

## Plan Local d'Urbanisme

Dossier approuvé



### Avis des Personnes Publiques Associées

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 :



**Mairie d'Houlbec-Cocherel**  
*Monsieur le Maire*  
2, Rue des Ecoles  
27120 HOULBEC-COCHEREL

Douains, le 14 octobre 2016

AFFAIRE SUIVIE PAR :  
Murielle FERRERE  
Service Habitat & Aménagement

**Objet : Notification de l'avis de la CAPE sur le projet de PLU arrêté d'Houlbec-Cocherel**

murielle.ferrere@cape27.fr

Tél : 02 76 48 02 79

Fax : 02 32 51 31 04

Monsieur le Maire,

Conformément aux articles L. 132-7, L132-9, L132-11 et L132-13 je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint l'avis de la CAPE quant à votre projet de Plan Local d'Urbanisme.

N/Réf : GV/JFL/CLR/AD/MF/83-2016

Cet avis est donné par notre communauté d'agglomération, dont la commune d'Houlbec-Cocherel est membre, en tant qu'EPCI, mais aussi en tant qu'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains, de programme local de l'habitat et de schéma de cohérence territoriale, ainsi qu'au titre de ses compétences propres (assainissement...).

Vous souhaitant bonne réception de cet avis.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

PIECE JOINTE :  
Rapport au Bureau du 06  
octobre 2016

Gérard VOLPATTI

*Président de la CAPE*





Nombre de membres en exercice : 12

Nombre de membres présents : 10

**EXTRAIT de DELIBERATION  
du BUREAU COMMUNAUTAIRE**

**Séance du jeudi 06 octobre 2016**

L'an deux mille seize, le jeudi 06 octobre, les membres du Bureau Communautaire se sont réunis à Douains, sous la présidence de Monsieur Sébastien LECORNU, Premier vice-président en charge des *affaires générales*.

**Membres présents**

Sébastien LECORNU, Pascal LEHONGRE, Yves ROCHETTE, Dominique MORIN, Alain DUVAL, Agnès BRENIER, Jean-Michel MAUREILLE, Philippe CLERY-MELIN, Jérôme GRENIER, Daniel BOISARD.

**Membres absents / excusés**

Gérard VOLPATTI, Pascal JOLLY.

**Objet: Avis sur le PLU arrêté d'Houlbec-Cocherel**

**Objet : Avis sur le PLU arrêté d'Houlbec-Cocherel**

Vu l'article L 5216-5 du Code général des collectivités territoriales,

Vu les articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme,

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par le Conseil Municipal de la commune d'Houlbec-Cocherel en date du 22 juin 2016,

Vu la demande d'avis de la commune d'Houlbec-Cocherel reçue en date du 22 juillet 2016,

Vu le rapport n° B 16/10/124 de Monsieur le Président de la CAPE, relatif à l'affaire citée en objet,

Après en avoir délibéré, le Bureau :

**DÉCIDE A L'UNANIMITÉ**

- de donner un avis *favorable* concernant le projet de PLU d'Houlbec-Cocherel **sous réserve** de la prise en considération de la remarque émise (en gras) dans le rapport joint en annexe de cet extrait.

Pour extrait conforme,  
Le Président,

Gérard VOLPATTI.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Rouen dans un délai de deux mois à compter de la présente notification.

## Bureau Communautaire du 06 octobre 2016

### HABITAT ET AMENAGEMENT

#### Objet : Avis sur le PLU arrêté d'Houlbec-Cocherel

La commune d'Houlbec-Cocherel, conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme, a transmis à la CAPE en date du 22 juillet 2016 son projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par son Conseil Municipal en date du 22 juin 2016.

La commune d'Houlbec-Cocherel s'est lancée dans la révision de son POS en date du 20 novembre 2014 afin de réaliser un projet de territoire permettant notamment de répondre aux enjeux suivants :

- Permettre la création d'une politique globale de développement sur le territoire en adaptant la politique de logements aux besoins réels du territoire, en favorisant le maintien des commerces, services, et équipements, etc.
- Développer une mixité résidentielle adaptée à la demande en logements
- Conforter le rôle des équipements et assurer la qualité du cadre de vie et du paysage
- Préserver et créer des continuités écologiques, prendre en compte le patrimoine naturel et protéger les paysages et espaces agricoles
- Conforter la trame urbaine existante, définir un projet d'ensemble et fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

La CAPE donne un avis sur les projets de PLU arrêtés, en tant que personne publique associée au titre de sa qualité d'EPCI, de porteur du SCoT et d'organisme compétent en matière d'organisation des transports urbains. De plus, une analyse est réalisée au titre de ses autres compétences.

A ce titre, les remarques suivantes peuvent être formulées concernant le PLU arrêté d'Houlbec-Cocherel (en gras les éléments à intégrer) :

- **Au titre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)**
  - Le potentiel urbanisable de la commune

Le DOG du Scot prévoit un potentiel urbanisable maximum à horizon 2025 de 5 hectares pour la commune d'Houlbec-Cocherel.

Celle-ci a fait le choix à travers son PLU de privilégier l'urbanisation des dents creuses, tout en s'appuyant sur des espaces en extension de l'urbanisation à hauteur d'environ 2.5 hectares (un secteur d'habitat de 1.7 hectare, et un secteur de moins d'un hectare à destination d'activités). Soit en deçà du potentiel urbanisable maximum en extension de l'urbanisation inscrit au SCOT.

Son objectif de construction pour les 10 années à venir, avec une croissance démographique de 136 habitants supplémentaires est de 76 nouveaux logements. Le potentiel offert par les dents creuses et le renouvellement urbain est de 17 logements, la commune comptabilise également 13 équivalent logements en cours de réalisation ou réalisés et 22 logements pouvant être réalisés sur des espaces publics pouvant changer d'affectation à moyen terme.

