire-Enquêteur, le conseil municipal, en date du 25 mai 2014, décide la suspension du PLU,

Considérant la nouvelle loi ALUR, la D.D.T.M. conseillant de l'intégrer dans le PLU, le conseil municipal, en date du 15 juillet 2014, décide de stopper le PLU,

Considérant que le projet de PLU doit être repris, décide de remettre en cause les orientations générales du PADD suite à la loi ALUR,

Considérant que l'article L300-2 du code de l'urbanisme prévoit que la concertation avec le public est menée pendant toute la durée de l'élaboration du projet,

Considérant la reprise du projet de PLU implique de relancer la procédure de concertation avec le public dans le sens de l'article L300-2.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal se prononce favorablement à l'unanimité et :

1/ décide de reprendre l'étude du plan local d'urbanisme pour prendre en compte la loi ALUR et les orientations générales.

2/ décide de relancer la concertation avec le public sur la base des modalités suivantes :

a/ affichage en mairie de la présente délibération

b/ ouverture en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, d'un registre à feuillets non mobiles destiné au recueil des avis, remarques et suggestions de la population

c/ mise à disposition en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, des pièces composant le projet de PLU et des compte-rendu d'avancement du projet

d/ une réunion publique avant l'arrêt du projet

3/ précise que les objectifs poursuivis par la relance de la concertation sont :

a/ d'informer la population sur la reprise de l'étude du plan local d'urbanisme

b/ de revoir le PADD

c/ de recueillir les avis, remarques et suggestions de la population

Conformément aux articles R123-24 et R123-25 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Conformément à l'article L123-6 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

- Au Préfet de l'Eure
- Au Président du Conseil Général de l'Eure
- Au Président du Conseil Régional
- Au Président de LA CAPE
- Au Président de l'EPCI gestionnaire du SCOT
- Au Président de l'organisme de gestion des parcs naturels régionaux
- Au Président de la Chambre d'Agriculture
- Au Président de la Chambre de Commerce et de l'Industrie
- Au Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat
- Aux maires des communes limitrophes ou aux présidents des EPCI voisins compétents en matière de PLU : La Chapelle Réanville, Chambray, Sainte-Colombe-près-Vernon, Rouvray, Mercey, Saint Vincent-des-Bois, Ménilles, Hardencourt-Cocherel, Jouy-sur-Eure, La communauté de communes Eure Madrie Seine.

Fait à Houlbec-Cocherel,  
Le 1<sup>er</sup> décembre 2014

Le Maire,  
Moïse CARON



The image shows a blue ink signature of Moïse Caron over a circular official seal. The seal contains the text 'MAIRIE DE HOULBEC-COCHEREL' and '27120 EURE' around a central emblem.

PRÉFECTURE DE L'EURE  
- 8 DEC. 2014  
ARRIVÉE

## **5.2. Annexe 2 : Compte-rendu de la réunion publique**

**Commune de Houlbec Cocherel**  
**Elaboration du Plan Local d'Urbanisme**  
**Compte-rendu de la réunion publique du 9 mars 2016**

## **Compte-rendu de la réunion publique**

---

La réunion d'information à la population a eu lieu le mercredi 9 mars 2016 à 19h. Environ 90 personnes étaient présentes suite à l'invitation de la commune (information sur le site internet de la commune).

En introduction, M. le Maire a expliqué l'objet de la présente réunion publique et a présenté les membres de ma commission urbanisme en charge du suivi du PLU.

La présentation par Mlle BRISSARD et M. le Maire s'est déroulée en quatre temps avec des échanges à l'issue de ces parties.

- présentation générale du PLU (procédure, explication du contenu du PLU),
- présentation des modalités de la concertation,
- présentation des de l'état d'avancement du projet (zonage, Orientations d'aménagement et de programmation, règlement),
- point sur la suite de la procédure.

↳ *Voir présentation ci-après.*

Des questions et remarques d'ordre général où plus particulier sont posées. Elles concernent plus particulièrement :

- **Le patrimoine.** Il est indiqué que plusieurs éléments du patrimoine naturel ou bâti n'ont pas été repérés chez les particuliers. La liste proposée n'est pas exhaustive et peut tout à fait être complétée. Le document graphique spatialisé ces informations, le règlement définit quant à lui les mesures de nature à assurer leur préservation.
- **La hausse de population souhaitée et le nombre de logement en découlant.** La commune souhaite s'orienter vers une hausse annuelle de 1% de sa population projetée sur 10 ans, signifiant l'arrivée supplémentaire de 130 habitants sur la commune. Cette hausse de population a vocation à renouveler la population existante, à inverser la tendance constatée depuis les 4 dernières années et à permettre le maintien des équipements scolaires. Il est en effet rappelé que la commune a investi dans l'école et la cantine ces dernières années. Conçues pour 9 classes, l'école n'accueille aujourd'hui que 6 classes et en comptabilisera sans doute 5 l'année prochaine. Les élus souhaitent donc au travers de leur PLU et de nouvelles réflexions sur les possibilités de constructions attirer une nouvelle population afin de compenser la perte démographique de ces dernières années. Pour ce faire, il a été calculé un besoin d'environ 70 logements. Toutefois ces 70 logements ne sont pas uniquement des constructions neuves. Il a en effet été tenu compte du possible renouvellement du parc de logement sur lui-même, en tenant compte des possibles évolutions des résidences secondaires et de logements vacants. Ainsi il s'agit de réaliser environ 35 logements nouveaux sur la commune. Sur ces 35 logements, un peu plus d'une quinzaine prend place sur le secteur d'extension défini, le secteur de St-Vincent. Il est indiqué qu'un choix a été opéré entre les deux directions d'urbanisation imposée par le SCOT. Le secteur des Nouettes et le secteur de St-Vincent. Le secteur des Nouettes n'a pas été retenu en raison de son emprise importante et du potentiel de logement qu'il représentait en application de la densité actuelle imposée par le SCOT (15 logts/ha), de la problématique de la qualité argileuse des sols vis-à-vis des questions d'assainissement, de la présence d'une continuité écologique sur le secteur et de la problématique de faisabilité d'une telle opération, Ce terrain déjà classé au POS n'a pas fait l'objet de réalisation et le propriétaire a indiqué vouloir conserver l'usage agricole actuel. Afin de ne pas conserver en secteur de projet un secteur ne pouvant aboutir, il en effet été choisi le secteur de St-Vincent. L'offre de logements se répartit toutefois sur l'ensemble du bourg (dents creuses, projets en cours, possibilité offerte sur le Lot 117), ainsi que sur certains hameaux du territoire pouvant être densifiés d'après la typologie proposée par le SCOT sous réserve de prescriptions (urbanisation des terrains aujourd'hui libres au niveau des secteurs de Cocherel du Bois des Pointes, de la Grande Fortelle).
- **Les projets d'habitat en cours, la côte de la Chenaie.** Il est soulevé la problématique de la densification du secteur de la Chenaie. Ce secteur était classé en zone constructible au sein du POS (zone NAa, d'urbanisation immédiate), c'est donc sous ce régime que ce projet a été accordé. Les boisements présents, classés en espace boisés classés au sein du POS ont été reconduits dans le cadre du PLU. Il ressort de ces échanges le souhait des habitants de ne pas voir s'ériger sur la commune des lotissements sans qualité, trop banals.
- **La Grande Fortelle.** Le projet de PLU prévoit une urbanisation de la parcelle communale. Aujourd'hui peu valorisée (déchets verts entreposés), ce site de 7500m<sup>2</sup>, situé au cœur du lotissement forestier représente un potentiel pour le renouvellement du parc de logement. Il est prévu deux logements sur cette emprise, la partie centrale étant maintenue en espace naturel afin de conserver un petit poumon vert dans cet



espace. Les riverains font part de vision différente sur le devenir de cet espace : souhait de maintien de la totalité de l'emprise en espace naturel, souhait de meilleur entretien et de valorisation afin d'éviter l'accumulation de déchets et la dangerosité liée aux bois morts.

- **L'ilot 117.** Il est indiqué que cette emprise appartient aux 116 co-lotis du domaine de la Fortelle. Cet espace de prairie aujourd'hui vide d'occupation se situe sur le bourg, proche des équipements de la commune. Il peut offrir une possibilité de renouveler l'offre de logements sans consommer d'espaces agricoles. Toutefois ce secteur se caractérise par une singularité liée à sa situation administrative. Afin de laisser le temps aux différents propriétaires d'envisager le devenir de ce terrain, le PLU a mis en place un outil visant à définir ce terrain en périmètre d'attente (5ans) dans l'attente d'un schéma d'aménagement d'ensemble.
- **La problématique d'assainissement.** Il est fait référence à la contrainte argileuse présente sur la commune et au besoin de bénéficier de surface pour l'épandage. La loi a aujourd'hui rendu illégale la possibilité de définir des surfaces constructibles au sein des documents d'urbanisme. Le PLU doit par ailleurs appliquer les prescriptions de SCOT en matière de densité. Le SCOT a également la compétence assainissement. Le SCOT est associé à l'élaboration du PLU et émet un avis sur le projet de PLU (notamment au titre du service urbanisme et du service assainissement). Le service assainissement sera reconsulté afin de connaître l'avis sur le projet prévu et sa faisabilité. Il est par ailleurs indiqué que l'OAP du secteur de St-Vincent a prévu une utilisation de la zone tampon de 5m depuis la lisière boisée afin de gérer une partie des eaux du secteur. Concernant les zones de ruissellement touchant notamment le Bas-Houlbec, deux emplacements réservés sont prévus pour prévoir l'amélioration de la situation.

En conclusion, il est rappelé que les documents de travail à ce jour réalisés (compte-rendu, PADD, OAP, zonage, règlement) sont consultables à la mairie. Un cahier de concertation est également disponible à la mairie. Chacun pourra venir y inscrire ses doléances ou remarques. Le but étant de les prendre en compte avant l'enquête publique.

# Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



Réunion de présentation du projet de PLU aux habitants  
9 mars 2016

## LE PLU, contexte de la démarche

- Une démarche commencée en 2013 : 1<sup>er</sup> PLU arrêté le 10 octobre 2013, des réunions publiques organisées, une enquête publique suspendue le 24 mai 2014.
- Suite à l'arrivée de la nouvelle équipe municipale, souhait de définir un nouveau projet, porté et compris par les élus, une poursuite des études.
- Une **association des PPA** pour prise en compte de leurs observations et de la cohérence avec le contexte législatif actuel
- Une **association des habitants** pour prise en compte de leurs observations

1. Pourquoi et comment élaborer un PLU ?
2. Modalités de concertation
3. Présentation de l'état d'avancement du projet
4. Suite de la procédure

### Un document d'urbanisme pour ...

- Se **mettre en cohérence avec la législation** : Grenelle de l'Environnement, loi ALUR, SCOT...
- Maîtriser le développement de **l'habitat** en y intégrant les besoins de toutes les catégories de population
- Intégrer les **enjeux environnementaux** (biodiversité, gestion de l'eau et de l'énergie) et préserver les **caractéristiques rurales et paysagères**
- Pendre en compte **les risques** naturels et technologiques

## Un document d'urbanisme pour ...

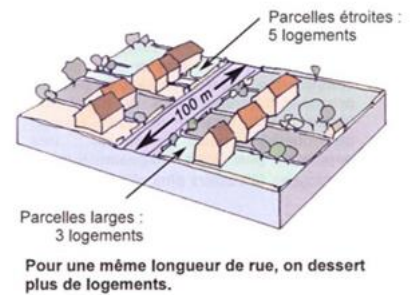
Partager – Projeter – Programmer – Protéger

Le PLU permet une réflexion sur le devenir du territoire :

- Il prend une **dimension supra-communale** : association des PPA, des communes voisines, compatibilité avec les documents de planification de niveau intercommunal
- Il permet d'élaborer **une stratégie de territoire** à travers la définition d'un projet politique, le PADD. En découle ensuite les outils réglementaires (zonage, règlement...)
- Il met l'accent sur la planification, **l'analyse des besoins** et la prévision des intentions futures
- Il permet la mise en place d'une **programmation** et de principes d'aménagement plus détaillés
- Il a pour objectif de **maîtriser et de protéger l'espace**

## Le PLU est un document réglementaire qui doit prendre en compte le contexte législatif

- La loi SRU (13 décembre 2000) puis la loi UH (2 juillet 2003)
  - > **Densité et étalement urbain** : économiser l'espace et préserver les espaces naturels et agricoles, réduire les coûts en matière de réseaux et déplacements
  - > **Mixité sociale et fonctionnelle** : diversifier l'offre de logement, équilibre entre l'emploi et l'habitat, gestion optimisée des équipements
  - > **Environnement** : prendre en compte les risques, les caractéristiques locales
- Le Grenelle de l'Environnement (12 juillet 2010)
  - > Renforcement de l'**intercommunalité**
  - > Prise en compte des **Trames Vertes et Bleues**
  - > Priorité à la **gestion économe** de l'espace, à la densification
  - > Intégration des **enjeux énergétiques et climatiques**
- La loi ALUR
  - > Densifier en **zone urbaine**, pour construire là où sont les besoins
  - > Lutter contre l'**étalement urbain**

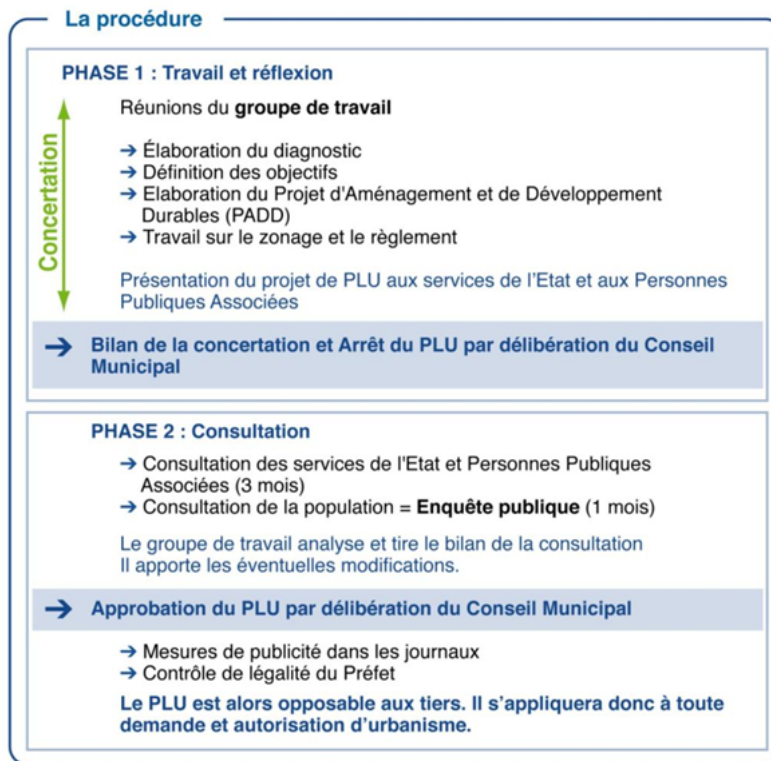


### Limiter l'étalement urbain



### Diversifier l'offre en logement

## Le PLU est un document qui suit une procédure



### Possibilités d'évolution

- Révision,
- Révision simplifiée,
- Modification

### Contenu du PLU

- Le Rapport de Présentation
- Le PADD
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Les plans de zonage
- Le règlement

