

Plan Local d'Urbanisme
Dossier approuvé



Compte rendu de l'examen conjoint des avis des Personnes Publiques Associées et du rapport du commissaire enquêteur

Vu pour être annexé à la délibération du 05/10/2017 approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Houlbec-Cocherel,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 22/06/2016
APPROUVÉ LE : 05/10/2017

Etude réalisée par :

Commune d'Houlbec Cocherel
Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
Compte-rendu de la réunion n° 10 du 2 mars 2017

M. Moïse CARON

Mme Marie-José LIGIER

M. Laurent BESNARD

Maire

Adjointe

Conseiller municipal

Mme Murielle FERERRE

Mme Delphine OMNES-LEBLANC

Mme Anne-Laure BRISSARD

SNA

Chambre d'agriculture

Urbaniste - Environnement Conseil

Excusés

M. Thierry HECTOR

M. Yannick CAILLET

Mme Anne-Marie CHOURAQUI

Mme Marie BUCHOU

Mme Julie DONNEFOY

M. Patrice QUENEUILLE

M. Victor LEROUX

Conseiller municipal

Conseiller municipal

Conseillère municipale

UDAP

CCI

DDTM - DT Evreux

DDTM - DT Les Andelys

Compte-rendu

L'objectif de la réunion est de faire le point sur les observations effectuées par les personnes publiques associées sur le PLU arrêté ainsi que sur celles des habitants suite à la tenue de l'enquête publique. Il est conseillé à la commune de répondre de façon individuelle à chaque demande. Le groupe de travail reprend chaque observation des PPA et du public.

1. Avis des PPA

↳ *Voit tableau ci-après.*

2. Avis des habitants

↳ *Voit tableau ci-après.*

L'enquête publique s'est déroulée du 14 novembre au 15 décembre 2016. Le commissaire a tenu 5 permanences : le 14/11, 23/11, 3/12, 9/12 et le 15/12.

11 observations, 14 courriers ont été déposés sur le registre dédié au PLU.

En conclusion de son rapport, le commissaire émet un avis favorable sous réserve de prendre en compte les différents avis des Personnes Publiques Associées.

Suite de la procédure :

Les conclusions et le rapport du commissaire enquêteur ayant été remis et les observations formulées lors de la consultation des personnes publiques associées et lors de l'enquête publique ayant été examinées, le Plan Local d'Urbanisme de la commune peut désormais être approuvé, par délibération du conseil municipal (*voir guide de la procédure transmis*).

Il est conseillé à la commune de délibérer également sur le droit de préemption urbain, les clôtures et les façades (soumises à déclaration si la commune le souhaite). Pour information, les ravalements de façade ne sont désormais soumis à déclaration préalable que si la commune décide de les soumettre par délibération motivée. En effet depuis le 27 février 2014, les travaux qui modifient l'aspect extérieur des bâtiments existants sont soumis à déclaration préalable à l'exception des travaux de ravalement (voir article 421.17-1 du CU et son alinéa e).

Ces délibérations peuvent être prises immédiatement après celle de l'approbation du PLU.

Au préalable, Mlle BRISSARD enverra le dossier pour relecture. Celui-ci pourra ensuite être approuvé par le Conseil Municipal.

⇒ Pour être opposable, trois formalités sont à accomplir : l'authentification des dossiers à la préfecture, l'affichage de la délibération d'approbation et la mesure de publicité. Le SCOT étant en vigueur, l'accomplissement de la dernière formalité rend exécutoire le PLU.

Des dossiers seront transmis à la commune (2 exemplaires papier pour la DDTM, 2 exemplaires papier pour la préfecture, 1 exemplaire papier pour la commune). La date d'approbation du document, le cachet de la mairie et votre signature devront figurer sur toutes les pièces du dossier.

Le contrôle de légalité est quant à lui effectué en parallèle (délai de 2 mois suite au dépôt des dossiers en préfecture).

- ⇒ Une fois le contrôle de légalité effectué, des CR-Roms seront adressés aux personnes publiques associées et consultées ainsi qu'aux services fiscaux afin d'assurer la diffusion du PLU.

Remarque des PPA	Élément d'information/ Discussion du groupe de travail	Décision
Communes voisines		
/	/	/
Conseil Général		
Avis favorable Le département rappelle que les ouvertures sur les routes départementales ne sont pas autorisées, cela concerne notamment la dent creuse sur la RD57. L'accès sur la voie communale est à privilégier. Le PLU doit prévoir d'exclure la création d'accès direct sur les routes départementales de 1ere catégorie.	Cette observation concerne notamment la dent creuse présente sur Cocherel. Il existe une possibilité d'ouverture sur la rue de l'église de Cocherel. Cette question d'accès peut être vue lors du permis de construire.	/
Conseil Régional		
/	/	/
Chambre de Commerce et d'Industrie		
/	/	/
Chambre des Métiers et de l'Artisanat		
/	/	/
Chambre d'Agriculture		
Avis favorable. Souligne que la zone d'activités doit être strictement limitée et n'a pas vocation à se développer davantage, la commune d'Houlbec Cocherel se situant à 5 km de la zone d'activités « Normandie Parc » de la CAPE.	Le PLU prévoit une possibilité d'implantation pour des activités artisanales locales afin de leur permettre un développement et un maintien au sein du territoire communal. L'emprise ainsi définie n'a pas vocation à être étendue ni à concurrencer les activités prévues au du projet Normandie Parc. Il est par ailleurs à noter que la cour d'appel de Douai a rendu un avis négatif sur le projet de village des marques.	/
Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers		
Avis favorable. avec une réserve concernant la délimitation de la zone Ai située aux « Gilots », enclavée par une zone à urbaniser 1AU. La commission demande de mieux justifier le choix de la zone 1AU qui enclave l'espace agricole.	 <p>Dans le cadre des réflexions sur le PLU, il a été retenue la direction d'urbanisation de Saint-Vincent (en application du SCOT) comme secteur de moindre impact pour le développement de l'urbanisation. Toutefois, afin de tenir compte des différentes directives supra-communales, et notamment celles liées à la limitation de la consommation foncière, il a été choisi de promouvoir un projet répondant strictement aux besoins. Ainsi cette direction d'urbanisation offrait, dans sa globalité, un potentiel trop important au regard des besoins en logements identifiés sur la commune, après prise en compte des possibles transformations de logements vacants, d'urbanisation de dents creuses et des emprises d'espaces publics. Pour cette raison, il a été fait le choix de scinder cette parcelle en maintenant le flanc Est en zone agricole. Toutefois, afin d'éviter de générer à terme des nuisances réciproques entre habitat et activité agricole, il a été choisi de rendre cette emprise inconstructible pour les bâtiments agricoles. Ainsi, au regard de l'emprise trop importante de ce</p>	Ces éléments pourront être mieux explicités dans le rapport de présentation