En dehors de ces logements créés en renouvellement, ou déjà programmés, il est prévu près d'une vingtaine de logements en extension.

- Les objectifs de densité :

Les objectifs de densité définis dans le SCoT (15 log/ha) sont repris au sein du PLU avec pour objectif de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels (dans le rapport de présentation, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement).

Le règlement ne va pas à l'encontre de cette densité, car il ne fixe pas de pourcentage maximum d'emprise au sol (en dehors du secteur Uf 30%), et les articles 6 et 7 orientent vers une implantation en limite séparative ou en retrait mesuré.

La définition du secteur Uf limite la densification, toutefois la densité demandée est une densité moyenne, ainsi il ne s'agit pas d'appliquer sur l'ensemble du territoire la même densité, mais de mettre en œuvre des densités plus importantes dans certains secteurs et plus faibles dans d'autres. (Annexe 1. Définition et calcul de la « densité minimale » du chapitre 2.4).

Concernant la zone 1AUa destinée à l'accueil d'activités artisanales, l'emprise au sol n'est pas réglementée, permettant ainsi de répondre à l'objectif du SCoT en matière de densité (2.4 Favoriser la densification des espaces à urbaniser).

- Remarque concernant les flèches de direction de l'urbanisation :

La cartographie du DOG du SCoT, matérialise des flèches de direction d'urbanisation. Celles-ci sont respectées en s'orientant sur le secteur de la route de Saint-Vincent.

- Remarque concernant la zone A :

Si l'article A2 permet bien d'éviter la dispersion de l'habitat sur le territoire agricole, il ne le permet pas pour les bâtiments agricoles. **Il s'agira d'éviter dans le règlement, autant que possible, l'implantation isolée de ceux-ci, et proscrire leur implantation en ligne de crête (article 5.3.8 du DOG).**

• **Au titre du Programme Local de l'Habitat (PLH)**

En ce qui concerne les objectifs du PLH, ceux-ci fixent le nombre de logements à construire pour la période 2010/2018 à 33 logements, dont 10 locatifs aidés. En reportant les objectifs initiaux du PLH sur une période de 10 ans, la production de logements est estimée à 55 logements.

1) La commune ambitionne dans son PLU de recevoir environ 136 habitants supplémentaires et d'encourager la production d'environ 76 nouveaux logements pour les 10 ans. Ainsi l'objectif de production de 76 logements se situe au-delà de l'objectif du PLH de la CAPE.

Néanmoins, cet objectif permettra d'asseoir la commune comme un pôle secondaire et contribuera au développement des services et commerces de proximité.

2) La partie réglementaire du PLU, traduit une partie des objectifs de production de logements locatifs aidés que l'on retrouve dans le PLH.

• **Point sur le développement touristique**

1) La CAPE dispose de la compétence tourisme qui comporte le développement des chemins de randonnées. Aussi au regard des interconnexions qu'il est souhaité créer dans le cadre de ce projet de PLU, il s'agira de se rapprocher du service afin d'appréhender si les projets peuvent être portés par la CAPE.

- **Point sur la collecte et le traitement des déchets**

Il est rappelé que la collectivité est soumise à des recommandations en matière de collecte des déchets. Aussi, la commune doit prendre en compte les dispositions techniques nécessaires afin de permettre la circulation des véhicules de collecte et les dispositions pour le remisage des bacs.

- 1) Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés doivent permettre la collecte des déchets en porte à porte en respectant les prescriptions techniques fixées dans le cahier des charges de la Communauté d'Agglomération sur la collecte des déchets (délibération n° B 14/07/144 du Bureau Communautaire du 8 juillet 2014). Les aménagements doivent permettre de garantir la collecte des déchets sans générer de désordre de type pollution visuelle.
- 2) Orientation d'Aménagement et de Programmation : L'implantation d'un point d'apport volontaire pour le verre paraît pertinent pour desservir et offrir un service de proximité aux habitants de ce secteur.
- 3) Points noirs recensés du point de vue de la collecte : Sur la commune d'Houlbec-Cocherel, plusieurs marche arrière ont été identifiées. Au regard de la R437 de la Caisse Nationale d'Assurance Maladie, les marche arrière sont interdites. Pour des raisons de sécurité et d'application de ce texte, des aménagements doivent être réalisés pour permettre d'assurer la continuité du service de collecte des déchets.

Vu l'article L 5216-5 du Code général des collectivités territoriales,

Vu les articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme,

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par le Conseil Municipal de la commune d'Houlbec Cocherel en date du 22 juin 2016,

Vu la demande d'avis de la commune d'Houlbec Cocherel reçue en date du 22 juillet 2016,

Vu le rapport n° B 16/10/124 de monsieur le Président de la CAPE,

Sur la base de ces éléments, je vous propose :

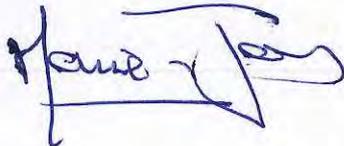
- de donner un avis **favorable** concernant le projet de PLU d'Houlbec-Cocherel **sous réserve** de la prise en considération de la remarque émise (en gras) dans le présent rapport.

Le Président,

Gérard VOLPATTI







Délégation aux  
territoires

Direction de l'aménagement  
du territoire

Monsieur Moïse CARON  
Maire d'Houlbec-Cocherel  
Mairie  
2 rue des Ecoles  
27120 HOULBEC-COCHEREL



Objet : élaboration du Plan local d'urbanisme

Evreux,  
Le 19 OCT. 2016

Monsieur le Maire,



Vous m'avez transmis pour examen les documents relatifs à l'élaboration du plan local d'urbanisme de votre commune. Vous trouverez ci-dessous les observations formulées par le Département de l'Eure.

