

**Plan Local d'Urbanisme**  
Dossier approuvé



**Rapport et conclusions  
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 :

# RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

Concernant le

- **PROJET d' ELABORATION du PLAN LOCAL d'URBANISME de la Commune de HOULBEC-COCHEREL.**
- **Mise en concordance du règlement et du cahier des charges du lotissement « Les Clairières de la Fortelle » avec le PLU conformément aux dispositions de l'art 442-11 du code de l'Urbanisme .**

*Arrêté Municipal du 19 Octobre 2016*

Gérard GOULAY  
Commissaire Enquêteur

# SOMMAIRE

## Généralités

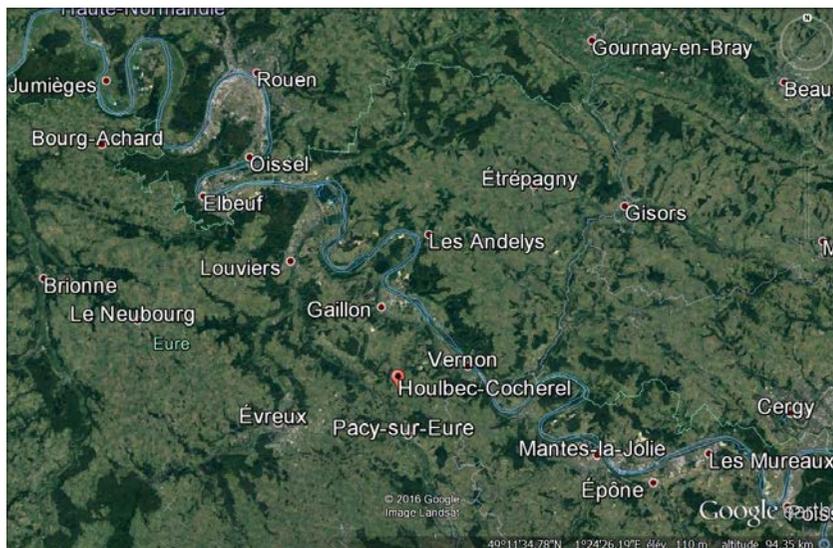
- 1- Présentation de la Commune
- 2- Objet de l'enquête
- 3- Composition du dossier
- 4- Cadre juridique

## Déroulement de l'enquête

- 1- Désignation du Commissaire enquêteur
- 2- Préparation de l'enquête
- 3- Information du public
- 4- Climat de l'enquête
- 5- Clôture de l'enquête
- 6- Analyse du dossier
- 7- Analyse des Observations

# Généralités

## 1- Présentation de la Commune



### Administrative

Département de l'Eure  
Arrondissement d'Evreux  
Canton de Pacy sur Eure  
Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure (CAPE)

### Géographique

La Commune de Houlbec-Cocherel se situe :  
à 15 km à l'Ouest de Vernon,  
à 22 km au Sud de Gaillon,  
à 21 km à l'Est d'Evreux .  
à 11km au Nord de Pacy sur Eure

La Commune est limitrophe des Communes suivantes:  
Sainte Colombe près Vernon, la Chapelle-Réanville,  
Mercey, Saint Vincent des Bois, Menilles,  
Hardencourt-Cocherel, Jouy sur Eure, Rouvray.

Le territoire est situé dans la partie Centre-Est du département de l'Eure, entre Vernon à l'Est et Pacy sur Eure au sud et se trouve non éloignée des franges franciliennes. Il est composé d'un bourg-centre, implanté à la croisée de routes départementales locales, et de plusieurs hameaux, situés sur la plateau (la Caillerie, les Clairières de la Fortelle) ou dans la vallée dans la vallée de l'Eure (Cocherel, le Haut-Cocherel).

Cet espace administratif est encadré au Sud par la vallée de l'Eure faisant office de barrière naturelle et est occupée dans ses parties Nord, Est et Sud par des zones de boisements

Si le territoire est traversé dans sa partie Sud par la RD 836 voie de communication importante reliant Pacy à Gaillon, la RD 65 du Sud au Nord et la RD 57 d'Ouest en Est il est surtout situé à proximité de l'A13 reliant notamment Rouen à la région parisienne.

L'échangeur de Douains est ainsi localisé à moins de 10 minutes de la commune. Ce secteur vitrine constitue par ailleurs un pôle économique en cours de structuration (Normandie Parcs). Des entreprises sont d'ores et déjà présentes et devraient être renforcées par la constitution à venir du Village des marques.

Ce positionnement géographique contribue à donner au territoire des caractéristiques propres en termes d'implantations résidentielles. Le territoire, de par sa situation est relié aux principaux sites de la région. Il bénéficie d'une bonne accessibilité aux bassins de vie et d'économie d'Evreux (30'), de Gaillon (15') de Pacy sur Eure (10') et de Vernon (10'). La gare de Vernon, reliant Paris est également facilement accessible.

Cette accessibilité reste relative car il n'existe, à l'heure actuelle, que peu de transport en commun obligeant ainsi quotidiennement les déplacements "circulés" individuels.



## 2- Objet de l'enquête

Le territoire de la Commune de Houlbec-Cocherel est actuellement régi par un Plan d'Occupation des Sols. La pression foncière est importante sur ce secteur car les populations y trouvent une certaine qualité de vie, tant en matière de cadre local que de coût immobilier, comparativement à la région parisienne. Toutefois, si cette pression foncière est un point positif pour le développement et l'attractivité du territoire, cette dernière doit faire l'objet d'encadrement et de planification afin de ne pas dénaturer et banaliser les caractéristiques locales. Le territoire disposant d'une situation favorable au développement de l'urbanisation, la commune souhaitait donc mettre en cohérence son territoire avec les orientations supra-communales que sont le SCoT de la CAPE, le Grenelle de l'environnement et souhaitant promouvoir une logique de développement d'ensemble, la commune, par délibération en date du 20 Novembre 2014, a décidé d'élaborer sur son territoire un Plan Local d'Urbanisme.

Les élus ont souhaité reconsidérer leur développement urbain afin d'inscrire leurs ambitions à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Cette démarche suit ainsi plusieurs objectifs :

- Une réflexion d'ensemble sur les zones d'extension urbaines,
- La mise en place de prescriptions réglementaires sur l'ensemble du territoire,
- L'inscription des ambitions communales dans une perspective de développement durable

Les élus ont également souhaité mettre à l'enquête publique la mise en concordance du règlement du lotissement « Les Clairières de la Fortelle » avec le règlement du Plan local d'Urbanisme comme le prévoit l'article L 442-11 du Code l'Urbanisme :

L 442-11 : *Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme.*

Pour la Commune de Houlbec-Cocherel la chronologie fut la suivante :

- Prescription le 29 Septembre 2011
- Approbation PADD 20 Décembre 2012
- Arrêté de suspension 25 mai 2014
- Arrêté d'arrêt du PLU 15 Juillet 2014
- Reprise de l'étude du PLU 20 Novembre 2014
- Débat orientations PADD 10 Juin 2015
- Réunion publique 9 Mars 2016
- Arrêté du projet le 22 Juin 2016

*Conformément à l'article L300-2 du code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal suite à la réunion de lancement de Novembre 2014, a décidé de soumettre à la concertation de la population, des associations locales et autres, les études pendant toute la durée du projet par affichage, publication dans un journal local, une concertation publique du 6 Mars 2015 au 22 Juin 2016 accompagnée d'un cahier de doléances qui ont fait l'objet d'une réponse de la collectivité.*

### 3- Composition du dossier

- **n°1 - Eléments relatifs à l'enquête publique**
  - Note de présentation
  - Avis des personnes publiques associées
  - Mesures de publicité effectuées
- **n°2 - Eléments relatifs à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme**
  - **Rapports**
    - Rapport de présentation
    - Projet d'aménagement et de développement durables
    - Orientations d'aménagement et de programmation
    - Règlements
  - **Plans de zonage**
    - Plans de zonage
  - **Annexes**
    - Annexes sanitaires (Notice explicative et plans)
    - Servitudes d'utilité publique
    - Annexes
      - Délibérations
      - Porter à connaissance
      - Avis de l'autorité Environnementale dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU au cas par cas (**accord tacite > 3mois**)
      - Plan des contraintes.
      - Bilan de la concertation

### 4- Cadre juridique

- ⤴ Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L110, L121-1 et suivants, L122-1 et suivants, L123-1 et suivants, L123-6 et suivants, R123-1 et suivants, L442-11
- ⤴ Le Code de l'Environnement et notamment les articles L123-1 et suivants, R123-1 et suivants.
- ⤴ Le Code de l'Expropriation et notamment les articles L11-1 et suivants et R11-4 et suivants.

## Déroulement de l'enquête

### **1- Désignation du Commissaire enquêteur**

Par ordonnance du 08/08/16 modifiée le 18/10/16, sous la référence affaire **N° E 16000100/76**, le Tribunal Administratif de Rouen désigne Gérard GOULAY en tant que Commissaire Enquêteur et Jean-Pierre ALLAIRE en tant que Commissaire Enquêteur suppléant au titre de l'enquête publique, concernant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de HOULBEC-COCHEREL et la mise en concordance du règlement du lotissement « Les Clairières de la Fortelle » avec le projet de PLU.

### **2- Préparation de l'enquête**

Lors d'une réunion de travail le 7/09/2016, Me LIGIER, Adjointe au Maire de Houlbec-Cocherel nous a présenté le projet de PLU ainsi qu'une visite de la Commune.

Une deuxième réunion de travail a eu lieu le 16/09/16 en présence de Mr Caron Maire et de Me Ligier.

A cette réunion un dossier nous a été remis et la mise en conformité du règlement du lotissement « Les Clairières de La Fortelle » a été évoquée.

◆ **Nous avons signalé le fait que nous n'étions pas missionnés pour un complément d'enquête.**

Une réunion de travail fixée au 3/10/16, à laquelle participera Maître Baron Avocat de la commune, nous permettra de comprendre la volonté communale et les contours juridiques de cette demande. L'article L 442-11 a été évoqué lors de cette réunion, ainsi que la convocation d'un Conseil Municipal et d'une demande de la Mairie auprès du Tribunal Administratif pour une extension de la mission des commissaires enquêteurs.

◆ **La décision modificative a été faite le 18/10/16.**

L'application récente de la loi ALUR a été évoquée avec les conséquences éventuelles sur ce projet.

Au cours de cette réunion nous avons défini:

- La Mairie de Houlbec-Cocherel comme lieu où se déroulera l'enquête publique
- La période de l'enquête du 14 Novembre 2016 au 15 Décembre 2016 aux jours et heures d'ouverture de la Mairie, soit 32 jours consécutifs. L'arrêté d'ouverture d'enquête nous a été envoyé par messagerie pour modifications et accord.
- Les permanences du Commissaire Enquêteur soit
  - ◆ **le lundi 14 Novembre de 9h à 12h**
  - ◆ **le mercredi 23 Novembre de 15h à 18h**
  - ◆ **le samedi 3 Décembre de 9h à 12h**
  - ◆ **le vendredi 9 Décembre de 9h à 12h**
  - ◆ **le jeudi 15 Décembre de 16h à 19h**

***Afin de favoriser l'accueil du public, une salle indépendante a été mise à disposition par la Mairie***

- Les journaux pour les parutions légales  
Paris Normandie et Le Démocrate, ainsi que les dates de parution.

***L'application de loi ALUR sur les documents d'urbanisme en cours d'élaboration ou d'enquête publique, oblige les Communes à modifier certaines identifications de zone de leur document afin de ne pas pénaliser les propriétaires dans le cadre de possible extension de leur propriété, ex : identification de zone Ah (Secteur Agricole d'habitat isolé) en STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'accueil Limité).  
Ce passage doit être validé par la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers).  
Son avis étant considéré comme celle d'une personne publique associée, il sera dans le dossier d'enquête publique.***

### **3- Information du public**

- ✓ Paris-Normandie édition du 29 Octobre 2016 (annexe n°1)
- ✓ Le Démocrate édition du 17 Novembre 2016 (annexe n°2)
- ✓ Paris-Normandie édition du 15 Novembre 2016 (annexe n°3)
- ✓ L'avis de l'enquête publique sera sur le site de la commune
- ✓ Une distribution "boîte aux lettres" du bon arrêté a été effectuée le 28 Octobre 2016.

L'arrêté paru dans le Paris Normandie du 24 Octobre n'étant pas correct une parution annule et remplace a été effectuée le 29 Octobre. La parution prévue dans le Démocrate du 26 Octobre n'a pas eu lieu n'ayant pas le temps matériel pour incorporer la modification, ce journal ne paraissant que de façon hebdomadaire l'arrêté correct n'a été diffusé que le 17 Novembre.

**Mon avis : Suite à une erreur, un mauvais arrêté a été envoyé aux journaux. La Municipalité a fait le maximum pour corriger l'erreur et donner une bonne information.**

### **4- Climat de l'enquête**

L'enquête s'est déroulée dans un bon climat et aucun incident n'est à relever.

### **5- Clôture de l'enquête**

Le 15 Décembre à 19h, le registre d'enquête PLU (RE1) comprenant **11** observations, **14** courriers et **2** observations verbales, et le registre d'enquête "Mise en concordance du règlement et du cahier des charges du lotissement « Les Clairières de la Fortelle »(RE2) comprenant **6** observations et **3** courriers ont été clos par Me l'adjointe au Maire de Houlbec-Cocherel et le Commissaire Enquêteur.

L'ensemble des documents a été emporté par le Commissaire Enquêteur pour qu'il puisse réaliser son rapport et ses conclusions.

Sont venues

Aux permanences,

**25** personnes (dont 2 en représentant verbalement 8) pour connaissance du dossier et dépôt de note ou observation au registre,

**2** personnes pour connaissance du dossier et observation verbale.

Hors permanences

**8** personnes pour connaissance du dossier et dépôt de note ou observation au registre.

## **6- Analyse du dossier**

### **Compatibilité avec les documents cadres et diagnostic**

#### **Introduction**

La législation, et notamment les lois de Solidarité et Renouvellement Urbain, Urbanisme et Habitat et portant Engagement National pour l'Environnement, traduit la volonté de promouvoir un développement de l'urbanisation plus cohérent, plus durable et plus solidaire. Pour répondre à cet objectif, la loi apporte dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat, des déplacements, de l'environnement, de la biodiversité, de l'énergie et de la prise en compte des risques, des réformes profondes.

Le Plan Local d'urbanisme est l'outil de planification territoriale, permettant de mettre en place à l'échelle locale, en concordance avec les orientations définies dans le cadre des Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT), les principes de la loi.

Ce document fixe, à travers un projet politique et sa traduction réglementaire, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Il délimite ainsi les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions ou la protection des milieux.

#### **Un territoire en construction**

Promulguée en 2010, la loi portant engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle II », est un texte d'application et de territorialisation du Grenelle Environnement et de la loi Grenelle I. Il décline chantier par chantier, secteur par secteur, les objectifs entérinés par le volet législatif du Grenelle Environnement

##### **- Pour un développement plus respectueux de l'environnement :**

###### **La loi pour la Transition Energétique et la Croissance Verte (TECV).**

Les grands axes et mesures principales de la loi TECV :

- ✓ La rénovation des bâtiments,
- ✓ Le développement des transports propres,
- ✓ La lutte contre le gaspillage et la promotion de l'économie circulaire,
- ✓ Favoriser les énergies renouvelables,
- ✓ Renforcer la sécurité nucléaire et l'information des citoyens
- ✓ Simplifier et clarifier les procédures,
- ✓ Donner aux citoyens, aux entreprises, aux territoires et à l'État le pouvoir d'agir ensemble,
- ✓ Financer et accompagner la transition énergétique

##### **- Pour une gestion de l'eau plus équilibrée :**

###### **Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau Seine-Normandie.**

Le territoire est inclus dans le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie.

Au titre de l'évaluation environnementale, articulation et compatibilité du PLU.

- ✓ Concernant la ressource en eau potable, aucune zone d'urbanisation ne se situe au sein ou vers une zone de protection de captage (aucun captage n'est par ailleurs présent sur le territoire communal).
- ✓ Il n'existe pas de réseau de collecte des eaux usées, l'assainissement est individuel sur l'ensemble du territoire

communal. Afin d'éviter de diriger toute eau polluée vers le milieu naturel, les prescriptions du SPANC sont respectées. Les eaux pluviales des nouvelles constructions seront gérées à la parcelle.

◆ **On rappelle néanmoins que les sols n'ont pas une bonne qualité d'infiltration ; des études géotechniques devront définir le meilleur mode de gestion.**

- ✓ Le PADD définit clairement la volonté de protéger les rus et leurs abords en créant des zones tampons de protection. Cela se traduit dans le zonage par la mise en place de secteurs classés en éléments de patrimoine naturel à protéger (Art L 151-23 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ Aucun secteur ouvert à la construction ne se situe sur les zones humides potentielles identifiées sur le territoire.
- ✓ La vallée de l'Eure est sujette à débordement et provoque des inondations. Elle fait l'objet d'un PPRI. Aucune zone constructible ne se situe à proximité. Le risque pour la population est donc nul.

### **- Pour une gestion plus cohérente des espaces naturels :**

#### **Le Schéma Régional de Cohérences Ecologiques (SRCE)**

Le SRCE a été approuvé en Novembre 2014. Au regard des enjeux nationaux et régionaux liés à la prise en compte de la biodiversité et de sa préservation, le Préfet de Région et le Président du Conseil Régional ont décidé de conjointement porter une stratégie régionale de la biodiversité (SRB) autour de cinq piliers :

- Développer la connaissance et notamment les indicateurs de la biodiversité,
- Elaborer le Schéma Régional de Cohérence Ecologique,
- Définir une stratégie régionale de création d'espaces protégés,
- Lutter contre les espèces exotiques envahissantes,
- Promouvoir l'éducation à l'environnement

Impulsé par les lois Grenelle, le SRCE identifie les cœurs de biodiversité et les relie par des corridors écologiques afin de lutter contre la fragmentation des habitats et l'érosion de la biodiversité. Elaboré sous la maîtrise d'ouvrage conjointe de l'État et de la Région, il constitue l'échelon régional de la trame verte et bleue.

Au titre de l'évaluation environnementale, articulation et compatibilité du PLU.

- ✓ Le SRCE identifie des réservoirs et corridors boisés, calcicoles et une discontinuité rurale.
- ✓ Une analyse est menée à l'échelle communale : les zones ouvertes à l'urbanisation sur le bourg ne perturbent aucun corridor. Elles ne se situent dans aucune sous-trame. Les OAP (opérations d'aménagement programmées) prennent les mesures nécessaires pour consolider (et recréer) la trame verte du territoire (plantation de haies...). A échelle plus large la trame verte du territoire est également consolidée (maintien global du contexte forestier des lotissements forestiers en conservant au moins 50 % des emprises boisées, identification des chemins enherbés situés au sein de l'espace de discontinuité rurale, zonage naturel strict inconstructibles sur les zones de protection naturelle).
- ✓ Le PADD exprime clairement le souhait de protéger/affirmer les éléments de TVB du territoire. Sur le plan de zonage, l'ensemble de la trame bleue est protégée par un classement en "éléments de paysage naturel à protéger", tout comme les mares, haies, parcs et chemins enherbés. Tous les éléments boisés du territoire (éléments supports de la TVB) ont été classés en Espace Boisé Classé (EBC) assurant leur protection et leur maintien.
- ✓ Les OAP protègent et intègrent des éléments paysagés qui viendront conforter les continuités communales.

**- Pour une diminution de la consommation énergétique :**

**Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE).**

Au titre de l'évaluation environnementale, articulation et compatibilité du PLU.

- ✓ Le PLU intègre le principe de limitation de l'étalement urbain. Une majorité du projet communal prend place au travers de densification/requalification des secteurs urbains existants. La maîtrise de l'étalement urbain constitue plusieurs orientations phares du PADD. L'ensemble de l'enveloppe urbaine d'Houlbec-Cocherel est préservé.
  - ◆ **Seule une zone supplémentaire est ouverte à l'urbanisation**Elle constitue le secteur de moindre impact qui a été retenu et correspond de façon strict aux besoins identifiés sur la commune (prélèvement d'1/3 seulement des directions d'urbanisme autorisées par le SCoT).
- ✓ Le diagnostic dresse les potentialités du territoire en termes de filières d'énergies renouvelables. Aucun potentiel particulier n'est identifié. Le règlement n'interdit pas les constructions de performance énergétique et environnementale.
- ✓ Le PADD souligne l'importance d'intégrer aux réflexions les évolutions sociétales et territoriales liées au changement climatique, notamment en matière de formes urbaines, de mixité (principe de mixité fonctionnelle alliant logements et commerces peut permettre de diminuer à petite échelle le recours aux véhicules motorisés), le projet met en œuvre des orientations permettant d'agir sur la qualité de l'air comme la favorisation des déplacements doux/liaisons douces pour les déplacements courts (notamment à l'échelle du bourg, ce principe ne peut être développé sur l'ensemble du territoire au vu des distances à parcourir et de la configuration en relief du territoire) et le développement des transports collectifs (demande de point d'arrêt supplémentaire pour le transport à la demande).