1. Pourquoi et comment élaborer un PLU ?

2. Modalités de concertation

3. Présentation de l'état d'avancement du projet

4. Suite de la procédure

## Une concertation tout au long de l'élaboration

- La concertation est ouverte à tous
- Une occasion pour la population de s'informer et d'échanger
- La recherche d'une vision partagée autour d'un projet d'intérêt général



## Quelles modalités particulières retenues ?

- Affichage de la délibération
- Documents disponibles en mairie
- Registre disponible
- Réunion publique

## Comment réagir au projet ?

- Courriers, registre d'observation
- Enquête publique (prise en compte des demandes sous contrôle d'un commissaire-enquêteur puis réunion d'examen des remarques)
- Concertation possible jusqu'à l'arrêt du projet et pendant l'enquête publique



## Quels effets de la concertation

Au vu des remarques recueillies tout au long de l'élaboration du projet :

- Réponses de la mairie
- Le conseil municipal tirera le bilan de la concertation
- Eventuel réexamen de certaines orientations du projet de PLU avant son arrêt par le CM et le passage en enquête publique



1. Pourquoi et comment élaborer un PLU ?
2. Modalités de concertation
3. Présentation de l'état d'avancement du projet
4. Suite de la procédure

## CONTEXTE DE LA DEMARCHE D'ELABORATION

- Un document d'urbanisme ancien, offrant des possibilités d'urbanisation importantes
- Un document d'urbanisme à mettre en conformité avec le SCOT, des prescriptions à respecter (potentiel d'ouverture à l'urbanisation, direction d'urbanisation, principe de densité moyenne...)
- Un document d'urbanisme à mettre en conformité avec le PPRI
- Un document à mettre en cohérence avec le nouveau contexte législatif (éviter la consommation foncière, limiter l'étalement urbain, tenir compte de l'environnement...)

Une nécessité d'organiser le territoire et le développement urbain et économique avec une volonté :

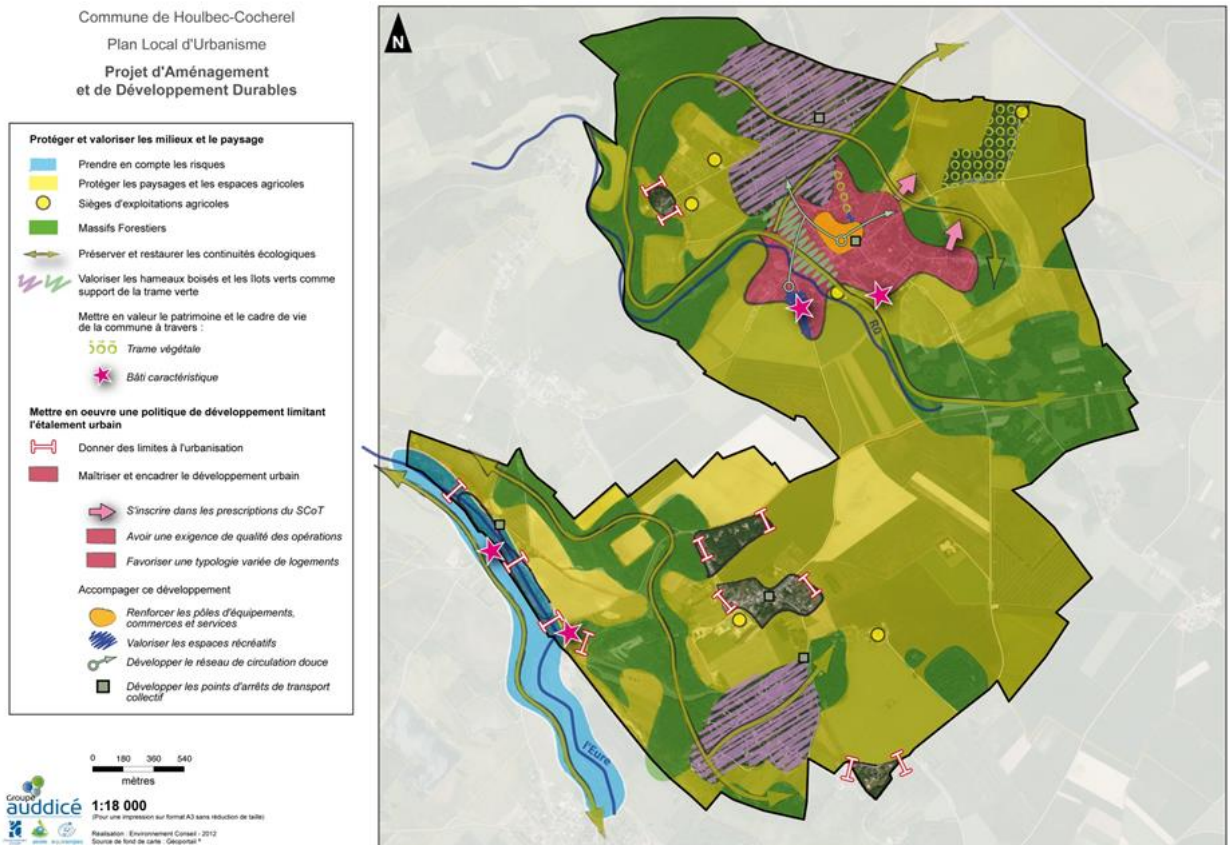
- D'offrir des possibilités de logements en lien avec le rôle de pôle secondaire de la commune et de la cohérence du développement démographique avec la présence des petits commerces, services et transports :
  - Objectif d'accueillir 130 habitants nécessitant 70 logements dont 35 nouveaux logements
- De prévoir le développement potentiel des activités existantes
- D'intégrer la protection patrimoniale et de préserver les caractéristiques architecturales locales
- De prendre en compte les risques et de protéger l'environnement



## LE PADD

Il s'agit de l'une des pièces cadre du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il traite le territoire dans sa globalité et requiert ainsi une approche globale et durable

Il permet à la commune de fixer un cadre, une sorte de guide définissant les objectifs politiques que la commune se fixe. Pour asseoir ces principes, les autres pièces du PLU vont traduire de manière réglementaire ces objectifs.



## LE ZONAGE

Il permet de différencier ou d'adapter les règles d'usage et d'occupation du sol en fonction des caractéristiques des espaces pris en compte et des évolutions souhaitées pour ces espaces

### DEMARCHE POURSUIVIE POUR DETERMINER LES SECTEURS D'EXTENSION

#### 1. Etude et analyse

- Des possibilités de renouvellement urbain existantes (répondant à la notion de moindre impact : situation des réseaux, accessibilité, périmètre agricole, occupation du sol actuelle, intégration dans le paysage, risque, enjeux environnementaux... ) mais en nombre insuffisant (une quinzaine ) pour répondre à l'objectif démographique.
- Un renouvellement du parc sur lui-même, prise en compte des logements vacants et secondaires
- Des projets récemment réalisés sur le bourg
- La prise en compte de la problématique du risque inondation et d'effondrement ainsi que la protection des secteurs protégés pour leur qualité environnementale (zone N2000 – protection des coteaux calcaïques)
- L'obligation de concentrer le développement sur le bourg (commerces, équipements, transports) et de favoriser un développement maîtrisé des hameaux, dont l'évolution est définie dans le SCOT

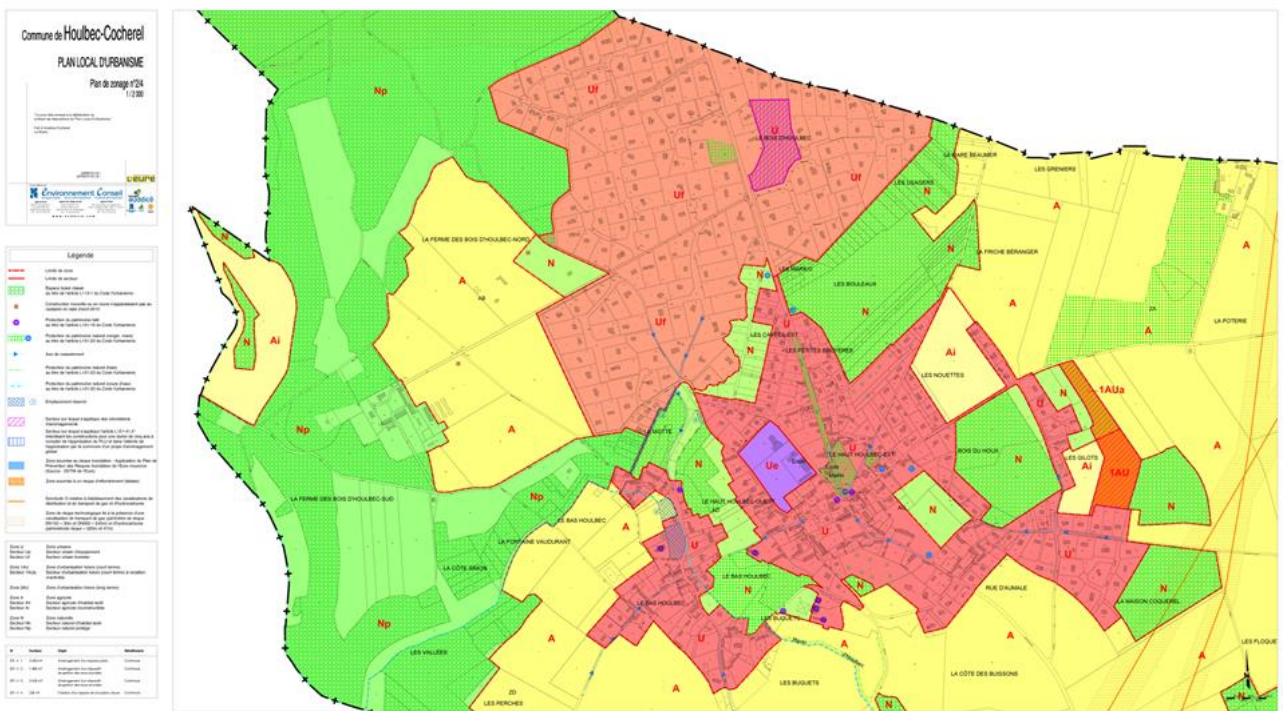
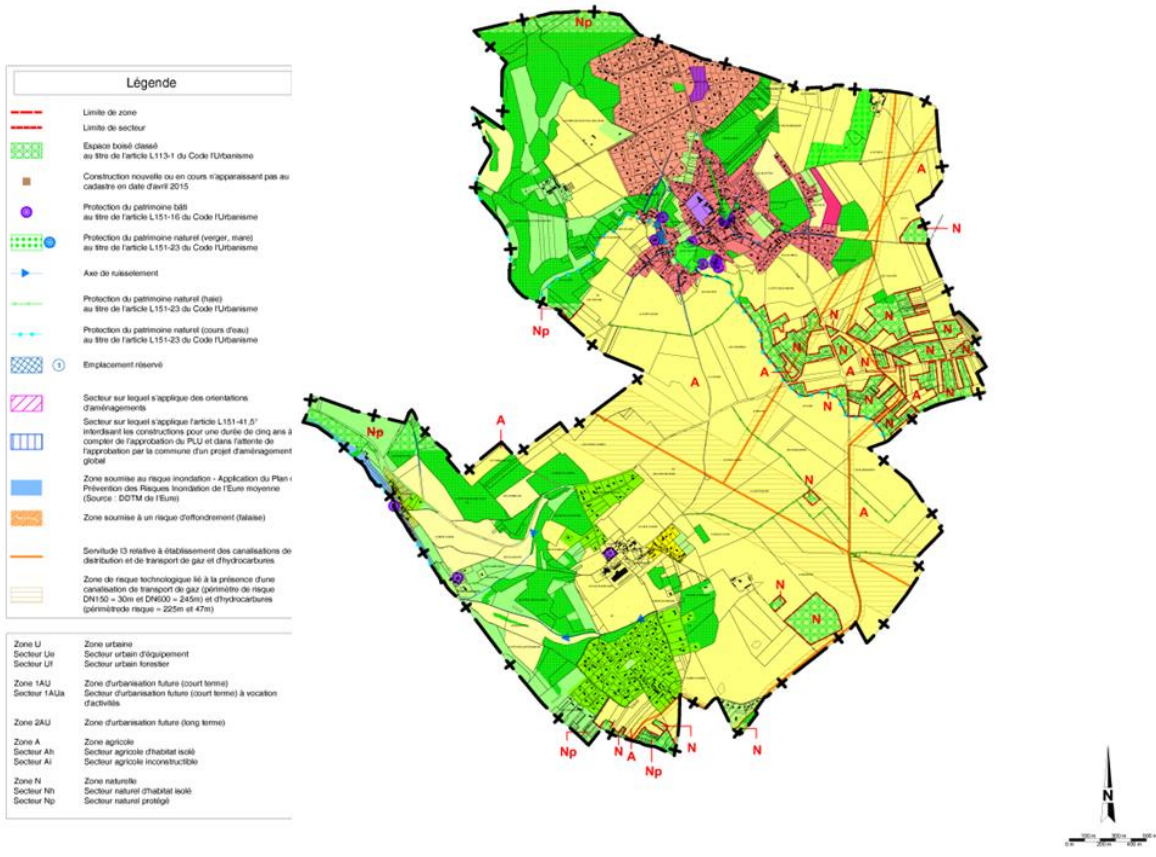
#### 2. Une nécessaire ouverture à l'urbanisation.