	<p>secteur (cas identique pour l'autre direction d'urbanisation des Nouettes), la décision a été prise de le classer en secteur Ai afin de marquer le caractère agricole de la zone, tout en la protégeant de toute construction agricole pouvant devenir une entrave à une prochaine urbanisation. Ainsi, seule une partie du secteur Saint-Vincent a été classé en secteur 1AU afin de répondre aux objectifs de la commune et du SCOT.</p> <p>Concernant l'occupation agricole actuelle, l'emprise est occupée par un verger. L'emprise peut donc rester pâturée et le fonctionnement agricole local peut perdurer.</p> <p>Il est à souligner également que le choix des élus est de favoriser la construction sur le territoire afin de répondre aux besoins. Ce besoin de construction est présent sur la commune, cette dernière ayant été contrainte à une fermeture de classe en septembre 2017. Or la consultation des propriétaires a conduit à ce choix d'urbaniser la partie Est de la parcelle. La commune, afin de répondre à ses besoins en matière de revitalisation de la population et de création de logements a donc souhaité tenir compte de la réalité du terrain dans ses choix d'urbanisation.</p>	
Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure (Seine Nouvelle Agglomération)		
<p>Avis favorable sous réserve de prise en compte des observations suivantes :</p> <p><u>Au titre du SCOT</u> <i>Zone A</i> : il est demandé d'éviter dans le règlement l'implantation isolée des bâtiments agricoles et de proscrire leur implantation en ligne de crête</p> <p><u>Point sur la collecte et le traitement des déchets.</u> La <i>Marche-arrière des camions poubelle</i>. Pour des raisons de sécurité et d'application de la recommandation R437 de la Caisse nationale d'Assurance Maladie, des aménagements doivent être réalisés pour permettre d'assurer la continuité du service de collecte des déchets.</p>	<p>Cette prescription a vocation à éviter l'implantation de bâtiments de volumes importants en surplomb et donc fortement visibles dans le grand paysage. La carte du DOG fait apparaître des limites à ne pas dépasser sur la commune (cf légende : route, haie, ligne de crête ou lisière urbaine), sur sa partie Sud notamment.</p> <p>Afin d'éviter l'implantation de bâtiments agricoles en surplomb, le règlement de la zone A a défini deux prescriptions visant d'une part à interdire l'édification de bâtiments isolés en ligne de crête marquant une démarcation entre la vallée et le plateau agricole et d'autre part à favoriser leur intégration paysagère en imposant un aménagement paysager simultané à la réalisation du bâtiment. Il sera revu si ces prescriptions sont suffisantes ou doivent être complétées.</p> <p>Les lignes de crêtes sont par ailleurs inscrites en zone Ai.</p> <p>Le dossier prenant en compte cette observation, il ne semble pas nécessaire d'apporter des compléments d'information.</p>	/
Autorité environnementale		
<p>Sur la forme, le document contient les éléments attendus dans le cadre d'une évaluation environnementale. Le dossier est de bonne qualité rédactionnelle. Les différentes parties du rapport, et notamment le diagnostic et l'état initial de l'environnement, sont bien renseignées. Toutefois, le résumé non technique aurait mérité d'être plus étoffé.</p> <p>Sur le fond, le projet de PLU ouvre à l'urbanisation 4,58</p>	<p>Concernant le résumé non technique, cette pièce explicative et pédagogique pourrait être complétée sur les parties diagnostic, prise en compte des documents supra-communaux, cartographies et analyse des incidences afin d'améliorer la compréhension du projet par le public.</p> <p>Concernant la démarche itérative de l'évaluation environnementale, il est à noter que la commune s'est engagée en septembre 2011 pour réviser son POS en PLU. Les études ont été lancées en avril 2012. La commune a arrêté une première fois son PLU en octobre 2013. Le PLU engagé à cette</p>	