**Mon avis: Un programme "liaison douce" est-il prévu ?**

**Avis Mairie annexe n°5: Un programme est prévu dans la zone 1AU. Les chemins communaux sont entretenus tous les ans.**

**Au niveau de la côte aux brebis, une étude sera faite pour aménager le chemin entre les deux bois**

**- Pour une gestion plus cohérente des espaces agricoles à l'échelle du Département :**

**Le document de gestion des espaces agricoles et forestiers du Département de l'Eure et la charte pour une gestion économe de l'espace eurois.**

Au titre de l'évaluation environnementale, articulation et compatibilité du PLU.

- ✓ Le PLU intègre le principe de limitation de l'étalement urbain . Une majorité du projet communal prend place au travers de densification/requalification des secteurs urbains existants. La maîtrise de l'étalement urbain constitue plusieurs orientations phares du PADD. L'ensemble de l'enveloppe urbaine d'Houlbec-Cocherel est préservé. Seule une zone supplémentaire est ouverte à l'urbanisation. Elle constitue le secteur de moindre impact qui a été retenu et correspond de façon strict aux besoins identifiés sur la commune (prélèvement d'1/3 seulement des directions d'urbanisation autorisée par le SCoT)
- ✓ Le diagnostic a tenu compte de la présence agricole en identifiant son fonctionnement. Des mesures sont par ailleurs prises afin de la protéger ( recul de certaines constructions, évitement du mitage en zone agricole via des prescriptions particulières, choix d'un secteur de moindre impact en fonction de la qualité agronomiques des sols...)

- **Des politiques sectorielles pour le cadre de vie :**

**Le Schéma d'Aménagement Numérique de l'Eure (SDAN).**

Au titre de l'évaluation environnementale, articulation et compatibilité du PLU.

- ✓ Le PLU au travers de son PADD intègre cette question majeure de l'attractivité territoriale en anticipant son arrivée sur le territoire (règlement).

- **Une déclinaison locale de la stratégie du territoire :**

**Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure (CAPE).**

Le SCoT est issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU). Il assure la cohérence de ces politiques et celle des documents d'urbanisme. Ces documents doivent être compatibles avec le SCoT.

La commune d'Houlbec-Cocherel est incluse dans le périmètre du SCoT de la CAPE et a été classée en pôle secondaire.

Les pôles secondaires sont vus comme des relais des principales centralités du territoire en matière d'offre de services et de commerces de proximité.

*Le rôle du pôle relais est de structurer les communes avoisinantes afin de créer un petit bassin de vie s'appuyant sur la présence des pôles urbains majeurs ou espaces de centralité regroupant vie économique, sociale et culturelle. Cela signifie que la commune peut jouer un rôle d'animation des communes avoisinantes plus rurales et offrir en milieu rural un parc de logement pouvant répondre à différents besoins*

Le SCoT a été approuvé en octobre 2011 par les élus des 41 communes composant la CAPE.

Le périmètre du SCoT de la CAPE a la particularité de réunir des territoires sous influences diverses :

- bassin de vie et d'emploi d'Evreux, de Rouen-Elbeuf et de la région parisienne
- il est également situé le long de l'axe de la Seine appelé à jouer un rôle structurant dans le cadre du projet du Grand Paris.

Il a également pour ambition de renforcer les équilibres du territoire.

**Mon avis : Le bassin d'emploi de Gaillon/Vernon doit également avoir une influence.**

Les orientations suivantes du SCoT s'appliquent sur le territoire :

- La commune en tant que pôle relais, doit renforcer son offre de logement et son offre d'emploi, et conforter son offre en matière de commerces et services de proximité.
- Le développement urbain doit être prioritairement développé dans les secteurs bénéficiant de desserte de transport en commun et dotés de circulations douces
- La priorité doit être donnée aux potentialités de renouvellement urbain.
- Le SCoT fixe certains objectifs en matière d'urbanisation d'ici à 2025 :
  - ◆ Direction d'urbanisation prescrite : **route de Mercey et de Saint Vincent des Bois,**
  - ◆ Le nombre d'hectares potentiellement urbanisable est fixé pour la commune à **5ha,**
  - ◆ L'objectif de densification de **15 logements/ha,**
  - ◆ L'objectif de construction et de mixité du parc de logement (habitat diversifié et de qualité) **33 logements/an** dont **10 logements /an** en locatif aidé à l'échelle des 6 pôles secondaires soit en moyenne un taux de construction de :  
**6 logements/an par commune dont 2 logements locatifs**
  - ◆ Préservation de la trame verte et bleue du territoire,

- ◆ Afin de maintenir la qualité des paysages locaux, des espaces dits de coupure d'urbanisation doivent être définis (vallée de l'Eure, lotissements isolés).
- ◆ Limiter l'extension des hameaux. Le SCoT précise de manière fine les possibilités de développement dans chacun des hameaux existants sur le territoire communal.

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

Au titre de l'évaluation environnementale, articulation et compatibilité du PLU.

L'ensemble de ces éléments a été intégré dans le projet communal :

- ✓ Renforcement de l'attractivité d'implantation résidentielle de la commune en lien avec son rôle de pôle secondaires
- ✓ Une seule partie de l'une des deux directions d'urbanisation est ouverte à l'urbanisation. Une densité de 15 logement/ha sera appliquée.
- ✓ Seuls les hameaux "densifiables" ont été intégrés au PLU, dispositifs d'évolution de l'existant pour les hameaux du territoire.
- ✓ Maintien de la trame verte et bleue sur la commune :
  - Protection des boisements, de la vallée de l'Eure, des coteaux, des espaces de respiration entre entités bâties. Ces éléments sont identifiés en espaces boisés classés ou en tant qu'élément du patrimoine naturel à protéger (L 151-23 du CU) ce qui permet effectivement de la maintenir

### - Des politiques sectorielles pour l'habitat :

#### **Le Plan Local d'Habitat (PLH)**

Le PLH de l'agglomération a été approuvé le 31 mai 2010, il définit à partir de constats, certains objectifs en matière de logement. La commune devra ainsi respecter ces orientations.

La répartition de l'objectif global de manière égale entre les six communes appartenant au pôle secondaire donne :

- 33 logements (soit 6 par an) à produire dans chaque commune, dont 10 locatifs aidés, sur la période, dans chaque commune,
- 2 accessions sociales en 6 ans,
- 4 accessions à produire dans des prix compatibles avec la PTZ (Prêt à Taux Zéro).

Pour produire de la diversité, on peut imaginer dans chaque commune et pour la période du PLH :

- Un lotissement avec des parcelles diversifiées, permettant 4 accessions de type PTZ, 2 accessions sociales et quelques locatifs aidés (5 par exemple),
- Plus un petit ensemble exclusivement dédié au locatif aidé (5 ou 6),
- Une partie de l'objectif de locatif aidé peut aussi être atteinte par remises en marché et conventionnements

Au titre de l'évaluation environnementale, articulation et compatibilité du PLU.

L'ensemble de ces éléments a été intégré dans le projet communal :

- ✓ Renforcement de l'attractivité d'implantation résidentielle de la commune en lien avec son rôle de pôle secondaire :
  - définition d'un principe de mixité sociale et fonctionnelle, au moins 10 logements de type locatifs sont prévus au sein des OAP (Opération d'Aménagement Programmé).

Des orientations thématiques ont également été définies afin de répondre aux enjeux énoncés.

Celles-ci sont au nombre de 4 :

- **Créer les conditions de réussite des objectifs du PLH**
  - Anticiper sur le foncier en travaillant l'aménagement et la planification urbaine (constitution de réserves foncières)
  - Assurer l'application des principes de mixité sociale et de développement durable (mixité de l'habitat, qualité de l'opération)
- **Veiller au niveau de confort des logements existants**
  - L'intervention sur le parc privé :
    - Vers un dispositif coordonné d'amélioration de l'habitat privé.
  - l'intervention sur le parc ancien public :
    - Intégrer l'ANRU et poursuivre l'amélioration diffuse.
- **Cibler l'action sur un certain nombre de clientèles spécifiques**
  - Le logement des personnes âgées
  - Le logement des personnes handicapées
  - Le logement des jeunes
  - L'hébergement d'urgence et le logement temporaire
  - L'accueil des gens du voyage
- **Organiser le suivi de la politique**

Plus particulièrement, pour la commune, les orientations suivantes sont définies :

- La commune en tant que pôle secondaire a pour objectif la construction en moyenne de 6 logements par an. **La création d'une résidence de logements individuels adaptés aux personnes âgées avec services attenants** ainsi qu'**une offre de logements locatifs pour les populations plus jeunes** sont également des ambitions.
- Le PLH mise sur l'action foncière comme action majeure sur le territoire. Les principes de mixité et de développement durable ainsi que l'amélioration du parc privé doivent également être respectés.

**Le PLU est compatible avec les documents de portée supérieure**

#### **Un encadrement communal antérieur**

La commune possède un POS (Plan d'Occupation des Sols). Celui-ci a été approuvé en 1990 puis modifié en 1995, 1998, 2005 et 2007. Les objets de ces révisions portaient notamment sur l'une des zones de développement (Naa), sur l'accès à la zone du bois des Houx, sur l'inclusion dans le document du périmètre de captage, sur le nouveau classement du corps

de ferme et sur des points du règlement.

Ce document de planification définissait de manière générale un zonage englobant les zones de bâti ancien en zone UA, les zones pavillonnaires en zone UB, un zonage agricole (NC) et un zonage naturel (ND). Les zones boisées faisaient l'objet d'une protection au titre des Bois en Espaces Boisés Classés.

Les zones d'extension de l'urbanisation (zone NA et Naa) étaient dirigées vers la route de Mercey et la rue du Lavoir. Des zones d'extension pour des activités (zone Naz), à ce jour non réalisées, étaient déterminées au niveau de la côte des Buissons et route de Mercey

Enfin, le POS prévoyait une zone dédiée aux loisirs (zone Nda, au niveau du lieu dit les charmilles) et une zone dédiée aux équipements sociaux ou médico-sociaux (zone Ndb au niveau de l'emprise du bois des Houx)

L'état des lieux fait état de peu d'ouverture à l'urbanisation dans ces secteurs dédiés.

Le POS ouvrait un potentiel de 29,6 hectares dédiés à l'extension de l'urbanisation (zone Na, Naa, Naz, NDa, Ndb). L'ensemble de des superficies urbanisables était dédié au développement résidentiel (6,4ha) et aux activités artisanales, commerciales et sociales (23,2ha).

Depuis l'approbation du POS :

- L'ensemble de l'offre destinée au développement des activités économiques, de loisirs et offre médico-sociale n'a pas été urbanisé.
- Les 2,3 ha dédiés à l'accueil résidentiel à court terme, secteur de la rue du Lavoir, sont en cours d'urbanisation sur une emprise de 1,5ha. Les emprises concernées vont accueillir à terme 8 logements.
- Toutefois, l'urbanisation de la commune a également eu lieu dans les zones urbaines du POS :
  - environ 5,5ha ont été consommés sur le territoire communal pour des projets d'habitat, comptabilisé à hauteur de 27 logements.

## Un territoire attractif

### - Une terre d'accueil pour une nouvelle population

Une dynamique démographique croissante et régulière.

La population, connaît une croissance positive depuis les années 60. Si son nombre d'habitants augmente relativement de manière régulière, des pics d'augmentation sont toutefois à noter :

- 8,1 % dans la période 1975-1982
- 3,1 % dans la période 1982-1990
- 1,5 % dans la période 1999-2006

La croissance de la population est toutefois de moindre importance depuis les vingt dernières années (+ ou -1%).

**La population est même aujourd'hui en baisse, la commune accueillant en 2013 : 1342 habitants**

**Les dernières données INSEE indiquent une croissance nulle entre 2008 et 2013, le taux du solde naturel positif venant uniquement combler le taux négatif du solde migratoire.**

Note : Le solde naturel représente la différence entre les naissances et les décès tandis que le solde migratoire traduit quant à lui les mouvements migratoires, c'est à dire la différence entre les départs et les arrivées définitifs sur le territoire

*La forte croissance qu'à connue la commune ces soixante dernières années a considérablement modifié le paysage urbain*

du village. Toutefois cette modification est intervenue par à-coups. Aujourd'hui la croissance démographique est faible voire nulle. Il conviendrait à travers le PLU d'assurer une ouverture à l'urbanisation cohérente permettant d'assimiler durablement les populations nouvelles en prenant en compte les capacités actuelles des équipements et infrastructures existantes. Il convient donc de diversifier les produits immobiliers dans le cadre du PLU afin que le territoire ne soit pas spécialisé et n'accueille qu'une certaine catégorie de population (offre mono spécifique de plus en plus difficile d'accès pour de jeunes couples pouvant participer au renouvellement de la population).

**- Une population vieillissante.**

Sur la commune, plus d'un tiers de la population a moins de 30 ans. Cet atout de vitalité tend à se réduire au fil du temps, les jeunes entamant des études supérieures ou connaissant leur premier emploi ont tendance à quitter leur commune de résidence et leur département. Le solde migratoire de cette catégorie de population est ainsi négatif. On constate également que la commune est confrontée à une sous représentativité de la classe des jeunes de 15-19 ans.

Le nombre de personnes ayant plus de 60 ans tend quant à lui à s'accroître passant de 9 % en 1999 à 15 % en 2011

**- Une population de plus en plus diversifiée.**

L'analyse de l'évolution de la population renvoie également à sa composition et donc aux ménages. Le territoire communal connaît une hausse de population, le nombre de ménages présents sur le territoire augmente donc également. Ainsi leur nombre est passé de 145 à la fin des années 70, à 340 au début des années 90, pour atteindre 500 en 2011.

Toutefois, on constate que le nombre de ménages croît de manière plus importante et plus rapidement que la population. On observe également que la taille des ménages composant la population locale tend globalement à diminuer, passant de plus de 3 personnes dans les années 60 à 2,6 en 2013.

**- Une réponse cohérente du parc de logement.**

Le parc de logements est composé à très large majorité de maisons individuelles (98,5%) et ce décline à un peu plus de 82 % en résidences principales et à 14 % en résidences secondaires. La part des logements vacants étant relativement faible avec 3,4 % . Il est à noter que le nombre de résidences secondaires a fortement diminué témoignant d'une certaine fixation de la population sur le territoire (19 % en 1999, 13,2 % en 2006 et 14,3 % en 2011). Les données actualisées de 2013 indiquent des tendances similaires.

On relève sur le territoire une majorité de propriétaires (91%) et d'un parc locatif non négligeable (7%). La commune accueille 3 logements sociaux. En 2013 ces tendances sont identiques, sauf pour le locatif (8%).

**- Un rythme de construction élevé, de grands logements sur de grandes parcelles**

Le nombre de permis de construire pour habitation neuve, délivré en moyenne, est de plus de 3 constructions par an. L'analyse des permis confirme la tendance constatée en matière de logement de grande taille avec une moyenne des surfaces habitables de 200m<sup>2</sup>. On constate néanmoins depuis 2006 une légère baisse de la taille des constructions. Les constructions sur le territoire prennent place sur de larges emprises, 2000m<sup>2</sup> en moyenne. Les règles en place dans l'actuel POS ont également favorisé la mise en place de ce type de logement sur la commune (superficie des terrains réglementée).

Le territoire est soumis à certaines pressions qu'il convient d'identifier :

- Les prix sont attractifs pour les populations parisiennes pour la construction neuve comme pour l'ancien.
- Le marché reste tendu (en matière de logements anciens 20 logements identifiés vacant en 2011).
- L'offre de logement de taille importante ne répond pas à la demande locative et non locative actuelle.
- Un cadre de vie et des prix fonciers attractifs.
- Un bassin d'emploi local et une accessibilité facilitée.
- Des axes de communication existants permettant le déplacements des habitants sans contraintes.
- Un offre de services et d'équipements suffisante pour attirer les habitants.
- Un parc de logement de qualité.

### Une commune dans des territoires dynamiques

Des équipements présents : entre suffisance et dépendance

La commune dispose sur son territoire des équipements suivants :

- ➔ Mairie
- ➔ Agence postale,
- ➔ Salle polyvalente,
- ➔ Ecole, cantine et garderie (ouverte de 7h à 19h),
- ➔ Equipements sportifs (terrain de foot et de tennis),
- ➔ Jeux pour enfants,
- ➔ Table de pique-nique et espace de repos,
- ➔ Cimetière situé en continuité directe de l'église (capacité suffisante)

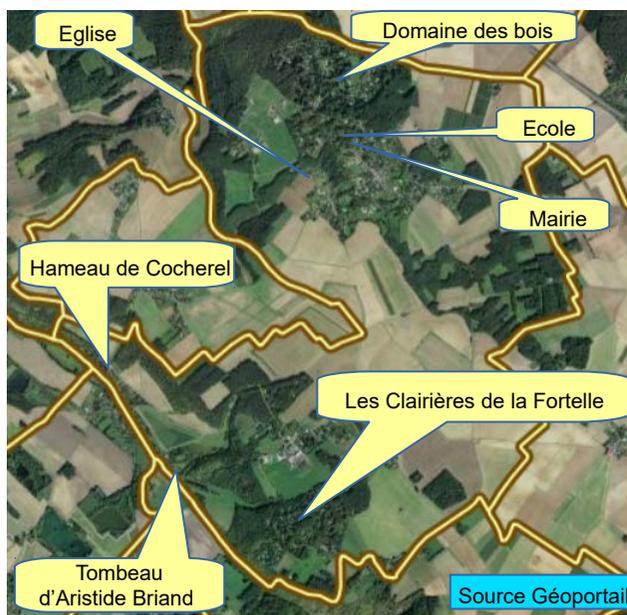
**Mon avis : L'indication du nombre de places libres serait intéressante**

**Avis Mairie annexe n°5 : Il reste 33 places libres. Une opération de relèvement est en cours sur 30 tombes abandonnées, à raison de 10 par an. Le cimetière de Cocherel est réservé aux habitants de Cocherel, des places sont disponibles. Une enquête sera lancée pour les tombes abandonnées.**

L'ensemble de ces équipements se situe au niveau du bourg-centre et constitue un espace de centralité. L'église est située sur le Bas-Houlbec tandis que le hameau de Cocherel bénéficie de deux espaces verts d'agrément (au niveau de la vallée de l'Eure et face au tombeau d'Aristide Briand). Une sente permet de relier le pôle école/salle communale/terrain sportif aux zones d'habitat. Ce type d'aménagement mérite toutefois d'être développé et structuré à l'échelle de l'ensemble du village.

**Mon avis : L'éloignement du hameau de Cocherel et du lotissement les Clairières de la Fortelle rend difficile la liaison avec le centre bourg.**

Ces équipements d'armature locale permettent de dynamiser la vie communale et celles des communes avoisinantes ne possédant pas ce type d'équipement.



- ◆ Pour satisfaire les besoins plus larges en matières d'équipements sportifs, sociaux, culturels, d'aide à la personne ou médicaux, les habitants se rendent principalement sur Vernon regroupant l'ensemble des structures (cinéma, médiathèque, centre culturel, maison de retraite, tissu associatif, hôpital...).

***La ville centre polarise ainsi les territoires alentours en matière d'offre de services et d'équipements.***

Concernant les équipements scolaires :

- L'école, la cantine et la garderie sont communales ;
  - une convention d'accueil a été passée avec la commune de Rouvray.
  - l'ensemble des classes est représenté.
  - l'école accueille aujourd'hui 158 élèves, l'effectif semblant aujourd'hui stabilisé bien que tendant à la baisse on notera que la part des effectifs de la maternelles représente 30 à 40 % des effectifs totaux .
- Les collèges et lycées sont quant à eux présents sur la commune de Vernon.
- ◆ La commune a pour projet de créer un nouveau restaurant scolaire. Elle a également proposé de mettre à disposition ses équipements scolaires et sportifs pour l'ensemble des enfants de la CAPE en dehors des périodes scolaires.

***Ce projet de centre aéré est actuellement en cours d'étude par les services de la CAPE.***

Le territoire est bien drainé en matière d'équipements, confortant ainsi sa place de pôle secondaire au sein de la CAPE.

Il peut ainsi répondre aux besoins de proximité de l'ensemble de ses habitants et des communes voisines non dotées. La commune n'est par ailleurs pas enclavée et bénéficie d'une très bonne accessibilité aux pôles urbains de son bassin de vie.