⇒ Un projet visant le renforcement de la centralité du bourg en lien avec le SCOT (Deux directions d'urbanisation définies au SCOT – densité de 15 logts/ha) et le PLH

⇒ Un seul secteur de projet afin d'éviter une densification trop massive du territoire et une mise en péril des équipement et infrastructures du territoire

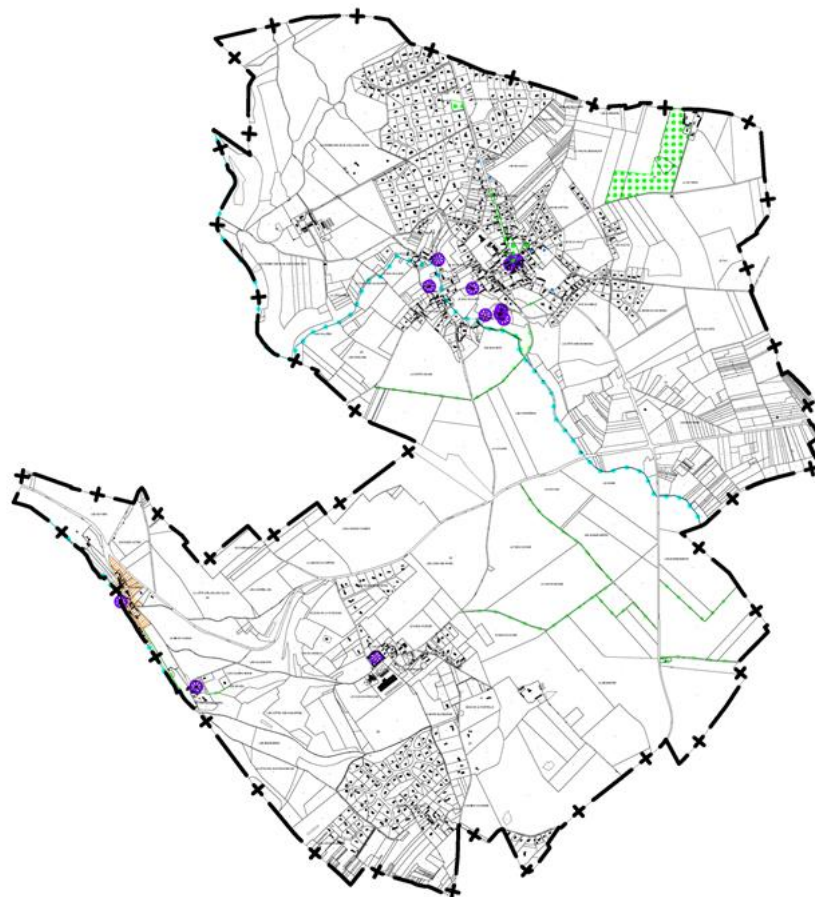
Commune	Hameau pouvant faire l'objet de densification	Hameau pouvant faire l'objet de densification et d'extensions limitées	Hameau ne pouvant faire l'objet de densification ni d'extensions limitées
Houlbec Cocherel	Cocherel Le Bois des Pointes	La Grande Fortelle La Cailleterie	La Fortelle Ferme des Bois La Moinerie Eglise de Cocherel Les Champs Marie











Légende	
	Protection du patrimoine bâti au titre de l'article L123-1-6-II,2° du Code l'Urbanisme
	Protection du patrimoine naturel (verger, mare) au titre de l'article L123-1-5-II,2° du Code l'Urbanisme
	Protection du patrimoine naturel (haie) au titre de l'article L123-1-5-II,2° du Code l'Urbanisme
	Protection du patrimoine naturel (cours d'eau) au titre de l'article L123-1-6-II,2° du Code l'Urbanisme



Une vingtaine d'éléments identifiés :  
Statues, calvaires, lavoirs, églises, château et son parc, colombier, domaine de la Grange du lavoir, haies, mares, ru, fossés, vergers, arbres d'alignement, Eure et ses berges....

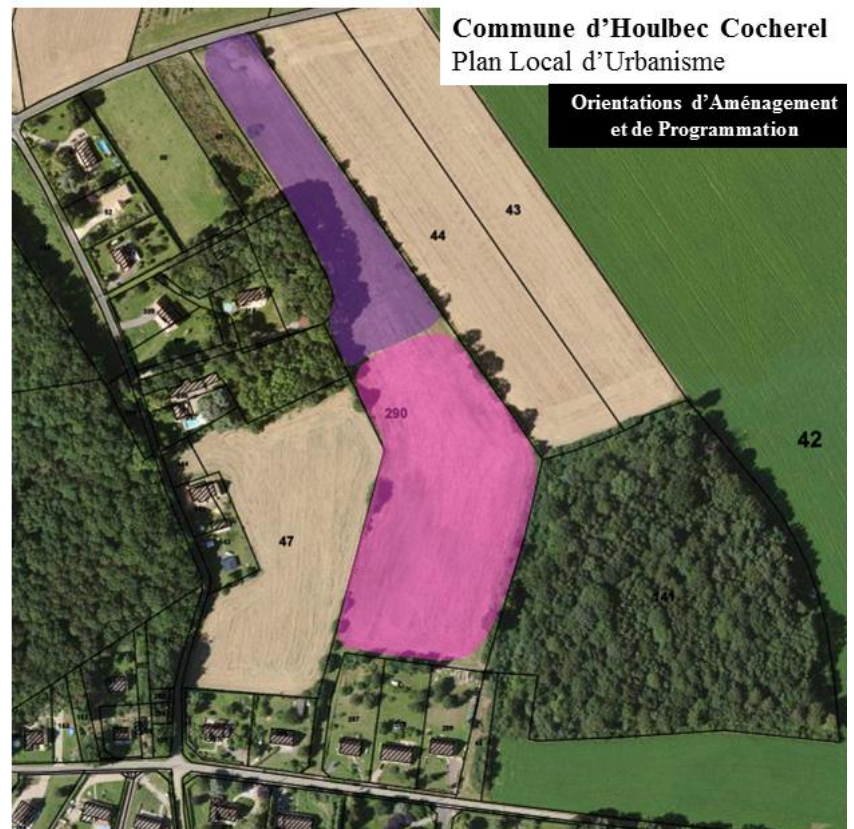
## LES OAP

Elles permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement particulier (définir les garde-fous, conserver une maîtrise de l'aménagement, fixer un échéancier de l'urbanisation)







Les opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est à dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit






-  Principe d'habitat à court terme
-  Principe d'activités artisanales et commerciales

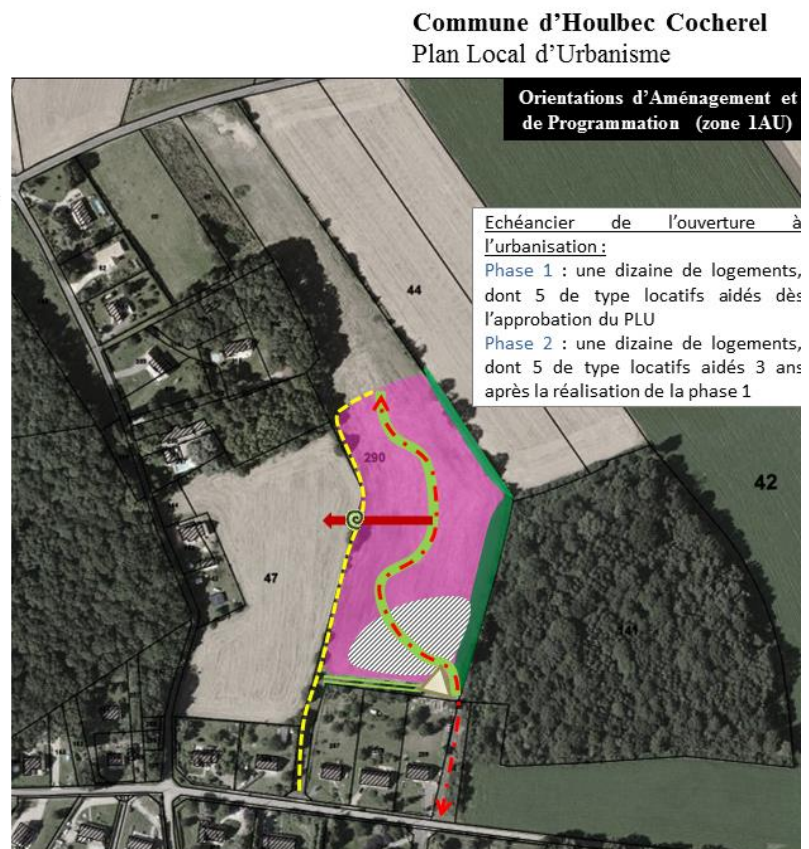


**PRINCIPES D'ORGANISATION**

-  Principe d'accès  
(voie non rectiligne, voie partagée - abords de voirie arborés et enherbés)
-  Principe de liaisons entre opérations d'habitat via espace public
-  Principe de perméabilité piétonne
-  Principe d'habitat diversifié - densité de 15 logts/ha en moyenne
-  Principe d'habitat mitoyen (avec implantation en front de rue)  
*Une dizaine de logements minimum doit être de type locatif aidé*
- Principe de local en RDC pouvant accueillir des équipements, services et commerces*
-  Principe d'aire mutualisée de collecte des déchets  
*Principe de desserte par les communications numériques*

**PRINCIPES DE PAYSAGEMENT**

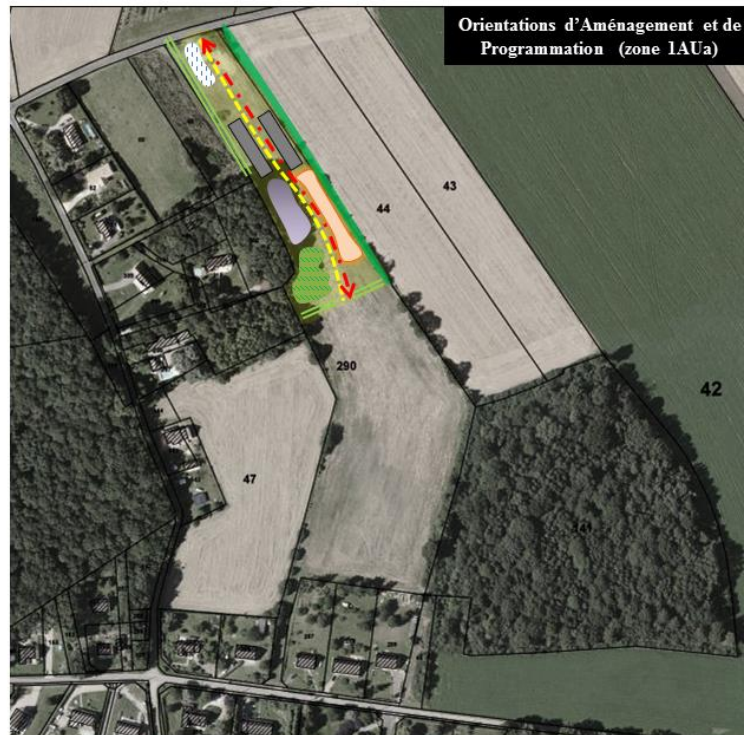
-  Principe de zone tampon (5 m) Avec la lisière boisée
-  Principe de transition paysagère
-  Principe de traitement des limites séparatives avec l'existant





**Commune d'Houlbec Cocherel**  
Plan Local d'Urbanisme

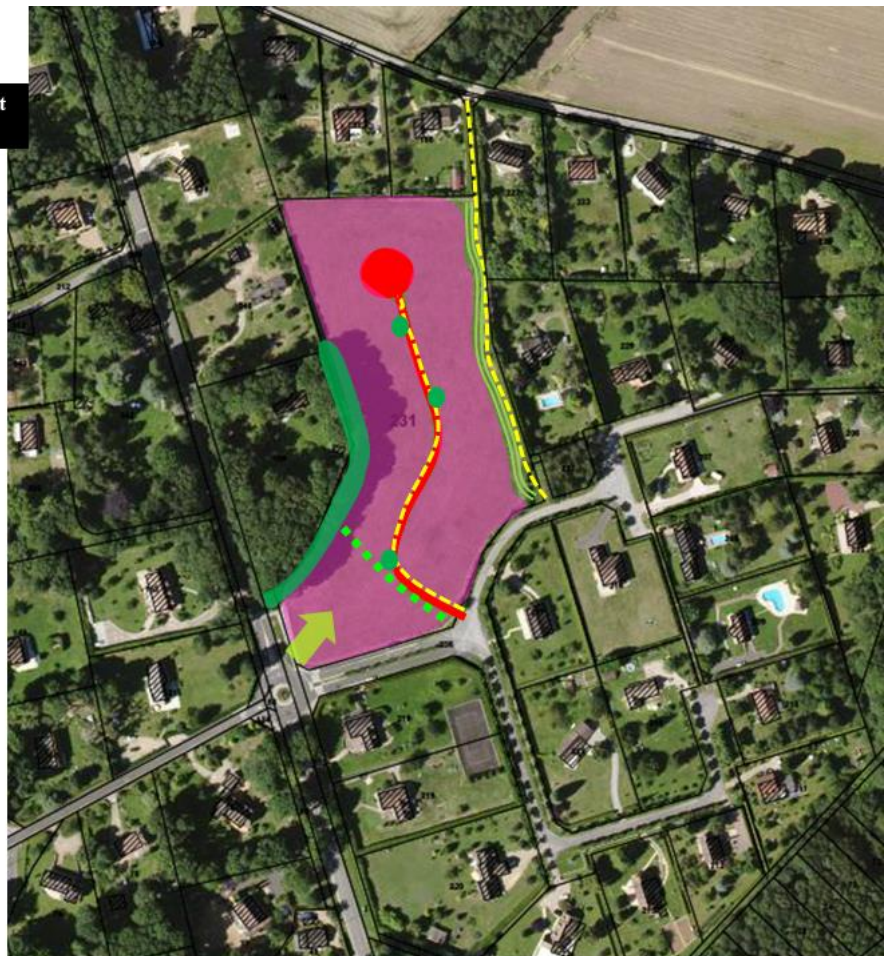
- PRINCIPES D'ORGANISATION**
-  Principe d'accès
  -  Principe de perméabilité piétonne
  -  Zone de stationnement
  -  Principe de localisation de l'activité
  -  Principe de localisation des activités de stockage
- PRINCIPES DE PAYSAGEMENT**
-  Principe de zone tampon
  -  Principe de traitement des limites séparatives avec l'existant
  -  Principe d'espaces libres non bâti
  -  Principe de gestion des eaux pluviales
  -  Principe de gestion des eaux d'assainissement