<p>hectares, dont 0,9 hectare pour créer une zone d'activités. L'objectif est d'accueillir, d'ici une dizaine d'années, 76 logements, dont 37 hors extension foncière, pour répondre à l'accroissement de 136 habitants. Le projet prend très bien en compte les prescriptions du schéma de cohérence territorial de la communauté d'agglomération des Portes de l'Eure et le respect des espaces naturels et agricoles de la commune dans le cadre de la lutte contre l'étalement urbain et la préservation de ces mêmes espaces.</p> <p>Parmi les sensibilités environnementales prioritaires identifiées par l'autorité environnementale, figurent la préservation des espaces naturels et des paysages ainsi que la consommation foncière.</p> <p>Plus particulièrement, les points suivants sont listés : L'autorité environnementale recommande que le RNT soit étoffé en fournissant davantage d'éléments sur l'analyse des effets du plan et sur les mesures de correction et de suivi mises en œuvre.</p> <p>L'autorité environnementale considère qu'une description de la démarche itérative, jointe au rapport de présentation, aurait été souhaitable, répondant à l'objectif de faire apparaître clairement, de manière transparente, chiffrée et datée, comment ont été menées les réflexions, intégrés les résultats de l'évaluation environnementale et arrêtées les décisions concluant à l'élaboration du présent PLU.</p>	<p>date n'était pas soumis à évaluation environnementale stratégique. Suite aux élections municipales de 2014, le conseil municipal a choisi de revoir une partie de son projet. La procédure de révision du PLU a donc été enclenchée en amont de la réalisation de l'évaluation environnementale. Ces éléments contextuels expliquent pour partie un certain décalage dans la prise en compte des enjeux environnementaux et des choix établis par les élus. Cet aspect contextuel pourrait être explicité dans la partie méthodologie.</p>	
DDTM - Synthèse de l'avis de l'Etat		
<p>Avis favorable sous réserve de prise en compte des observations suivantes :</p> <p><u>Urbanisation</u> La localisation des zones 1AU et 1AUa situées en entrée de bourg est en déconnexion avec les équipements publics du centre-bourg et va à l'encontre de l'objectif du PADD lié à la « préservation et la création de continuités écologiques ». La zone 1AU vient enclaver la zone agricole Ai « les Gilots » ; Il conviendra de mieux justifier le choix de cette zone 1AU enclavant un espace agricole.</p> <p><u>Les espaces paysagers à protéger</u> De nombreux éléments paysagers sont recensés. L'inventaire des haies et alignements d'arbres n'est pas exhaustif, notamment au sein des zones urbaines et aux abords de l'Eure. Il serait pertinent de compléter cet inventaire.</p> <p>Concernant le patrimoine végétal existant en bordure ou à l'intérieur des sites protégés, il conviendrait de protéger ces éléments boisés au titre de l'article L. 113-1 ou de les identifier au titre du L. 151-23.</p> <p>Supprimer le classement en espace boisé classé de la zone de transition entre espace agricole et espace boisé au</p>	<p><u>L'urbanisation</u> Concernant la prise en compte des continuités écologiques, l'OAP pourrait être retravaillée en incluant cette préoccupation. Il est proposé de préciser dans les OAP la mise en place d'un espace non bâti destiné à être paysagé et/ou planté en lien avec l'accès créé à terme pour desservir le reste de la zone et permettant d'assurer un passage pour la faune entre les deux boisements (emprise de 3m minimum par exemple, conseillée à 6m pour assurer une certaine fonctionnalité et permettre l'application d'un principe de passage pour la faune). Concernant la justification de la zone 1AU : voir ci-dessus, la réponse à l'observation de la CDPNAF.</p> <p><u>Les espaces paysagers à protéger</u> L'objectif de la loi Paysage est de recenser les éléments les plus emblématiques du territoire. C'est pourquoi il avait été effectué une sélection sur les éléments du patrimoine naturel qui semblaient intéressants à protéger et à valoriser en raison de leur sensibilité (disparition des mares), leur rôle écologique (haies) ou encore liés à l'histoire locale (vergers, arbres d'alignements). De nombreuses dispositions ont par ailleurs été prises sur le bourg (zone N, classement EBC...) pour protéger les éléments naturels du territoire.</p> <p>Cet inventaire peut être complété, notamment au Sud du territoire aux abords de l'Eure et sur les franges Sud du bourg en limite avec la zone</p>	<p>Modification des OAP, du zonage, du règlement, des SUP et du rapport de présentation</p>

niveau de la Côte des Belles Filles en lien avec le recensement de ce secteur en milieu ouvert du DOCOB.

Les marnières.

La prise en compte du risque marnière devra être reprise sur le plan de zonage (report de 3 indices de cavités souterraines).

Risque inondation

Le périmètre du PPRI reporté sur le plan des servitudes doit être étendu vers le Sud. Le rapport de présentation devra être repris aux pages 19 et 75. Il conviendra d'ajouter l'arrêté de catastrophe naturelle pris durant l'année 2013 pour inondation et coulée de boue. Il conviendra de mentionner au rapport de présentation les axes de ruissellements identifiés et de revoir la partie impact sur les risques.

Bruit des infrastructures de transports terrestres

Le tracé du couloir de l'autoroute A13 devra être rectifié. Les prescriptions d'isolement acoustiques (arrêté du 30 mai 1996) doivent être jointes en annexe et le règlement complété.

Servitudes d'Utilité Publique

Cartographier le site classé du cimetière de Cocherel. Indiquer le périmètre de protection rapproché du captage de Ménilles. Revoir la mise en forme du tracé de la servitude I1. Indiquer sur le plan la servitude PT3 du câble de pleine terre F225.

Déplacements

Expliquer au rapport de présentation l'absence de réserve pour continuités douces.

Rapport de présentation

Mettre à jour les informations liées au SDAGE et au SRCAE et N2000.

Consommation énergétique des bâtiments

Etudier la possibilité de traduire l'orientation relative à la volonté d'anticiper le changement climatique par des choix d'aménagement.

Le règlement

Fixer l'emprise au sol maximale pour les habitations nouvelles au sein de la zone Nh et définir une zone d'implantation pour les annexes autorisées en zone naturelle. Désigner les bâtiments pouvant prétendre au changement de destination. Rappeler à l'article N13 du règlement qu'ils sont classés au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme. Ajouter au règlement une liste

agricole. Le plan de zonage et les fiches patrimoniales du règlement pourraient ainsi être amendés.

La commune est concernée par le site classé formé par le cimetière de Cocherel, l'enclos Aristide Briand avec les arbres qui s'y trouvent, la croix à socle de pierre, l'église, les sapins en bordure de la route, le bâtiment en galandage et les ormes à l'Est de ce bâtiment. Le PLU n'identifie sur ce secteur qu'une seule haie au titre de la loi Paysage. Le plan de zonage pourrait être amendé (utilisation des EBC).

Concernant la prise en compte des milieux ouverts, le classement EBC sera supprimé du plan de zonage.



Les marnières.

le règlement graphique sera complété. Il semble que 4 indices soient à reporter.

Risque inondation

Les modifications seront effectuées au niveau du rapport de présentation. Une demande de précision sera effectuée sur la prise en compte du PPRI. La comparaison du site d'information sur le PPRI et le plan de zonage ne permettant pas d'identifier correctement la modification à effectuer.