- Il est à noter que l'éloignement du hameau de Cocherel et de celui de la Clairière de la Fortelle vis à vis du bourg-centre, peut entraîner une « fuite » des habitants vers la commune de Ménilles, identifiées avec Pacy sur Eure comme un pôle urbain bénéficiant de davantage de commodités.

#### **- Une vie économique locale dans une structure régionale**

Les données INSEE indiquent qu'en 2011, pour 100 actifs résidant dans la commune, moins de 30 postes sont proposés sur le territoire ce qui signifie que la commune prose un nombre d'emplois inférieur au nombre d'actifs résidant sur son territoire. L'activité économique est présente en faible proportion sur le territoire communal. Si la commune ne comporte aucune activité industrielle, les activités artisanales et commerciales sont représentées :

- ✓ Pension canine,
- ✓ Entreprise de rénovation et maçonnerie,
- ✓ Entreprise de plomberie,
- ✓ Entreprise de tapisserie et rénovation,
- ✓ Bar- tabac « Les Vieilles Pierres »,
- ✓ Epicerie,
- ✓ Entreprise de motoculture et mécanique .

Quelques micro-entreprises étaient également présentes sur le territoire communal dans des secteurs d'activités variés. Sont également présents sur le territoire un orthophoniste et un psychologue.

L'activité agricole est présente sur le territoire avec en plus des exploitations agricoles :

- ✓ Une laiterie,
- ✓ Une zone de cueillette et de vente de légumes

*La commune a toutefois noté quelques manques pour répondre à l'ensemble des besoins des habitants. Une boulangerie et une boucherie ainsi qu'un cabinet médical permettraient de renforcer l'offre en matière de commerces et de services de proximité.*

*Cette situation s'explique par la proximité de Vernon regroupant la majorité des emplois des communes environnantes et par la polarisation de l'agglomération ébroïcienne à l'échelle du département. Houlbec-Cocherel est aujourd'hui spécialisée en un territoire résidentiel*

La commune avait prévu dans son POS plusieurs zones de développement économiques. Ces secteurs n'ont pas été réalisés. Le développement économique est une des compétences de la CAPE et celle-ci n'a pas identifié Houlbec-Cocherel comme un territoire pouvant accueillir une activité économique d'importance.

La commune d'Houlbec-Cocherel bien que non directement impliquée, dans les projets du Normandie parc et du Village des marques de Douains, peut contribuer à la réussite de ces deux projets économiques en ayant une politique foncière et d'habitat claire, structurée et qualitative.

#### - Une activité agricole encore présente

60 % du territoire communal est occupé par des espaces agricoles avec 48 % en terres labourables.

La Surface Agricole Utilisée est en baisse, 656ha en 2000 pour 622 en 2010.

La commune comptait 7 exploitations en 2010 contre 10 en 2000. Cette évolution est en partie due à la tendance au regroupement des structures agricoles lors du départ en retraite d'exploitants. Sur le territoire 6 exploitations sur 7 appartiennent à la catégorie des grandes et moyennes exploitations. La plupart des exploitations se situent à l'extérieur des zones bâties. Les sièges d'exploitations sont situés dans les hameaux (la Cailleterie), dans les lieux dits isolés (La Moinerie, La Poterie) et à proximité des espaces pavillonnaires (Ferme des Bois) induisant une certaine proximité avec les tiers. On note qu'une majorité est propriétaire de leurs bâtiments et 57 % des exploitations sont des exploitations individuelles. Ces exploitations ont pour activité principale l'élevage (bovin et équin) et la polyculture (cultures céréalières notamment blé, colza). Une de ces exploitations a pour activité la vente de produits à la ferme (pommes). Une exploitation située sur le hameau de la Cailleterie transforme ses produits (laiterie) et emploie une vingtaine de personnes.

#### Mon avis : La laiterie n'est plus en activité à ce jour.

Trois de ces exploitations sont assujetties de périmètre de réciprocité de 100m (élevage de la Cailleterie) et de 50m (élevages équin)

## Circulation et Déplacements, atouts et contraintes

### - Des infrastructures : opportunités de lien vers l'extérieur ou sources de servitudes et de contraintes.

#### Circulation routière et accidentologie

Le territoire communal bénéficie d'un bon maillage routier. Il est traversé par de nombreuses voiries départementales d'importance et par un réseau de voiries communales reliant les villages et hameaux les uns aux autres.

La route touristique de la vallée de l'Eure (RD836), relie Pacy sur Eure à Louviers, la RD 65 permet de rejoindre Gaillon, et la RD 57 permet enfin d'accéder à Evreux ou à Vernon.

Le territoire est également situé à proximité de l'A13 reliant Rouen à l'agglomération parisienne. Cet axe supporte un trafic important, pour cet raison la commune est identifiée comme territoire présentant un risque lié au Transport des Matière Dangereuse.

Les trafics sont importants sur le territoire et concernent surtout les véhicules légers pour le transport des personnes et quelques véhicules lourds pour le transport des marchandises. Les derniers relevés font état des données suivantes.

- RD57 : 1848 véhicules/jour en 04/1993,
- RD 836:1436 véhicules/jour en 2008,
- RD65:852 véhicules/jour en 1991

→ **Aucun accident n'a été relevé sur le territoire.**

#### - Nuisances sonores et accidentologie

L'A13 est classée voie bruyante de catégorie 1 par l'arrêté préfectoral du 13 décembre 2011. De ce fait, des nuisances sonores peuvent être présentes sur une bande de 300 mètres à partir du bord de la chaussée. Cette bande de protection touche l'extrémité Nord du finage communal.

**Mon avis: La bande des 300 m tangente la limite de commune sans impact sonore (pas d'habitations sur cette zone) cf plan des contraintes.**

**Avis de l'État annexe n°15: Concernant le report, le tracé du couloir de l'autoroute A13 devra être rectifié.**

#### -Quelques services de transport pour éviter la voiture individuelle

##### Des dispositifs mis en place

L'offre de transport collectif est encore peu développée sur le territoire, confortant l'usage massif des véhicules individuels. La commune bénéficie du transport a la demande rural, mis en service par la CAPE à destination des trois pôles urbain principaux du territoire soit Vernon, Pacy sur Eure, Bueil.

- *La fréquentation des habitants de Houlbec est relativement faible : 52 voyages sur un an soit un taux de voyage par habitant de 3,6 %, à destination de Vernon uniquement.*
- *Le service connaît néanmoins une hausse de fréquentation pour l'ensemble des communes desservies ( 460 voyages en 2010 contre 777 en 2011).*

Il est à noter que la gare de Vernon est relativement accessible en voiture depuis Houlbec. De nombreux trains sont ainsi disponibles à destination de la région parisienne notamment.

La consultation des sites de co-voiturage indique peu de possibilité pour des déplacements entre le territoire et Vernon, Evreux ou Paris. Un co-voitureur fait des trajets quotidiens vers la Seine Maritime.

- *On constate enfin que la création et l'utilisation des pistes cyclables et des sentiers piétons favorisant la circulation*

*douce sont des pratiques en cours sur le territoire. Il existe quelques sentes à l'intérieur des quartiers pavillonnaires et permettant de rejoindre la zone d'équipements.*

*La commune a en effet réalisé des efforts en matière d'aménagement (notamment sur l'éclairage) de sentes piétonnes. 3 sentes sont aujourd'hui en service et valorisées :*

*- depuis le Clos-valon jusqu'à l'école, au niveau des Fortelles et de la Cailleterie*

*Toutefois ces sentes ne sont pas connectées entre elles pour former un réel réseau.*

### **Mais une utilisation prédominante de la voiture individuelle**

Le taux d'équipement des ménages est important, bien que relativement conforme aux tendances rencontrées dans le département.

- 1,6 % des ménages de la commune n'ont pas de voiture, près des deux tiers en ont au moins deux.

La commune est marquée par un certain étalement urbain entre les zones d'habitat et le bourg-centre qui regroupe les équipements. De ce fait la voiture individuelle est privilégiée pour les déplacements dans le village mais également pour se rendre au travail.

## Etat Initial de l'Environnement

### **Un territoire au fort contexte environnemental**

#### **Un territoire dessiné par l'environnement**

##### **Le relief, une composante mineure sur le territoire.**

Relativement peu marqué sur le plateau, le relief est beaucoup plus prononcé à l'approche de la vallée de l'Eure où les altitudes descendent à une trentaine de mètres en fond de vallée. Les altitudes rencontrées dans les vallons permettant de rejoindre la vallée s'étendent ainsi de 120m aux points les plus hauts à une soixantaine de mètres en approche de la vallée. Le territoire comporte également d'autres vallons scindant le territoire : au Nord-Est la vallée de Dante, au Centre-Ouest la côte des Buissons.

Les trames bâties sont implantées selon deux configurations :

- Sur les zones de plateaux ou en rebord des plateaux pour le bourg centre, le hameau de de Cailleterie et celui des Clairières de la Fortelle,
- Dans le fond de vallée et en amorce des coteaux pour les hameaux de Cocherel et du Haut-Cocherel.

*Il est à noter que l'implantation initiale de Houlbec s'est faite dans les parties basses. Ainsi à l'échelle du bourg, on note la présence de variations topographiques entre le bourg et ses équipements et le Bas-Houlbec (variations topographiques relativement marquées allant de 125m à 100m).*

Sur le plan géologique, le territoire, comme la Haute Normandie, appartient au Bassin parisien. La craie forme l'ossature géologique principale de la Haute-Normandie. Au fil des transgressions marines de l'Ere secondaire, elle s'est déposée en couche sédimentaires non plissées. Après la dernière régression marine, à l'Ere tertiaire, l'action des précipitations entraîne une dissolution de la craie. Les silex et les argiles qu'elle contient restent sur place et forment les argiles à silex actuels. Enfin au Quaternaire, les alternances des phases glaciaires/interglaciaires conduisent à poursuivre l'érosion avec la mise en place des loess (limons éoliens) sur les plateaux.

Le territoire répond à ce schéma. Plateau crayeux de formations secondaires, il est recouvert de formation superficielles (limons des plateaux et limons des pentes et bas-versants) qui donnent des espaces de grande culture. Les colluvions et les formations à silex (argile et craie) se retrouvent sur les pentes et dans les vallons. Le centre-bourg trouve quant à lui son assise sur des sables.

### **Un contexte hydrologique dominé par la vallée de l'Eure**

La commune est traversée dans sa partie Sud par la vallée de l'Eure et dans son centre par un rû. Ce dernier borde le Bas-Houlbec (canalisé dans les parties urbanisées) puis empreinte les plateaux agricoles pour aller se jeter dans l'Eure au niveau de la commune voisine de Rouvray. L'eau est également présente sur le territoire à travers quelques mares sur le plateau, d'origine naturelle ou artificielle (bassin de stockage).

#### **L'Eure :**

L'Eure présente globalement des fluctuations saisonnières de débit fort peu importantes, avec des hautes eaux d'hiver-printemps et des basses eaux d'été de juin à octobre inclus.

Certaines menaces pèsent sur ce cours d'eau :

- L'agriculture est présente. Peu à peu, le remplacement de l'élevage par la grande culture et la diminution régulière des zones de prairies tendent à accentuer les risques de pollution et de dégradation du milieu.
- L'urbanisation toujours grandissante contribue à augmenter le risque de pollution chimique et de contamination des milieux. Elle a également un impact sur la ressource elle-même.

#### **Le rû et les mares ;**

La problématique de gestion des eaux pluviales est forte sur le territoire. En effet, le rû en partie canalisé dans les zones urbanisées s'écoule librement dans les parties cultivées des plateaux.

➤ **Pour assurer sa fonction, il aurait toutefois besoin de faire l'objet d'aménagement et de curage**

**Mon avis : Le rû est un élément important pour canaliser les eaux pluviales et de ruissellement. Son aménagement et son entretien devraient être encadrés.**

**Avis Mairie annexe n°5: Il n'y a pas de syndicat le concernant. Les riverains sont justes tenus de respecter la loi donc d'entretenir les rives et permettre l'écoulement de l'eau.**

**Mon avis : Comment la commune compte-t-elle traiter les eaux de ruissellement (pluviales) ?**

**Avis Mairie annexe n°5: Un aménagement a été réalisé route de Gaillon, un autre rue de la Cavée qui a amélioré l'écoulement Côte de la Chésnaie. A partir du 01/01/17 la compétence passe obligatoirement à la CAPE.**

Au niveau du Bas-Houlbec, la zone de prairies devant l'église est une zone inondable. Au niveau du bourg, les mares de rétention créées (notamment route de Gaillon) sont toujours en eau.

#### **Les zones humides :**

Le code de l'environnement (art L 221-1) définit une zone humide, comme des terrains, exploités ou non, qui sont habituellement inondés ou gorgés d'eau de façon permanente ou temporaire. La préservation et la gestion durable des zones humides sont reconnues d'intérêt général par la LOADT (loi d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire). Le SDAGE dispose également de mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides, de préserver, de maintenir et protéger leur fonctionnalité

D'après la Direction du Logement et de l'Environnement, la vallée de l'Eure est désignée comme zone humide et la quasi totalité du reste du territoire communal présente des sols hydromorphes.

L'analyse du contexte géologique du territoire n'a pas fait ressortir de contexte particulièrement enclin aux zones humides :  
- *présence de limon crayeux ou de craie caractérisant des sols non hydromorphes. Les colluvions, présents en vallée, sont par contre un trait de caractère de l'hydromorphie.*

### **Climat et qualité de l'air**

#### **Un territoire agricole en bordure d'agglomérations**

Les influences climatiques ont peu d'incidences sur l'organisation et le fonctionnement du territoire.

- ✓ Le climat peut être caractérisé comme humide et doux de type océanique,
- ✓ Les températures hivernales sont positives : 4°C en moyenne pour le mois de janvier,
- ✓ L'été est frais : 17°C en moyenne pour le mois de juillet et plus humide,
- ✓ Les précipitations sont relativement abondantes : de l'ordre de 500 à 700 mm/an en moyenne,
- ✓ Les vents d'Ouest et Sud-Ouest sont dominants pendant les deux tiers de l'année.

Le climat offre donc peu d'amplitude tant en ce qui concerne les températures que les précipitations et donne aux milieux environnementaux un contexte favorable de développement. On notera toutefois que le territoire et notamment les zones de plateaux sans boisements ( zone sans effet coupe-vent du fait de la disparition des haies) peut être soumis à de forts vents.

#### **La qualité de l'air peut quant à elle être considérée comme favorable**

La commune, située en milieu rural, bénéficie d'un contexte favorable. Toutefois la proximité de l'A13, de la vallée de la Seine et à plus courte distance du pôle Vernon/St Marcel peuvent engendrer une certaine pollution.

Le modèle de la forme pavillonnaire de l'urbanisation, usité ces trente dernières années sur le territoire, a augmenté le nombre des déplacements domicile-travail individuels en voiture et donc les potentielles sources de pollution en ozone.

Le territoire est-il un émetteur de gaz à effet de serre ? On peut ainsi retenir les éléments suivants :

- La commune est avant tout un territoire à dominante rurale. Les espaces agricoles et boisées constituent l'occupation prédominante,
- Le territoire est toutefois situé à proximité d'un axe de communication majeur, l'A13 et drainé par des voiries départementales, engendrant ainsi une certaine circulation et donc des émissions de CO<sub>2</sub>. Les transports en commun sont par ailleurs très peu développés, obligeant une forte utilisation des déplacements individuels.
- Le parc de logement est peu ancien, seulement 26 % des logements ont été édifiés avant 1949, la majorité ayant été édifiés dans les années 80 et récemment.
- Enfin, il est à noter que le territoire n'est pas producteur d'énergie, qu'elle soit fossile ou renouvelable
  - filière biomasse peu développée,
  - commune située dans un secteur non propice au développement éolien,
  - quelques constructions individuelles utilisent des panneaux solaires thermiques.

#### **Des potentialités en énergie renouvelables limitées**

Les installations alimentées par les énergies renouvelables sont absentes du territoire communal.

Le territoire n'est pas couvert par un Plan Climat Energie Territorial (PCET).

### **Potentiel solaire**

Le développement des installations solaires doit se situer sur des zones en friche et des sites délaissés (doc DREAL de11/2014). Ce type de milieu est peu présent sur la commune.

### **Potentiel éolien**

La commune ne fit pas partie des territoires favorables au développement de l'éolien au regard de la ressource disponible, des paysages et du patrimoine, des zones exclusives, des milieux naturels et de la biodiversité, des possibilités de raccordement électrique.

### **Potentiel géothermie**

La région possède un potentiel géothermique très basse température équivalent à celui de la région parisienne ou de la Picardie pour les couches concernées (nappe de la craie en particulier). Il est très largement sous-exploité compte tenu de la ressource.

Cette ressource n'est pas exploitée.

### **Potentiel biomasse et géothermie**

A Houlbec-Cocherel, aucune énergie renouvelable n'est exploitée et aucun projet de développement n'est prévu.

### **Des sols comme lieux d'accueils et outils de production aujourd'hui menacés**

D'après les données 2006 de Corin Land Cover (outil d'interprétation géographique des sols à partir de photo aérienne), l'occupation territoriale du finage communal est à dominante naturelle et agricole (84%).

Ainsi 60 % du territoire est composé d'espaces agricoles dont 48 % en terres labourables. Un peu moins d'un quart fait l'objet d'une occupation en espace boisé (forêt de feuillus principalement, permettant ainsi un apport en biodiversité important). Les espaces urbains représentent 16 % de l'occupation territoriale locale dont 4 % sont occupés par les équipements sportifs (bâti et non bâti)

De par leur contexte géologique (épaisseur des sols constitués de limons), les plateaux bénéficient de potentialités agronomiques fortes et sont donc intensément cultivés. Cette culture intensive s'arrête au niveau des rebords des plateaux, où se trouvent des sols aux potentialités plus limitées et où la topographie plus forte constitue une gêne pour le labour ou l'exploitation de certaines cultures. Les zones les plus pentues étant occupées par des bois et les zones encadrées de boisement étant souvent constituées de zones fourragères ou de prairies. On notera également la présence historique de zones de prairies aux abords des entités bâties.

Cette ressource est toutefois aujourd'hui menacée. L'artificialisation des sols se poursuit de plus en plus fortement pour le développement de l'habitat mais aussi pour celui d'activités économiques ou d'infrastructures.

La comparaison des données 2000 et 2006 permet de voir l'évolution des occupations des sols sur la commune :

- La superficie des surfaces urbanisées et des systèmes culturels complexes ont augmenté au dépend de celles des prairies qui a connu une forte diminution. Les surfaces boisées sont restées stables hormis pour la catégorie « forêt mélangée » qui accuse également une légère baisse.
- L'occupation du sol fait également référence à sa dangerosité. Le territoire est peu concerné par le phénomène d'érosion des sols, du notamment au ruissellement pluvial. Toutefois les modifications des pratiques agricoles et la forte diminution des linéaires de haies ont pour incidence des phénomènes de tassement et de compactage des sols pouvant limiter l'infiltration dans les sols et faciliter le ruissellement à l'origine des coulées de boues.

- Les parties boisées forment des barrières qui limitent le ruissellement en provenance des plateaux. L'existence d'une couverture végétale, complète et permanente, joue un rôle majeur dans la capacité de rétention des sols et leur sensibilité à l'érosion, et ce d'autant plus quand cette couverture est dense et que les sols sont équilibrés (litières forestières, sols hydromorphes absorbants).

## Un territoire à risque

### Quel typologie de risques majeurs présents sur le territoire

Le risque est la conjonction d'un aléa :

- probabilité d'occurrence d'un phénomène dangereux,
- et d'une vulnérabilité :
- conséquences prévisibles sur les personnes, biens, activités et l'environnement, exposés aux phénomènes dangereux,

Plus le territoire ou les personnes sont vulnérables, plus les conséquences, les dommages liés à un accident seront importants. La gestion du risque est un enjeu transversal puisque toutes les composantes de l'organisation urbaine (logements, activités, infrastructures...) et tous les acteurs (collectivités, entreprises, habitants) sont concernés. Selon de Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de l'Eure la commune est exposée à plusieurs risques naturels et technologiques majeurs :

- Le risque inondation,
- Le risque sécheresse,
- Le risque technologique et industriel,
- Le risque transport de matière dangereuse

Selon prim.net (Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie) la commune est soumise au risque de mouvement de terrain (tassements différentiels) et est répertoriée dans la zone de sismicité de type 1 (très faible).