**Commune d'Houlbec Cocherel**  
Plan Local d'Urbanisme

**Orientations d'Aménagement  
et de Programmation**

- PRINCIPES D'ORGANISATION**
-  Principe d'accès avec aire de retournement
  -  Principe de perméabilité piétonne
  -  Principe d'habitat diversifié – densité de 15 logts/ha en moyenne
- PRINCIPES DE PAYSAGEMENT**
-  Principe de maintien d'une ouverture visuelle
  -  Principe de création d'une haie (3m minimum)
  -  Principe de linéaire arbustif le long de voie
  -  Principe de plantation le long de la voie piétonne
  -  Principe de zone tampon (5 m) Avec la lisière boisée



## LE REGLEMENT

Il permet de déterminer les règles d'occupations des sols de chacune des zones (U, AU, A, N) de son territoire

- Quelques exemples de prescriptions réglementaires

- Un règlement pour chacune des zones, des spécificités selon l'usage des constructions
- Un objectif de lisibilité des règles. Des prescriptions plus ou moins souples pour à la fois encadrer mais également prévoir l'évolution
- Des interdictions qui visent à protéger la fonction résidentielle mais qui autorise sous conditions la mixité
- Des règles d'implantation : alignement ou retrait de 10 m minimum depuis les voies publiques pour gérer le stationnement et la bonne circulation des piétons, implantation en limite séparative ou en retrait, des retraits imposés en cas d'habitation formant la limite ou avec les bras de l'Eure ou les espaces boisés
- Des règles de hauteur : R+1+Comble , une hauteur à l'égout de 6,50m et 9m au faitage pour les habitations individuelles, 12m au faitage pour les implantations économiques et les équipements ou constructions agricoles
- Des prescriptions sur l'aspect extérieur des constructions (liste d'interdictions, clôtures, façades, toitures...), des annexes détaillées offrant quelques conseils (couleur de façades, liste d'essences locales...)
- Des règles spécifiques sur les espaces libres (essences locales, perméabilité des emprises , 50% de la surface boisée maintenue pour les lotissements forestiers...), ou le stationnement ( entrée charretière en cas de construction en retrait...)
- Une anticipation de l'arrivée des réseaux de télécommunication



1. Pourquoi et comment élaborer un PLU ?
2. Modalités de concertation
3. Présentation de l'état d'avancement du projet
4. Suite de la procédure

### Les grandes lignes du calendrier

- Arrêt à venir (juin 2016)
- Enquête publique durant l'été prochain
- Approbation pour fin 2016
  
- Courriers, registre d'observation jusqu'à l'arrêt du projet (juin 2015)
- Enquête publique (prise en compte des demandes sous contrôle d'un commissaire-enquêteur puis réunion d'examen des remarques)



### **5.3. Annexe 3 : Extraits du registre de concertation**

*Vale à insérer à l'ouest de la  
prochaine réunion PLU -*

Jean Pierre Tejero  
17, rue de la côte aux brebis  
27120 Houlbec Cocherel

à

Mairie d'Houlbec Cocherel  
2, rue des écoles  
27120 Houlbec Cocherel



A l'attention de Monsieur le Maire

Cc : liste en fin de lettre

Objet : terrain réf Section ZB n° 251 – Lot n°16

Le 22 septembre 2015

Monsieur le Maire,

Les Propriétaires d'habitation du Domaine de la côte aux brebis sont regroupés sous une association officielle dûment enregistrée nommée : Association syndicale libre du domaine de la côte aux brebis. Son Président fût pendant plusieurs décennies Mr. Robert Buhagiar et est actuellement Mr Robert Wilson.

J'ai acheté ma propriété sise le Domaine de la côte aux brebis (Section ZB n° 247) en juin 1999. Son environnement naturel exceptionnel en grande partie dû à sa mitoyenneté avec le terrain en objet, de 3,9 ha non constructible dans l'intégralité de sa surface (protégée par Natura 2000) a été parmi les critères importants de mon choix.

Il y a quelques semaines j'ai entendu que le terrain en objet (lot n°16 suivant la dénomination de la S.C.I. « la côte aux brebis ») serait en voie de devenir partiellement constructible !

J'ai rencontré à ma demande le 17 septembre Mme Ligier votre adjointe qui m'a confirmé qu'une demande avait été établie dans ce sens à l'occasion du PLU en 2013 ; que cela avait été mentionné lors de la réunion organisée à cette époque.

Je suis vraiment surpris par cette information car chaque année lors de la réunion annuelle de l'Association j'ai sensibilisé le Président et les Membres sur la vigilance à conserver sur la préservation du statut de non constructibilité de ce terrain et notre Président a assisté à chaque réunion sur le PLU.

Fort heureusement vous avez souhaité en 2014 revoir le projet de PLU établi par votre prédécesseur et sauf erreur de ma part ce PLU n'est pas à cette date finalisé et officiel aussi je vous formalise par la présente mon opposition totale au changement de statut de ce terrain même de façon partielle.

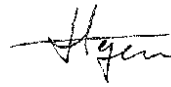
Si la procédure entamée devait se poursuivre j'utiliserai tous les moyens légaux à ma disposition pour vérifier :

- Que les procédures ont été respectées,
- Que les consultations qui devaient être effectuées l'ont été (il me semble que le Président de l'Association du domaine de la côte aux brebis aurait dû être officiellement informé, voire consulté)

- La légitimité de la procédure qui n'entre pas dans le cadre d'une démarche communale à caractère social mais bénéficie à un propriétaire qui ne pouvait ignorer le caractère non constructible global de ce terrain au moment de son achat.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir me faire connaître, une fois le dossier examiné, votre position sur le sujet.

Dans cette attente je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.



Cc :

- Direction Régionale de l'Environnement (DREAL) Unité de l'Eure à Angerville la campagne
- Mr. Robert Wilson, Président de l'Association syndicale du domaine de la côte aux brebis
- les Membres de l'Association syndicale du domaine de la côte aux brebis

Envoi de

Monsieur Richard Desire  
21 rue de Gatennes  
27120. Fains

Fains le 26 Mars 2015

à Monsieur le maire d'Houlbec-cocherel

Monsieur.

Etant devenu propriétaire par succession de la parcelle cadastrée section ZB n° 69 sur la commune d'Houlbec-cocherel, je constate son classement en zone n°c au plan d'occupation des sols de la commune.

Je sollicite par la présente le classement en zone constructible de la partie de terrain en bordure de la rue de la cote aux Brelis de manière à pouvoir réaliser 1 ou 2 habitations (voir plan joint) lors de la prochaine modification du plan d'urbanisme de la commune.

Avec mes remerciements veuillez agréer Monsieur mes sincères salutations

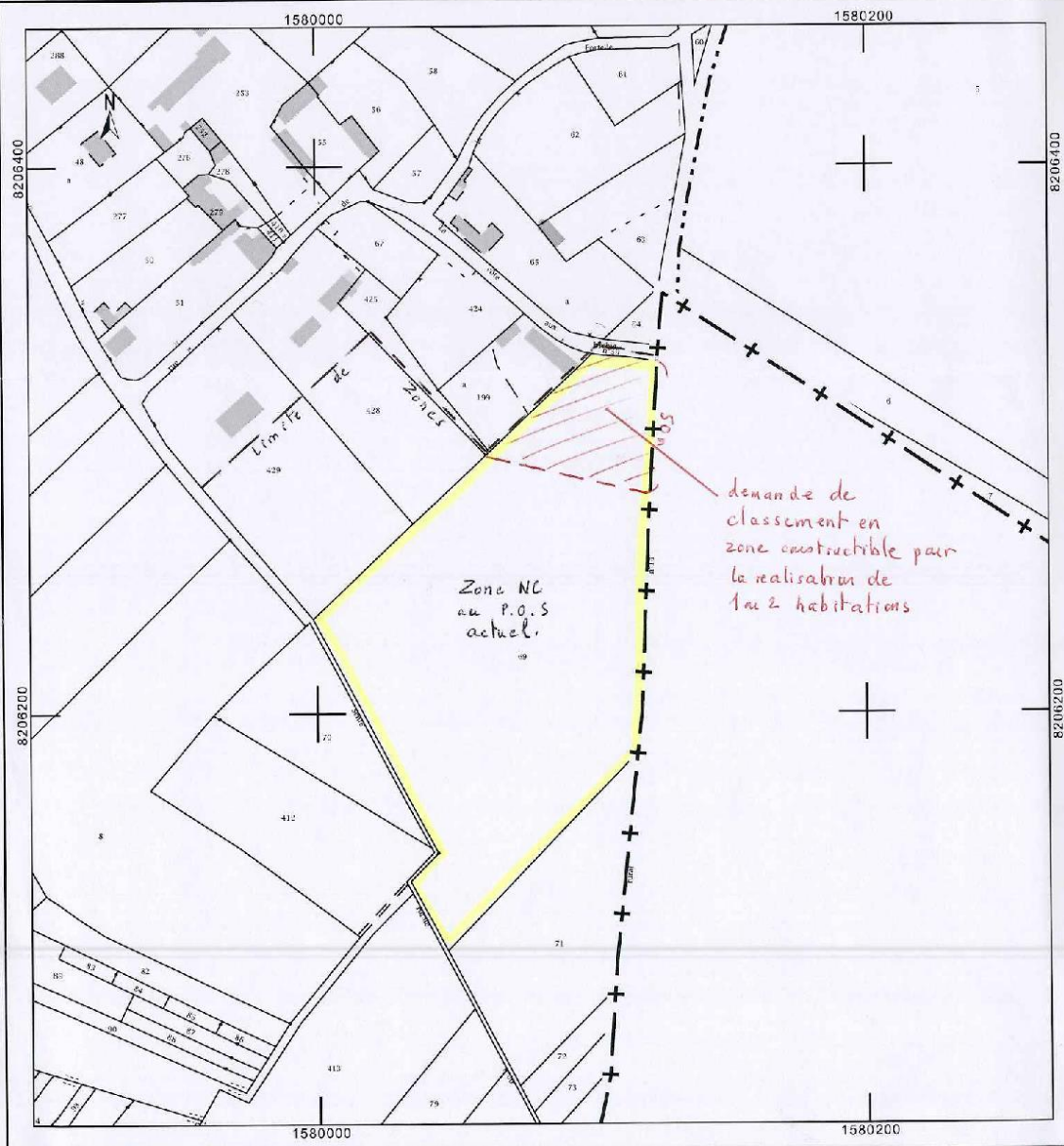
Richard D.



en AR



<p>Département : <b>EURE</b></p> <p>Commune : <b>HOULBEC COCHEREL</b></p>	<p><b>DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES</b></p> <p>-----</p> <p><b>EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL</b></p> <p>-----</p>	<p>Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : <b>LES ANDELYS</b> 8 RUE SELLENICK 27705 27705 LES ANDELYS tél. 02 32 54 76 00 - fax 02 32 54 76 01 cdfif.les-andelys@dgfip.finances.gouv.fr</p>
<p>Section : ZB Feuille : 000 ZB 01</p> <p>Échelle d'origine : 1/2000 Échelle d'édition : 1/2000</p> <p>Date d'édition : 05/03/2015 (fuseau horaire de Paris)</p> <p>Coordonnées en projection : RGF93CC49 ©2014 Ministère des Finances et des Comptes publics</p>		<p>Cet extrait de plan vous est délivré par :</p> <p><b>cadastre.gouv.fr</b></p>





Le 1<sup>er</sup> juillet 2015. (17)

M. Jacques SIMARD (N°64) les clairières de la Forêt.  
M. René DEBAILLEUX (N°18)

Nous exprimons, une nouvelle fois, — notre opposition farouche au projet de transformation de la parcelle cadastrée (ZB 378) du lotissement les Clairières de la Forêt.

Et ce, pour plusieurs raisons :

- d'abord, chacun des propriétaires a acheté un lot dans le lotissement, dans la confiance définie dans les documents, joints à ces actes notariés.
- ensuite, parce que la validité de la liste de conseil des parties communes à la municipalité est contestable.
- enfin, parce que des textes supra-communaux comportent des exigences qui vont dans le sens de la préservation de cet espace boisé.

Nous souhaitons que les textes (SRCE, ...) applicables soient pris en compte et que

**CETTE PARCELLE BOISÉE RESTE EN L'ÉTAT**

(et que la municipalité en assure l'entretien comme prévu dans l'accord de cession).

Cordialement,

(18)

M<sup>me</sup> RIVAULT - So les Clairières de la Forêt

Je souhaite vous rappeler que lors de l'établissement du nouveau PLU, vous devez respecter les indications du SRCE et notamment les principes mis en place dans la région Haute Normandie pour l'établissement de la trame Verte et Bleue qui est un projet d'envergure nationale.

De plus, je tiens à faire remarquer que l'attrait de la commune pour les nouveaux habitants est son espace naturel et boisé. Déjà que de nombreux arbres ont été coupés, il n'est pas utile de continuer dans cette voie...

L'environnement sera l'héritage laissé à nos enfants, il faut en tenir compte.

M<sup>me</sup> R

(19)

18/07/2015 Eric VANZENBROUCHE - les Clairières de la Forêt.

Quelques remarques concernant la parcelle ZB 378 située au cœur des Clairières de la Forêt :

- Cette parcelle représente un habitat naturel riche en faune et en flore, laquelle est classée par le SRCE en corridor naturel et de nombreux textes officiels vont dans le sens de sa préservation : donc, N'Y TOUCHEZ PAS.
- L'ensemble des propriétaires ont acheté leur terrain, avec la garantie — Par le notaire — que cette parcelle ne serait jamais constructible. Il n'est donc pas question pour eux d'avoir désormais de "nouveaux voisins".
- Par ailleurs, depuis que la municipalité s'intéresse à cette parcelle, nous avons plus vu des cantonniers et les écoles sur 6 mois que sur 23 ANS !
- Enfin, il est des arbres centenaires, protégés, qu'il serait dommage et sacrifier sur l'autel du profit et de l'urbanisation.

PS : Heureusement que nous entretenons le chemin piétonnier qui longe notre propriété, car la commune l'a — Pour et 1<sup>er</sup> fois, débarrassé... la semaine dernière.

A l'heure où tout le monde parle d'environnement, il serait temps que chacun y mette du sien.



(20)

M<sup>r</sup> et Mme PHILIPPI  
25 bis Clauriers de la Forêt  
27120 Houllbec Cocherel

M. le Maire le 27 juillet 2015

La présence de ce bois a été le facteur de classement du chaos de notre terrain et la construction de notre maison d'autant que cet espace boisé n'aurait aucune vocation à recevoir de constructions.


Ce bois est le conservateur d'une faune et d'une flore importante pour notre territoire et nous à venir.