Bruit des infrastructures de transports terrestres

Les modifications seront effectuées dans les annexes du PLU et au niveau du règlement. Une demande de précision sera effectuée sur le report du tracé du couloir de l'A13 (bande de 300m depuis l'axe de la voie). L'observation effectuée ne permettant pas d'identifier correctement la modification à effectuer.

Servitudes d'Utilité Publique

Les modifications seront effectuées.

Déplacements

Il a été fait le choix de définir dans les OAP un principe de développement des continuités douces sur les nouvelles opérations. Ce principe de cheminements doux pouvant être réalisés dans le cadre des aménagements portés par le lotisseur. Ces espaces seront par la suite rétrocédés à la commune après leur réalisation. Il est à noter que le PLU a par ailleurs défini un emplacement réservé le long de la rue neuve (ER4) afin de permettre une liaison piétonne plus sécurisée vers le Bas

<p>d'espèces exotiques envahissantes à interdire dans les jardins à proximité du site N 2000.</p>	<p>Houlbec.</p> <p><u>Rapport de présentation</u> Les observations effectuées sur le rapport de présentation seront prises en compte dans le dossier d'approbation.</p> <p><u>Consommation énergétique des bâtiments</u> Le PADD a défini une orientation générale qui n'est pas traduite de façon réglementaire. Toutefois, concernant les projets d'habitat, les réglementations thermiques sont à respecter et permettent une meilleure prise en compte de cet enjeu.</p> <p><u>Le règlement</u> Il est proposé qu'en zone Nh, l'emprise soit de 0.15 maximum, comme actuellement dans le POS. Dans l'article N2 sera ajoutée la mention suivante : « les annexes et dépendances des constructions existantes à destination d'habitation sont autorisées sous réserve d'être implantée intégralement dans un rayon de 20m mesuré à compter du nu extérieur des façades du bâtiment principal existant sur l'unité foncière ».</p> <p>Concernant les changements de destination autorisé en zone A, aucun bâtiment n'a été identifié au cours des études et sur le plan, la mention sera supprimée du règlement écrit.</p> <p>Les prescriptions EBC sont déjà indiquées dans le règlement et la liste des espèces exotiques envahissantes sera ajoutée en annexe.</p> <p>La commune souhaite par ailleurs modifier le règlement de la zone Uf afin d'éviter les écarts de traitement selon la superficie des parcelles (cette réflexion est liée à un projet déposé après l'enquête publique que le PLU en l'état ne peut permettre). La commune s'oriente vers des extensions autorisées dans une limite de 50m² et à hauteur de 50%.</p>	
---	---	--

Remarques de la population	Localisation	Eléments explicatifs / Discussion du groupe de travail	Décision
LES CLAIRIERES DE LA FORTELLE			
Remarque de M. et Mme PIERRE et de M. et Mme FARREGUT			
<p>Rejettent la division de la parcelle ZB378 en raison de l'atteinte au SCOT de la CAPE et à la charte écologique et paysagère. Ils estiment qu'il n'y a aucune garantie de possible re-division des 2 parcelles. Ils considèrent que l'article 68 du Code Civil ne sera pas respecté. Par ailleurs, ils rappellent avoir eu une garantie de non constructibilité de la zone par un notaire et estiment qu'il n'y avait pas de représentation de l'association ni de propriétaires lors de la transmission à la commune le 5 janvier 1991.</p>		<p>Cette demande concerne le secteur de des Clairières de la Fortelle. Il est indiqué que le PLU a été menée avec les Personnes Publiques Associées (réunion de travail, réunion de présentation...), dont les représentants de la CAPE. La CAPE a ainsi été informée de ce projet et aucune réserve n'a été mise en avant vis-à-vis de la compatibilité avec le SCOT (densification limitée) et la charte. La commune rappelle ainsi que le PLU a un rapport de compatibilité obligatoire avec le SCOT. L'avis émis par la CAPE ne fait mention d'aucune incompatibilité avec les orientations du SCOT ou avec sa charte. Le SCOT autorise sur cette zone une densification du bâti ainsi que des extensions limitées. Seuls deux logements sont autorisés sur cette emprise, permettant ainsi de répondre amplement à cette notion d'extension limitée. L'avis des services de l'Etat ne mentionne par ailleurs sur ce secteur aucune incompatibilité des orientations du PLU avec le SRCE. La commune mentionne également que dans le POS, cette zone était classée UB, soit constructible. Le PLU améliore la prise en compte et la protection de l'environnement en renforçant les dispositifs de préservation (secteur Nf, construction autorisée à condition d'être situées sur une unité cadastrale non bâtie à la date d'approbation du PLU, maintien des boisements à hauteur de 50%...).</p> <p>Il est précisé par ailleurs qu'afin d'appliquer le zonage et le choix des élus (seuls deux logements sont prévus sur ce secteur), le règlement doit permettre une application de la règle à l'unité foncière et non à l'unité cadastrale.</p> <p>Enfin, un acte de vente confirme l'appartenance du terrain à la société SIVIM ainsi qu'une convention entre l'association et la mairie afin de confirmer que l'association a été informée de la vente.</p>	/
Remarque de Mme DEBAILLEUX et Mme MONTREUIL			
<p>Elles s'opposent à la division de la parcelle ZB 378. Elles considèrent que la transformation de cette parcelle en terrain à bâtir conduirait à abattre une trop grande partie des arbres et dénaturerait le lotissement. Elles s'interrogent de plus sur l'arrangement entre la municipalité et le lotisseur lors de la transmission à la commune. Elles n'ont pas abandonné leur droit 1/67^{ème} des parties communes. Enfin, elles considèrent cette parcelle comme un corridor écologique inscrit au SRCE de la Vallée de l'Eure, élément structurant de la trame verte et bleue.</p> <p>Mme MONTREUIL vient ensuite compléter cette remarque en mentionnant que cette parcelle est enclavée au sein de constructions</p>		<p>La commune en prend acte et rappelle que le PLU s'effectue en compatibilité avec le SCOT, d'ailleurs, celui-ci autorise sur cette zone une densification du bâti ainsi que des extensions limitées. De plus, le règlement stipule que les nouvelles constructions sont autorisées sur le secteur à condition que 50% minimum de l'unité cadastrale soit maintenue boisée. Par ailleurs, il est rappelé le fait que ce n'est pas la parcelle qui est considérée comme un corridor écologique mais l'ensemble des clairières du territoire. En outre, un acte de vente confirme l'appartenance du terrain à la société SIVIM ainsi qu'une convention entre l'association et la mairie afin de confirmer que l'association a été informée de la vente. Enfin, la commune rappelle que le règlement (article N7) stipule que les constructions doivent respecter une limite de 5m minimum, et non 8m, ce qui permet une certaine densité et limite l'abatage d'arbres.</p>	/