**Mon avis : [Source annuaire-mairie.fr](http://Source.annuaire-mairie.fr)**

**Le portail de la prévention des risques majeurs français a référencé 4 évènements survenus sur la commune d'Houlbec-Cocherel. Ci-dessous, voici la liste complète des catastrophes naturelles ou technologiques survenues sur le territoire de la commune :**

- **Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols *du 1 janvier au 31 octobre 1996***
- **Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain *du 25 au 29 décembre 1999***
- **Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols *du 1 juillet au 30 septembre 2003***
- **Inondations et coulées de boue *du 25 au 27 juillet 2013***

### Le risque inondation

Il est lié à des remontées de nappe ou au ruissellement des eaux pluviales provoquant le débordement des cours d'eau du bassin versant concerné.

La vallée de l'Eure est sensible aux phénomènes d'inondation et fait l'objet d'un PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation) dont les principaux objectifs sont

- Améliorer la sécurité des personnes exposées à un risque inondation,
- Limiter les dommages aux biens et aux activités soumis à un risque inondation,
- Maintenir le libre écoulement et la capacité d'expansion des crues en préservant les milieux naturels

Ces objectifs sont traduits dans le cadre d'un zonage comprenant 4 types de zones :

- Une zone verte, vouée à l'expansion des crues
- Une zone rouge, caractérisant des zones urbanisées soumises à des aléas forts,
- Une zone bleue, caractérisant des zones urbanisées soumises à un aléa faible à moyen,
- Une zone jaune correspondant à la partie restante du lit majeur.

*La commune de Houlbec-Cocherel est située à proximité immédiate d'une zone bleue et incluse dans ses limites territoriales, dans une zone jaune.*

### **Le risque sécheresse**

Les phénomènes de retrait-gonflement de certaines formations géologiques argileuses affleurantes provoquent des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel. Les variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisent des gonflements (période humide) et des tassements (périodes sèches) et peuvent avoir des conséquences importantes sur les bâtiments à fondations superficielles.

La commune présente un **aléa moyen** sur une ligne bordant le bois des Buissons et le Sud du bourg ainsi que sur le Haut-Cocherel et un **aléa fort** dans la partie Nord-Est de son territoire ainsi qu'au niveau de la Moineterie.

Cette connaissance ne conduit pas à interdire ou limiter les nouveaux projets, mais les constructeurs doivent être incités à :

- Faire une reconnaissance géotechnique de la parcelle.
- Réaliser des fondations appropriées,
- Consolider les murs porteurs,
- Désolidariser les bâtiments accolés,
- Eviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

**Mon avis : Point très important. Devra être signalé lors de l'établissement des Certificats d'Urbanisme**

### **Le risque technologique et industriel**

Le risque industriel se caractérise par un accident se produisant sur un site industriel et pouvant entraîner des conséquences graves pour le personnel, les populations, les biens l'environnement ou le milieu naturel.

Le territoire communal est traversé par des canalisations de transport :

- de gaz exploitées par GRT gaz
- d'hydrocarbures exploitées par TRAPIL et TOTAL.

L'arrêté du 4 Août 2006 portant règlement de sécurité des canalisations des transports de gaz combustibles, d'hydrocarbures et de produits chimiques définit des dispositions réglementaires concernant l'urbanisation autour de ces canalisations (distances de protection, réglementation stricte pour les ERP et les immeubles de grande hauteur notamment).

*Les zones bâties sont relativement éloignées de ces conduites.*

### **Le transport de Matières dangereuses**

La commune est exposée au risque de transport de matières dangereuses (TMD) dû au passage de l'A13. La géographie précise du risque de TMD est difficile à établir car celui-ci est par définition diffus. L'urbanisation devra être interdite ou limitée à proximité de ces axes.

### **Le risque cavités souterraines**

Le Département de l'Eure se caractérise par la présence de nombreuses cavités souterraines qui représentent un risque d'effondrement. La loi n°2003-699 du 30/07/2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages a prévu dans son article 43 que les communes élaborent en tant que de besoin des cartes délimitant les sites où sont situés des cavités souterraines et des marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol.

- Sur la commune de Houlbec-Cocherel, un effondrement d'origine indéterminée a été recensé en octobre 2012 dans le lotissement « Clos de la Coudraye »

**Avis de l'État annexe n°15:** La prie en compte du risque représenté par la présence de cavités souterraines devra être complétée. Il manque dans le plan de zonage le report de trois indices de cavités souterraines avérés.

### **Des arrêtés de catastrophe naturelle**

La commune a connue des événements climatiques ayant fait l'objet d'arrêté de reconnaissance de catastrophe naturelle, de type mouvement de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (1996 et 2003) et inondation et coulées de boue (1999).

### **Des aléas**

Le terme d'aléa désigne la probabilité qu'un phénomène naturel d'une intensité donnée survienne sur un secteur géographique donné.

La commune est susceptible de subir des remontées de nappe au niveau de la vallée de l'Eure.

### **Les autres risques industriels**

#### **Les établissements à risques industriels majeurs (SEVESO/ICPE)**

Aucune entreprise n'est assujettie de la réglementation stricte SEVESO.

- A titre d'information, l'entreprise NUFARM sur la zone industrielle de Gaillon, a fait l'objet d'un déclassement.

Le périmètre de protection de cette installation ne s'applique désormais plus sur le territoire communal.

### **Les sols pollués**

Les données du BRGM indiquent qu'un site peut être potentiellement pollué. Il s'agit de SORIM M.G. « Le bois du Houx » dont l'activité est terminée.

### **Les nuisances sonores**

La loi relative à la lutte contre le bruit n° 92-1444 du 31/12/92 et notamment son article 13, prévoit que dans chaque département le Préfet recense et classe les infrastructures de transport terrestre en fonction de leurs caractéristiques sonores et de leur trafic. Le décret n°95-21 du 9/01/95 précise quelles sont les voies concernées par ce classement et ce que doit comprendre l'arrêté du classement.

L'A13 est classée en catégorie 1. Le secteur affecté par le bruit est défini dans une bande maximale de 300 mètres de part et d'autre de la voie.

### **Quels documents cadres existants**

Un dossier Communal Synthétique (DCS) rédigé par le Préfet sur la base du Dossier Départemental sur les Risques Majeurs (DDRM) présente les risques auxquels la population est exposée et peut être consulté en mairie.

## **Un territoire riche en biodiversité**

### **Un patrimoine naturel reconnu et protégé**

#### **Natura 2000**

Le réseau NATURA 2000 a pour objectif de protéger une biodiversité considérée comme rare et en voie de disparition ainsi que de valoriser la patrimoine naturel, à l'échelle européenne. Il assure la conservation ou la restauration des habitats naturels d'espèces végétales ou animales d'intérêt communautaire. Ce réseau est composé de sites désignés par la Commission Européenne en application de deux directives :

- La Directive « Oiseaux » 79/409/CEE
- La Directive « Habitats, faune et flore » 92/43/CEE

Le Sud de la commune d'Houlbec-Cocherel est concerné par le Site d'Intérêt Communautaire (SIC) de la Vallée de l'Eure. Cette vallée possède sur ses deux versants des pelouses et bois calcicoles exceptionnels sur les botanique et entomologique. Ils constituent en effet des sites remarquables à orchidées (habitat prioritaire d'intérêt communautaire). Les pelouses calcaires sont menacées par l'embroussaillage. Celui-ci est lié à l'abandon de la pratique pastorale qui permettait d'entretenir et d'éviter l'installation des ligneux. Les milieux forestiers sont quand à eux peu menacés. En effet, les forêts pentes sur lesquelles ils se développent limitent leur fréquentation.

### **Des milieux naturels variés**

On trouve six types d'espaces spécifiques pour la faune et la flore à savoir :

- ✓ Les micros-habitats (haies, vergers, petits bois)
- ✓ Les espaces boisés qui sont des boisements situés au niveau des coteaux et également des espaces privatifs qui ont conservé des formations ligneuses,
- ✓ Les zones agricoles (grandes surfaces cultivées et prairies pâturées),
- ✓ Les zones jardinées composées d'espaces verts privatifs et de micro-habitats,
- ✓ Les milieux humides (mares, vallée de l'Eure, petit cours d'eau traversant le village),
- ✓ Les coteaux calcicoles.

Les micro-habitats sont des éléments essentiels caractérisant un bon fonctionnement écologique du territoire.

La commune a su préserver de nombreux micro-habitats, notamment au niveau des zones urbanisées. Cette volonté de conservation a permis de garder une fonctionnalité écologique et une biodiversité au sein du territoire. Ces espaces doivent donc être conservés et protégés ainsi que les petits bois, les vergers ainsi que les linéaires de haies (en favorisant les espèces locales de type noisetiers, aubépines, charme ) qui constituent des espaces de gîtes et de circulation pour la faune et la flore. A ce titre ils doivent faire l'objet de mesures de restauration ou de création.

### **Les espaces boisés**

La commune d'Houlbec-Cocherel est composée de boisements situés au niveau des coteaux, mais également au niveau

des plateaux. Les principaux boisements sont le bois de Houlbec et le boisement situé au niveau de la Grande Fortelle. D'autres espaces boisés mais fragmentés sont également observés à l'Est de la commune.

La particularité des milieux boisés de la commune est l'insertion de l'urbanisation au sein des boisements. C'est le cas pour le boisement d'Houlbec et le boisement de la Grande Fortelle où une quantité relativement importante d'habitations se sont construites. Le maintien des espaces boisés, malgré l'urbanisation, s'explique par le règlement du POS prévoyant le maintien d'au moins la moitié des arbres du terrain construit.

- De part leur environnement, les arbres situés en milieu urbanisé génèrent des risques plus ou moins importants, liés à leur état sanitaire et à la proximité du public. En vieillissant certains arbres peuvent présenter un danger. Il est alors nécessaire de les faire diagnostiquer pour évaluer les risques qu'ils présentent et définir les mesures appropriées qu'il conviendrait de prendre.

***- Il est donc nécessaire de sensibiliser et informer les propriétaires sur la gestion et l'entretien de ces boisements afin d'éviter le vieillissement dangereux de ces arbres.***

**Mon avis : Existe-t-il un plan de vérification de la qualité des arbres et de leur remplacement éventuel?**

**Avis Mairie annexe n°5: En ce qui concerne les arbres appartenant à la commune, nous faisons appel à une Sté spécialisée qui nous conseille sur ce qui doit être fait en matière d'entretien/abattage/élagage. Dans le règlement, il est stipulé que lors de toute construction sur des parcelles boisées, l'abattage ne doit jamais dépasser les 50 % du boisement de la parcelle. Il n'y a pas de surveillance organisée pour le domaine privé.**

### **Les zones agricoles**

Houlbec-Cocherel est caractérisé à la fois par le pâturage et par la culture de céréales.

Les prairies pâturées sont des milieux naturels composés essentiellement de graminées et d'espèces végétales rampantes telles que les trèfles. Ce sont des habitats intéressants pour les insectes mais aussi pour les micro-mammifères et certaines espèces d'oiseaux lorsque les prairies sont accompagnées de haies ou de petites zones de boisements.

Les cultures constituent un habitat très artificialisé. La flore hormis les adventices de cultures n'est plus représentée sur les bordures de chemins ou sur les talus. Cependant, quelques chemins agricoles et /ou talus sont bordés par des haies ou des arbres de haut-jet. Des bosquets de bois sont également présents au milieu des cultures. Ces restes de milieux assurent à la fois un rôle d'écosystème à part entière mais joue également un rôle de continuité écologique.

***- Le territoire communal doit parvenir à conserver ainsi que restaurer les continuités écologiques au sein des cultures et des prairies pâturées.***

### **Les zones urbanisées et leurs jardins**

Les milieux urbanisés sont répartis sur l'ensemble de la commune avec une densité plus importante au Sud, en vallée de l'Eure, et au Nord du territoire. Dans les villages et leur périphérie, la qualité de la faune et la flore urbaine est liée à trois facteurs :

#### **\* L'ancienneté des bâtiments**

Les constructions anciennes (vieilles bâtisses, granges....) favorisent l'installation d'une faune diversifiée. La nature des matériaux utilisés et l'architecture des bâtiments offrent de nombreuses cavités utilisables par les oiseaux : effraie des clochers, moineau domestique, mésange, étourneau, sansonnet.... Ainsi que pour les mammifères : martre, fouine, belette....

\* **Les micros habitats**

Les haies, les vergers ou les petits bois peuvent constituer des espaces compartimentés mis à profit de certains oiseaux peu exigeants comme le merle noir et la linotte mélodieuse. Cependant cette avifaune diversifiée ne peut perdurer que si la part des essences locales (noisetier, charme, aubépine..) dans la composition des haies reste dominante pour l'équilibre de la chaîne alimentaire.

\* **Les espaces verts**

Les espaces verts privés ou publics accueillent une faune diversifiée : pie bavarde, chardonneret élégant, fouine... Dans les villages, la faune est représentée par des animaux communs tolérant ou recherchant l'homme et ses bâtiments. Malgré les apparences, certaines espèces sont en déclin au niveau régional voir national comme l'hirondelle rustique ou encore le moineau domestique. Les animaux les plus sensibles et les plus rares sont les chauves-souris qui sont potentiellement présentes dans diverses cavités et combles. En périphérie des villages, on peut également rencontrer des espèces habituées aux lisières de boisements et espaces semi-ouverts tels que le hérisson d'Europe et les musaraignes.

Houlbec-Cocherel possède de nombreux espaces verts privés notamment en partie Sud du bourg. De nombreux espaces publics ont également pu être observés. Le maintien de ces espaces semi-naturels permet de conserver une biodiversité intéressante au sein du village. Ils permettent également la préservation de corridors écologiques fonctionnels.

**Les zones humides et les milieux aquatiques**

Les zones humides représentent des écosystèmes majeurs en termes de production primaire et de fonctionnalité écologique. Une biodiversité animale et végétale spécifiques se trouve au sein de ces habitats constitués de cours d'eau et de mares sur la commune d'Houlbec-Cocherel.

La vallée de l'Eure au Sud du village possède des berges en bon état de conservation avec des ripisylves très denses. Elles protègent les berges contre l'érosion, forment des corridors écologiques pour un grand nombre d'animaux (reptiles, oiseaux, mammifères, poissons, crustacés...) et sont les habitats des espèces vivants dans la rivière.

Le cours d'eau qui traverse la commune est, en grande partie, aménagé puis il longe les cultures céréalières pour se jeter dans l'Eure. Ce linéaire aquatique peut constituer un corridor écologique fonctionnel si les eaux et les berges sont de bonne qualité.

Enfin, les mares de la commune sont également des milieux à valoriser et à préserver car des amphibiens (grenouilles et tritons) ainsi que des insectes (libellules) peuvent y trouver refuge.

**Mon Avis : Existe-t-il un plan ou programme pour le recensement et l'entretien des mares ?**

**Avis Mairie annexe n°5: Il n'existe pas de plan ou programme pour l'entretien des mares. Leur recensement devra être réactualisé.**

**Les coteaux**

Houlbec-Cocherel est composé de coteaux calcaires entièrement boisés. Ces coteaux représentent des espaces particuliers et reconnaissables du territoire. Il convient de pouvoir maîtriser l'occupation du sol afin de limiter le mitage de ces lieux naturels et de pouvoir conserver les populations qu'ils accueillent ne soit pas bouleversées.

**Ce que disent le SCoT et la Charte paysagère et écologique**

Dans le chapitre 4 du SCot les objectifs suivants sont déclinés :

- **Protéger les milieux d'intérêt écologique**

- Protéger les espaces naturels d'intérêt biologique remarquable
- Protéger les espaces agro-naturels
- **Préserver et renforcer les continuités écologiques et « corridors biologiques »**
- **Préserver les zones humides avérées et les cours d'eau,**
- **Favoriser la préservation et la régénération des espaces boisés et forestiers,**
- **Favoriser la nature en ville.**

Ce que dit la charte paysagère et écologique :

- **Des actions pour des espaces naturels riches, préservés et réappropriés :**
  - Préserver et renforcer la richesse écologique des pelouses sèches,
  - Préserver les surfaces et la richesse des pentes et des fonds de vallées,
  - Replanter des vergers hautes tiges .
- **Des actions pour des espaces agricoles participant activement au cadre de vie :**
  - Inciter la diversification des pratiques agricoles sur les espaces à enjeux écologiques et paysagers, (fond de vallée, coteaux calcicoles, connexions écologiques....)
  - Offrir une place à l'arbre dans les espaces agricoles.

Dans le chapitre 5 du SCoT les orientations en matière de paysage sont les suivantes :

- **Préserver les structures paysagères qui font l'identité de la CAPE,**
- **Qualifier les axes de découverte majeurs des territoires,**
- **Garantir la qualité paysagère et environnementale des espaces urbanisés et des franges urbaines**

Plus particulièrement, pour la commune d'Houlbec-Cocherel les points suivants sont à retenir :

- La commune se caractérise par des entités paysagères variées dominées par les zones boisées, les zones agricoles de plateaux et le paysage de la vallée de l'Eure.
  - Les coteaux de la Vallée de l'Eure, les zones humides, les espaces forestiers ou encore les zones de prairies sont des espaces remarquables,
  - Des espaces tampons doivent être mis en place en lisière des boisements afin d'assurer leur fonctionnalité,
  - Les boisements en milieu urbanisé sont à maintenir voire à renforcer,
  - Il est important de maintenir des coupures d'urbanisation ou des espaces tampon afin de renforcer la protection des espaces agricoles. Les limites à l'urbanisation doivent ainsi être bien identifiées afin de traiter les transitions paysagères entre espace urbain et espace agricole,
  - Le SCoT encourage les communes à créer de nouveaux espaces de circulation douce pour les habitants comme pour les visiteurs. La vallée de l'Eure peut notamment être mise en valeur via la réalisation de parcours liés à l'eau. Il en est de même pour les espaces forestiers qui permettent une découverte des milieux.
- La commune possède encore quelques éléments paysagers particuliers : -
- Vergers, arbres d'alignement, mares ...
  - Des espaces publics. Le SCoT incite au traitement qualitatif de ces lieux de rencontre afin de renforcer l'attractivité et l'identité des villages.

- La commune va connaître un développement de son urbanisation, que ce soit dans le cadre du renforcement de la trame urbaine existante ou dans la cadre d'extension.
  - Une attention toute particulière doit être portée aux ambiances paysagères
  - Le SCoT affiche un objectif fort de qualité dans les aménagements urbains et les extensions urbaines et promeut une démarche de développement durable dans les constructions nouvelles et les rénovations .
- La commune est un territoire traversé.
  - La RD836 longe en effet la Vallée de l'Eure. Cet itinéraire touristique permet certaines vues sur le fil de l'eau et les coteaux.
  - De nombreuses routes secondaires permettent de relier les villages les uns aux autres. Elles sont les premiers vecteurs de la perception des paysages.

La charte paysagère et écologique

Cet outil promeut certains principes visant à qualifier et à préserver le territoire de la CAPE, ces principales prescriptions sont :

- Pour des villes et des villages agréables à vivre
  - Agir pour la qualité du cadre de vie urbain : espaces résidentiels, d'activités économiques et d'accueil touristique,
  - Luter contre la banalisation progressive des paysages bâtis du territoire et « réinventer » un caractère local pour son urbanisme et son architecture,
  - Préserver le caractère rural des paysages villageois,
  - Conforter les centres des villes et villages, espaces clés de la vie sociale,
  - Limiter les surfaces consommées par l'urbanisation nouvelle, notamment dans les vallées,
  - Prendre en compte la qualité environnementale pour les constructions neuves, ainsi que que dans la gestion des jardins et espaces urbains.
- Pour des espaces naturels riches, préservés et réappropriés
  - Préserver le patrimoine naturel remarquable d'intérêt de l'échelle européenne à régionale,
  - Conserver et valoriser les espaces de forêts, de prairies, de vergers et de pelouses sèches au bénéfice du tourisme et de la vie locale,
  - Redonner aux espaces naturels une place et un sens dans la vie des habitants des Portes de l'Eure.
- Pour des espaces agricoles participant positivement au cadre de vie
  - Favoriser la reconquête de la diversité et de la richesse des paysages agricoles,
  - Encourager l'adoption de pratiques agricoles spécifiques aux marges des grands espaces cultivés,
  - Valoriser ces espaces de transition au bénéfice du tourisme et de la vie locale.
- Pour des bords de l'eau attrayants et accessibles
  - Faciliter l'accès au public aux bords de l'eau,
  - renforcer la qualité paysagère et écologique des rivières, des plans d'eau et de leurs berges.
- Pour un territoire aux itinéraires de déplacements attractifs et diversifiés
  - Montrer le territoire sous son meilleur jour depuis les principaux axes de circulation routiers et ferroviaires
  - Limiter les conflits d'usage entre trafic automobile et vie locale,
  - Faciliter les déplacements à pied et à vélo.