Cet espace et la bonne distance pour le respect de la vie privée et le bien être de tous.

Vous ne devez pas reporter l'asté du map de nos deux lots car ce n'est le Schéma Régional de Cohérence Ecologique, alors même qu'il y a un mandat de réunion de travail, la PPA approuvée au PLU est promulguée, recommandée de laisser cette parcelle en zone verte.


Nous sommes opposés au projet de construction sur la parcelle ZB378 de Clauriers de la Forêt qui nuira au cadre et à la qualité de vie de la commune.

Nous vous remercions de nous avoir permis d'exprimer notre avis.



(21)

ce projet va à l'encontre du SCOT, du PADD avec lesquel deux documents ont été en conformité.



(22)

Monsieur BOURGEOIS Olivier  
N°5 Rue de Clauriers de la Forêt

Monsieur le Maire,

Je désapprouve farouchement le projet de lotissement pour deux terrains à bâtir sur la parcelle ZB378.

J'ai signé la pétition qui a circulé contre ce projet.


Cette parcelle doit en totalité rester un "Common Vert".

Les représentants de la DREAL, DDTM, de la chambre de l'Agriculture et de la CAPE ne sont pas favorables à ce projet ainsi que les habitants de la Grande Forêt.

Au contraire, ils sont pour un classement de cette parcelle boisée en zone naturelle.

Alors pourquoi continuer à vouloir détruire cet environnement boisé, si riche en bio-diversité ?

Monsieur le Maire, entendez vos administrés et renoncez à ce projet pour le bien de la commune.




(23)

M<sup>r</sup> et M<sup>me</sup> GHEDIN  
52 bis Clauriers de la Forêt

Monsieur le Maire

Lorsque mon somme, annexé en 2006 aux Clauriers, nous ont été remis par le Notaire un certain nombre de documents parmi lesquels le règlement de la copropriété de l'époque qui stipulait, entre autres, que les espaces verts devaient rester tels quels et que cette clause était inviolable quels que soient les événements futurs. J'entends donc que cette clause soit respectée, faute de quoi je considérerais que nous avons été trompés par nos élus. J'espère et j'en souhaite par que vous en arriviez à une telle conclusion qui bénéficierait vos administrés par de décentes motivations financières.






24

M. et Mme BRZDINSKI  
55 les clairières de la Fortelle

Monsieur le maire,  
nous tenons à vous signifier notre désaccord formel vis à vis du projet de création de nouvelles parcelles à bâtir aux Clairières de la Fortelle.  
En effet quel est l'intérêt de dégrader les conditions de vie et personnes qui ont choisi les Clairières pour leur richesse en espaces verts et leur calme.  
D'autant plus que ce projet met en avant l'incohérence des choix de la municipalité, qui veut installer plus d'habitants mais ne fait rien pour eux : aucun trottoir, pas sécurisés les cheminements piétons, pas d'éclairage public trop tôt le soir, pas trop tard le matin, alors que les enfants vont prendre le bus, pas de salubrités sur la voirie, alors que les voitures passent trop vite, pas d'entretien des espaces verts...  
Nous concluons donc que les habitants des Clairières sont des habitants sacrifiés aux yeux de la Municipalité, et pas traités ni respectés comme ceux du cœur du village. Ceci est incompréhensible et inacceptable.  
Nous espérons et comptons sur le fait que vous reviendrez sur ce projet incohérent et irrespectueux.

*[Signature]*



25

**Mr Mme THILLIEZ Patrice**  
65 les clairières de la Fortelle  
27120 HOULBEC COCHEREL  
tphilliez@ecf.fr - 0611481789

Houlbec, le 18 août 2015

Copie : Mr Le Maire  
Mr L'enquêteur public

Objet : Confirmation opposition construction dans le Cadre du nouveau PLU aux Clairières de la Fortelle 27120 HOULBEC COCHEREL

Monsieur le Maire,

Par la présente je vous informe de notre opposition au projet de construction sur le lot central des clairières de la fortelle, envisagé dans le cadre du PLU, rapporté dans votre CR du dernier CM du 10/06/2015 dernier.

Habitant des clairières de la Fortelle, de plus riverain de l'espace vert concerné, au titre de notre foyer je vous confirme mon opposition la plus totale quand à destination de l'espace vert derrière chez moi. Je ne reviendrais pas sur les raisons de Mr le Maire, ni sur les propos injurieux et offensantes qualifiants de déposés cette zone, qui ne font que confirmer non seulement sa méconnaissance du sujet mais aussi l'absence de constat de sa part la référence à ses propos ne pouvant être que sur la zone dont la mairie a la charge et suite à l'intervention discordante de ses services depuis qu'il s'en occupe, vue qu'il ne s'en occupe pas. Je ne reviendrais pas non plus sur l'espace Mr le Maire disponible près de chez vous qui n'est ni boisé, ni en zone protégée, que vous n'avez pas manqué de faire requilifier. Décision qui serait maintenue d'être revallée dès lors qu'après enquête elle pourrait constater sur un conflit d'intérêts et de fait être identifiable comme une décision pour conciliation personnelle, et d'abus de position dominante.

Depuis maintenant plus de 20 ans, nous contribuons propriétaire riverain de cette zone à l'entretien de ce poumon vert, la seule zone en fiche étant celle relevant de la commune autour des bouches à incendie, comme je le laisse entendre ci-dessus. En tant que premier magistrat de la commune vous n'êtes pas sans savoir que cette zone est inscrite au SRCE dont l'arrêté de publication au 40 s'est fait en novembre 2014, le 10 jurement. Comme le fait qu'elle s'inscrit aussi dans le Grenelle de l'environnement 1 et 2, pour cela il ne vous suffit que de prendre connaissance du guide disponible sur le site de la DREAL. Pour vous en faire le résumé les Clairières de la fortelle en sont identifiées en tant que réservoirs boisés. A ce titre j'attire votre attention sur les abatages des arbres auxquels vous vous êtes livrés au titre de la commune et qui a été installé n'ont pas fait l'objet à ma connaissance de la compensation obligatoire de reboisement qui y est associée.


Cette partie civile, édicte, dans le cadre de votre projet je tenais à vous signaler, qu'une modification de cette espace, dont à ma connaissance vous n'avez pas la propriété, serait préjudiciable non seulement à la qualité de vie du propriétaire que je suis, mais aussi un préjudice financier important portant à réduire de façon significative la valeur de mon bien, tant la qualité, et la vue sur « le petit bois derrière chez moi » s'intègre complètement dans l'environnement de celui-ci.

Quant à sa propriété, acquise en 1989, je n'ai ni connaissance ni vu sur les documents que je détens de vous avoir cédé partie de l'espace dont je suis propriétaire sur cette parcelle, et ne manquerais pas en cas de persévérance dans votre projet, et de sa mise en place envers et contre tout, de vous en réclamer la part qui m'en reviendrait sur les bénéfices de cette réalisation.

C'est dans ces circonstances que je vous informe, qu'en poursuivant votre entreprise je n'aurai pas d'autres solutions que celles de procéder à la défense de mes intérêts ainsi de porter aux devant des instances nécessaires nationales comme européennes les recours qui s'imposent.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à ce courrier, et vous réitère ma totale opposition à ce projet. Je vous prie de croire en mes meilleures salutations.

Patrice Thilliez



26

le 3/7/2015.

Monsieur le Maire

Par la présente nous vous confirmons - que nous ne souhaitons pas voir la zone ZB 378 se transformer en zone d'habitation -


lors de notre achat en juin dernier des cahiers des charges et P.S. nous ont été remis et cette zone était non constructible et en zone verte et protégée.

*[Signature]*  
F. VILNAT  
12 Clairières de la Fortelle

Monsieur -

Je vous signifier mon parfait accord avec les textes précédents pour la zone ZB 378.  
Cette région étant une zone frontalière je vous remercie d'autant nos défiances

*[Signature]*  
40 Clairière de la Fortelle



27

le 07 Septembre 2015

Monsieur le Maire,

Nous souhaitons vous signifier par la présente notre parfait désaccord quant à votre proposition d'aménagement de la zone ZB 378 au sein des "les Clairières de la Fortelle".

Cette zone est constituée d'un espace vert boisé dont la destination était fixe, lors de l'achat de notre maison, comme espace vert.


Cet espace est un enjeu pour la faune et la flore de notre territoire, il est ainsi un espace de jeux et de découverte sécurisée de nos enfants.

Par ailleurs, plusieurs décisions locales et prises au SCOT permettent l'inscription de cet espace vert au SRCE.

De fait la décision d'urbanisme cet espace est contraire aux objectifs sécuritaires et floraux ci-dessus cités.

Espérant que ces observations vous permettent de réexaminer votre décision.

M. Ph. MONTAIGNE  
11 Clairières de la Fortelle



28

le 10/09/2015

Monsieur le maire,

Nous souhaitons vous faire part de notre désaccord quant à la possible construction de la parcelle située en plein cœur de la Fontelle. Le projet de construction est en contradiction avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE). Nous ne souhaitons pas voir construire en face de notre terrain, cela fait 10 ans que nous habitons à la Fontelle et que cet espace est boisé nous souhaitons que si le reste par la bien de tous les arbres et les animaux qui sont sur cette parcelle, la défense de la nature nous tient à cœur. Merci d'en tenir compte.

M. Mme DUFAILY Frédéric  
14 rue les Clapiers de la Fontelle  
27 120 HOULBEC - COCHEREL

Dufaily



29

Monsieur le Maire,

Je m'associe pleinement aux arguments avancés par les copropriétaires du lotissement de Clapiers de la Fontelle.

- L'eau, le feu, etc, tout est dit ci avant.

Je tiens à ajouter une question ? Pourquoi la municipalité souhaite-t-elle cette vente ?

- Manque d'argent ?  
- Besoin exceptionnel ?

Est-ce la solution de vendre son bien pour dépenser au frais communs ?

A quoi servir le produit de cette vente ?  
Pourquoi désolabler certains de vos concitoyens pour habiter les autres ?

Une bonne gestion communale passe par une bonne gestion des dépenses. En les dotations d'état nous font défaut, je ne peux pas que vendre votre patrimoine pour résoudre à terme le problème.

Merci de m'avoir lu  
Bonne nuit et bon week-end  
Jacques Poreau  
15-les-clapiers de la fontelle



---

**Mairie d'Houlbec-Cocherel**

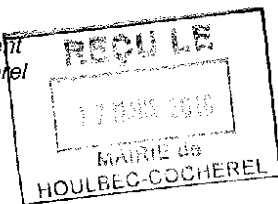
**De:** G.boudet <g.boudet@gmail.com>  
**Envoyé:** vendredi 6 mars 2015 22:44  
**À:** mairie.houlbec.cocherel@wanadoo.fr  
**Objet:** PLU

Monsieur le Maire,  
Suite à ma visite à la mairie, je vous confirme ma volonté de construire un logement personnel sur un terrain situé à la coté brebis (parcelle cadastrée 251 ZB01). Lors du précédent projet de PLU, cette demande avait déjà été formulée et ne semblait pas posée de problème. Comme vous me l'avez demandé, je vous adresse une nouvelle demande afin qu'elle soit inscrite à votre nouveau projet. Je me tiens à votre disposition afin de vous exposer ce projet personnel. Dans l'attente de vous lire, je vous prie d'agréer, monsieur le Maire, mes respectueuses salutations.

Guillaume boudet  
118, bis rue isambard  
27120 pacy sur eure  
tel. 06 28 05 19 66



Mr Kerro Pascal  
12 Rue de Saint-Vincent  
27120 Houllbec-Cocherel  
Port : 06-20-97-69-93



Houllbec-Cocherel, le 16 mars 2016

Mairie de Houllbec-Cocherel  
Monsieur le Maire  
7 rue des écoles  
27120 Houllbec-Cocherel

Objet : PLU en cours : Demande de classement d'un terrain boisé en terrain constructible

Monsieur le Maire,

Je n'ai malheureusement pas pu me rendre à la réunion du 09 mars 2016 dont l'ordre du jour était le PLU en cours dans notre commune mais j'ai pris connaissance du compte-rendu mis en ligne sur le site internet de la commune.

Tout d'abord, le plan de zonage n°24 est bien celui en cours d'élaboration ?

Si tel est bien le cas, je suis très surpris par le zonage qui est prévu pour la parcelle 000ZA281, située rue de Saint-Vincent, en effet je remarque qu'elle fait partie d'une zone de bois classé.

Cela m'interpelle pour plusieurs raisons :

- Lors de la première élaboration du PLU, arrêté le 10 octobre 2013 et suspendue en mai 2014, et sauf erreur de ma part, cette parcelle avait été classée comme constructible. Si ce premier PLU avait jugé bon de classer cette parcelle en terrain constructible, je ne comprends pas ce revirement.
- Cette parcelle se situe dans un quartier d'habitations entre deux parcelles construites, fait face à la rue de Saint-Vincent, viabilisée, et à des parcelles construites. Je pense qu'il y a du sens au fait que cette parcelle puisse accueillir une habitation. Je pense que le premier PLU avait retenu ce principe.
- Pour confirmer le point précédent, je joins une image de la parcelle (entourée en noir) et vous remarquerez qu'en terme de zonage elle est bien située dans une zone d'habitation et en accueillir une autre aurait plus de sens que le contraire.  
En premier lieu, lorsque l'on observe le zonage, on a plutôt tendance à se demander pourquoi elle n'est pas dans la continuité des parcelles de gauche, droite et d'en face, c'est-à-dire pouvant accueillir une habitation. Elle sort du lot en forme d'excroissance, si je peux m'exprimer ainsi. De plus, elle longe le grand bois du houx, ce qui ne remettrait pas en cause le fait d'avoir une zone boisée dans cette partie de la commune.