<p>existantes dont l'assainissement ne fonctionne que partiellement et avec difficulté, compte tenu de la nature des sols. En outre, l'implantation des futures constructions devant se faire d'après les règles locales de construction, soit 8m entre les clôtures mitoyennes et les murs, et devant recueillir un minimum de lumière, elles se trouveront obligatoirement dans la partie centrale de la parcelle, ce qui provoquera l'abatage d'un nombre important d'arbres.</p>			
<p>Remarque de Mme BODART, au titre de l'Association du lotissement « Les Clairières de la Fortelle »,</p>			
<p>Conteste la mise à l'enquête publique de la concordance du règlement du lotissement considérant que cela ne peut se faire qu'après approbation du PLU. Elle conteste également l'organisation d'un débat au sein du conseil municipal sur les orientations générales du PADD. Elle considère que l'objectif est purement financier et non une densification. Cette mutation n'est pas compatible avec les SCOT et le SRCE. Enfin, il est mentionné que la commune méconnaît gravement les droits de copropriété « l'accord de transmission n'a été donné que si et dans la limite ou les parties communes ainsi cédées demeureront à destination d'espaces verts. Cette contrainte imposée contractuellement fixait les termes et limites de l'accord donné par l'assemblée générale extraordinaire du 25/11/1989 ».</p>		<p>La commune tient à mentionner qu'il est exact que l'arrêté de mise en concordance du Maire et la délibération du conseil municipal précédant cet arrêté doivent intervenir postérieurement à l'approbation du PLU. Rien n'empêche toutefois que l'enquête publique soit réalisée avant l'approbation du PLU. C'est le Tribunal Administratif qui a émis l'autorisation de regrouper les deux enquêtes. Concernant le PADD, il a été débattu le 10 juin 2015 en Conseil Municipal. Le couloir écologique évoqué concerne toute la zone des Clairières de la Fortelle, et non pas cette seule parcelle, de ce fait, la création de 2 logements supplémentaires ne devrait pas compromettre l'équilibre naturel du secteur ; d'autant plus que cela reste en compatibilité avec le SCOT, qui identifie ce hameau comme pouvant être densifié. Le classement en zone constructible de la parcelle en question ne fait pas obstacle à la préservation des espaces boisés. Enfin, comme pour les remarques précédentes, la commune tient à faire mention de l'acte de vente pour prouver la légalité de la transaction.</p>	
<p>Remarque de Mme LECLERC</p>			
<p>Elle évoque 3 problèmes. D'abord environnemental, elle signale la forte présence d'une faune très variée (grenouille, chevreuil, écureuil...) dans cet espace vert. Ensuite, concernant les sols et l'assainissement, elle regrette le manque d'information sur les caractéristiques des terrains et les difficultés d'assainissement (épandage). Enfin, elle pointe le sujet de la rétrocession. Elle se pose la question de la légalité de cette dernière en 1991 (acte non signé par le Président de l'ASL) ainsi que de la légalité des actes notariés effectués après 1991 (qui stipulaient un achat de 1/67^{ème} d'espaces verts, alors que ces espaces verts devraient être propriété de la commune). De plus, il lui paraît important, avant toute vente, de savoir qui</p>		<p>Concernant l'environnement, le Conseil Municipal fait référence aux mêmes réponses que pour les remarques précédentes : les 2 logements sont programmés dans le respect du SCOT et un règlement spécifique est mis en place pour limiter leur impact sur la biodiversité. De plus, la commune reconnaît que l'assainissement est un problème à cet endroit, cependant il existe divers systèmes pouvant palier à cette difficulté. Enfin, la commune invite Mme LECLERC à consulter l'acte de vente pour répondre à ces interrogations à propos de la rétrocession.</p>	

est réellement propriétaire des espaces verts.			
Remarque de M. SIMARD (président de l'association du lotissement)			
Estime que le projet ne répond pas aux objectifs du SCOT et ne prend pas en compte la trame verte et bleue. Il estime également que ce projet a mis en attente la parcelle 117 du Domaine des Bois. Estime que ce projet de construction conduirait à un abattage trop important d'arbres, dont certains très vieux. Cette parcelle ZB 378 devrait être conservée comme poumon vert. De plus, un problème d'absorption des effluents est stipulé, une étude de sol effectuée par un géomètre expert préconise l'installation de puits d'infiltration sur chaque terrain. Par ailleurs, cette parcelle est un refuge pour de nombreuses espèces d'oiseaux protégés, le projet détruirait leur habitat naturel. Lors des séances de travail avec les PPA, il avait été préconisé de laisser cette zone en espace boisé. Il rejette l'argument de l'état de la parcelle pour justifier le projet.		Voir réponses aux remarques précédentes. La commune est consciente des soucis qu'implique l'état du sol. Concernant la parcelle 117, il est mentionné que cela résulte de préconisation des services de l'Etat, et notamment de la DDTM.	
Remarque de M. et Mme VANDENBROUCK			
Totalement opposés au projet de la parcelle boisée ZB 378, leur notaire leur ayant affirmé qu'elle ne serait jamais constructible. Propriétaires des espaces verts a 1/67 ^{ème} , ils se demandent comment la commune peut vendre un terrain qu'elle leur a en partie cédé il y a plus de 20 ans. Ils rappellent en parallèle la présence d'arbres centenaires et d'une biodiversité importante, la destruction du cadre de vie impliquée par le projet, les problèmes d'évacuation des eaux usées, l'identification de la parcelle dans la trame verte et bleue et le fait que les municipalités précédentes s'étaient engagées à conserver ces espaces verts.		Voir réponses aux remarques précédentes	
Remarque de M. et Mme DUFALLY			
Ils s'opposent au projet car celui-ci remettrait en cause le lien de leur habitation avec le bois. Ils souhaitent que cet espace vert demeure au cœur de la Fortelle, dans son aspect boisé actuel.		Voir réponses aux remarques précédentes	
Remarque de M. et Mme THILLIEZ			
Ils s'opposent à la destination réservée à cette parcelle ZB 378. En effet, cette zone est inscrite au SRCE et la DREAL la désigne		Voir réponses aux remarques précédentes	