Affaires suivies par  
Hélène Gaulier  
Frédéric Lemarchand

Téléphone  
02 32 31 94 23  
02 32 31 50 34

Fax  
02 32 39 91 94

E-mail :  
helene.gaulier@eure.fr  
frederic.lemarchand@eure.fr

Copie :  
Direction de la mobilité

Une dent creuse a été repérée le long de la RD 57, sur une section située hors agglomération. Le Département (Direction de la mobilité) est défavorable aux créations d'accès sur le domaine public routier départemental, hors agglomération. Un avis d'urbanisme a déjà été donné en ce sens. L'accès sur la voie communale est à privilégier. En effet, cette section de la RD 57 est peu urbanisée et l'absence de bâti est relevé côté droit. De plus, cette zone n'est pas aménagée et est située entre deux intersections. L'urbanisation ne doit donc pas être développée le long de la RD 57 hors agglomération.

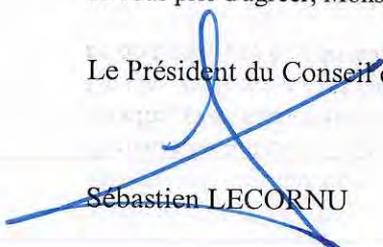
De façon générale, pour chaque nouveau projet d'urbanisation et d'aménagement, une desserte interne doit être prévue, intégrant les évolutions prévisibles des terrains limitrophes. Aussi, un examen des conséquences du projet doit être réalisé sur le réseau routier, et non uniquement au droit de la voie d'accès. L'accès sur la route de moindre importance doit être privilégié, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

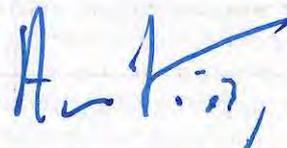
En conséquence, le plan local d'urbanisme doit prévoir d'exclure la création d'accès directs sur les routes départementales de 1<sup>ère</sup> catégorie, dans les sections situées hors agglomération. En ce qui concerne les accès sur les autres voies, le Département examinera au cas par cas les projets présentés.

En application des articles R 111-5 et R 111-6 du Code de l'urbanisme, le Département sera amené à préciser ces conditions d'accès lors de l'instruction des autorisations de construire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président du Conseil départemental

  
Sébastien LECORNU





Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE L'EURE

*Le Préfet*

Evreux, le 17 octobre 2016

**Le Préfet de l'Eure**

à

**Monsieur le maire  
d'Houlbec Cocherel**

**OBJET : plan local d'urbanisme  
avis de l'État sur le projet arrêté**

**REF : votre courrier en date du 13 juillet 2016**

**P.J. : 2 plans**

Dans le cadre de la consultation prévue à l'article L 153-16 du code de l'urbanisme, vous avez communiqué pour avis à mes services le projet de plan local d'urbanisme arrêté par votre conseil municipal le 22 juin 2016.

Ceux-ci m'ayant fait part de leurs observations, j'ai l'honneur de vous adresser l'avis de l'État associé à l'élaboration du plan local d'urbanisme de votre commune.

J'attire toute votre attention sur la nécessaire prise en compte des observations relatives à la délimitation de la zone à urbaniser 1AU et aux dispositions réglementaires des zones naturelle et agricole contenues dans l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers qui vous est transmis parallèlement.

La commune comprenant un site Natura 2000, le projet de plan local d'urbanisme devra faire l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale qui doit figurer au dossier d'enquête publique.

L'examen de ce document fait ressortir que les objectifs fondamentaux fixés par le code de l'urbanisme et notamment ceux de l'article L 101-2 sont respectés. J'émet donc un avis favorable sous réserve que les observations ci-après soient prises en compte dans le document qui sera soumis à l'approbation du conseil municipal.

## 1) L'urbanisation

Votre commune fait partie du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure qui l'identifie comme l'un des six pôles secondaires ayant un rôle de relais des principales centralités du territoire. Le SCOT détermine un potentiel urbanisable maximal de 5 hectares sur votre commune à l'horizon 2020-2025 pour l'accueil de nouveaux logements et le respect d'une densité moyenne de 12 logements par hectare.

En terme de croissance démographique, vous envisagez de poursuivre une évolution annuelle moyenne de 1 %, soit 136 habitants supplémentaires d'ici 10 ans. Pour accueillir cette nouvelle population, il est déterminé un besoin de construire environ 76 logements d'ici 2025.

Le rapport de présentation, page 132 précise que ces constructions correspondent aux 5 logements déjà réalisés depuis l'approbation du SCOT, aux 13 logements situés dans les projets en cours, à la construction de 17 logements dans les dents creuses, à la reconversion de 22 logements par mutabilité d'espaces publics et à la construction de 20 logements dans le secteur d'extension 1AU de la route Saint Vincent sur 1,8 hectare. Votre projet prévoit aussi un secteur d'activités route de Mercey d'une superficie de 0,9 hectare.

Le projet de PLU fait donc apparaître un développement urbain moins consommateur, d'espaces (habitat et activités) avec un potentiel ouvert de 2,7 hectares pour les années à venir contre 29,6 hectares prévus dans le précédent POS, compatible ainsi avec le SCOT.

Toutefois, 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 (carte page 95 du rapport de présentation). De plus, la zone à urbaniser 1AU vient enclaver la zone agricole Ai « les Gilots ». Il conviendra de mieux justifier le choix de cette zone à urbaniser 1AU qui enclave un espace agricole.

## 2) Les espaces paysagers à protéger

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) en page 12, fixe comme objectif la préservation des continuités écologiques. Cette volonté de prendre en compte le patrimoine naturel est bien traduite dans le plan de zonage : classement des boisements au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme, protection des mares, haies et alignements d'arbres au titre de l'article L 151-23 et imposition d'une zone tampon avec la lisière boisée.

Toutefois, l'inventaire des haies et des alignements d'arbres n'est pas exhaustif, notamment au sein des zones U et aux abords de l'Eure. Afin de préserver les continuités écologiques présentes sur le territoire ainsi que la qualité paysagère de la commune, il serait pertinent de compléter cet inventaire.