*Pascal Kerro*

C'est pourquoi, Monsieur le Maire, je sollicite par la présente le déclassement d'un bien immobilier. Il concerne le bien suivant :

- parcelle boisée
- situé rue de Saint-Vincent entre le numéro 11 et le numéro 15
- section et numéro parcellaire : 000ZA281
- propriétaire : Pascal Kerro

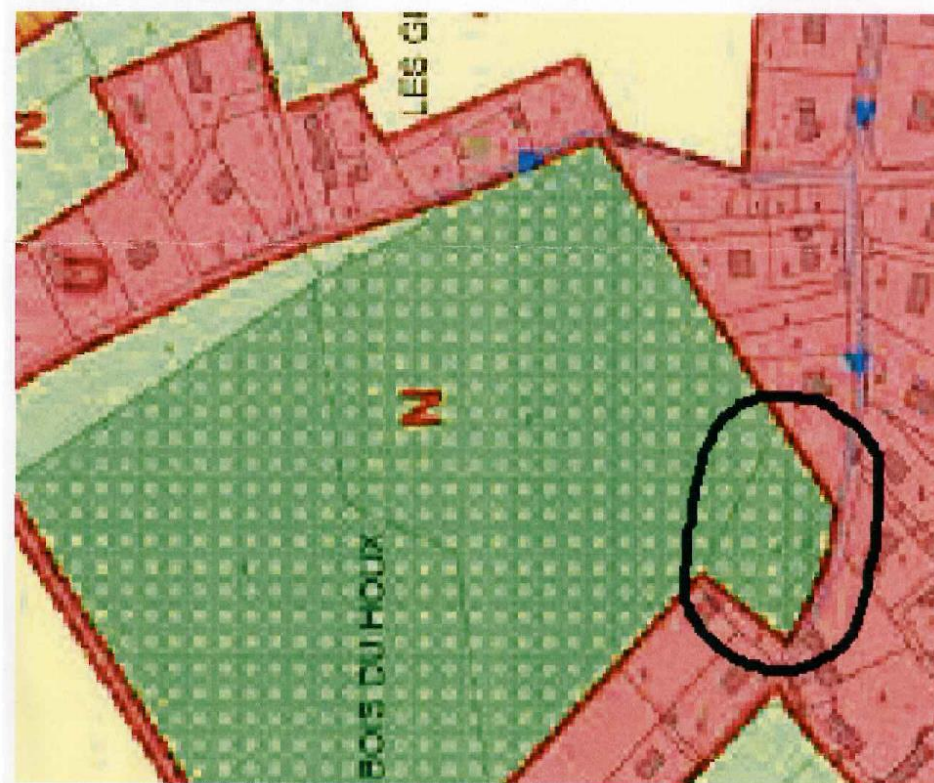
Aussi, je souhaiterais que ce terrain soit classé en terrain constructible.

Je vous remercie de bien vouloir prendre ma demande en compte et reste à votre entière disposition pour un rendez vous avec vous au sein de la mairie afin d'évoquer ce sujet.

Dans l'attente de votre réponse, je vous prie de recevoir, Monsieur le Maire, mes respectueuses salutations.

Pascal KERRO





28

Le 10/03/2015

Monsieur le maire,

Nous souhaitons vous faire part de notre désaccord quant à la possible construction de la parcelle située en plein cœur de la Fortelle. Le projet de construction est en contradiction avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE). Nous ne souhaitons pas voir construire en face de notre terrain, cela fait 10 ans que nous habitons à la Fortelle et que cet espace est boisé nous souhaitons qu'il le reste pour le bien de tous les arbres et les animaux qui sont sur cette parcelle, la défense de la nature nous tient à cœur. Merci d'en tenir compte.

M. M<sup>me</sup> DUFALLY Frédéric  
14 rue les Clairiers de la Fortelle  
27 190 HOULBEC - COCHEREL

*Dufally*





29

Monsieur le Maire,

Je m'associe pleinement aux arguments avancés par les copropriétaires du logement de Clairenes de la Fortelle.

- Laine, plume, droit, etc, tout est dit ci avant.

Je tiens à ajouter une question ? Pourquoi la municipalité souhaite-t-elle cette vente ?

- Manque d'argent ?

- Besoin exceptionnel ?

Est-ce la solution de vendre son bien pour dépenser au frais constants ?

A quoi servira le produit de cette vente ?

Pourquoi deshabiller certains de vos concitoyens pour habiller les autres ?

Une bonne gestion communale passe par une bonne gestion des dépenses. Si les dotations d'état vous font défaut, il ne faut pas que vende votre patrimoine puisse résoudre à terme le problème.

Merci de m'avoir lu

Bien mon épouse et moi-même

Jacques Poreau  
15 - Clairenes de la Fortelle





30

Le 19/09/15

L'extrait du plan cadastral pruevi a notre acquisition du lot 4 et 5 (shifels) que la parcelle 372 B (espace vert et chemin piétonniers) affectivement indivisément aux 67 lots constructibles la raison de 1/67 par lot. Tout partage ultérieur est interdit.

L'acte notaire fait apparaître que cette parcelle courtoise un espace vert au centre du lotissement représentant un abri a la décision de faire pour faire dans ce lieu.

A ce jour le projet est en conformité avec le SRCE. Pour ce raison je renouvelé mes vœux de réussite de ce projet. Merci de votre compréhension.

M. Adrien Leuninger  
Le directeur de la commune



*Vale à insérer à l'ouest de la  
franchise réunion PLU -*

Jean Pierre Tejero  
17, rue de la côte aux brebis  
27120 Houlbec Cocherel

à

Mairie d'Houlbec Cocherel  
2, rue des écoles  
27120 Houlbec Cocherel



A l'attention de Monsieur le Maire

Cc : liste en fin de lettre

Objet : terrain réf Section ZB n° 251 – Lot n°16

Le 22 septembre 2015

Monsieur le Maire,

Les Propriétaires d'habitation du Domaine de la côte aux brebis sont regroupés sous une association officielle dûment enregistrée nommée : Association syndicale libre du domaine de la côte aux brebis. Son Président fût pendant plusieurs décennies Mr. Robert Buhagiar et est actuellement Mr Robert Wilson.

J'ai acheté ma propriété sise le Domaine de la côte aux brebis (Section ZB n° 247) en juin 1999. Son environnement naturel exceptionnel en grande partie dû à sa mitoyenneté avec le terrain en objet, de 3,9 ha non constructible dans l'intégralité de sa surface (protégée par Natura 2000) a été parmi les critères importants de mon choix.

Il y a quelques semaines j'ai entendu que le terrain en objet (lot n°16 suivant la dénomination de la S.C.I. « la côte aux brebis ») serait en voie de devenir partiellement constructible !

J'ai rencontré à ma demande le 17 septembre Mme Ligier votre adjointe qui m'a confirmé qu'une demande avait été établie dans ce sens à l'occasion du PLU en 2013 ; que cela avait été mentionné lors de la réunion organisée à cette époque.

Je suis vraiment surpris par cette information car chaque année lors de la réunion annuelle de l'Association j'ai sensibilisé le Président et les Membres sur la vigilance à conserver sur la préservation du statut de non constructibilité de ce terrain et notre Président a assisté à chaque réunion sur le PLU.

Fort heureusement vous avez souhaité en 2014 revoir le projet de PLU établi par votre prédécesseur et sauf erreur de ma part ce PLU n'est pas à cette date finalisé et officiel aussi je vous formalise par la présente mon opposition totale au changement de statut de ce terrain même de façon partielle.

Si la procédure entamée devait se poursuivre j'utiliserai tous les moyens légaux à ma disposition pour vérifier :

- Que les procédures ont été respectées,
- Que les consultations qui devaient être effectuées l'ont été (il me semble que le Président de l'Association du domaine de la côte aux brebis aurait dû être officiellement informé, voire consulté)

..... / .....



32

le 15/3/16

Suite à la réunion présentant le PLU de la semaine dernière, je souhaiterais que soit maintenue sur la parcelle de 3500m<sup>2</sup> au cœur de la grande forêt qui ne sera pas construite, un accès pour accéder de notre raquette (nous habitons au 23 les d'Arcives) à la route principale de la résidence. Je souhaite que cet accès qui restera communal soit entretenu de sorte que nous ne risquions pas de subir des chutes de branches.

Par ailleurs, je constate que plusieurs collégiens & lycéens demanderaient pouvoir se réunir sur un espace dégagé permettant par exemple de "taper dans le ballon". Le côté du bowg centre n'étant pas facilement accessible par nos jeunss sans moyen de locomotion, il s'agirait de profiter d'un terrain communal entretenu sur lequel les jeunss pourraient pratiquer des sports de ballon par exemple.





33

du 17-03-16

Vous avez diffusé par Internet les documents présentés lors de la réunion du 9/3 sur le PLU. C'est une très bonne initiative. Il serait souhaitable de l'annoncer en début de réunion, ce qui éviterait de prendre des notes.

Par ailleurs, pour la création d'une zone d'habitation sur le "lot 117" situé à proximité du rond point de la route de Gailon, la situation est bien différente du projet des Nouettes pour lequel le propriétaire ne semble pas vendre. La question de la vente du "lot 117" a déjà été soulevée il y a quelques années. Une étude a été faite notamment par M. Dubot qui y était favorable, mais sa conclusion avait été que ce terrain, copropriété des 116 autres propriétaires, ne pourrait être vendu ni même donné à la commune pour y créer une lotissement, quand bien même les 116 propriétaires seraient unanimement d'accord.

F-PERRAUD

5 des des marquisés





35

Sylviane COHEN  
7 rue de Saint-Vincent  
27120 HOULBEC-COCHEREL

Monsieur le Maire,

Je souhaite attirer votre attention sur le problème des eaux usées et pluviales, sachant que la densification de l'habitat majorerait ce problème.

Enfin, j'ai fait le droit, voilà 26 ans, de venir vivre à la campagne, et ne souhaiterais pas que celle-ci prenne des allures de banlieue....

Merci enfin d'apporter toute votre vigilance au niveau des permis de construire, ceci afin de ne pas dénaturer votre beau village!

Avec tous mes remerciements





37

le 2 avril 2016.

M. Hubert GARIN  
5 Rue du lavoir  
27120 HOULBEC COCHEREL.

Monsieur le Maire,

Après consultation des plans de zonage du projet de PLU, je constate que :

- Ma parcelle 148 est classée en zone A, c'est à dire en zone agricole alors qu'elle ~~est~~ classée en zone constructible actuellement au POS
- Ma haie entre la parcelle 115 et mes parcelles 148 et 149 est classée en protection du patrimoine naturel (haie) au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Cette haie n'est pas décrite dans les fiches sur le petit patrimoine naturel et bâti. Pourquoi ?

Je demande donc que ma parcelle 148 reste en zone constructible classement U comme la parcelle située à côté, numérotée 115 sur laquelle est prévu un projet de 7 habitations d'après votre projet de PLU.

Je m'interroge par ailleurs sur le classement de ma haie entre la parcelle 115 et les parcelles 148 et 149, alors que cette haie est remarquable pour sa partie basse (uniquement du lierre) et qu'elle est constituée de puits



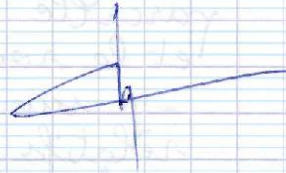


(39)

pour sa partie en hauteur - En quoi est elle remarquable pour être classée? D'ailleurs elle ne figure pas dans les fiches sur le petit patrimoine naturel et bâti.

En complément, je note que cette haie est la seule de la commune sur la zone U. centrale à être ainsi classée. Que dois je comprendre? S'agit il d'une mesure de rétention, à mon vencontre alors que j'ai déposé un recours contre le permis d'aménager sur la parcelle 115?!

Merci de faire le nécessaire pour m'apporter les réponses à mes questions et de revoir le classement du terrain classé 148 et de la haie





(40)

Le 14. Avril 2016.

Monsieur le Maire,

En tant que propriétaire de la parcelle ZA16 et ZA17 dites :  
"Les NOUETTES" je m'inscris en faux contre l'idée de m'opposer à l'urbanisation de la parcelle de 4 HA d'un seul tenant.

Je suis totalement ouvert à la discussion sur le devenir de la dite parcelle.

Après lecture du PADD j'ai noté une incohérence entre le discours qui consiste à strictement respecter le SCOT soit :

→ Éviter l'urbanisation en périphérie du village et ... la volonté de lotir la parcelle entre la route de St Vincent et la route de Mercey.

- Je suis bien conscient des problèmes relatifs à la gestion des eaux usées et pluviales que vont générer les projets d'urbanisme.

- Je suis prêt encore une fois avec vous à faire l'exercice entouré de professionnels pour veiller à la faisabilité et la pérennité des ouvrages (et du village)  
- Enfin ayant habité le village pendant plus de 45 ans et toujours président de la chasse d'Houlbec je m'inscris en faux sur le terme corridor écologique que serait ma parcelle. Je suis disposé à en discuter avec vous et





(4)

à cette occasion je me ferai assister  
par un conseiller de la Fédération de  
la chasse de l'Eure si cela vous convient.

Avec mes remerciements pour l'attention  
que vous réserverez à mes remarques.

Massot  
Jean-Michel MASSOT  
PACY.





(L2)

TROPHARDY Frank / VERGÈRE Nathalie  
6 clas des Marguerites  
27120 HOULBEC COCHEREL

Monsieur le Maire,

Directement concerné par le projet  
d'aménagement du lot 117, nous ne pouvons  
que nous opposer à la proposition décrite  
dans le document du PLU, la densité  
d'installation est beaucoup trop importante.  
(15 hab/ha soit environ 30 logements puisque  
le terrain fait 1,9 ha)

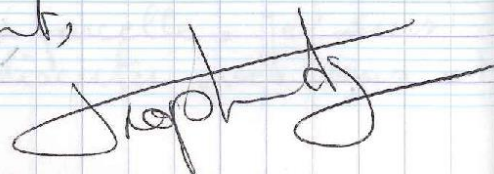
Cela posera plusieurs problèmes :

- ① Déséquilibre de la zone  
résidentielle
- ② Traitement des eaux usées  
compte tenu de la nature des  
sols -
- ③ Evacuation des eaux pluviales  
(l'allée de la parcelle est déjà régulièrement  
inondée) -

Nous sommes en revanche ouvert à la discussion  
sur un projet plus raisonnable respectant le  
cadre via existant (parcelle entre 2500 & 3000 m<sup>2</sup>)

Dans l'attente de votre réponse, -

Cordialement,





Jean Pierre Tejero  
17, rue de la côte aux brebis  
27120 Houlbec - Cocherel

à

Mairie d'Houlbec-Cocherel  
2, rue des écoles  
27120 Houlbec-Cocherel

A l'attention de Monsieur le Maire et **Madame l'Adjointe à l'urbanisme**

Cc : Mr. René Bidal Préfet de l'Eure et Président de la CDPENAF

Les Membres de la commission urbanisme d'Houlbec Cocherel

Objet : terrain réf Section ZB n° 251 – Lot n°16

Le 22 avril 2016

Monsieur Le Maire, Madame,

Je reviens vers vous sur le sujet en objet et la présente fait suite et vient en complément de mes courriers à votre attention des 22.09 2015, 3.11.2015, 8.12.2015 et 29.12.2015.