## Un village en évolution

### L'évolution de l'architecture

Les constructions anciennes sont constituées de matériaux traditionnels et nobles de type :

- silex, briques, terre crue avec pierres ou bois, tuiles plates.

Elles sont implantées en front de rue pour les maisons d'habitation ou sont situées en retrait par rapport à la voirie pour les grandes propriétés. On retrouve les caractéristiques suivantes :

- une volumétrie simple, des ouvertures régulières avec des encadrements et chaînages de portes et de fenêtres travaillés, des constructions relativement basses ( rez de chaussée surmonté d'un étage ou de combles), des toitures à forte pente (45°) à deux versants couvertes d'ardoise ou de tuile, habillées de lucarnes ou de fenêtres de toit alignées sur les ouvertures.
- Les murets de clôtures sont présents dans la paysage urbain.

Les constructions récentes sont en rupture avec ce schéma. Le bâti nouveau se compose essentiellement de maisons individuelles, elles se caractérisent généralement par l'utilisation des matériaux suivants : enduits clairs, tuiles plates, bardage bois coloré et par une implantation au centre de la parcelle avec des clôtures ou des murs de clôtures d'aspect variés. Les caractéristiques architecturales sont les suivantes :

- une volumétrie cubique ou rectangulaire,
- des ouvertures plus nombreuses,
- des toitures 2 pentes, recouvertes de tuiles mécaniques ou d'ardoise,
- des clôtures très hétérogènes (mur plein, grillage, clôture arbustive.....) voire souvent absentes.

### Des densités variables

Le territoire communal se caractérise par des densités relativement faibles. Ainsi on constate que la densité des constructions avoisine les 10 constructions/ha au centre bourg, qu'elle atteint 5 et 8 dans la petite couronne du centre pour n'être que de 3 dans les clos des forrières au Nord du village.

Le contexte législatif (loi Grenelle) et territorial (SCoT-densité 15 constructions/ha dans les pôles secondaires) incitent les communes à penser à de nouvelles formes urbaines pour éviter l'étalement urbain.

La commune d'Houlbec-Cocherel, dans le cadre des futures opérations devra respecter ces préconisations et tendre à une urbanisation se rapprochant de la physionomie du bourg.

### La consommation foncière

La commune n'a connu qu'un développement modéré ces dernières années. Peu nombreuses, de nouvelles habitations ont néanmoins permis d'augmenter le parc de logements, principalement sous forme de constructions individuelles.

### Qu'elle évolution du village pour demain

La commune dispose de peu d'emprises et foncier. Les possibilités de renouvellement urbain sont donc d'ordre privé. Quelques potentialité de développement existent dans le tissu urbain au travers des dents creuses au niveau du bourg-centre et pour certaines d'entre elles au niveau des hameaux. Quelques terrains situés au cœur ou en continuité du bâti existant pourrait ainsi accueillir de nouvelles constructions

***Toutefois, la réalité du terrain minimise les possibilités de constructibilité***

### Synthèse du potentiel offert par les dents creuses.

Leur analyse fait état de quelques possibilités, notamment au niveau des parties agglomérées du bourg et des hameaux. Ces dents creuses répertoriées représentent un équivalent logement de 17 logements, dont 7 équivalents logements sur le bourg et 10 au sein des hameaux densifiables.

### Une autre possibilité de reconstruire sur l'espace non bâti existant, les friches.

Il n'existe pas sur le territoire de friche agricole ou industrielle pouvant prétendre à un changement de destination.

### Une autre possibilité de reconstruire sur l'espace non bâti existant, les divisions parcellaires.

La particularité de la commune est de bénéficier en zone urbanisée de grands terrains qui pourraient faire l'objet de division parcellaire. Ces divisions parcellaires permettraient ainsi de densifier le bâti avant de consommer des nouveaux espaces agricoles pour les futurs logements.

- Le POS prévoyait en zone centrale Ua une surface minimum de de 1200m<sup>2</sup>, et en zone pavillonnaire Ub 2500m<sup>2</sup> (pour des raisons paysagères et d'assainissement autonome)

La division parcellaire dans les secteurs boisés (le Domaine des Bois, la Clairière Fortelle, la Côte aux brebis...) semblent complexe. Outre les conditions de desserte et d'accessibilité à assurer au regard du contexte existant (éviter la multiplication de servitudes de passage notamment dans un secteur où les constructions sont organisées autour d'impasses non reliées les unes aux autres) la problématique du défrichage du contexte arboré encore existant est posée. En effet toute division parcellaire dans ces secteurs impliquerait une destruction des arbres existants et du contexte écologique du secteur et donc une modification de l'identité du territoire.

### Une autre possibilité de renouvellement urbain, le changement d'affectation des emprises publiques.

Au vu de leur emprise importante, ces espaces ne peuvent être considérés comme des dents creuses. Il s'agit pourtant d'espaces aujourd'hui non bâti et insérés dans le tissu urbanisé.

- L'îlot 117 au niveau du bourg est ainsi concerné.

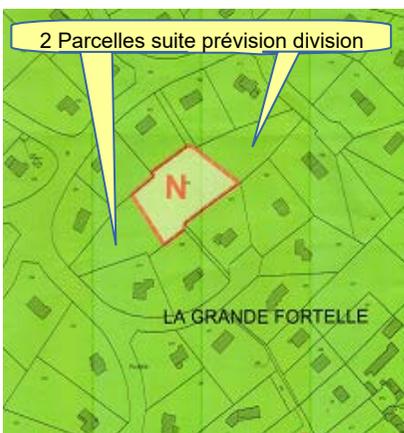
**D'une emprise de 19ha, il représente un potentiel de 20 logements**

- L'espace public de la Grande Fortelle. Toutefois, ce secteur présentant des contraintes écologiques plus fortes (occupation boisée) et étant situé sur un secteur de hameau (densifiable et extension limitée), il ne peut faire l'objet d'une urbanisation massive.

**Son équivalent logement a donc été estimé à 2**

**En synthèse des potentialités de renouvellement urbain nous obtenons donc 52 logements.**

**17 logements dans les dents creuses et 22 logements liés au changement d'affectation**



## Un cadre de vie, facteur d'attrait

### Une richesse patrimoniale présente

L'absence de Monument historique sur le territoire communal ne montre pas toute la richesse d'Houlbec-Cocherel..

En effet, de nombreux éléments bâtis sont inscrits à l'inventaire du Patrimoine : tombeau d'Aristide Briand, églises, manoirs, fermes , lavoir château, croix, moulin, édifice fortifié, pont.....

Un site classé est répertorié sur la commune : « ensemble formé par le cimetière de Cocherel... ».

Et quelques sites sont inscrits sur l'inventaire supplémentaire : « Pont de Cocherel, rives et îles de l'Eure » et « Plaine de Cocherel ».

### Des lieux d'agrément de qualité pour les habitants ou les promeneurs.

#### Des lieux de détente.

La commune se caractérise par la présence de places et d'espaces publics, au centre-bourg comme des hameaux (face à la Mairie, proximité des espaces sportifs, face au tombeau d'Aristide Briand, bord de l'Eure..). Ces sites souvent paysagés et agrémentés de bancs se veulent des espaces de rencontre et de repos.

*- Toutefois, ces lieux publics sont peu usités par les habitants mêmes.*

#### Des lieux de promenade.

Ces sites sont également dédiés à l'accueil des visiteurs, notamment au bord de la vallée de l'Eure.

La vallée fait partie des sites touristiques du Département. On note la présence d'un site de canoë-kayak non éloigné de la commune (Ménilles/Atheuil-Authouillet). Le tombeau d'Aristide Briand peut également drainer sur la commune quelques visiteurs.

La CAPE a par ailleurs mis en place quelques circuits de randonnée. L'un deux traverse le territoire communal et permet sa découverte. En lien avec la Chambre d'Agriculture et le CAUE, la CAPE a mis en place sur le territoire communautaire plusieurs sentiers de découverte des pratiques agricoles et de leur évolution pour mieux respecter l'environnement local. Ainsi un circuit de 12,5km (La vraie nature de l'agriculture), traverse les communes de Jouy-sur-Eure, Hardencourt-Cocherel, Houlbec-Cocherel, Rouvray, Chambray, Sainte-Colombe-près -Vernon et Fontaine-sous -Jouy.

Toutefois l'accueil des touristes sur le territoire communal se limite aux espaces aménagés (bancs, table de pique-nique).

A plus large échelle, le territoire intercommunautaire et notamment les bourgs situés dans la vallée de l'Eure ne propose pas de sites dédiés pour le stationnement de courte durée des camping-cars par exemples.

**Mon avis : La commune a-t-elle un plan tourisme. A-t-elle la compétence ?**

**Avis Mairie annexe n°5: La commune n'a pas de plan tourisme, la compétence est à la CAPE**



## Synthèse des opportunités et menaces

### Les atouts et opportunités

- Des orientations supra-communales nombreuses à respecter (SCoT, PLH, SDAGE...),
- Houlbec-Cocherel constitue un pôle secondaire à l'échelle de la CAPE. La présence d'équipements et services de proximité lui permettent de structurer les communes rurales avoisinantes,
- La commune dispose de réserves foncières cohérentes, en continuité du centre-bourg et peu éloignées des équipements existant. Le renouvellement de la population ou l'apport d'une population nouvelle peuvent être assurés en évitant l'étalement urbain et le mitage,
- La commune a quelques projets susceptibles de drainer une nouvelle population et de conforter son positionnement dans le territoire intercommunautaire (projet de renouvellement de son habitat, projet de centre aéré),
- le cadre de vie est de qualité (bâti ancien de qualité, présence d'espaces publics de qualité), l'urbanisation est particulière et d'ambiance végétale (urbanisation majeure dans les bois),
- Le patrimoine naturel est très présent : zone boisée protégée, espaces verts publics, boisements, résidus de vergers, bocage..... mais demande à être préservé pour être maintenu,
- L'accessibilité est facilitée par la présence d'un bon maillage routier et la situation géographique même de la commune. La position du territoire est attractive pour nombre de personnes travaillant dans la CAPE, sur l'agglomération ébroïcienne et dans les franges franciliennes.,
- Quelques emplois sont présents, l'activité agricole est majoritaire sur le territoire.

### Les faiblesses et menaces

- Houlbec-Cocherel est avant tout un territoire résidentiel, malgré la présence de services et commerces de proximité, ces derniers connaissent des difficultés (baisse des effectifs scolaires, difficultés de maintien de l'épicerie, absence d'offres foncières et mobilières, et d'incitations financières pour l'implantation de services de santé),
- L'offre de logement tend à être mono spécifique : un filtre est exercé auprès des jeunes et des personnes à revenus plus modestes (parc uniquement en accession, très grandes parcelles, prix fonciers élevés),
- Il n'existe pas d'offre particulière pour les personnes âgées, or le vieillissement de la population est en cours,
- Les lieux de convivialité sont présents mais peu fréquentés,
- Les continuités écologiques des milieux et leur fonctionnalité existante doivent être identifiées et faire l'objet de mesures strictes, notamment dans le cadre des secteurs pressentis pour le développement de l'urbanisation,
- Les circulations douces sont existantes, valorisées pour certaines, mais demandent à être connectées et poursuivies entre les différents quartiers et les équipements notamment ,
- Les services collectifs sont peu présents, l'offre TAD doit être confortée, notamment dans les nouvelles opérations.

## Quel projet pour le territoire

### Favoriser la réflexion d'ensemble

Les élus ont souhaité reconsidérer leur développement urbain afin d'inscrire leurs ambitions à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU. Cette démarche suit ainsi plusieurs objectifs :

- Une réflexion d'ensemble sur les zones d'extension urbaines,
- La mise en place de prescriptions réglementaires sur l'ensemble du territoire,
- L'inscription des ambitions communales dans une perspective de développement durable.

Ils ont donc travaillé sur :

- **L'analyse de la consommation foncière et du rythme de construction,**
- **D'éviter les constructions au coup par coup,**
- **De planifier et organiser le développement du territoire,**
- **De définir un objectif de croissance démographique et une traduction en nombre de logements,**

La commune structure son projet sur la base d'un scénario de croissance, visant à accueillir environ 136 habitants supplémentaires lors des 10 prochaines années. Cela permettra entre autre d'accueillir une population nouvelle dans un cadre respectueux de l'environnement et d'autoriser un renouvellement de la population.

C'est donc sur une hypothèse d'environ 76 nouveaux logements que se bâtit le projet des élus. Ils se sont également fixés pour principe d'urbaniser en priorité les secteurs de renouvellement urbain pour éviter ainsi la définition d'une zone constructible d'importance sur des terres agricoles ou naturelles et éloignées du tissu bâti existant, des commerces et services de transport.

- **L'analyse des potentiels de renouvellement urbain,**

Sur : Les projets existants, les changements de destination potentiels, les possibilités de renouvellement urbain (dents creuses, divisions parcellaires...), les possibilités de changement d'affectation de larges emprises. Les projets réalisés depuis le SCoT (5), les projets en cours (13), le tissu urbain actuel (17), les espaces public pouvant changer d'affectation à moyen terme (22) permettent de réaliser une partie de l'objectif affiché (57).

- **L'objectif de croissance démographique**

Dans le cadre du calcul théorique établi, ce ne sont plus 76 logements qui sont à positionner sur des zones d'extension de l'urbanisation mais 19.

- **La définition d'une zone d'extension de l'urbanisation,**

En suivant les préconisations du SCoT qui définit deux directions d'urbanisation sur le territoire :

- Route de Saint-Vincent
- Route de Mercey

Ces deux directions d'urbanisations sont définies sur des secteurs agricoles de qualité. Le secteur de St Vincent est situé sur des terres de prairies, le secteur des Nouettes est situé sur des terres de labour anciennes, terres agronomiques de qualité. Une urbanisation potentielle de ces deux secteurs conduirait à l'enclavement du boisement et risquerait d'interrompre la continuité écologique existante, un choix doit donc être fait.

L'emprise des Nouettes permet de boucler la forme urbaine, toutefois son emprise 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.

Le secteur de St Vincent est d'emprise moindre mais qui reste d'importance au vu du projet communal, toutefois un maintien d'une partie de l'emprise en prairie est moins contraignant pour l'activité qu'un maintien en cultures (pas de traitements, moins d'engins).

***Pour ces raisons la commune a souhaité privilégier l'urbanisation du secteur de la route de Saint-Vincent.***

La synthèse de l'offre de logements générée sera donc :

	Projets réalisés	Projets en cours	Dents creuses	Mutabilité des emprises publiques	Secteur d'extension	Total
Nombre de logements	5	13	17	22	19	76

**Mon avis : Un bilan des réseaux par les syndicats d'eau, d'électricité, de voirie, du numérique... aurait été intéressant en particulier pour les éventuels renforcements nécessaires.**

**Avis Mairie annexe n°5: Les bilans sont demandés à chaque permis de construire aux différents syndicats.**

## Le projet politique d'Houlbec-Cocherel

### Les objectifs du PADD

Le PADD est l'élément essentiel du PLU, puisqu'il fixe la politique d'aménagement de la commune pour les années à venir. Conformément aux articles L 110 et L 121-1 il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

***Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été validé par le conseil municipal lors d'un débat le 10 juin 2015.***

Deux grands objectifs ont ainsi été définissant

- L'affirmation du territoire dans son bassin de vie, à travers :
  - le développement maîtrisé de l'urbanisation,
  - la conservation des commerces et équipements de proximité,
  - la mobilité des résidents et la continuité des cheminements,
- La préservation des particularités environnementales et paysagères du territoire, à travers :
  - la prise en compte de l'étalement urbain,
  - l'affirmation et la restauration des continuités écologiques,
  - la préservation de son patrimoine et son cadre de vie,
  - la protection de l'agriculture,
  - la prise en compte des risques.

## Les orientations du PADD

### **Orientations générales des politiques d'aménagement et d'urbanisme.**

- Orientation n°1 : Permettre la création d'une politique globale de développement sur le territoire,
- Orientation n°2 : Développer une mixité résidentielle adaptée à la demande en logements,
- Orientation n°3 : Encadrer le développement urbain.

### **Orientations générales des politiques d'équipement et de paysage.**

- Orientation n°1 : Conforter le rôle des équipements comme vecteur de dynamisme local,
- Orientation n°2 : Assurer la qualité du cadre de vie et du paysage,
- Orientation n°3 : Anticiper le changement climatique.

### **Orientations générales des politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.**

- Orientation n°1 : Préserver et créer des continuités écologiques,
- Orientation n°2 : Prendre en compte le patrimoine naturel,
- Orientation n°3 : Protéger les paysages et espaces agricoles soumis à la pression foncière urbaine et agricole.

### **Objectifs fixés en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

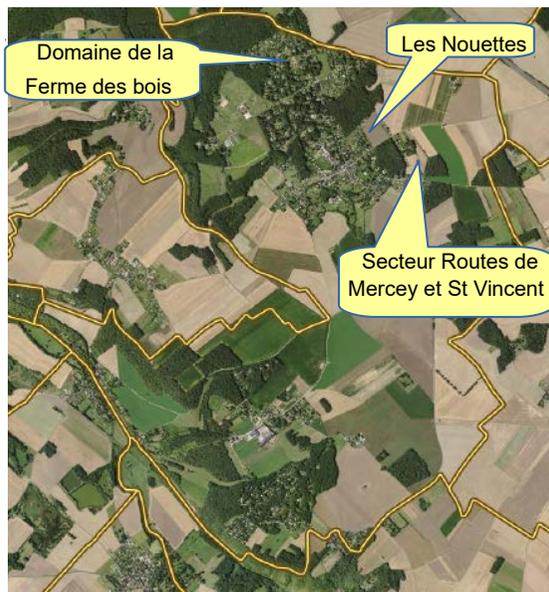
- Orientation n°1 : Définir un projet d'ensemble,
- Orientation n°2 : Conforter la trame urbaine existante, définir un projet adapté,
- Orientation n°3 : Fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain,
  - Les élus se sont fixés deux objectifs majeurs :
    - Inverser la tendance et faire que deux tiers des réalisations aient lieu dans les parties actuellement urbanisées,
    - Appliquer une densité 3 fois supérieure à celle enregistrée ces dix dernières années.

En matière de projets économiques, le PLU permet de maintenir 22ha de terres initialement prévues pour le développement économique en espace agricole et ou naturel. Seule une zone est ouverte pour le développement des activités économiques, artisanales et commerciales au niveau de la route de Mercey afin de favoriser la création d'une nouvelle offre d'activités et répondre aux besoins des acteurs économiques locaux identifiés. La surface dédiée au développement économique sera de 0,9ha.

*Il est à noter que seule une partie des deux directions d'urbanisation, liées au logement, autorisées par le SCoT a été ouverte à l'urbanisation soit 1,6ha sur les 5ha autorisés.*

Plus globalement, le PLU a permis la suppression de l'ensemble des zones initialement dédiées au développement résidentiel ou économique (anciennes zones NA). Ces espaces ont été reclassés en zone naturelle ou agricole.

## Les Orientations d'Aménagement et de Programmation



### Direction d'urbanisation de la route St Vincent et de Mercey

Préambule :

La partie Est du bourg fait l'objet de projets quant à une future urbanisation, qu'elle soit à vocation résidentielle ou économique. Dans le cadre du présent PLU sont ainsi définis une zone AU à vocation résidentielle à court terme, et une zone AUa à vocation économique à court terme. Une partie de l'emprise est classée en secteur agricole inconstructible (flanc ouest) afin d'éviter une urbanisation trop importante à court terme.

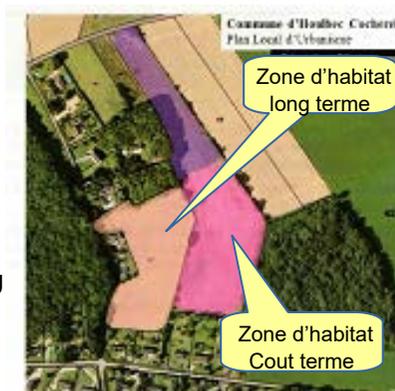
### Secteur d'habitat de la route de Saint Vincent

Secteur stratégique (direction d'urbanisation au titre du SCoT), il a principalement vocation dans le cadre du PLU, d'accueillir une opération d'habitat.

Cet espace de prairie se trouve à l'Est du bourg. D'une surface d'environ 1,7ha, il se caractérise par la présence de fronts bâtis sur ses parties Ouest et Sud, et par la présence d'un front boisé le bordant à l'Est. Il se trouve desservi par la route de Saint Vincent

Sur son flan Est se trouve une zone de prairie qui a vocation dans le cadre du PLU à être maintenue en espace agricole (secteur agricole protégé). Cette zone de prairie se trouve également encadrée sur ses flans par une urbanisation existante et se trouve desservie directement par le chemin des Gilots.