comme réservoir boisé. De plus, les administrés estiment que les reboisements après abatage n'ont pas été effectués par la commune et que le projet serait préjudiciable, tant pour la qualité de vie que financièrement car cela mènerait à une dépréciation de leur bien. Enfin, ils n'ont pas connaissance d'avoir cédé à la commune leurs droits sur la parcelle.			
Remarques de M. FOX			
Donne un avis favorable pour que les terrains soient vendus, nettoyer, construits et entretenus	/	/	/
Remarques de M. et Mme BLET			
Emettent un avis favorable au projet et communiquent la copie de la page 13 de l'acte d'achat de leur propriété ou il est indiqué : « Qu'il n'y a plus d'association syndicale »	/	/	/
LE SECTEUR DE LA CHESNAIE			
Remarque de M. THIBAUT, association ARCC			
<p>Il considère que la population n'a pas été assez intégrée dans l'élaboration du projet, ni suffisamment informée. Il stipule de plus que la densification du bourg n'est pas une nécessité. De plus, il ne retrouve pas dans le projet de PLU de motivation à maintenir une spécificité rurale, ni d'orientation touristique dans le projet. Le bénéfice du classement en pôle secondaire est à relativiser selon lui car cela entraîne trop d'obligations en termes de croissance démographique qui ne sont pas justifiées. Il se demande en outre si la commune a un programme d'investissement dans le domaine des réseaux. Il aimerait ensuite que les demandes figurant au SCOT concernant l'implantation des constructions et les divisions parcellaires soient mieux explicitées. Il remarque également qu'il n'y a pas de projet de collecte des eaux pluviales dans la commune et dans le quartier en particulier. Par ailleurs, M. THIBAUT remarque que les problèmes d'assainissement individuel ne sont pas suffisamment abordés et que des parcelles de 800m² n'arrangeront pas la situation. Ainsi, la possibilité donnée par le SCOT de 10 habitations/ha au lieu de 15 dans le cas d'assainissement autonome aurait dû être prise en compte. S'il admet</p>		<p>La commune souhaite rappeler que le projet a fait l'objet d'une concertation de la population. Depuis son démarrage en avril 2012 un cahier de concertation est consultable durant les heures d'ouverture de la mairie, un questionnaire a été distribué à tous les habitants dans leurs boîtes aux lettres (il y a eu 96 réponses, soit 7% de la population), trois réunions publiques ont été organisées (septembre 2012, juin 2013 et février 2016), les comptes rendus de réunions et les documents de travail sont consultables en mairie, des panneaux de concertation ont été installés dans un couloir de la mairie, des mentions ont été effectuées sur le site Internet, une enquête publique a eu lieu (suspendue le 24 mai 2016 puis relancée du 14 novembre au 15 décembre 2016).</p> <p>Concernant la densification du bourg, il s'agit d'une obligation mise en place par la loi ALUR, l'objectif est de construire dans les dents creuses avant d'ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation. De plus, les élus sont d'accord avec le maintien du caractère rural de leur commune ; cependant, ils se demandent quelle est réellement la spécificité de cela. La commune n'est effectivement pas inscrite ou classée pour son patrimoine. Les éléments les plus remarquables font l'objet d'une identification au titre de la loi paysage dans le PLU. S'il n'y a pas d'orientation touristique au projet mentionné, c'est parce que cela émane de la compétence de l'intercommunalité. M. THIBAUT conteste le classement en pôle secondaire de la commune, néanmoins il s'agit d'un classement par le SCOT qui nécessite une modification majeure pour être changée. Le SCOT sera revu suite à la fusion des EPCI, mais d'ici à plusieurs années. Cette révision du SCOT a un pas de temps différent de celui de la révision du POS en PLU.)</p> <p>Les éléments relatifs aux réseaux sont mentionnés dans les annexes du dossier de PLU, plus particulièrement les annexes sanitaires. Par ailleurs, les questions d'assainissement individuel sont seulement évoquées dans le PLU car cela relève du code de la construction et non du code de l'urbanisme, cela ne concerne donc pas l'élaboration du PLU. Il est à noter que la CAPE,</p>	/