J'ai assisté à la réunion d'information sur le projet de PLU le 9 mars 2016 et sur les documents mis à disposition j'ai pu observer que vous mainteniez de rendre constructible une parcelle du terrain en objet alors qu'il a été classé zone naturelle depuis des décennies !

Après analyse, cette démarche s'avère être non conforme à la loi Alur n°2014-1170 du 13 octobre 2014 qui régit désormais le développement de l'urbanisme et a pour objectif de permettre la densification des enveloppes urbaines et **de stopper le mitage urbain**. Toute construction nouvelle en dehors des bourgs reste celle des STECAL mais l'Article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme précise bien que celles-ci doivent avoir un « caractère exceptionnel » dont il faut faire la démonstration.

Dans le cas présent je ne vois pas les arguments qui justifieraient le « caractère exceptionnel » de ce changement de statut :

- Le hameau de la côte aux brebis se situe à environ 5 km du centre bourg donc cela ne viendrait pas contribuer à la densification du centre bourg
- Il ne s'agirait pas de l'extension d'une construction existante mais bien d'une construction d'habitation nouvelle
- Une grande partie de ce terrain est protégé par Natura 2000
- Cette construction nouvelle, même située dans la prolongation des habitations existantes, va nécessairement dégrader l'espace naturel de ce terrain d'autant plus qu'il est évident qu'une fois la construction érigée un déboisement conséquent sera effectué pour éclaircir les environs de la construction et également avoir accès à la vue sur la vallée puisqu'aucune sanction ne pourra être appliquée une fois le déboisement effectué.

En fait tout ce que veut empêcher la loi Alur !

Je rappellerai :

- que ce terrain n'est pas constructible dans son intégralité depuis des décennies,
- que vos prédécesseurs ont refusé toutes demandes de constructibilité,
- que le propriétaire actuel a acheté ce terrain en parfaite connaissance de son statut de non constructibilité (au prix du terrain non constructible),

et je joins à la présente copie d'une lettre de Mr. Jacques Destiné, Maire d'Houlbec Cocherel durant de nombreuses années, qui mentionne que du fait de son classement en zone naturelle même un cours de tennis ne peut être autorisé sur ce terrain.

Je rappellerai également les orientations établies par le Conseil Municipal, dont vous-mêmes, pour ce PLU :

- 19 février 2015 : « L'objectif du PLU qui sera mis en place est de regrouper au maximum les nouvelles constructions au centre du village pour lui redonner dynamisme (...) le Maire précise que toutes nouvelles constructions devront strictement respecter le POS actuel et qu'il ne sera donné aucune dérogation » → le POS existant classe bien le terrain en objet dans son intégralité en zone naturelle.

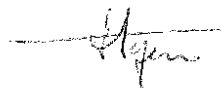
10 juin 2015 : « il faut également penser les hameaux boisés comme des éléments appartenant à un ensemble écologique plus vaste les protégeant » (...) « avoir une cohérence dans l'aménagement en limitant l'étalement urbain.. »

En fait le vrai côté exceptionnel de votre démarche serait la plus-value très importante que ferait le propriétaire du terrain en objet qui verrait de par votre décision, si toutefois elle n'était pas en désaccord avec la loi Alur, la valeur de son terrain multiplier par près de quatre par rapport au prix d'achat. Effectivement là le caractère exceptionnel est démontré.

De fait si l'on considère tout ce qui précède, votre insistance à vouloir déclasser une parcelle de ce terrain, jusqu'alors classé intégralement en zone naturelle, afin d'autoriser une construction apparaît surprenante, voire troublante. Votre démarche le serait plus encore si vous persistiez.

Je rencontrerai le Commissaire-Enquêteur lorsqu'il sera présent à la Mairie et nul doute que je ferai les démarches au-delà si besoin afin que la loi Alur soit respectée, esprit et lettre, et que le statut de zone naturelle soit maintenu à l'intégralité de ce terrain.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, Madame, l'expression de mes salutations distinguées.



DEPARTEMENT DE L'EURE  
Arrondissement d'Evreux  
Canton de Vernon-Sud  
Tél. : 32.36.67.04

REPUBLIQUE FRANÇAISE

Mairie d'HOULBEC-COCHEREL  
27120

à

Monsieur BUHAGIAR  
La Côte aux Brebis  
27120 HOULBEC COCHEREL

HOULBEC COCHEREL, le 15 Avril 1993

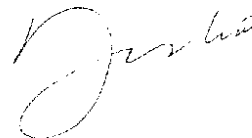
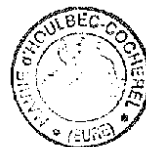
Monsieur,

Suite à votre demande, je vous communique la copie du règlement du P. O. S. de la zone ND dans laquelle figure la parcelle boisée de Monsieur MARTIN.

L'article ND 1 "Occupations ou utilisations du sol admisses" est suffisamment restrictif et n'autorise pas la possibilité de construire un Tennis.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments dévoués.

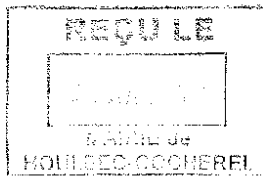
Le Maire,  
Jacques DESTINE



1

M<sup>e</sup> Gaïlin Marcelle  
5 Bis Rue du Maréchal  
de Belle Isle -  
27200 Vernon -  
02.32.51.89.29.  
06.14.23.81.20-

Monsieur le Maire  
Houlbec Cocherel -  
Baron Moise



Vernon le 25.06.2016

Mesdames, Messieurs,

Suite à ma visite auprès de M<sup>r</sup> le Maire  
Baron Moise, Maire de la commune d'Houlbec Cocherel  
en date du 13.06.2016. Ce courrier fait suite à un dossier  
dont M<sup>r</sup> le Maire a le contenu. Dans le cadre de la  
Révision du Plan Local d'Urbanisme  
je m'appuie sur le texte lié à cette parcelle dont je  
suis propriétaire depuis 9 ans. Le Texte

Ne sont admises que les occupations du sol suivantes  
- Les constructions destinées au logement ou des activités  
- sous réserve que ces constructions soient directement  
- liées aux exploitations agricoles ou apparentées  
- existantes ou à venir.

Je suis de par ma profession, Affiliée au régime  
Séniore cei depuis 16 ans. Educateur Canin -  
comportementaliste. C'est à ce titre que je sollicite  
votre attention, et bienveillance. A fin de lien



2

Vouloir m'octroyer une parcelle en zone constructible  
 une superficie de 200 m<sup>2</sup> me suffirait ceci sur  
 2186 m<sup>2</sup> Ceci afin de pouvoir y construire une  
 habitation et y demeurer (je suis locataire)  
 Je me suis très investi dans cet endroit qui  
 était une friche, j'y possède mon potager un PR  
 Abris de jardin 20 m<sup>2</sup>, ce terrain est complètement  
 clos en parpaquets soudés liffide d'une hauteur maxi  
 Je m'y trouve dès que mon emploi du temps me  
 le permet et ceci depuis 3 ans, en compagnie de  
 mes chiens

Mes chiens, je sais que cela peut être sujet à  
 controverse et de s'appuyer sur des certitudes et  
 non des impressions

Je me dois très souvent de justifier de ma profession -  
 de son utilité et de mon savoir faire.

Ainsi d'être amenée à protéger mes chiens de diverses  
 polémiques. Mes chiennes sont stérilisées depuis 3 ans<sup>1/2</sup>  
 le nombre de mes chiens est appelé à la baisse  
 la plus âgée 13 ans en Août prochain, les suivants sur  
 de centiferaat de mon vétérinaire

La situation de cette parcelle se prête à l'isolement  
 bordée de Bois, et potagers, pour l'essentiel.

(Lorsque vous lirez ces lignes, Mesdames,  
 Messieurs, tenez autour d'une table.

Vous statuez sur mes Amers A Dénig -

Je vous remercie de votre attention, que  
 vous donniez A ma demande

*Cailin*

- 1. Une attestation de mon propriétaire
- 2. Une attestation de mon vétérinaire
- 3. Un croquis du Plan du TERRAIN
- 4. Un constat de Huissier (A ma demande) en date du 26.05.2008



**DOCTEUR ROBINSON PATRICIA**

**VÉTÉRINAIRE**

Diplômé de l'ÉCOLE VÉTÉRINAIRE  
et de la FACULTE DE MÉDECINE DE TOULOUSE  
N° ordre 9072

3 Route de Gasny  
95 780 LA ROCHE GUYON

Tel : 01-34-79-72-22

**ATTESTATION DE SOCIABILITE**

PROPRIÉTAIRE : CAILIN  
5 bis Rue du Maréchal de Belle Isle  
27 200VERNON

ANIMAUX : CHIENS DE RACE BERGER DE BEAUCE  
EMIR mâle né 06/12/2009 identifié 2GLY 194  
DANA femelle née 24/01/2008 identifiée 2FUV 735  
APPOLYNE femelle née 22/12/2005 identifiée 2EUX 397  
DYNE femelle née 24/01/2008 identifiée 2FKJ 249  
VAILLANT mâle né 20/08/2003 identifié 2DDR 078  
HYPO mâle né 15/08/2012 identifié 250269802150668

Je, soussignée, DR ROBINSON PATRICIA, vétérinaire à La Roche Guyon, atteste que les 6 chiens, de race Berger de Beauce, sus-cités, appartenant à MME CAILIN, sont suivis dans mon cabinet vétérinaire depuis JUIN 2014.

Chacun de ces chiens a subi des traitements divers, médicaux ou chirurgicaux, en présence ou en l'absence de leur propriétaire, MME CAILIN, et à aucun moment, leur comportement n'a suscité d'inquiétude ou de mesure spécifique de contention, outre les règles classiques de bon sens en présence de chien de grande taille.

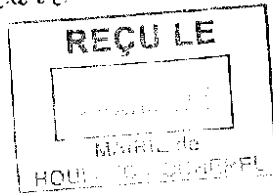
J'atteste donc du comportement stable et docile des chiens de MME CAILIN, dans les conditions particulières des soins et de la maîtrise complète de leur propriétaire sur leurs agissements dans ces circonstances, aucun signe d'agressivité n'a été noté quelque soit le contexte.

Ce certificat est établi pour valoir ce que de droit.

**DR ROBINSON PATRICIA**  
VÉTÉRINAIRE  
N° 9072  
3 ROUTE DE GASNY  
95780 LA ROCHE GUYON  
TEL 01 34 79 72 22

CONSULTATIONS SUR RENDEZ-VOUS 9H-12H /// 14H30-19H  
**MÉDECINE RADIOLOGIE CHIRURGIE GÉNÉRALE ET ORTHOPÉDIQUE**  
Membre d'une association agréée, le règlement par chèque est accepté.

M. Rimont Raymond  
18 rue Général Leclerc  
78840 Fromance.



*M. Rimont Raymond  
18 rue Général Leclerc  
78840 Fromance*

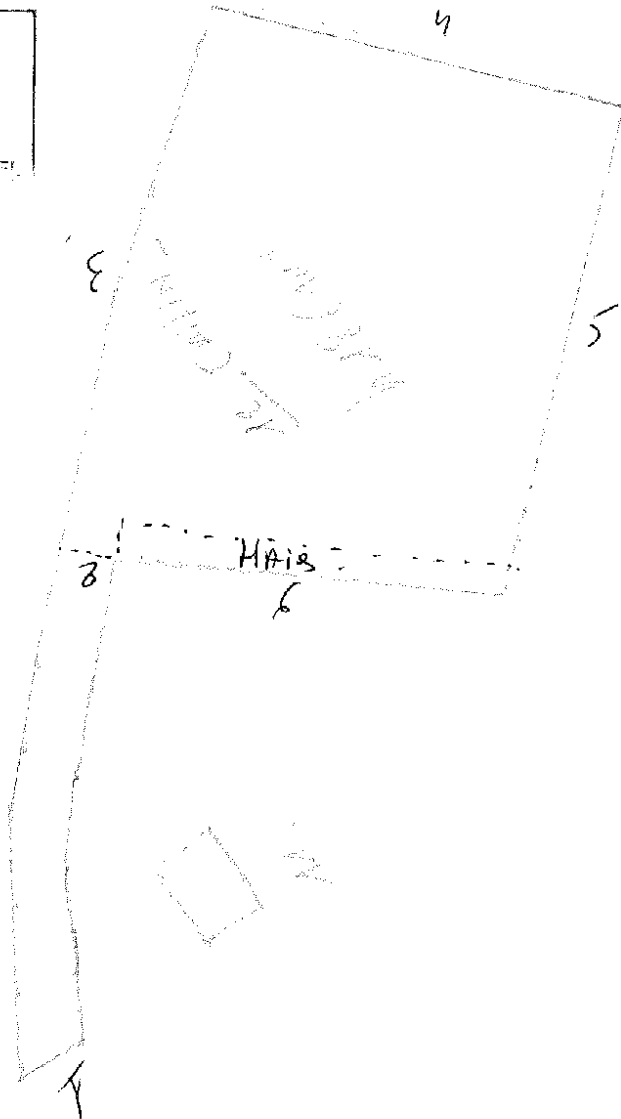
Je vous prie Monsieur Raymond Rimont, propriétaire de la maison sise au 5 bis rue du Maréchal de Belle Isle 27200 Vernon, certifie que M<sup>me</sup> Carlin Marcelle est locataire et demeurant à cette adresse depuis le 20 Mai 1997.

A ma connaissance M<sup>me</sup> Carlin n'a jamais eu de problème avec le voisinage concernant la tenue de ses chiens, de part sa profession, elle est si bien avisée à dresser ses propres chiens. De plus, je tiens à souligner, qu'elle entretenait de très bonnes relations de voisinage avec une mère qui habitait juste à côté, et ce pendant de nombreuses années jusqu'à son décès.

Je me tiens à votre disposition pour d'éventuels renseignements et vous prie d'agréer l'expression de ma considération distinguée.