Son caractère privatif ne permet pas à la commune d'avoir une totale maîtrise de l'aménagement.



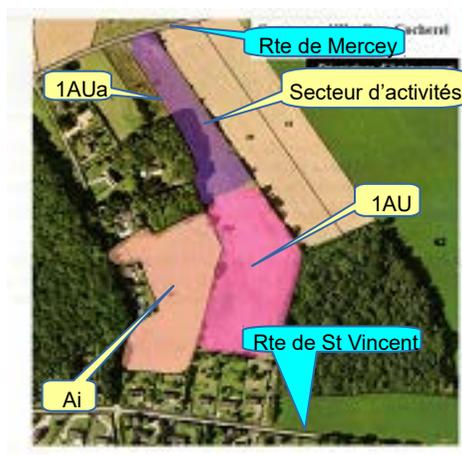
### Secteur d'activités route de Mercey

Cet espace de friche est encadré par une urbanisation résidentielle et agricole existante (exploitation de la Poterie avec verger) et se trouve desservi par la route de Mercey. De moins d'un hectare, il a principalement pour vocation dans le cadre du PLU, d'accueillir quelques constructions permettant d'accompagner l'ancrage économique sur le territoire. (activité artisanales).

Jointif à la zone d'habitat, ce site est également situé en entrée de ville, route de Mercey. Il a vocation à accueillir une nouvelle implantation économique artisanale.

Ce site a un caractère privatif ne permettant pas à la commune d'avoir une totale maîtrise de l'aménagement.

**Avis de l'Etat :** 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 écrit à la page 11 du PADD « préserver et créer des continuités écologiques » En effet ces zones, traversées par la moyenne faune, sont concernées par des corridors écologiques à restaurer. De plus, il conviendra de justifier le choix de la zone 1AU qui enclave l'espace agricole Ai « les Gilots ».annexe n°15



## Domaine de la Ferme des Bois



### Secteur d'habitat de "l'îlot 117"

Cet espace de prairie se situe au Nord du bourg, proche de la route de Gaillon. D'une surface d'environ 1,9ha, cet espace se caractérise par la présence de fronts bâtis sur ses pourtours. Il se trouve desservi à la fois par la route de Gaillon, la rue clos des Pâquerettes, la rue clos des Marguerites.

Secteur stratégique car situé au sein des parties actuellement urbanisées du bourg, il a principalement pour vocation dans le cadre du PLU, d'accueillir une opération d'habitat.

Outre ces éléments, ce site distingue également par sa situation administrative complexe (**espace appartenant aux 117 co-lotis du lotissement du domaine de la Ferme des Bois**). Afin d'autoriser une situation de déblocage à moyen terme et penser l'urbanisation de ce secteur, cette emprise est identifiée au titre de l'article L123-a) et se trouve **réservée de l'urbanisation pour une période de 5 ans**.

**Mon avis : Toutes les OAP se trouvent sur des terrains à aléas fort.**

## Les prescriptions réglementaires

### Les objectifs du règlement

Les mesures réglementaires retenues pour établir le projet urbain d'Houlbec-Cocherel répondent à plusieurs objectifs définis en cohérence avec le PADD de la commune.

Il s'agit notamment de :

- ✓ Préserver et renforcer les caractéristiques urbaines et architecturales du village,
- ✓ Intégrer les nouvelles constructions dans leur environnement,
- ✓ Préserver les espaces agricoles et l'étalement urbain,
- ✓ Protéger les espaces naturels sensibles

Pour traduire ces objectifs, les prescriptions réglementaires du PLU se présentent à la fois sous forme écrite et sous forme graphique.

Le règlement écrit comporte des annexes destinées à mieux appréhender les règles et à en faciliter leur instruction. (aide à l'application de l'article 11, aide à l'application de l'article 13 via une liste d'essences locales, extrait des articles du Code de l'Urbanisme règlement du PPRI de la Vallée de l'Eure moyenne .....)

### Les prescriptions écrites

Les prescriptions écrites sont regroupées dans le document « Règlement ». Ce document présente les prescriptions applicables dans chacune des zones. Elles sont définies à travers les 16 articles prévus par le Code de l'Urbanisme.

Pour l'ensemble des zones, dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

**Mon avis : L'implantation d'antenne relais téléphonique n'a pas été évoquée dans les règlements ce qui peut laisser à penser qu'elle peut être faite n'importe où sur le territoire (Il est à noter qu'actuellement la couverture n'est pas bonne).**

**Avis Mairie annexe n°5: Deux demandes de permis ont été déposées, un seul a été réalisé.**

### Les prescriptions graphiques

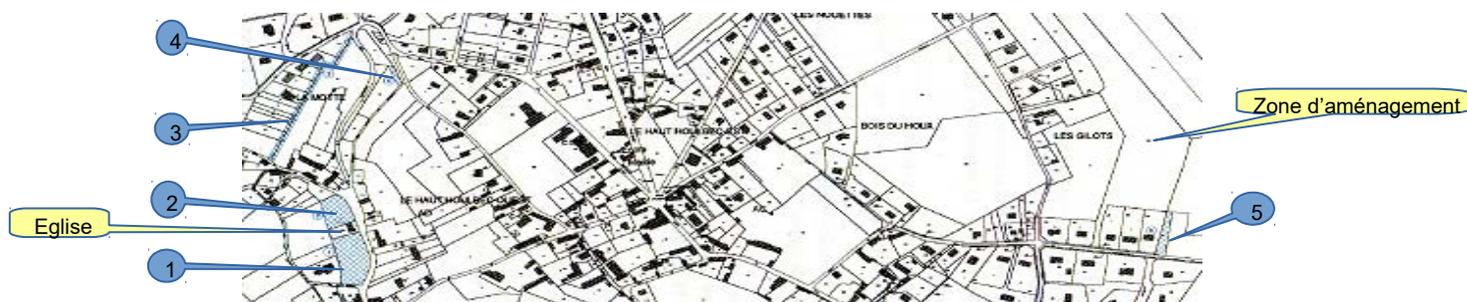
#### Les emplacements réservés

L'emplacement réservé permet aux collectivités et services publics de préserver la localisation d'un futur équipement d'intérêt public.

Les emplacements réservés définis sur le bourg concernent :

- la gestion des eaux pluviales (réserve de foncier au niveau du Bas Houlbec et de l'espace boisé de la Motte afin de mettre en place les dispositifs appropriés et répondre aux besoins identifiés en la matière),
- les circulations douces (volonté communale de pouvoir relier de manière continue et sécurisée les espaces d'habitat et les équipements),
- la création d'espaces public de qualité. Les élus ont pour volonté de maintenir un espace aéré et paysagé devant l'église du Bas-Houlbec afin de conserver les perceptions paysagères existantes,
- les conditions d'accès. Afin de permettre la desserte de la future zone à urbaniser, un emplacement réservé a été déterminé afin de permettre la bonne réalisation et aménagement du chemin existant.

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
1	3463m <sup>2</sup>	Aménagement d'un espace public	Commune
2	1869m <sup>2</sup>	Aménagement d'un dispositif de gestion des eaux pluviales	Commune
3	2025m <sup>2</sup>	Aménagement d'un dispositif de gestion des eaux pluviales	Commune
4	235m <sup>2</sup>	Création d'un espace de circulation douce	Commune
5	862m <sup>2</sup>	Création d'un accès	Commune



### **L'article L 151-41,5° du Code de l'Urbanisme**

Le PLU a utilisé cet outil sur la large emprise située au sein du lotissement du Domaine des Bois (dit ilot117). Afin de permettre une réflexion sur son évolution sans pour autant nier sa situation administrative complexe, le Plu permet son classement en zone constructible sous réserve d'un périmètre d'attente. l'article L 151-41,5° du Code de l'Urbanisme permet ainsi d'interdire les constructions pour une durée de 5 ans à compter de l'approbation du PLU dans l'attente d'un projet d'aménagement global.

### **L'article L 113-1° du Code de l'Urbanisme**

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme stipulant que :

- Tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,
- Les défrichements sont interdits,
- Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

Ils ne forment pas une zone spéciale du PLU, mais interdisent toute utilisation du sol autre que le boisement visé au Code de l'Urbanisme. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux coupes entrant dans le cadre d'un plan simple de gestion agréé ni celles qui ont été autorisées par un arrêté Préfectoral pris après avis de Centre Régional de la propriété forestière.

### **Les articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme. Loi paysage**

Plusieurs éléments architecturaux (château d'Houlbec, lavoirs, églises de Cocherel ou du Bas-Houlbec, place communale, calvaires...) ou naturels (vergers, arbres d'alignement, mares, rûs...) appartenant au patrimoine local et à l'histoire de la commune sont identifiés pour en assurer la protection. Tout projet de travaux devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

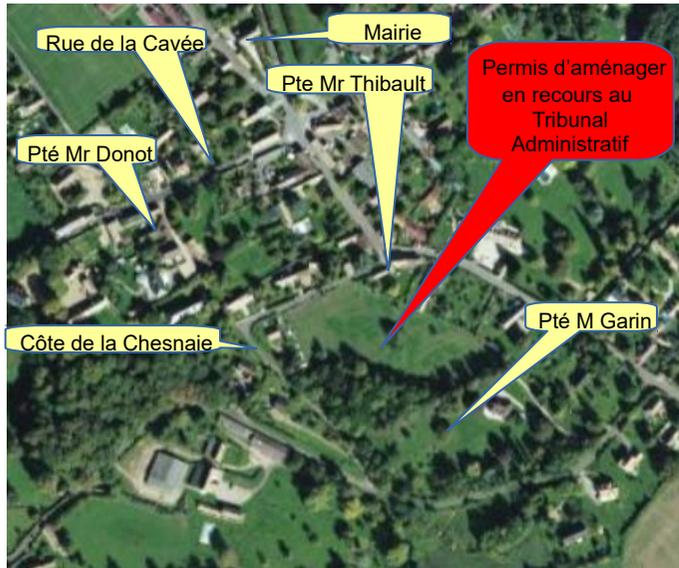
Plus particulièrement les objectifs de protection sont les suivants :

- 1) **Lavoirs** : Eléments à conserver à l'identique (conservation de la toiture en petites tuiles de pays et pierres apparentes à préserver notamment pour le lavoir de Cocherel)
- 2) **Calvaires, statue, monuments aux morts** : Appartenance à la mémoire collective, conservation en l'état.
- 3) **Eglise St Pierre et Notre Dame** : Conservation des perspectives paysagères existantes. Maintien des éléments architecturaux principaux (plan , matériaux..)
- 4) **Château et son parc** : Ensemble des caractéristiques architecturales (ardoises, ouvertures, ordonnancement et symétrie, pierres de calcaires...) à conserver
- 5) **Colombier**:Mémoire agricole locale. Conservation du toit en tuile et des façades en pierres apparentes. Ouvertures peu nombreuses et de forme rectangulaire à respecter
- 6) **Domaine de la Grange du Lavoir** (bâti et parc) : Conservation de l'ensemble patrimonial. Conservation des éléments caractéristiques en l'état et notamment l'aspect des façades (pierres apparentes, pan de bois) et des toitures (petites

- tuiles plates). Le parc doit être maintenu en espace non bâti afin de conserver les perspectives offertes
- 7) **Haies** : Conservation du rôle écologique et paysager. Conservation de la haie (défrichage interdit), utilisation d'essences locales prescrite en cas de replantation.
  - 8) **Chemins enherbés** : Préservation de la trame verte globale, préservation des chemins enherbés dans leur fonction.
  - 9) **Mares** : Conservation du fonctionnement hydraulique communal. Les mares doivent être conservées et ne pas être rebouchées
  - 10) **Vergers** : Conservation des espèces arbustives fruitières. Leurs alignement et leurs essences doivent être conservés ou remplacés. Leur défrichage n'est pas autorisé.
  - 11) **Espaces public et arbres d'alignement** : Conservation de l'espace non bâti route de Gaillon. Un entretien de type gestion différenciée pourrait améliorer la valeur écologique de cet espace. Les arbres d'alignement jalonnant la route de Gaillon doivent être conservés ou remplacés. Leur défrichage n'est pas autorisé.
  - 12) **Rus** : Conservation du fonctionnement hydraulique communal. La protection vise à ne pas reboucher le fossé. Une bande tampon inconstructible de 10m minimum est requise de part et d'autre
  - 13) **Eure et ses berges** : Les berges de l'Eure doivent être conservées. Les constructions dans ces secteurs ne sont pas autorisées. Les essences arbustives et arborées présentes aux abords des rives de l'Eure doivent être maintenues afin d'assurer le fonctionnement des corridors écologiques.

**Mon avis : voir annexe n°4 Observations sur Documents.**

## Analyse des observations



### Secteur de la côte de la Chesnaie

**Mr THIBAUT Association ARCC annexe RE1 n°8**

Mr Thibault considère :

- 1) Que la population n'a pas été assez intégrée dans l'élaboration du projet.
- 2) Que la population n'a pas été suffisamment informée.

**Avis Mairie annexe n° 6 :** Au démarrage du projet le 12/04/2012, il a été mis en place un cahier de concertation disponible jusqu'à l'arrêt du PLU durant les heures d'ouverture de la Mairie. Un questionnaire a été distribué dans toutes les boîtes aux lettres. Il y eu 96 réponses soit 7 % de la population. Une première réunion a eu lieu le 18/09/2012, une deuxième le 24/06/2013. Les comptes rendus et l'état d'avancement du projet étaient mis à disposition à la Mairie. Des panneaux de concertation étaient installés jusqu'en mars 2014. L'enquête publique a été suspendue le 24/03/2014 et le PLU a été relancé en s'appuyant sur le diagnostic déjà effectué. Les documents d'avancement ont alors été mis sur le site de la commune. Le cahier de concertation a été ré-ouvert jusqu'au 22/06/2016 daté d'arrêt du PLU actuel. Une troisième réunion publique a eu lieu le 09/03/2016.

- 3) Que la densification du bourg n'est pas une nécessité.

**Avis Mairie:** La loi Alur fait obligation de remplir les dents creuses du centre bourg avant d'ouvrir de nouveaux terrains à la construction. Pour que notre village ne meurt pas il a besoin de nouveaux habitants pour être redynamiser.

- 4) Qu'il ne retrouve pas de motivation dans le projet du PLU sur le maintien de la spécificité rurale (architecture....)

**Avis Mairie:** Que devons nous comprendre par "spécificité rurale" ? Aucune terre agricole n'a été supprimée.

Concernant l'architecture, le village n'est pas classé mais un règlement de construction est présent parmi les documents d'urbanisme.

Le petit patrimoine a été recensé (il peut toujours être complété) et les chemins ruraux ont été conservés.

**Mon avis :** Le PLU consomme nettement moins de terre que le POS précédent. Le bilan architectural a été effectué (voir page 33)

- 5) Qu'il n'y a pas d'orientation touristique dans le projet.

**Avis Mairie :** En effet, car la compétence "tourisme" appartient à la CAPE, la commune participe néanmoins aux décisions d'élaboration.

- 6) Que le bénéfice du classement en pôle secondaire est à relativiser (trop d'obligation de croissance démographique qui ne sont pas justifiées).

**Avis Mairie :** Ce choix est intégré au SCoT et nous sommes obligés d'en tenir compte.

**Mon avis :** Cette remarque aurait dû être faite lors de l'enquête publique sur le SCoT.

7) Qu'il n'y a pas de programme d'investissement dans la domaine des réseaux.

8) Que les demandes figurant au SCoT concernant l'implantation des constructions et les divisions de parcelles soient mieux explicitées.

**Avis Mairie :** Cette question sera revue avec le bureau d'études.

9) Qu'il n'y a pas de projet de collecte des eaux pluviales dans le PLU sur la commune et dans son quartier en particulier.

**Avis Mairie :** Des aménagements ont déjà été réalisés route de Gaillon et rue de la Cavée, celui-ci a amélioré l'écoulement côte de la Chesnaie. La compétence passe obligatoirement à la CAPE le 01/01/2017.

10) Que les problèmes d'assainissement individuel ne sont pas correctement abordés dans le PLU et que des constructions sur 800m<sup>2</sup> n'arrangeront pas la situation.

**Avis Mairie :** Les problèmes d'assainissement individuel ne sont pas abordés dans le PLU car PPA et DDTM nous ont indiqué que ce sujet est concerné par le Code de la construction et que le PLU était lui concerné par le code de l'urbanisme.

11) Que la possibilité donnée par le SCoT de 10 habitations/ha au lieu de 15 dans le cas d'assainissement autonome, aurait dû être prise.

**Avis Mairie :** Cette demande pourra être faite après l'étude de sol qui ne s'effectue qu'au moment de la demande de permis.

**Mon avis :** Ce problème a été signalé sur pratiquement toute la commune lors des permanences du commissaire enquêteur. La prise en compte doit se faire dès l'élaboration du PLU.

12) Que l'extension prévue dans la direction de Mercey est bonne, mais ne comprend pas le classement des Nouettes en zone Ai au lieu de 1Au et 2Au.

**Avis Mairie :** De l'avis des PPA, si une zone est classée en 2AU, elle risque de devenir inconstructible pour longtemps si rien n'est fait dans les 9ans. La parcelle faisant partie des meilleures terres agricoles, la chambre d'agriculture a demandé de la classer inconstructible (Ai).

**Mon avis :** Voir explication sur le secteur des Nouettes ( page 38).

13) Que le centre historique au bâti ancien du centre bourg n'est pas assez protégé des risques inhérents a la densification.

**Avis Mairie :** Certaines parcelles ont été classées en zone N pour éviter la sur densification du bourg telle que la place communale.

14) Que des critères de construction plus précis devraient être donnés pour la zone AU pour éviter l'anarchie des constructions libres.

**Avis Mairie :** Un règlement existe. L'anarchie doit être évitée mais l'ouverture à tous doit exister.

15) Que le classement de la parcelle de Mr Garin est un anomalie

**Avis Mairie :** Le terrain est en pente, le propriétaire n'est pas vendeur et cela consommerait trop de surfaces à ouvrir à la construction.L'association trouve déjà qu'il y a trop de constructions prévues.(recours en cours au Tribunal Administratif sur le permis d'aménager datant d'avant l'arrêt du PLU de juillet 2014).

**Mon avis :** Après visite sur place, le terrain est bien en pente.L'ouvrir à la construction serait prendre un risque supplémentaire sur le ruissellement et il ne pourra pas profiter de l'autorisation d'écoulement des eaux de ruissellement du bassin tampon, donnée lors du permis d'aménager (?), dans la parcelle 112 vue la pente du terrain.



**Mr Garin** RE1 p 10 et 11, annexe RE1 n°7

1) Conteste le fait que sa parcelle n°148 soit classée non constructible (classée constructible au POS).

**Avis Mairie :** Voir réponses Mr Thibault §15

2) Conteste le classement en protection du patrimoine naturel de la haie située entre les parcelles 148 et 149 et la parcelle 115 estimant que cette haie est constituée pour la partie basse de lierre et pour la partie haute en retrait de 3 à 5 m d'une rangée de vieux pins de plus de 30 m.

**Avis Mairie :** Cette haie n'est effectivement pas très remarquable faite de sapins et de lierre, la suppression du classement du patrimoine à protéger ne paraît pas illogique.

**Mon avis :** Des sapins de 30m risquent à plus ou moins long terme de poser également des problèmes de sécurité.

**Concernant la Côte de la Chesnaies, un dossier sur le permis d'aménager a été remis au commissaire enquêteur. Un recours étant actuellement en cours au Tribunal Administratif, il ne sera pas étudié. Le dossier restera à la Mairie.**

**Me Fromanger** annexe RE1 n°10

1) Dans le cas où le projet de lotissement, actuellement en recours au tribunal Administratif, serait rejeté, s'oppose à la possibilité de tout nouveau lotissement estimant :

- que cela dénaturerait le cadre et l'attractivité du secteur,

**Avis Mairie :** Hors PLU, en attente de décision du Tribunal Administratif, mais ces 8 maisons font partie des 76 logements nécessaires à l'augmentation de 1 % de la population.

**Mon avis :** Ce qui n'empêche pas de se poser les bonnes questions concernant un nouveau projet, suivant la décision du TA, mais on ne peut pas empêcher le développement d'un secteur.

- que l'objectif de développement touristique du SCoT n'a pas été repris dans le projet de PLU,

**Avis Mairie :** En effet, car la compétence "tourisme" appartient à la CAPE, la commune participe néanmoins aux décisions d'élaboration.

- que l'introduction de nouvelles surfaces imperméabilisées ne fait qu'aggraver la situation des réseaux déjà très tendue.