Concernant le patrimoine végétal existant en bordure ou à l'intérieur des sites protégés, la végétation réellement existante sur le terrain ne figure pas sur le plan de zonage. Or, la végétation bordant ou faisant partie des sites protégés présente un certain cachet paysager qu'il serait nécessaire de protéger également. Ainsi, il conviendrait de protéger ces éléments boisés au titre de l'article L 113-1 ou de les identifier dans l'inventaire des alignements d'arbres à proximité des sites protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

L'ensemble du site Natura 2000, situé au niveau de la côte des Belles Filles, a été protégé au titre du L 113-1 du code de l'urbanisme. Cependant la zone de transition, entre les habitats forestiers et la zone classée en agricole par le PLU est répertoriée comme un habitat de type milieu ouvert par le DOCOB (voir la carte ci-après). Le classement en espace boisé classé est incompatible avec la gestion de ce type de milieu et il conviendrait de le supprimer.

Habitats Natura 2000  
La côte des Belles Filles  
Houelbec-cocherel

Habitats Finot\_MAJ\_2012  
6210  
9130



sept. 2016  
Sources : IGN BD Cartho 2015



### 3) La prise en compte du risque des cavités souterraines

La prise en compte, dans votre document, du risque représenté par la présence de cavités souterraines devra être complétée.

Il manque en effet au plan de zonage le report de trois indices de cavité souterraine avérés.

La carte actualisée des indices de cavités souterraines et de marnières et des périmètres de sécurité est téléchargeable sur le site internet de l'État dans l'Eure à l'adresse suivante : <http://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-naturels-et-technologiques-Nuisances/Risques-naturels/Risques-naturels-majeurs/Marnieres-et-autres-cavites-souterraines>.

Pour information, la prise en compte du risque représenté par la présence de cavités souterraines est expliquée aux pages 42 et 43 du guide Cavités Souterraines téléchargeable à la même adresse.

### 4) La prise en compte du risque d'inondation

Votre commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) de l'Eure moyenne approuvé le 29 juillet 2011. Ce risque est pris en compte dans le plan local d'urbanisme, mais il comporte quelques erreurs. En effet, le périmètre du PPRI reporté sur le plan des servitudes devra être étendu vers le Sud. Les données sont consultables sur le site internet de l'État dans l'Eure à l'adresse [http://cartelie.application.developpement-durable.gouv.fr/cartelie/voir.do?carte=PPRI\\_eure\\_moyenne&service=DDTM\\_27](http://cartelie.application.developpement-durable.gouv.fr/cartelie/voir.do?carte=PPRI_eure_moyenne&service=DDTM_27)

A la page 19 du rapport de présentation, il est écrit « *la vallée d'Eure est sujette à débordement et provoque des inondations. Elle fait l'objet d'un PPRI. Aucune construction ne se situe à proximité. Le risque pour la population est donc nul* ». Des constructions étant toutefois présentes, le risque pour la population ne peut pas être considéré comme nul. Il conviendra de revoir la formulation. Par ailleurs, la commune étant concernée par les zones vertes et jaunes du PPRI, il conviendra de reprendre, à la page 75 du rapport de présentation la description de ces zones affectant le territoire.

Concernant les arrêtés de catastrophe naturelle listés à la page 78 du rapport de présentation, il conviendrait de rajouter ceux pris dans l'année 2013 pour inondation et coulées de boue.

Des axes de ruissellement sont identifiés sur le plan de zonage dans les zones U et Uf. Il conviendra de les mentionner au rapport de présentation et de reprendre la rédaction du paragraphe « impact sur les risques » de la page 204.

## 5) Le bruit des infrastructures de transports terrestres

Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres approuvé par arrêté préfectoral du 13 décembre 2011 pour les autoroutes, les voies ferrées, les routes nationales et les routes départementales classe l'autoroute A13 en catégorie 1. Ce classement est bien pris en compte dans le dossier. Toutefois, concernant le report, le tracé du couloir de l'autoroute A13 devra être rectifié. La cartographie est consultable sur le site internet de l'État dans l'Eure : [http://cartelie.application.developpement-durable.gouv.fr/cartelie/voir.do?carte=Cartelie\\_clsmt\\_sonore&service=DDTM\\_27](http://cartelie.application.developpement-durable.gouv.fr/cartelie/voir.do?carte=Cartelie_clsmt_sonore&service=DDTM_27))

Les prescriptions d'isolement acoustique, fixées par l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 dans les secteurs qui, situés au voisinage de ces infrastructures routières, sont affectés par le bruit, doivent être jointes en annexe, comme le précise l'article R 151-53 du code de l'urbanisme. Il conviendra aussi de compléter le règlement des zones concernées en mentionnant la référence à l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

## 6) Les servitudes d'utilité publique

En plus de l'erreur mentionnée au paragraphe 4 du présent avis, le plan des servitudes d'utilité publique devra être complété sur les points suivants :

- le site classé du cimetière de Cocherel où repose Aristide Briand, mentionné dans la liste des servitudes d'utilité publique n'est pas reporté sur le plan. Sa délimitation est accessible sur le site Internet de la DREAL à l'adresse : [http://carmen.developpement-durable.gouv.fr/17/nature\\_bio\\_sites.map](http://carmen.developpement-durable.gouv.fr/17/nature_bio_sites.map)

- la commune est non seulement concernée par le périmètre de protection éloigné du captage de Ménilles, mais aussi par le périmètre de protection rapproché. Il devra donc être reporté sur le plan (cf. plan joint).

- le tracé de la servitude II relative au pipeline d'Houlbec à la raffinerie de Vernon est représenté avec le symbole graphique de la servitude I3. Il conviendra de corriger cette erreur.

- la servitude relative au passage du câble pleine terre F225 (PT3) devra être indiquée sur le plan (cf plan joint).