Raymond Rimont.  
*[Signature]*

Division à MA parcelle



- Le tout entouré - voir
- 1) Parcell principal
  - 2) Partillon
  - 3) Boite Bois
  - 4) Prairie
  - 5) Prairie
  - 6) Haie + Palissade

Il lui a été attribué  
le h Bis

M. le Maire précédent



**Paul MARAGLIANO**

**HUISSIER DE JUSTICE**

*5 rue de Pacel - BP 34*  
**27120 PACY SUR EURE**

CCP ROUEN N° 1 258 65 N

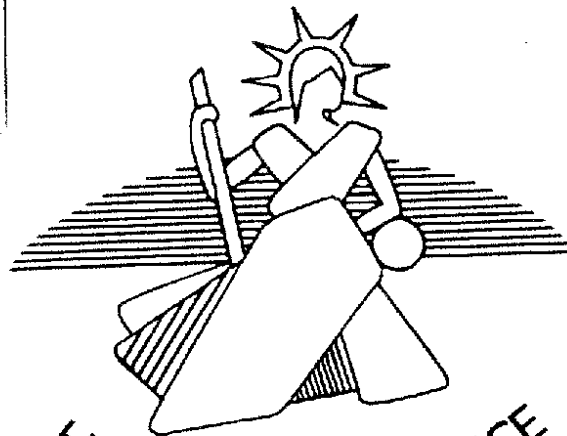
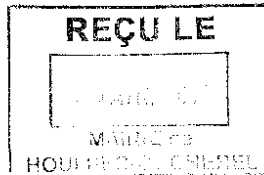
paul.maraglino@etude-maraglino.fr

Dossier N° V38737

Tel 02 32 36 98 53

Fax 02 32 36 85 34

## PROCES VERBAL DE CONSTAT



HUISSIER DE JUSTICE

SECOND ORIGINAL

**Huissier de Justice**  
5 rue de Pacel – BP 34  
7120 PACY SUR EURE  
Tel : 02 32 36 98 53  
Fax : 02 32 36 85 34  
CCP ROUEN N° 1 258 65 N  
EMAIL  
Paul.maragliano@etude-  
maragliano.fr  
Tous les paiements doivent  
être adressés à l'Etude

# PROCES VERBAL DE CONSTAT

LE VINGT SIX MAI DEUX MILLE HUIT

## A LA DEMANDE DE :

Mme CAILIN Marcelle, Educateur Canin Comportementaliste, née le 11/12/1952 à NANCIS, de nationalité française, domiciliée 5 Bis, Rue du Marechal de Belle Isle à (27200) VERNON

REFERENCE ETUDE  
N° V38737  
ACTE500 Tiers 24576

L.G.  
Tél : 02.32.36.66.53

## Laquelle m'a exposé :

Qu'elle est propriétaire de quatre chiens de race Berger Beauceron (un mâle et trois femelles) âgés de 5 ans à 4 mois.

Qu'elle applique une technique et une pratique originale d'éducation des chiens à viser familiale.

Etant ici observé que la théorie de Madame CAILIN est que la finalité est d'obtenir du chien une obéissance totale en toutes circonstances de manière à ce qu'ils puissent être lâché sans laisse.

Qu'à toutes fins utiles, elle me requiert de me déplacer à VERNON Hameau de Normandie sur un chemin de randonnée GR26 à l'effet de constater et de relever dans un Procès Verbal le comportement de ses quatre chiens prénommés UEST dit Vaillant, Belle, Apolline et Dyne qui est donc la femelle la plus jeune.

Déférant à cette réquisition

**Je Maître Paul MARAGLIANO, Huissier de Justice à la Résidence de PACY SUR EURE (27120), y demeurant, 5 rue de Pacel, soussigné,**

Acte soumis à la taxe

Me suis transporté à VERNON Hameau de Normandie sur un chemin de randonnée GR26, où là étant en présence de Madame CAILIN et des quatre chiens dénommés ci-dessus qui sont effectivement tous de race Berger Beauceron, j'ai constaté ce qui suit :

Madame CAILIN a fait descendre les quatre chiens de son véhicule.

Elle les a lâché dans le chemin de randonnée.

Page 1

J'ai constaté que le chien obéit simplement au son de la voix sans aucun geste.

Madame CAILIN lui a également demandé de passer à sa gauche puis sa droite. Le chien a immédiatement obéi.

Elle lui a ensuite intimé l'ordre de s'asseoir, ce que le chien a fait immédiatement tandis qu'elle continuait de marcher puis elle l'a appelé, le chien est arrivé aussitôt.

Elle a ensuite appelé les femelles à qui elle a demandé de marcher derrière. Celles-ci ont obéi.

Elle a demandé à tous les chiens de s'asseoir. Ils se sont assis puis à commander à Vaillant de partir devant.

Celui-ci est parti en courant. Elle l'a rappelé dans les quelques secondes qui ont suivie et Vaillant est revenu vers elle.

Elle a demandé à Apolline de s'asseoir puis à pris de la distance, elle a ensuite rappelé la chienne qui est immédiatement venue à elle. Puis, elle a répété l'opération et a fait asseoir devant elle les trois autres chiens.

Elle a ensuite appelé Belle puis Apolline après avoir pris quelques peu de distance et les a fait asseoir à ses pieds tandis qu'elle a demandé à Vaillant de rester à distance.

Je constate que les chiens obéissent dès les ordres donnés.

Madame CAILIN a appelé auprès d'elle Apolline puis Belle qui sont arrivées immédiatement à ses pieds. Elle leur a demandé de s'asseoir et les deux animaux ont obéi immédiatement.

Puis, elle leur a demandé de se coucher ainsi qu'à Vaillant.

Ils se sont couchés tous les trois.

Elle a pris un peu de distance, a appelé Vaillant qui est venu à ses pieds.

Elle lui a demandé de s'asseoir ce qu'il a fait tout de suite et Madame CAILIN est repartie dans l'autre direction accompagné du chiot puis elle a appelé avec elle les trois adultes en leur demandant de marcher derrière.

Je constate que les chiens obéissent immédiatement.

Elle a ensuite appelé le chiot Dync qui est arrivé en courant.

Elle a effectué ensuite plusieurs passages devant moi en intimant au chien de rester derrière elle et de marcher dans son pas.

Je constate qu'ils obéissent sur le champ.



Elle a appelé la chienne Belle qui a immédiatement suivie, puis Apolline.

Les deux l'ont suivie.

Elle a rebroussée chemin toujours en présence des deux chiennes et a ensuite appelé Vaillant qui s'est levé et est entré dans son pas en marchant derrière elle conformément à ses instructions.

Elle a ainsi varié les instructions et les ordres en demandant à Apolline puis à Belle de se tenir devant tandis que les deux autres adultes devaient être dans son pas derrière elle et je constate qu'à chaque fois les chiens ont exécutés les ordres donnés.

J'ai remarqué également que lorsque Madame CAILIN prononce le mot « Non » les chiens assimilent celui-ci à une interdiction totale et cessent immédiatement ce qu'il avait entreprit.

J'ai pu constater personnellement qu'à aucun moment ils n'étaient venus vers moi et qu'ils n'avaient témoigné à mon égard aucun signe agressif.

Pendant toute la durée de mes opérations sur le site qui a duré environ une heure, je n'ai d'ailleurs pas entendu d'aboiement.

D'une manière générale, j'ai pu remarquer que les quatre chiens obéissent très facilement à Madame CAILIN qui manifestement les maîtrise parfaitement.







oOo

Et de tout ce que dessus, et après avoir effectué les présentes constatations sur place, j'ai dressé en mon étude ce Procès Verbal de Constat pour servir et valoir ce que de droit.

Le coût est de : DEUX CENT CINQUANTE CINQ EUROS ET SOIXANTE DIX NEUF CENTIMES

Honoraires	200.00
Transport	6.22
TVA à 19.6%	40.42
Trésor Public	9.15
T.T.C	255.79

Maitre Paul MARAGLIANO



(46)

M. J. GOSERY  
12 rue de la ravine.

le 28/04/16

Monsieur le Maire,  
Conscient des enjeux que le PLU représente pour notre commune c'est fort de 3 motivations majeures que je me permets de vous alerter à ce stade de la concertation "informelle".

1. de premier point concerne les obligations à la lecture des recommandations du SCOT, et la cohérence en matière d'urbanisation, de procéder à l'urbanisation de parcelles non bâties depuis le cœur du village et de manière plus spatiale la division de grandes parcelles ou la construction sur les parcelles dispersées restantes.

À ce stade je ne comprends donc pas l'intérêt, la légitimité d'arriver à l'urbanisation la parcelle dite "route de St Vincent" d'autant que la solution donnée par la parcelle des "Neuttes" s'offre à vous ! (cf. P6 et 15 PADD)

2. le second point porte sur le volet technique, écologique relatif à votre projet futur à "L'Anast" du village en tant que bassin versant.

En effet, de la diagnostic, des diés des gens et avec le recul des ans, les problèmes liés à l'assainissement des eaux usées et au assèchement de cours pluviales sont communs de tous.

Résident la parcelle la plus à l'aval du bourg, mon inquiétude est importante et grandissante. Bien que conscient de votre implantation, la situation ne fait que s'aggraver lors d'incidents pluviaux importants. Je me comprendrais pas d'implantation





(47)

de projets sans aborder les éléments techniques à l'amont de l'accord des Pans ou PC. des techniques alternatives existent certes consommatrices de surfaces!

3. Enfin, je ne m'explique pas l'implantation d'une "zone artisanale" sur le village et encore moins à l'emplacement précis sans impactant l'entrée. Les zones artisanale existent sur le domaine de la CAPC avec des modalités faites pour que cela fonctionne à tout point de vue (visière, bruit, fibres...).

de nul sens à l'activité artisanale au sens à la personne, pour Houbec Cocherel, s'imant au centre bourg plusieurs solutions existent.

Merci du travail sérieux et abattu pour le diagnostic, je pense que les projets me sont peu optimum.

J'espère avec votre attention, je mis à votre disposition pour le développement de mes idées





(168)

M. HIRAY Claude  
22 rue de St Vincent

30/4/16

Journeux,

Il y a 35 ans je suis venu habiter à la  
Campagne. Ce n'est certainement pas pour y trouver une  
ville. Vos intérêts vont à l'encontre de bien de  
vos citoyens de la rue de St Vincent qui vont en  
subir les conséquences.

La rue de St Vincent, à seule voie, ne peut supporter  
un trafic plus important.

M<sup>r</sup> et M<sup>me</sup> PRESSON Vincent  
2 route de la Foucauderie

10.05.16

Journeux,

bien que le PADD soit intelligemment construit, c'est sa déclinaison  
sous la forme d'un projet de construction en plusieurs de village  
que nous contestons.

Nous sommes opposés à ce projet car il dénature notre village,  
il n'intègre absolument pas la contrainte de traitement des  
effluents liquides. Il est faux de penser ou de croire l'objectif que  
cette dénomination n'aura pas d'impact sur l'assiette des eaux  
usées.

Nous vivons quotidiennement ce problème dont une partie  
est de disposer de suffisamment de surface pour évacuer  
les eaux.

Ne mettons pas notre commune dans une impasse, car ce  
problème sera à traiter in fine, avec les habitants actuels et





(49)

ceux à venir auxquels des messages auront été formés.  
Notre village doit évoluer en intégrant les atouts qui font  
sa renommée, calme, tranquillité, nature, standing. Ce  
qui nous a été présenté est tout le contraire. Merci de  
préserver cet environnement, ce cadre de vie, encore  
aujourd'hui qualifiable d'exceptionnel où nous pouvons encore  
en profiter cotiser des années sages. Merci de ne pas  
céder aux pressions politiques dont vous pourriez faire l'objet,  
les habitants d'Houlbec sont là pour s'unir autour d'un  
projet cohésif, pas celui-ci.

Sincères salutations



50

LETTRE DE CONTESTATION  
A L'ATTENTION DU MAIRE  
ET DU CONSEIL MUNICIPAL  
PROJET DE VENTE EN TERRAIN A BÂTIR de  
la parcelle G « SPACE VERT »  
Cadastrée ZB 378  
DES CLAIRIERES DE LA FORTELLE  
(Voté par le Conseil Municipal le 19 Mars 2015)

Nous soussignons Alain PIERRE et Patricia SCHIFFRINE, épouse PIERRE, demeurant au :

22 , Les Clairières de la Fortelle  
27120 Houlbec Cocherel

Propriétaire de la parcelle cadastrée ZB323, lot n° 22, mitoyen à « L'ESPACE VERT » n° ZB 878 du même cadastre, déclarons nous opposer purement et simplement, à la décision votée par le conseil Municipal le 19 Mars 2015, de morceler cet espace boisé, pour le vendre en 2 lots de terrain à bâtir, dans le respect de la Charte paysagère et écologique de la CAPE (*Communauté Agglomération des Portes de l' Eure*) signé le 12 Janvier 2010, par 41 communes et les acteurs de l'aménagement du Territoire et ceux de la Protection de l'environnement.

En effet, cette Charte s'engage à conserver, et valoriser les espaces verts. Elle vise principalement à préserver le patrimoine bâti ainsi que la gestion du cadre naturel environnant et à agir pour le maintien des espèces de la faune et de la flore résidentielles et environnementales. Cet espace vert est primordial non seulement pour le bien être des habitants du lotissement, mais aussi pour le maintien de la biodiversité environnante et la préservation des espèces végétales et animales de la région.

Nous attestons que la transformation de cet espace vert en terrain à bâtir, porte atteinte au SCOT (*Schéma de Cohérence Territoriale*) signé le 14 Décembre 2011 qui vise à défendre la politique de protection de l'environnement et du développement durable, qui a été mis en application par le département.

Il est évident que même si la marie ne vend que 2 lots, rien ne garantit que le ou les acquéreurs des lots en question ne les parcelleront pas à leur tour, par la suite, en plusieurs terrains à construire, qui seraient susceptibles alors de réduire d'autant plus l'espace boisé et d'augmenter la densité du bâti et de l'assainissement correspondant. Les conséquences d'un tel projet mettent en cause la proximité et la tranquillité des riverains.



51

Par ailleurs, lorsque nous avons fait l'acquisition de notre terrain, le notaire nous avait garanti que l'espace vert qui juxtapose notre parcelle resterait « Espace vert » quoi qu'il advienne, car elle appartenait aux propriétaires en subdivision.

Or il semblerait que cet accord ait été abrogé, lors de la vente par le lotisseur SINVIM, le 5 Janvier 1991, sans qu'aucun propriétaires, ni aucun représentant syndical, soient présent lors de la cession de cet espace vert à la Commune : En effet, étaient présents à la signature de la rétrocession uniquement : la Mairie, La SINVIM (pour les terrains non encore vendus) et le notaire mais aucun représentant des terrains déjà vendus.

Si cela est avéré, nous déclarons caduque et non avenu l'acte de session signé le 15 Janvier 1991 et demandons une révision du dossier.

*Fait à HoullbecCocherel Le 01/06/2016*



Fait en double exemplaire pour valoir et servir ce que de droit