2) Estime que les tracés d'écoulement des eaux pluviales ne sont pas complets :

- manque les ruissellements du Haut Houlbec qui se déversent depuis la rue de la Cavée via la propriété de Mr Donot, de la rue du lavoir et de la côte de la Chesnaie et aboutissent dans ma propriété située en contre bas,

**Avis Mairie :** Des travaux ont été effectués rue de la Cavée qui diminuent les ruissellements via la propriété de Mr Donot.

- Que ces ruissellements n'étant pas pris en compte, il n'y a pas de prévision de travaux pour détourner les eaux de ma propriété.

**Avis Mairie :** Il faudra compléter les ruissellements sur le plan.

**Mr Donot annexe RE1 n°14**

- 1) Apporte des éléments concernant le lotissement proche de son habitation estimant :
  - que les embarras et la sécurité de la circulation n'ont pas été pris en compte,
  - qu'il n'y a pas de cahier des charges des constructions pour garder le charme et l'attractivité du secteur,
  - que cet endroit se trouve dans un secteur de promenade.

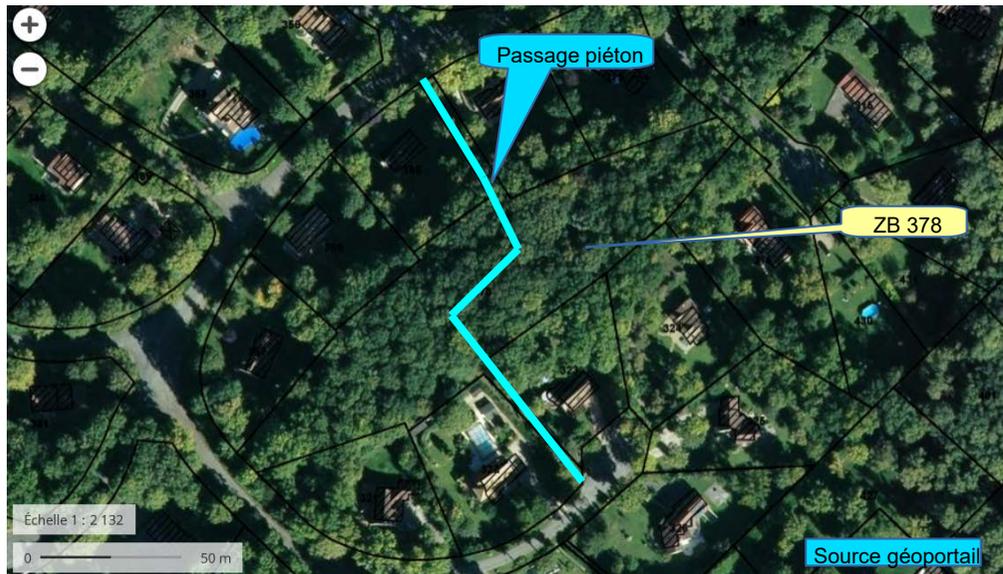
**Avis Mairie :** Hors PLU. Dossier en recours actuellement au TA

- 2) Le charme , l'esthétique, la tranquillité et la qualité de vie des habitants ne paraissent pas des valeurs premières dans le PLU.

**Avis Mairie :** Un règlement est présent dans le PLU pour que soit respecté une certaine harmonie, hauteur des constructions, couleur des façades, pentes des toitures, stationnement etc.

**Mon avis sur « La côte de la Chesnaie » :** Des problèmes de ruissellements, d'assainissements, une volonté de protéger l'esthétique du secteur et le sentiment de ne pas être écouté ou entendu provoquent ces réactions. Ces sujets ont pourtant été abordés, par la commune, lors de l'élaboration du PLU.

## Les Clairières de la Fortelle



**Mr Me Pierre, Mr Me Farregut** annexe RE1 n°1 et 2 / RE1 p 2

**Intervention verbale de Mr Me Pinault, Mr Me Feuillate, Me Val de Grace qui approuvent les courriers déposés.**

1) Rejettent la division de la parcelle ZB 378 au titre de la charte paysagère et écologique, et porte atteinte au SCoT de la CAPE,

**Avis Mairie :** Le SCoT autorise sur cette zone de la Grande Fortelle, une densification et une extension limitées qui a été validée par les PPA.

2) Estiment qu'il n'y a aucune garantie sur une possible redivision des deux parcelles,

**Avis Mairie :** Le règlement art N2 stipule que pour la zone Nh « les nouvelles constructions à destination d'habitation sont autorisées si elles sont situées sur une unité cadastrale non bâtie à la date de l'approbation du PLU et sous réserve qu'au moins 50% de l'unité soit conservée boisée ».

3) Considère que l'article 68 du Code Civil ne sera pas respecté,

**Avis Mairie :** Article 68 du CC : « En cas d'opposition, l'officier d'état civil ne pourra célébrer le mariage.....sous peine de 3000€ d'amende et de tous dommages intérêts » Il n'a pas été trouvé d'article 68 ni dans le code de l'urbanisme ni dans le code de la construction.

4) Avaient la garantie du notaire de la non constructibilité de cette zone,

**Avis Mairie :** Pourtant ce terrain est déjà situé en zone UB du POS donc constructible. Il serait intéressant d'avoir les justificatifs

5) Qu'il n'y avait pas de représentant de l'association, ni des propriétaires lors de la transmission à la commune le 5/01/91.

**Avis Mairie :** Dans l'acte de vente joint en annexe, les renseignements de la conservation des hypothèques confirment que la société SINVIM est bien propriétaire des biens vendus, et une convention entre l'association et la mairie y est jointe. (Annexe n°7 extrait acte de vente et convention)

**Mr Me Debailleux** annexe RE2 n°1

**Mr Me Montreuil** RE1 p 4 – RE2 p 2

1) S'opposent à la division de la parcelle ZB 378

**Avis Mairie :** Nous prenons acte.

2) Considèrent que transformer cette parcelle en terrains à bâtir conduirait à abattre une grande partie des arbres et dénaturerait le lotissement.

**Avis Mairie :** Il s'agit de 2 logements pour un lotissement de 67 existants. Le règlement prévoit un maintien de 50 % des arbres sur chaque parcelle.

3) S'interrogent sur l'arrangement entre la municipalité et le lotisseur lors de la transmission à la commune.

**Avis Mairie :** Voir acte de vente

4) N'ont pas abandonné leur droit au 1/67<sup>ème</sup> des parties communes

**Avis Mairie :** Voir cahier des charges et statuts de l'association joint en annexe. (annexe n°8 extrait statuts)

5) Considèrent cette parcelle comme corridor écologique inscrit dans le SRCE de la Vallée de l'Eure et fait partie de la trame verte et bleue.

**Avis Mairie :** Ce n'est pas la parcelle qui est le corridor écologique, mais l'ensemble des Clairières de la Fortelle

**Mr Montreuil (complément) annexe RE1 n°13**

1) Cette parcelle est enclavée entre des constructions existantes dont l'assainissement ne fonctionne que partiellement et avec difficulté compte tenu de la nature des sols.

**Avis Mairie :** Il faudra effectivement en tenir compte lors de la construction, mais des systèmes existent.

2) L'implantation des futures constructions

- devant se faire d'après les règles locales de construction soit à 8m entre les clôtures mitoyennes et les murs de ces constructions,
- et devant la nécessité de recueillir un minimum de lumière,

elles se trouveront donc obligatoirement dans la partie centrale de la parcelle et provoquera l'abattage d'un nombre important d'arbres.

**Avis Mairie :** La distance entre clôture et construction n'est que de 5m. Le règlement art N2 stipule que pour la zone Nh « les nouvelles constructions à destination d'habitation sont autorisées si elles sont situées sur une unité cadastrale non bâtie à la date de l'approbation du PLU et sous réserve qu'au moins 50% de l'unité soit conservée boisée ».

**Mr Fox RE2 p2**

Donne un avis favorable pour que les terrains soient vendus, nettoyés, construits et entretenus.

**Maître Bodart Avocat au titre de l'association du lotissement "Les Clairières de la Fortelle" annexe RE2 n°2**

1) conteste la mise à l'enquête publique de la concordance du règlement du lotissement considérant que cela ne peut se faire qu'après l'approbation du PLU

**Avis Mairie-Avocat annexe n°9 :** S'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 que l'enquête publique soit réalisée avant l'approbation du PLU.

2) Conteste l'organisation d'un débat au sein du conseil municipal sur les orientations générales du PADD.

**Avis Mairie :** La délibération attestant le débat est jointe en annexe (annexe n°10)

**Avis Marie-Avocat :** Ce grief ne repose sur aucun texte et le vice de procédure n'est pas démontré

3) Considère que l'objectif est purement financier et non une densification.

4) Considère que cette mutation est incompatible avec le SCoT de la CAPE (couloir écologique et préservation des parties boisées) et la SRCE (trame verte et bleue).

**Avis Mairie-Avocat :** Il s'avère toutefois que le classement de la parcelle en question n'est nullement incompatible avec le SCoT de la CAPE. Le lotissement est un espace déjà urbanisé et l'édification éventuelle de deux constructions consécutivement au classement de la parcelle en zone constructible ne remettrait nullement en cause les prescriptions du SCoT.

Par ailleurs le règlement de zone peut limiter les possibilités de construction afin de concilier l'objectif de densification tel qu'il résulte de la loi ALUR et les enjeux écologiques évoqués par l'association du lotissement des Clairières de la Fortelle. De même le classement litigieux ne remet pas en cause

le SRCE qui doit seulement être pris en compte par la commune dans l'élaboration de son document d'urbanisme. Le classement en zone constructible de la parcelle en question ne fait pas obstacle à la préservation des espaces boisés.

5) Considère que la commune méconnaît gravement les droits des copropriétaires.

« l'accord de transmission n'a été donné que si et dans la limite où les parties communes ainsi cédées demeureront à destination d'espaces verts ? Cette contrainte imposée contractuellement et qui fixait les termes et limites de l'accord donné par l'assemblée générale extraordinaire du 25/11/89 »

**Avis Mairie-Avocat :** Outre que cet argument se heurte au principe de mutabilité des actes administratifs, la rétrocession des voiries et espaces communs à la commune à la suite de l'aménagement d'un lotissement n'a pour objet que de faire supporter la charge d'entretien des équipements communs par la commune. La commune d'Houlbec-Cocherel est tiers aux documents du lotissement et n'est évidemment pas liée par l'affectation de la parcelle prévue par le cahier des charges.

**Mr Me Blet annexe RE1 n°3 - RE1 p2**

Donne un avis favorable à cette division et communique 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 »

**Me Leclerc annexes RE1 n°11- RE2 n°3**

Evoque 3 problèmes

1) Environnement

-signale dans cet espace vert, la présence très nombreuse de faune de toute taille (de la grenouille au chevreuil en passant par les écureuils)

2) Sols et assainissement

- regrette le manque d'information sur les caractéristiques des terrains et les difficultés d'assainissement (épandage)

3) La rétrocession

- se pose la question de la légalité de la rétrocession de 1991 (acte non signé par le Président de l'ASL)

- se pose la question de la légalité des actes notariés effectués après 1991 qui stipulait dans l'acte "qu'il achète 1/67<sup>ème</sup> d'espaces verts" alors que depuis cette date ces espaces verts devraient être la propriété de la commune.

- de ce fait il lui paraît important, avant toute vente, de savoir qui est réellement propriétaire de ces espaces verts.

**Avis Mairie :** Voir l'acte de vente et le cahier des charges et statuts revus lors de l'ouverture de la 2<sup>ème</sup> phase.

**Mr Simard (Président de l'association du lotissement) annexe RE1 n°12**

1) Estime que le projet ne répond pas aux objectifs du SCoT et ne prend pas en compte la Trame Verte et Bleue

2) Estime que le projet a mis en attente la parcelle 117 du Domaine des Bois.

**Avis Mairie :** Ce terrain n'est pas propriété de la commune.

3) Estime que la construction sur les deux parcelles conduirait à abattre un grand nombre d'arbres dont certains très vieux.

**Mon avis :** concernant les questions 1 et 3 voir les réponses précédentes.

4) Que cette parcelle ZB378 devait être conservée comme "poumon vert" lors des négociations entre la SINVIM, l'association et la Mairie.

**Avis Mairie :** Ce n'est pas indiqué dans l'acte de vente

5) Evoque un problème d'absorption des effluents et une préconisation du géomètre expert, d'effectuer une étude de sols. A l'issue de cette étude il préconisait que chaque terrain devait avoir un puits d'infiltration.

**Mon Avis :** Qu'une étude de sols soit effectuée me paraît judicieux, par contre la préconisation d'un puits d'infiltration doit être très encadrée (risque de pollution), et ne doit concerner que le pluvial.

Info : [http://assainissement.developpement-durable.gouv.fr/proprietaire\\_pluvial.php](http://assainissement.developpement-durable.gouv.fr/proprietaire_pluvial.php)

Les puits sont des ouvrages qui permettent le transit des eaux pluviales vers un horizon perméable du sol pour assurer leur infiltration, après stockage et prétraitement éventuels.

Principe de fonctionnement d'un puits d'infiltration

Les puits peuvent constituer une solution intéressante dans des zones privées d'exutoire (points bas) ou dans des secteurs fortement contraints (faible emprise foncière disponible) Les puits peuvent être couplés à d'autres ouvrages de gestion des eaux pluviales, en permettant par exemple la vidange de noues et fossés végétalisés ou de bassins d'infiltration. **L'injection des eaux pluviales directement dans la nappe phréatique est à proscrire.**

6) Que cette parcelle sert de refuge à de très nombreuses espèces d'oiseaux protégés et que l'on détruirait leur habitat naturel.

7) Que lors des séances de travail avec les PPA, il avait été préconisé de laisser cette parcelle en zone boisée, les avis ont changé ensuite.

8) L'état de cette parcelle ne doit pas être un argument.

**Mr Me Vandembrouck RE1 p 5-6/ RE2 p3**

Sont totalement opposés à la vente de la parcelle boisée ZB378, le notaire leur ayant affirmé que celle-ci ne serait jamais constructible.

- nous avons acheté notre terrain à la commune et notre acte stipule que nous sommes propriétaire des espaces verts au 1/67<sup>ème</sup>.

**Avis Mairie :** Ce terrain leur a bien été vendu par la mairie. Nous n'avons que la promesse de vente dans laquelle il n'est pas fait mention d'1/67<sup>ème</sup> de la parcelle. (annexe n°11)

- comment la commune peut-elle vendre un terrain qu'elle nous a cédé en partie il y a 20ans ?

- cette parcelle compte des arbres centenaires et recueille une faune et une flore impressionnante,

- cela provoquerait une destruction de notre cadre de vie,

- les bâtiments existants rencontrent déjà des problèmes avec l'évacuation des eaux usées,

**Mon avis:** Voir réponses précédentes

- cette parcelle est référencée dans la Trame Verte et Bleue,

**Avis Mairie :** Non, c'est tout le lotissement.

- toutes les municipalités précédentes s'étaient engagées à conserver ces espaces verts et elles ont respecté leur engagement sauf cette dernière mandature.

**Mr Me Dufailly RE2 p3**

Sont opposés à ce projet de construction car il remettrait en cause le lien de notre habitation qui est forcément associée à bois, arbres . Nous souhaitons que cet espace vert demeure au cœur de la Fortelle et qu'il demeure en état boisé tel qu'actuellement.

**Avis Mairie :** Nous prenons acte

**Mr Me Thilliez RE1p 8-9/ RE2 p 4/**

Habitants des « Clairières de la Fortelle » et de plus riverains de l'espace vert concerné, s'opposent quant à la destination réservée à l'espace vert derrière chez eux :

- cette zone est inscrite au SRCE ainsi que sur le site de la DREAL au titre de réservoir boisé,
- estime que les reboisements après abattage par la commune n'ont pas été effectués,
- estime que ce projet serait préjudiciable non seulement pour la qualité de vie, mais aussi financier par dépréciation de leur bien,
- n'a pas connaissance d'avoir cédé à la commune ses droits sur cette parcelle.

**Avis Mairie :** Voir réponses précédentes

**Mon avis sur les Clairières de la Fortelle :** Des problèmes d'assainissement, un sentiment d'être délaissé (très mauvais fonctionnement internet par ex), une incompréhension au niveau des documents du lotissement et de la transmission des parties communes génèrent cette opposition à toute évolution et provoquent un climat hostile où chacun reste sur ses positions sur de son bon droit. La nuisance que provoquerait l'implantation de deux constructions (car il y en aurait que deux) est somme toute légère, 50 % des arbres devant rester, la parcelle du milieu laissant l'accès aux personnes et à la faune, restera le problème de l'assainissement.

13 personnes, dont une, Président de l'association, sont venues pour signaler leur opposition au projet contre 2 personnes pour, les arguments développés sont quasiment les mêmes, ce qui laisse penser à une certaine coordination entre les co-lotis.

## Domaine des bois (lot 117)

**Mr Perraud RE1 p2 et 3**

- 1) conteste le fait que la parcelle 117 soit considérée comme « espace public mutable » car appartenant aux 116 co-propriétaires,
- 2) estime que le potentiel de 20 logements est bien trop élevé pour un lotissement dont la densité est de 3 logements à l'ha, ceci romprait l'harmonie et la cohérence du secteur.

**Avis Mairie :** Nous prenons acte

**Me Verger Mr Trophard RE1 p7**

S'oppose au projet d'aménagement de la parcelle 117 pour une densité d'installation trop importante qui causerait :

- un déséquilibre de la zone résidentielle,
- provoquerait des difficultés de traitement des eaux usées compte tenu de la nature des sols,
- provoquerait des difficultés d'évacuation des eaux pluviales (l'allée des prés et certains de ses habitants étant déjà régulièrement inondés lors de pluies soutenues),

restent néanmoins ouverts à la discussion si projet plus raisonnable.

**Avis Mairie :** Nous prenons acte

**Mon avis :** Confirmation des problèmes d'assainissement et d'écoulement des eaux pluviales.

**Mon avis sur le Domaine des bois :** Les problèmes d'assainissement, de ruissellement et surtout de co-propriété seront les principales difficultés pour l'aboutissement d'un projet.

## Autres remarques

Mr Kerro annexe RE1 n°4



Souhaite que la parcelle ZA281 soit classée constructible pour les motifs suivants :

- cette parcelle était classée constructible lors du 1<sup>er</sup> projet de PLU ;
- cette parcelle est située dans un quartier d'habitations,
- cette parcelle est située entre deux parcelles construites.

**Avis Mairie :** La commission est d'accord, il faudra soit limiter la zone constructible, soit mettre dans le règlement des restrictions pour le nombre de logement ainsi que pour la surface de déboisement.

**Mon avis :** Cette parcelle appartient à deux frères. Deux logements avec une division de parcelle sont donc à prévoir. Le pourcentage (50%) de déboisement devra effectivement être indiqué dans le règlement de cette zone.

Mr Tejerro annexe RE1 n°5



Conteste le classement en constructible d'une partie de la parcelle ZB 251 et estime :

- qu'il ne s'agit pas d'un caractère exceptionnel ,
- qu'une grande partie est protégée par Natura 2000,
- que cela va dégrader l'espace naturel,
- que des déboisements conséquents sont à prévoir.



Source géoportail



**Avis Mairie :** La DREAL à autoriser la commune à mettre une petite partie de la parcelle en zone Nh. (annexe n° 12)

**Mon avis :** Le propriétaire de ce terrain a demandé la possibilité d'avoir une parcelle constructible sur son terrain.

La proposition est en dehors des limites des ZNIEFF de type 1 et 2 et de Natura 2000 Directive Habitat.

Une partie de la proposition est boisée. Le propriétaire entretient très bien la partie en herbe et n'a pas déboisé la partie forestière de sa parcelle qui elle est en limite des différentes zones. Ce terrain n'a pas de voie d'accès, il est bordé par un chemin rural et possède un droit de servitude via le lotissement de la Côte aux Brebis.

La proposition peut donc être acceptée à condition qu'une seule construction soit autorisée ou que la grandeur de la parcelle soit diminuée de façon à n'autoriser qu'une construction et que la partie boisée le long du chemin rural soit maintenue au moins à 50 %. La mairie devra mesurer les conséquences sur les réseaux et la voirie.



branchement

#### **Me Gailin annexe RE1 n°6**

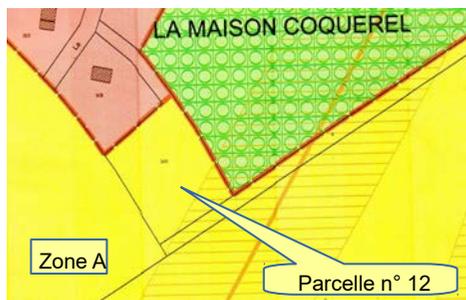
Conteste le classement de sa parcelle ZC 309 en zone agricole, alors qu'elle fait partie d'un lotissement approuvé par AP UOC2.1 du 16/05/77

- estime que la pose d'un compteur d'eau laisse présager la viabilisation du terrain,
- souhaite pouvoir construire sa résidence en lien avec son activité (comportementaliste d'animaux),
- conteste les anciennes nuisances mentionnées concernant cette parcelle.