## 7) Les déplacements

En matière de mobilité douce, votre commune est dotée de voies cyclables et piétonnes mais elles ne sont pas connectées entre elles. Vous souhaitez proposer des alternatives aux déplacements en voiture des habitants et afficher la volonté de « promouvoir le développement des circulations douces entre les zones bâties et vers les équipements structurants » (page 9 du PADD). Cependant, aucune étude ne semble avoir été menée à l'échelle du territoire afin d'y créer un véritable réseau.

Des orientations présentes dans les OAP des zones de développement destinées à l'habitat font mention de « réaliser un maillage des circulations douces au cœur du quartier ». Toutefois, aucun emplacement n'a été réservé sur le plan de zonage en vue d'assurer la réalisation de voies douces, permettant un maillage du réseau. Si des réserves ne sont pas nécessaires, il conviendra de l'expliquer au rapport de présentation.

## 8) Le rapport de présentation

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie 2016 - 2021 a été approuvé le 1<sup>er</sup> décembre 2015 et est applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016. Il conviendra de corriger les informations relatives à ce document aux pages 18 et 65 du rapport de présentation.

Le rapport de présentation évoque à la page 66 le plan régional de la qualité de l'air (PRQA) qui n'existe plus. Le schéma régional climat air énergie (SRCAE) vaut PRQA depuis le 21 mars 2013. Il conviendrait de mettre à jour le paragraphe sur la qualité de l'air et de faire le lien avec celui sur le SRCAE en page 21.

Concernant les incidences du projet de PLU sur la zone Natura 2000, le *paragraphe « Orientations de gestion issues du DOCOB »* à la page 224 doit être corrigé comme suit : *« Les études de l'état de conservation des habitats ont été réalisées en 2002 puis révisées en 2009 pour les milieux ouverts. Elles mettent en évidence un assez bon état de conservation des habitats forestiers et un état jugé de moyen à mauvais pour les habitats de milieux ouverts . ... L'objectif principal de gestion... d'une gestion limitant le développement de la végétation arbustive, par fauche ou pâturage sur l'ensemble des milieux ouverts du site. »*. Par ailleurs, la liste des différents habitats du site (page 225) est incomplète. Il manque les landes sèches codifiées HIC 4030.

## 9) La consommation énergétique des bâtiments

En page 10 du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), vous affichez la volonté d'anticiper le changement climatique par des choix d'aménagement. Cependant le règlement ne fixe aucune prescription en matière de performance énergétique des bâtiments. Afin « d'adapter le territoire à une société post-carbone (page 25 du rapport de présentation) et d'inciter à la mise en œuvre d'une architecture à faible empreinte écologique », vous pourriez vous saisir des nouveaux outils apportés par la loi transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015 tel que l'article L 151-21 du code de l'urbanisme qui permet désormais au règlement de « définir des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit ». A ce titre, il peut imposer « une production minimale d'énergie renouvelable, le cas échéant, en fonction des caractéristiques du projet et de la consommation des sites concernés », sachant que cette « production peut être localisée dans le bâtiment, dans le même secteur ou bien à proximité de celui-ci ».

## 10) Le règlement

Le projet de PLU autorise les extensions et annexes en zones agricoles et naturelles et définit des secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) en application respectivement des articles L 151-12 et L 151-13 du code de l'urbanisme. Il conviendra de fixer l'emprise au sol maximale pour les habitations nouvelles au sein de la zone Nh et de définir une zone d'implantation pour les annexes autorisées en zone naturelle.

Pour le changement de destination de bâtiments permis en zone agricole, il conviendra de désigner ces bâtiments au plan de zonage en application du 2° de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme.

Pour pouvoir appliquer les dispositions sur les espaces boisés classés, il est nécessaire de rappeler à l'article N 13 du règlement qu'ils sont classés au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme.

Il conviendrait de rajouter en annexe du règlement une liste d'espèces exotiques envahissantes à interdire dans les jardins à proximité du site Natura 2000 en se référant aux annexes 2, 3 et 5 de la charte du DOCOB du site Natura 2000 - Tome 3.

La secrétaire générale de la préfecture

  
Anne Laparre-Lacassagne









Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE L'EURE

Direction départementale  
des territoires et de la mer

Service prévention des risques  
et aménagement du territoire

Unité planification urbaine et rurale  
Dossier suivi par : Claude Bienvenu  
Tél : 02 32 29 60 79  
Fax : 02 32 29 61 81  
Mél : [claude.bienvenu@eure.gouv.fr](mailto:claude.bienvenu@eure.gouv.fr)  
Secrétariat de la CDPENAF  
Dossier suivi par : Corinne Goillot  
Tél : 02 32 29 60 20  
Notre référence : SPRAT/GE/2016/32

Évreux, le 3 octobre 2016

La directrice départementale des territoires et de la  
mer

à

Monsieur le Maire d'Houlbec Cocherel

Par courrier reçu par mes services le 12 août 2016, vous avez saisi la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) de l'Eure afin qu'elle émette un avis sur les dispositions réglementaires applicables aux extensions et annexes en zones agricoles et naturelles et sur les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) définis dans le projet de plan local d'urbanisme de la commune d'Houlbec-Cocherel en application respectivement des articles L151-12 et L151-13 du code de l'urbanisme.

En application de l'article L 153-17 du code de l'urbanisme, je vous informe que la commission s'est également saisie de l'ensemble du projet de plan local d'urbanisme et son avis porte donc également sur le projet de plan local d'urbanisme dans sa totalité.

Je vous prie de bien vouloir trouver, ci-joint, l'avis de cette commission.

Pour la directrice départementale  
le directeur départemental adjoint  
des territoires et de la mer

Albert DUDON

# Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

## Plan local d'urbanisme d'Houlbec Cocherel

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), créée par la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt associe des représentants des collectivités territoriales, de l'État, de la profession agricole, des propriétaires fonciers, des notaires et des associations agréées de protection de l'environnement.