<p>que l'extension prévue dans la direction de Mercey est bonne, il ne comprend pas le classement des Nouettes en zone Ai plutôt que 1AU ou 2AU. L'administré regrette également que le centre historique ne soit pas assez protégé des risques inhérents à la densification, des critères de constructions plus précis devraient être donnés pour la zone AU afin d'éviter « l'anarchie des constructions libres ». Enfin, il remarque que le classement de la parcelle de M. GARIN est une anomalie.</p>		<p>compétente en la matière a été consultée et n'a pas émis d'observations particulières sur le sujet. La densité doit être vue comme une moyenne à atteindre. Concernant le classement des Nouettes, cela résulte d'un travail avec les PPA. Vis-à-vis des objectifs de logements retenus, il n'était pas possible de retenir les deux zones. Un choix a dû être effectué. L'emprise des Nouettes est aujourd'hui trop importante au vu du projet communal et conduirait à un enclavement du reste des emprises agricoles qui pourrait nuire à la bonne fonctionnalité. Composé de terres argileuses, la problématique de l'assainissement se pose par ailleurs pour ce projet d'habitat. Par ailleurs un classement en zone 2AU implique une certitude d'y implanter des constructions dans un délai de 9 ans. En outre, le centre historique reste protégé grâce à différents éléments : la conservation de certaines parcelles en zones N, voire en EBC, les protections patrimoniales (loi paysage). Par rapport à la parcelle de M. GARIN, il s'agit d'un terrain en pente et le propriétaire n'est pas vendeur, elle entraînerait par ailleurs un surplus de surfaces urbanisables.</p>	
<p>Remarque de M. GARIN</p>			
<p>Conteste que la parcelle 148 soit classée non constructible alors qu'elle l'était au POS. Il conteste également la protection patrimoniale de la haie située entre les parcelles 148, 149 et 115. Il estime que cette haie est constituée pour la partie basse de lierre et pour la partie haute d'une rangée de vieux pins de plus de 30m en retrait de 3 à 5m.</p>		<p>Concernant le classement de la parcelle 148, voir la réponse effectuée à M. THIBAULT. La parcelle étant en pente, entraînant une problématique d'écoulement des eaux pluviales, ce secteur n'a pas été retenu pour l'urbanisation. Par rapport à la haie, son intérêt étant minime, elle se trouvera déclassée (haie composée de pins à la survie limitée).</p>	<p>Modification du zonage et du règlement</p>
<p>Remarque de Mme FROMANGER</p>			
<p>Elle s'oppose à la possibilité de tout nouveau lotissement dans le cas où le projet actuellement en recours serait rejeté par le Tribunal Administratif. Elle estime effectivement que cela dénaturerait le cadre et l'attractivité du secteur, que l'objectif de développement touristique du SCOT n'a pas été repris dans le PLU et que l'introduction de nouvelles surfaces va qu'aggraver la situation des réseaux, déjà tendue. De plus, elle remarque que les tracés des eaux pluviales ne sont pas complets. Il manque les ruissellements du Haut Houlbec qui se déversent depuis la rue de la Cavée via la propriété de M. DONOT de la rue du Lavoir et de la côte de la Chesnaie, et qui aboutissent dans sa propriété en contrebas. Ce ruissellement n'étant pas pris en compte, elle demande que des travaux soient prévus pour détourner les eaux de sa propriété.</p>		<p>Concernant le projet de lotissement, il s'agit d'un dossier à part du PLU. La commune attend actuellement une réponse du Tribunal Administratif. Les 8 maisons projetées font partie des 76 logements prévus pour prévoir la croissance démographique des 10 prochaines années. Il est rappelé que la CAPE dispose de la compétence tourisme. Par rapport aux ruissellements, des travaux ont eu lieu rue de la Cavée, ils diminuent les écoulements via la propriété de M. DONOT. Les axes de ruissellements figurant au PLU sont ceux identifiés dans le cadre de la mise en place du zonage pluvial. Ces données peuvent être complétées sur le plan de zonage, elles s'appuient toutefois sur la connaissance locale et ne sont donc pas précises. La commune travaille en interne à la matérialisation de ces axes de ruissellement, le plan de zonage sera complété en conséquence.</p>	<p>Modification du zonage</p>
<p>Remarque de M. DONOT</p>			
<p>Apporte des éléments concernant le</p>		<p>Concernant le projet de lotissement, il s'agit d'un dossier à part du PLU. La</p>	<p>/</p>

<p>lotissement en projet proche de son habitation (embarras et sécurité de la circulation, cahier des charges des constructions pour garder le charme et l'attractivité du secteur, secteur de promenade). Selon lui, le charme, l'esthétique, la tranquillité et la qualité de vie ne sont pas des valeurs premières dans le PLU.</p>		<p>commune attend actuellement une réponse du Tribunal Administratif. Pour le reste, le PLU met en place un règlement qui établit certaines prescriptions en matière de construction, garantissant une cohérence sur le territoire de la commune, entre bâti ancien et bâti nouveau. Le PLU a par ailleurs prévu plusieurs dispositifs de protection du petit patrimoine paysager et bâti. L'ensemble des bois et secteurs paysagers sont protégés, les secteurs de transition entre vallée et plateau font également l'objet de secteur spécifique pour éviter toute dénaturation des paysages emblématiques de la commune.</p>	
<p>DOMAINE DES BOIS</p>			
<p>Remarque de M. PERRAUD</p>			
<p>Conteste le fait que la parcelle 117 soit considérée comme « espace public mutable » car elle appartient à 116 copropriétaires. Il estime que le potentiel de 20 logements est trop élevé pour un lotissement dont la densité est de 3 logements/ha, ceci compromettrait l'harmonie et la cohérence du secteur.</p>		<p>La densité de 15 logements/ha est une moyenne qui répond aux objectifs actuels en matière d'urbanisation, fixés par le SCOT pour les pôles secondaires, accueillant équipements et commerces. La commune a donc appliqué ce principe. Le refus de cette application aurait engendré une non compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux et donc un rejet du projet.</p>	<p>/</p>
<p>Remarque de Mme VERGER et M. TROPHARDY</p>			
<p>S'opposent au projet d'aménagement de la parcelle 117 pour une densité trop importante qui causerait un déséquilibre de la zone résidentielle, des difficultés de traitement des eaux usées étant donné la nature des sols, et des difficultés d'évacuation des eaux pluviales.</p>		<p>La densité de 15 logements/ha est une moyenne qui répond aux objectifs actuels en matière d'urbanisation, fixés par le SCOT pour les pôles secondaires, accueillant équipements et commerces. La nature des sols est un problème relativement général sur le territoire de la commune, des solutions adéquates peuvent être mises en place au moment de l'urbanisation.</p>	<p>/</p>
<p>AUTRES SECTEURS</p>			
<p>Remarque de M. KERRO</p>			
<p>Souhaite que sa parcelle ZA 281 soit classée constructible car elle l'était lors du 1^{er} projet de PLU, elle est située dans un quartier d'habitations et entre deux parcelles constructibles.</p>		<p>La parcelle ZA 281 est effectivement localisée entre deux parcelles bâties au niveau du bourg-centre. Bien qu'entourée d'un tissu urbanisé cette parcelle se trouve aujourd'hui boisée et agglomérée à l'ensemble plus vaste du bois des Houx. Il avait 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. Toutefois cette parcelle constitue une dent creuse qui peut ainsi être utilement densifiée. La mairie souhaite limiter la zone constructible, en définissant dans le règlement graphique des restrictions pour le nombre de logement ainsi que pour la surface de déboisement. Il est proposé de classer le premier front bâti en zone urbaine afin de maintenir une forme urbaine homogène et de classer en zone N les fonds de parcelle pour conserver zone tampon avec le bois et éviter ainsi une sur-densification du secteur.</p>	<p>Modification du zonage</p>