**Avis Mairie :** Le lotissement a été autorisé mais que la parcelle n°12, dont il est question, ne pouvait être vendue en lot constructible (annexe n° 13)

**Mon avis :** Cette parcelle a toujours été classée inconstructible, vendue comme telle, et achetée en connaissance de cause.

Son classement correspond à une connaissance de zone humide, recevant des ruissellements du bois voisin et la présence d'une ancienne mare. Une demande de classement en constructible, par le lotisseur, avait déjà été rejeté en 1976. Le aux réseaux d'eau et même d'électricité n'est en rien un gage de constructibilité.



Pour faire évoluer ce classement :

- il faudrait que la propriétaire fasse la preuve que ces nuisances n'existent plus, techniquement et pas seulement verbalement,

Pour la possibilité de construction, que la relation entre son activité et la possibilité de construction en zone agricole existe. Pour cela :

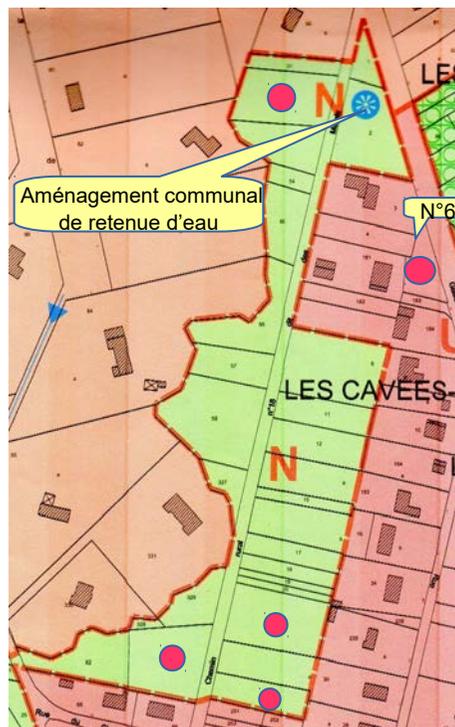
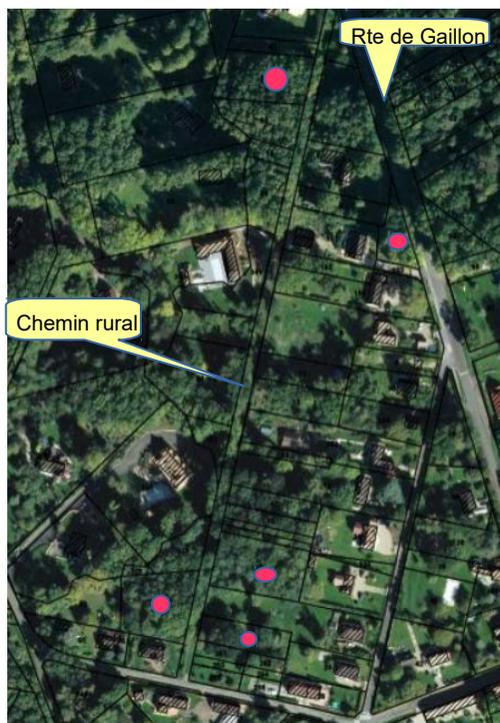
- il sera nécessaire d'avoir la reconnaissance de son activité par la Chambre d'Agriculture, la cotisation MSA n'étant pas la garantie que son activité fait partie des catégories reconnues.

- il faudra ensuite vérifier si son activité rend la constructibilité en zone agricole possible.

**Info :** <http://docplayer.fr/2899043-Protocole-sur-les-principes-de-constructibilite-en-zone-agricole.html>

### Mr Me Cave annexe RE1 n°9

Souhaite connaître les classements de leurs parcelles et les motivations liées



● Terrains de Mr et Me Cave

**Avis Mairie:** Hormis la parcelle n°6 devenue constructible car la loi Alur a supprimé la surface minimum de construction les autres parcelles n'ont pas d'accès sur une voirie adéquat.

**Mon avis :** Ce secteur a été classé en zone N (Naturelle) car connu pour être humide. 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. Pour être constructibles, hormis la parcelle n°6, les terrains doivent avoir une desserte de voirie mais aussi des réseaux. Dans les circonstances actuelles le classement en zone N paraît le meilleur. La parcelle n°6 a une surface de 590m<sup>2</sup>, une attention particulière devra être donnée à toute demande de CU.

**La commission d'urbanisme RE1 p12**

1) Demande que soit rajouté 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,

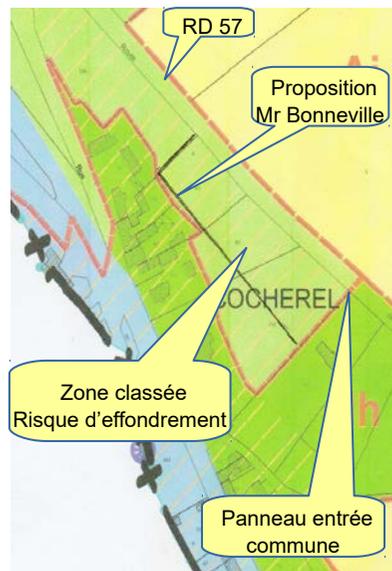
2) Demande à modifier l'OAP du lot 117, en y incluant une demande de construction d'une résidence pour personnes âgées, qui leur permettraient de rester dans la commune.

**Mon avis :** La première demande est tout à fait justifiée étant donné la constitution des terrains sur la commune.

La deuxième demande donne une motivation supplémentaire à cette OAP.

Ces deux demandes sont à prendre en compte, voir avec le Bureau d'Etudes pour les incorporer.

**Mr Me Bonneville RE1 p13/ annexe RE1 n°15**



Souhaite que la partie de leur parcelle 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 la falaise,
- font une proposition de tracé englobant ses deux voisins et un classement en zone Nh.

**Avis Mairie :** Ces terrains sont situés en zone « risque d'effondrements » annexe n°14

Le SCot n'autorise qu'une très faible densification de cette zone

Le Département ne veut pas d'ouverture de sortie de voiture sur la départementale, pour ces raisons, la commission ne souhaite pas rendre constructible ces terrains.

**Mon avis :** Le classement en Risque d'effondrement fait suite à un événement mémorisé par les élus. En plus, les divisions de parcelle ne sont pas autorisées en zone Nh

**Me Cohen RE1 p13**

Pense qu'elle-même et les habitants du village ne souhaitent pas une densification de l'habitat et souhaite que la qualité de vie soit préservée afin que « notre belle campagne ne se transforme pas en banlieue »

**Mon avis :** C'est la raison pour laquelle la commune a élaboré ce projet de PLU.

## Interventions verbales

**Mr Marnié**

Souhaite avoir une explication sur :

- dans le règlement U6 il est indiqué un retrait des constructions de 10m maximum, faut-il comprendre que l'on peut avoir un retrait de 1,2,3,...5,.....10m ?

**Avis Mairie :** On peut avoir un retrait entre 0 et 10m.

**Mon avis :** Cela ne va pas dans le sens de l'homogénéisation préconisée. Ce point devra être revu ou justifié.

- le PLU empêche-t-il la division de parcelle ?

**Avis Mairie :** Oui dans la zone Nh voir règlement ,

Non dans la zone Uf où il faudra le rajouter,

Non dans les autres zones constructibles ce qui serait en désaccord avec la loi ALUR

**Mon avis :** D'accord,

Le lotissement des Clairières de la Fortelle se trouve en zone Nh,

Le hameau Cocherel et le Bois des Pointes se trouvent également en zone Nh,

Le Domaine des Bois est en Uf.

**Mr Witz** propriétaire de la parcelle rue St Vincent

N'est pas opposé au projet, mais vu les nombreuses déceptions suite au refus de ses demandes, par les différents services instructeurs, pour installer son entreprise sur la commune, attend de voir la concrétisation du projet.

Fait à HOULBEC-COCHEREL le 15/01/2017  
Le Commissaire Enquêteur  
G GOULAY



# CONCLUSIONS

Concernant le

## PROJET d' ELABORATION du PLAN LOCAL d'URBANISME de la Commune de HOULBEC-COCHEREL

*Arrêté Municipal du 19 Octobre 2016*

Gérard GOULAY  
Commissaire Enquêteur

## Objet de l'enquête

Le territoire de la Commune de Houlbec-Cocherel est actuellement régi par un Plan d'Occupation des Sols.

La pression foncière est importante sur ce secteur car les populations y trouvent une certaine qualité de vie, tant en matière de cadre local que de coût immobilier, comparativement à la région parisienne.

Toutefois, si cette pression foncière est un point positif pour le développement et l'attractivité du territoire, cette dernière doit faire l'objet d'encadrement et de planification afin de ne pas dénaturer et banaliser les caractéristiques locales

Le territoire disposant d'une situation favorable au développement de l'urbanisation, la commune souhaitait donc mettre en cohérence son territoire avec les orientations supra-communales que sont le SCoT de la CAPE, le Grenelle de l'environnement et souhaitant promouvoir une logique de développement d'ensemble, la commune, par délibération en date du 20 Novembre 2014, a décidé d'élaborer sur son territoire un Plan Local d'Urbanisme.

Les élus ont souhaité reconsidérer leur développement urbain afin d'inscrire leurs ambitions à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Cette démarche suit ainsi plusieurs objectifs :

- Une réflexion d'ensemble sur les zones d'extension urbaines,
- La mise en place de prescriptions réglementaires sur l'ensemble du territoire,
- L'inscription des ambitions communales dans une perspective de développement durable

## Déroulement de l'enquête

L'enquête publique a été réalisée du 14 Novembre 2016 au 15 Décembre 2016 aux jours et heures d'ouverture de la Mairie  
Le Commissaire Enquêteur a tenu les permanences suivantes:

- ◆ **le lundi 14 Novembre de 9h à 12h**
- ◆ **le mercredi 23 Novembre de 15h à 18h**
- ◆ **le samedi 3 Décembre de 9h à 12h**
- ◆ **le vendredi 9 Décembre de 9h à 12h**
- ◆ **le jeudi 15 Décembre de 16h à 19h**

***Afin de favoriser l'accueil du public, une salle indépendante a été mise à disposition par la Mairie***

Le 15 Décembre à 19h,

le registre d'enquête PLU (RE1) comprenant **11** observations, **14** courriers et **2** observations verbales, et le registre d'enquête "Mise en concordance du règlement et du cahier des charges du lotissement " « Les Clairières de la Fortelle »(RE2) comprenant **6** observations et **3** courriers ont été clos par Me l'adjointe au Maire de Houllbec-Cocherel et le Commissaire Enquêteur. L'ensemble des documents a été emporté par le Commissaire Enquêteur pour qu'il puisse réaliser son rapport et ses conclusions.

Sont venues aux permanences,

**25** personnes (dont 2 en représentant verbalement 8) pour connaissance du dossier et dépôt de note ou observation au registre, **2** personnes pour connaissance du dossier et observation verbale.

Hors permanences

**8** personnes pour connaissance du dossier et dépôt de note ou observation au registre.

## Conclusions motivées

Les documents présents dans le dossier d'enquête,

Les avis des personnes associées,

Les réponses apportées aux questions concernant la présentation du projet,

Les réponses données aux observations du public tant par le Bureau d'Etudes que par la Mairie,

m'ont permis de constater que :

- le PLU respecte le contexte législatif visant à limiter l'étalement urbain et le non développement des espaces urbains éloignés du bourg,
- le PLU répond aux objectifs énoncés par le SCoT de la CAPE et la loi Grenelle,
- des espaces encadrés par la définition d'orientation d'aménagement et de programmation ont été établis
- le PLU maintient la forme urbaine du village,
- les incidences sur la ressource en eau et sur la pollution des milieux sont faibles,
- l'impact sur les déplacements locaux est considéré comme négligeable,
- l'activité agricole n'est pas compromise par le projet,
- le projet ne définit pas de zone d'extension de l'urbanisation et donc a peu d'impact sur la consommation de terres agricoles,
- les zones d'urbanisation sont concernées par des risques naturels,
- le PLU permet le maintien, ainsi que leur développement, des activités économiques présentes sur la commune
- le PLU ne peut développer de plan touristique, la commune n'en ayant pas la vocation,
- qu'un bilan des réseaux eau, électricité, voirie n'a pas été fait, ce qui ne permet pas de connaître les besoins en renforcement ou d'élargissement,

- qu'un problème général concernant l'assainissement autonome est présent, que le diagnostic effectué par la SPANC n'est pas suffisant pour aider les propriétaires, et que l'épandage des eaux de pluies sur la parcelle ne facilitera pas la situation.
- que la commune est très concernée par les ruissellements d'eaux et qu'il n'existe pas de plan regroupant tous les cheminements de ruissellements qui permettrait de définir les travaux nécessaires,
- qu'un recensement des chemins communaux pouvant permettre la création d'un futur réseau de circulation douce n'est pas présent dans le PLU,
- que la densité de construction de 10 habitations à l'hectare donnée par le SCoT n'a pas été retenue malgré le contexte des terrains,
- qu'il n'y a pas de suivi de la quantité et de la qualité des arbres dans les lotissements boisés,

Mon avis, sur le projet d'élaboration du PLU sur la Commune de Houlbec-Cocherel sera **Favorable**,

**- assorti des recommandations suivantes :**

- qu'un relevé sur plan définissant un futur réseau de circulation douce soit effectué,
- qu'un bilan des réseaux eau, téléphone, électricité, voirie etc.. soit réalisé afin de connaître les besoins en renforcement ou élargissement, en particulier au niveau des OAP, mais également sur tout le territoire.
- étant donné les caractéristiques des terrains qu'un projet de réhabilitation des installations autonomes soit étudié, le diagnostic conforme ou non conforme n'étant pas suffisant, en partenariat avec les différents services (Conseil Départemental, Agence de l'eau, CAPE, commune) et les particuliers.
- que soit organisé et surveillé le suivi des arbres dans les lotissements boisés, ceci afin de garantir la quantité de 50 %, mais aussi d'assurer la sécurité en cas de chute sur la voie publique, même si la responsabilité en revient aux propriétaires.

**- et sous réserves :**

- que la densité de 10 hab/ha soit prise dans le projet de PLU,
- qu'un relevé complet des axes des ruissellements et des exutoires potentiels, incluant les mares soient effectués, afin de définir des emplacements réservés si nécessaire, mais également d'avoir un bilan à transmettre à la CAPE ou à la nouvelle communauté, pour une action la plus rapide possible.

Fait à HOULBEC-COCHEREL le 15/01/2017  
Le Commissaire Enquêteur  
G GOULAY



# CONCLUSIONS

Concernant la

**Mise en CONCORDANCE**  
du règlement et du cahier des charges du lotissement  
« Les Clairières de la Fortelle » avec le PLU  
conformément aux dispositions de l'art 442-11 du code de l'Urbanisme .  
**Commune de HOULBEC-COCHEREL**

*Arrêté Municipal du 19 Octobre 2016*

Gérard GOULAY  
Commissaire Enquêteur

## Objet de l'enquête

Le territoire de la Commune de Houlbec-Cocherel est actuellement régi par un Plan d'Occupation des Sols.

La pression foncière est importante sur ce secteur car les populations y trouvent une certaine qualité de vie, tant en matière de cadre local que de coût immobilier, comparativement à la région parisienne.

Toutefois, si cette pression foncière est un point positif pour le développement et l'attractivité du territoire, cette dernière doit faire l'objet d'encadrement et de planification afin de ne pas dénaturer et banaliser les caractéristiques locales

Le territoire disposant d'une situation favorable au développement de l'urbanisation, la commune souhaitait donc mettre en cohérence son territoire avec les orientations supra-communales que sont le SCoT de la CAPE, le Grenelle de l'environnement et souhaitant promouvoir une logique de développement d'ensemble, la commune, par délibération en date du 20 Novembre 2014, a décidé d'élaborer sur son territoire un Plan Local d'Urbanisme.

Les élus ont souhaité reconsidérer leur développement urbain afin d'inscrire leurs ambitions à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Cette démarche suit ainsi plusieurs objectifs :

- Une réflexion d'ensemble sur les zones d'extension urbaines,
- La mise en place de prescriptions réglementaires sur l'ensemble du territoire,
- L'inscription des ambitions communales dans une perspective de développement durable

Les élus ont également souhaité mettre à l'enquête publique la mise en concordance du règlement du lotissement « Les Clairières de la Fortelle » avec le règlement du Plan local d'Urbanisme comme le prévoit l'article L 442-11 du Code l'Urbanisme :

L 442-11 : *Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme.*

## Déroulement de l'enquête

L'enquête publique a été réalisée du 14 Novembre 2016 au 15 Décembre 2016 aux jours et heures d'ouverture de la Mairie  
Le Commissaire Enquêteur a tenu les permanences suivantes:

- ◆ le lundi 14 Novembre de 9h à 12h
- ◆ le mercredi 23 Novembre de 15h à 18h
- ◆ le samedi 3 Décembre de 9h à 12h
- ◆ le vendredi 9 Décembre de 9h à 12h
- ◆ le jeudi 15 Décembre de 16h à 19h

*Afin de favoriser l'accueil du public, une salle indépendante a été mise à disposition par la Mairie*

Le 15 Décembre à 19h,

le registre d'enquête PLU (RE1) comprenant **11** observations, **14** courriers et **2** observations verbales,  
et le registre d'enquête "Mise en concordance du règlement et du cahier des charges du lotissement " « Les Clairières de la Fortelle »(RE2) comprenant **6** observations et **3** courriers  
ont été clos par Me l'adjointe au Maire de Houlbec-Cocherel et le Commissaire Enquêteur.  
L'ensemble des documents a été emporté par le Commissaire Enquêteur pour qu'il puisse réaliser son rapport et ses conclusions.

Sont venues aux permanences,

**25** personnes (dont 2 en représentant verbalement 8) pour connaissance du dossier et dépôt de note ou observation au registre,  
**2** personnes pour connaissance du dossier et observation verbale.

Hors permanences

**8** personnes pour connaissance du dossier et dépôt de note ou observation au registre.

## Conclusions motivées

Les documents présents dans le dossier d'enquête,  
Les réponses apportées aux questions concernant la présentation du projet,  
Les réponses données aux observations du public par la Mairie,

m'ont permis de constater que :

- le PLU respecte le contexte législatif visant à limiter l'étalement urbain et le non développement des espaces urbains éloignés du bourg,
- le PLU répond aux objectifs énoncés par le SCoT et la loi Grenelle,
- des espaces encadrés par la définition d'orientation d'aménagement et de programmation ont été établis
- le PLU maintient la forme urbaine du village,
- les incidences sur la ressource en eau et sur la pollution des milieux sont faibles,
- l'impact sur les déplacements locaux est considéré comme négligeable,
- l'activité agricole n'est pas compromise par le projet,
- le projet ne définit pas de zone d'extension de l'urbanisation et donc a peu d'impact sur la consommation de terres agricoles,
- les zones d'urbanisation sont concernées par des risques naturels,
- un problème général concernant l'assainissement autonome est présent, que le diagnostic effectué par le SPANC n'est pas suffisant pour aider les propriétaires, et que l'épandage des eaux de pluies sur la parcelle ne facilitera pas la situation.
- une nette opposition des propriétaires du lotissement « Les Clairières de la Fortelle » a été formulée, concernant la création de deux parcelles,
- l'argumentation développée est basée sur la transmission des parties communes au domaine public et le non respect des règles d'urbanisme,
- la commune possède les actes prouvant cette transmission au domaine public, avec l'accord de l'association du lotissement, sans mention d'une affectation particulière de la parcelle 378,
- deux constructions seulement seront autorisées (1 par parcelle) et que 50 % des arbres devront être maintenus,
- l'impact de ces deux parcelles sur le lotissement reste limité, 2/67 au total et 2/10 en proximité immédiate,
- la mise en concordance ne pouvant se faire qu'après l'approbation du PLU,

Mon avis, sur le projet de mise en concordance du cahier des charges et du règlement du lotissement « Les Clairières de la Fortelle » avec le PLU de la Commune de Houlbec-Cocherel sera **Favorable**,

Fait à HOULBEC-COCHEREL le 15/01/2017  
 Le Commissaire Enquêteur  
 G GOULAY