La CDPENAF émet, dans les conditions définies par le code de l'urbanisme, un avis sur les projets de plan local d'urbanisme ainsi que sur les dispositions réglementaires applicables aux extensions et annexes en zones agricoles et naturelles et sur les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) définis dans le projet de PLU en application respectivement des articles L153-16, L 151-12 et L 151-13 du code de l'urbanisme.

Lors de sa réunion du 15 septembre 2016, la commission a émis un **avis favorable avec une réserve** concernant la délimitation de la zone Ai située au lieu-dit « les Gilots », enclavée par une zone à urbaniser 1AU. La commission demande de mieux justifier le choix de cette zone à urbaniser 1AU qui enclave un espace agricole.

Sur les dispositions réglementaires applicables aux changements de destination permis en zone agricole, aux extensions et annexes en zones agricoles et naturelles et sur les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées, les dispositions édictées ne respectent pas le 2° de l'article L 151-11 et les articles L 151-12 et L 151-13 et il conviendra de fixer l'emprise au sol maximale pour les habitations nouvelles au sein de la zone Nh, de définir une zone d'implantation pour les annexes autorisées en zone naturelle et de désigner au plan de zonage les bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole.

La secrétaire de séance,



Corinne GOILLOT

Service Economie  
et Territoires

Aménagement - Foncier  
Développement Local

**Siège Social**

9, rue de la Petite Cité  
CS 80882  
27008 Evreux Cedex  
Tél. : 02 32 78 80 44  
Fax : 02 32 78 80 58  
catherine.croix@agri-eure.com

Monsieur CARON Moïse  
Maire

2, rue des Ecoles

27120 HOULBEC COCHEREL

Evreux, le 12 septembre 2016

N/Réf. : JPD/SV/AS/CC  
Objet : Avis sur le PLU arrêté  
Commune d'Houlbec Cocherel

Monsieur le Maire,

Vous nous avez transmis pour avis le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Houlbec Cocherel, arrêté par le conseil municipal le 22 juin 2016. Nous vous en remercions.

Votre commune a fait le choix d'une hausse de la population de 1% par an sur 10 ans, représentant un besoin de 76 nouveaux logements. Bien que celle-ci représente le double du rythme de construction de ces 10 dernières années, elle correspond aux préconisations du SCOT et consommerait trois fois moins d'espace que la consommation foncière 2005/2015, en respectant une densification de 15 logements par hectare.

Votre projet ayant bien pris en compte les dents creuses, les constructions en cours et les possibles changements d'affectations, 19 logements seraient seulement nécessaire sur la zone d'extension.

Aussi, nous apprécions la réduction de l'emprise des zones Au par rapport au projet initial, suffisant pour répondre à la nécessité des 19 logements.

Cependant, nous avons une remarque : nous vous rappelons que **la zone d'activités doit être strictement limitée et n'a pas vocation à se développer davantage**, la commune d'Houlbec Cocherel se situant à 5 km de la zone d'activités « Normandie Parc » de la CAPE.

Au final, l'emprise des terres agricoles représente 1,78 ha pour l'urbanisation (soit 36% de la surface autorisée par le SCOT) et 0,9 ha pour la zone d'activités.

Le projet étant réfléchi, bien construit et raisonnable, nous émettons un **avis favorable** à votre PLU.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, à l'expression de nos salutations distinguées.

Le Président

Jean-Pierre DELAPORTE





Mission régionale d'autorité environnementale

**Normandie**

**Avis délibéré de la  
mission régionale d'autorité environnementale  
sur le plan local d'urbanisme  
de la commune de Houlbec-Cocherel (Eure)**

**N° : 2017-002093**

**Accusé réception de l'autorité environnementale : 31 mars 2017**

## **PRÉAMBULE**

Par courrier reçu le 24 mars 2017 par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Normandie, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Normandie a été saisie par Monsieur le maire de la Commune de Houlbec-Cocherel pour avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Houlbec-Cocherel.

Conformément aux articles R. 104-23 et R. 104-24 du code de l'urbanisme, l'avis est préparé par la DREAL avant d'être proposé à la MRAe. En outre, conformément à l'article R. 104-24 du Code de l'urbanisme, l'agence régionale de santé (ARS) de Normandie a été consultée le 28 mars 2017.

Le présent avis contient l'analyse, les observations et recommandations que la mission régionale d'autorité environnementale, réunie le 21 juin à Rouen, formule sur le dossier en sa qualité d'autorité environnementale.

Cet avis est émis collégalement par l'ensemble des membres délibérants présents : Corinne ETAIX, Olivier MAQUAIRE, Michel VUILLOT.

En application de l'article 9 du règlement intérieur du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD)<sup>1</sup>, chacun des membres cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le document d'urbanisme qui fait l'objet du présent avis.

Après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture.

**Il est rappelé que pour tous les plans et documents soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.**

**Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet de plan ou document, mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou du document et sa compréhension par le public.**

**Cet avis est un avis simple qui doit être joint au dossier d'enquête publique.**

---

<sup>1</sup> Arrêté du 12 mai 2016 portant approbation du règlement intérieur du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).

## RÉSUMÉ DE L'AVIS

La commune de Houlbec-Cocherel a arrêté son plan local d'urbanisme (PLU) le 22 juin 2016 et l'a transmis à l'autorité environnementale qui en a accusé réception le 31 mars 2017.

L'évaluation environnementale, obligatoire, car la commune abrite un site Natura 2000<sup>2</sup>, a été bien menée.

Sur la forme, le document contient les éléments attendus dans le cadre d'une évaluation environnementale. Le dossier est de bonne qualité rédactionnelle. Les différentes parties du rapport, et notamment le diagnostic et l'état initial de l'environnement, sont bien renseignées. Toutefois, le résumé non technique aurait mérité d'être plus étoffé.