Remarque de M. TEJERRO			
Conteste le classement en zone constructible d'une partie de la parcelle ZB 251. Il estime en effet qu'il ne s'agit pas d'un caractère exceptionnel, qu'une grande partie est sous la protection Natura 2000, que cela va dégrader l'espace naturel et que des déboisements conséquents sont à prévoir.		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 de Mme CAILIN			
Elle se montre contre le classement de sa parcelle ZC 309 en zone agricole alors qu'elle fait partie d'un lotissement approuvé par arrêté préfectoral (AP UOC2. I. n°066 du 16/05/1977). Elle estime que la pose d'un compteur d'eau laisse présager une viabilisation du terrain, elle souhaite pouvoir construire sa résidence en lien avec son activité (comportementaliste animalier) et conteste les anciennes nuisances mentionnées à propos de cette parcelle.		Cette parcelle bien que située en limite d'urbanisation, se trouve entre un espace boisé et une zone agricole, et correspond à une connaissance de zone humide, recevant des ruissellements du bois voisin et la présence d'une ancienne mare. Son urbanisation correspondrait à un étalement de l'urbanisation sur des emprises agricoles. Le secteur concerné est aujourd'hui classé en zone agricole dans le PLU. Ne sont aujourd'hui permis en zone agricole que les habitations liées à une présence permanente et nécessaire issue de l'activité. Il appartient donc au pétitionnaire de justifier de cette présence permanente (élevage, surveillance de cultures précieuses) nécessaire à son activité.	/
Remarque de Mme CAVE			
Souhaite connaître les classements de leurs parcelles et les motivations liées		Cette demande concerne la route de Gaillon. Ce secteur a été classé en zone N car connu pour être humide (secteur dits des Marais). La commune a effectué des travaux d'aménagement pour éviter les ruissellements venant de la route de Gaillon. C'est un chemin rural non carrossable qui le traverse et qui reçoit également les ruissellements (corridor d'évacuation des eaux, problématique reconnue d'assainissement lors des gros orages et des pluies longues sur les constructions existantes voisines). Pour être constructibles, hormis la parcelle n°6, les terrains doivent avoir une desserte de voirie mais aussi des réseaux. Dans les circonstances actuelles et afin d'éviter tout risque lié à la problématique générale de gestion des eaux, le classement en zone N paraît être le plus approprié.	/
Remarque de la Commission Urbanisme			
Demande que soit ajouté dans les dispositions générales du règlement que « la terre constituant le sol de la commune étant en majorité composée d'argile, il existe un risque de sécheresse » comme l'indique le document d'information communal sur les risques majeurs. Demande à modifier l'OAP du lot 117 en y incluant une demande de construction d'une résidence pour personnes âgées,		Pour que l'information soit plus aisément lisible il est souhaitable que ce paragraphe sur le risque argile apparaisse dans les dispositions générales du règlement et des zones concernées (dicrim complet existant en annexe). Concernant l'OAP, il est proposé de modifier la légende afin de favoriser la mixité de l'offre de logement et faire que ces derniers répondent aux besoins de l'ensemble de la population. La possibilité de création de logements adaptés pour personnes âgées sera ainsi inscrite comme principe d'habitat dans les OAP (partie graphique et texte). Il est en effet indiqué que le PADD ne mentionne pas d'orientation spécifique pour des équipements dits structurants pour personnes âgées.	Modification des OAP

<p>leur permettant de maintenir sur la commune cette population.</p>			
<p>Remarque de M. et Mme BONNEVILLE</p>			
<p>Souhaitent que la partie de leur parcelle 152 donnant sur la route de Vernon soit rendue constructible sachant que le terrain est quasiment plat et ne présente pratiquement aucun risque de glissement de falaise. Ils font une proposition de tracé englobant leurs 2 voisins et un classement Nh.</p>		<p>Le terrain est situé dans le hameau de Cocherel, en limite de départementale. Or, les élus ont fait le choix d'un développement limité des hameaux. De plus, un risque d'effondrement a été repéré sur cette zone. Enfin, le seul accès à ce terrain se fait depuis la départementale, axe relativement circulant. Le SCOT n'autorise qu'une très faible densification de cette zone. Le Département refuse les accès et sorties de voitures sur la départementale. Pour ces raisons, la commission ne souhaite pas rendre constructible ces terrains.</p>	<p>/</p>
<p>Remarque de Mme COHEN</p>			
<p>Les habitants de la commune ne souhaitent pas une densification de ce dernier et souhaite que la qualité de vie soit préservée</p>		<p>Les objectifs de densification répondent à la tendance locale du développement de l'urbanisation (essentiellement résidentielle). Les élus souhaitent maintenir le dynamisme de la commune tout en limitant l'étalement du tissu urbain et les impacts sur le patrimoine naturel, bâti et paysager. C'est pourquoi cette densification reste maîtrisée et répond à des objectifs locaux, notamment édictés par le SCOT qui désigne Houlbec-Cocherel comme un pôle secondaire.</p>	<p>/</p>