Sur le fond, le projet de PLU ouvre à l'urbanisation 4,58 hectares, dont 0,9 hectare pour créer une zone d'activités. L'objectif est d'accueillir, d'ici une dizaine d'années, 76 logements, dont 37 hors extension foncière, pour répondre à l'accroissement de 136 habitants. Le projet prend très bien en compte les prescriptions du schéma de cohérence territoriale de la communauté d'agglomération des Portes de l'Eure et le respect des espaces naturels et agricoles de la commune dans le cadre de la lutte contre l'étalement urbain et la préservation de ces mêmes espaces.

Parmi les sensibilités environnementales prioritaires identifiées par l'autorité environnementale, figurent la préservation des espaces naturels et des paysages ainsi que la consommation foncière.



- 2 Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « Habitats » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « Oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

## **AVIS DÉTAILLÉ**

### **1. CONTEXTE DE L'AVIS**

Le 22 juin 2016, le conseil municipal de Houlbec-Cocherel a arrêté son projet de plan local d'urbanisme (PLU) pour succéder au plan d'occupation des sols (POS) en vigueur depuis 1990. Il a été transmis pour avis à l'autorité environnementale qui en a accusé réception le 31 mars 2017.

Située dans la vallée de l'Eure, non loin des franges franciliennes, entre Évreux au sud-ouest et Vernon au nord-est, la commune, qui accueille plus de 1 300 habitants (en 2013), est concernée par un site Natura 2000 (zone spéciale de conservation « La vallée de l'Eure » référencée FR2300128). En conséquence, en application de l'article R. 104-9 du code de l'urbanisme, le PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale.

L'évaluation environnementale constitue une démarche itérative visant à intégrer la prise en compte de l'environnement tout au long de l'élaboration du plan local d'urbanisme. Cette démarche trouve sa traduction écrite dans le rapport de présentation du document. En application de l'article R. 104-23 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale est consultée sur l'évaluation environnementale décrite dans le rapport de présentation ainsi que sur la prise en compte de l'environnement par le document d'urbanisme. Son avis a également pour objet d'aider à son amélioration et à sa compréhension par le public.

### **2. ANALYSE DE LA QUALITÉ DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

Le dossier de PLU remis à l'autorité environnementale comprend les pièces suivantes :

- le rapport de présentation, de 240 pages ;
- le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) arrêté le 22 juin 2016, de 18 pages ;
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), de 19 pages ;
- le règlement écrit, de 178 pages ;
- le règlement graphique
  - le plan de zonage n°1/3 « commune entière » au 1/10000<sup>e</sup> ; le plan de zonage n°2/3 « bourg-centre, plateau » au 1/2000<sup>e</sup> ; le plan de zonage n°3/3 « vallée de l'Eure » au 1/2000<sup>e</sup> ; le plan de zonage des cinq emplacements réservés au 1/2000<sup>e</sup> ;
  - le plan des contraintes – Nuisances sonores de la commune au 1/10000<sup>e</sup> ;
  - la cartographie des servitudes d'utilité publique au 1/10000<sup>e</sup> accompagnée de la liste des servitudes d'utilité publique ;
- les annexes (annexes sanitaires comprenant la liste des annexes sanitaires, de 44 pages, une carte du réseau d'adduction d'eau potable de la commune au 1/10000<sup>e</sup>, une carte de zonage d'assainissement de la commune au 1/6000<sup>e</sup>, une carte des propositions d'intervention et de zonage pluvial de la commune au 1/6000<sup>e</sup>, le rapport final suite à enquête publique relatif à la détermination des zones d'assainissement, de 34 pages, le cahier des charges de la collecte des déchets ménagers, le règlement de collecte et la convention de collecte sur une propriété privée de 30 pages ; les délibérations du conseil municipal, le bilan de concertation, de 80 pages, et le porter à connaissance, de 72 pages).

Le résumé non technique (RNT) est intégré au rapport de présentation conformément à l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme. C'est une pièce importante qui doit participer à la transparence et doit permettre de faciliter l'appropriation du document par le public. Il doit être autonome et porter sur les éléments relatifs à l'évaluation environnementale du rapport de présentation (article R. 151-3 7°).

#### **2.1. COMPLÉTUDE DU RAPPORT DE PRÉSENTATION**

Le contenu du rapport de présentation est défini aux articles R. 151-1 à R. 151-4 du code de l'urbanisme. Il comprend notamment un diagnostic, une analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis ainsi qu'une analyse de l'état initial de l'environnement. Il comporte également les justifications sur la cohérence interne du PLU et sur les dispositions réglementaires retenues. Enfin, au titre de l'évaluation environnementale, le rapport :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Tous les éléments attendus du rapport de présentation sont présents.

## **2.2. OBJET ET QUALITÉ DES PRINCIPALES RUBRIQUES DU RAPPORT DE PRÉSENTATION**

D'une manière globale, les documents sont de bonne qualité rédactionnelle et agrémentés de photographies et cartes.

- **Le diagnostic** est très complet ; il donne une vision de la commune et de sa dynamique en termes de population, parc de logements, économie locale, consommation foncière et niveau d'équipement. Il décline correctement la nature de pôle secondaire de la commune et son rôle économique dans sa région. Enfin, il présente également les besoins identifiés par le maître d'ouvrage et est illustré de cartes et graphiques pédagogiques.

- **L'état initial de l'environnement** aborde le milieu physique (géologie, climat, paysages, hydrologie...), le patrimoine naturel et bâti, la biodiversité, les ressources et les risques.

Caractérisée par des reliefs ondulés et des vallons offrant un milieu naturel riche, la commune de Houlbec-Cocherel est découpée en deux unités paysagères : le plateau de Madrie au nord et la vallée de l'Eure au sud. Le territoire de la commune est à la fois très arboré, même au sein des espaces bâtis, et les boisements délimitent de vastes espaces agricoles typiques du plateau de l'Eure. La commune est concernée par deux ZNIEFF<sup>3</sup> de type I (« Les Perruches » et « Les coteaux de Menilles ») et une de type II (« La vallée de l'Eure, d'Acquigny à Menilles, la basse vallée de l'Iton ») couvrant 28 % du territoire communal. Un secteur est classé en site Natura 2000 au titre de zone spéciale de conservation (« Vallée de l'Eure ») couvrant 3 % du territoire communal.

---

3 ZNIEFF : zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique. Lancé en 1982 à l'initiative du ministère chargé de l'environnement, l'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de ZNIEFF : les ZNIEFF de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; les ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

Les zones humides ont bien été identifiées, ainsi que les réservoirs de biodiversité (boisés et aquatiques). Il en est de même pour les corridors écologiques situés sur la commune. Le rapport insiste particulièrement sur l'existence des espaces verts privés ou publics qui participent à cette richesse naturelle.

En ce qui concerne les risques, le territoire communal en présente divers, qui sont pris en compte dans le rapport de présentation. Ainsi, ont été répertoriés le risque d'inondation (plan de prévention des risques inondation de la vallée de l'Eure approuvé le 29 juillet 2011), tant par ruissellement que par remontée de nappes, les nuisances anthropiques liées aux infrastructures routières (autoroutes A13), les risques technologiques liés à la présence d'une canalisation de transport de gaz et les risques d'effondrement de falaise au bord de l'Eure.

Même si ces risques sont recensés dans les plans de zonages, un règlement graphique spécifique de la totalité des risques sur la commune identifiant les zones à risques, en sus de celles matérialisées dans les trois plans de zonages, eût été le bienvenu pour mieux les visualiser.

Enfin, l'analyse du volet paysage et le recensement du patrimoine ont été effectués de façon satisfaisante sur la commune de Houlbec-Cocherel.

L'autorité environnementale souligne la bonne qualité de cet état initial. L'approche est claire et pédagogique. Certaines thématiques sont conclues par un rappel des enjeux associés.

- **L'analyse des incidences sur l'environnement** recense les principaux milieux pouvant être impactés par l'occupation foncière. Elle examine les impacts sur les ressources et milieux naturels, les zones Natura 2000, l'économie agricole, les risques, le paysage, etc.

Les espaces naturels remarquables sont très majoritairement classés en zone N (naturelle) et A (agricole), où l'urbanisation est encadrée. Les espaces urbains boisés sont également pris en compte dans les règlements graphiques et écrits.

- L'évaluation des **incidences Natura 2000** est partie intégrante du rapport de présentation.

L'analyse rappelle tout d'abord les intérêts du site situé sur la commune, puis les mesures de conservation prévues par les documents d'objectifs (DOCOB). Le PLU assure la pérennité des sites par un classement en zone Np (site naturel protégé).

- **Les choix opérés pour établir le PADD, les OAP et les règles applicables** sont clairement exposés. Les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser les incidences négatives sur l'environnement font l'objet d'une partie à part entière (sixième partie) dans laquelle sont citées les mesures générales qui ont amené aux choix retenus pour élaborer le PLU de la commune. Cependant, il manque dans la partie relative au « Projet politique d'Houlbec-Cocherel » (pages 137 à 149), une analyse ou un tableau synthétisant les choix arrêtés et leur impact au titre de l'évitement, de la réduction ou de la compensation environnementale.

En matière d'urbanisme opérationnel, un zoom sur le secteur d'habitat de la route de Saint-Vincent a été réalisé (OPA n° 1, secteur 1AU : zone d'urbanisation future à court terme). Cette procédure pertinente aurait pu être menée pour chaque OAP afin d'éclairer le public sur les différents scénarios retenus par les élus et les raisons des choix définitifs d'aménagement.

- Comme prévu au 6° de l'article R. 151-3 et à l'article R. 151-4 du code de l'urbanisme, les indicateurs, ainsi que les modalités de suivi retenus pour analyser les résultats de l'application du plan sont présentés. En l'espèce, le PLU prévoit la mise en place d'indicateurs de suivi qui semblent pertinents et de nature à vérifier l'efficacité de sa mise en œuvre.

- **Le résumé non technique** est très succinct et ne reprend pas tous les thèmes abordés dans le contenu du rapport, notamment les points essentiels à la bonne compréhension par le public du projet, des effets attendus et des mesures d'évitement et de réduction.

***L'autorité environnementale souligne l'importance que revêt le résumé non technique pour la bonne information du public et recommande que ce document soit étoffé en fournissant davantage d'éléments sur l'analyse des effets du plan et sur les mesures de correction et de suivi mises en œuvre.***

### **2.3. PRISE EN COMPTE DES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES**

L'articulation du PLU avec les documents d'urbanisme supra-communaux et les plans / programmes qui concernent le territoire est analysée dans le rapport de présentation. L'analyse de ces documents est globalement satisfaisante, plus particulièrement celle portant sur le schéma de cohérence territorial de la communauté d'agglomération des Portes de l'Eure avec lequel les mesures figurant dans le PLU de la commune doivent être compatibles.

### **2.4. QUALITÉ DE LA DÉMARCHE ITÉRATIVE**

L'évaluation environnementale vise une amélioration de la prise en compte de l'environnement dans les documents d'urbanisme au travers d'une démarche itérative structurée. Elle implique également une concertation et une information renforcées avec le public.

Le rapport présente en introduction et d'une manière générale la méthodologie de l'évaluation environnementale. Toutefois, il n'est fait aucune mention de la mise en œuvre concrète de cette démarche pour l'élaboration du PLU de Houlbec-Cocherel.

***L'autorité environnementale considère qu'une description de la démarche itérative, jointe au rapport de présentation, aurait été souhaitable, répondant à l'objectif de faire apparaître clairement, de manière transparente, chiffrée et datée, comment ont été menées les réflexions, intégrés les résultats de l'évaluation environnementale et arrêtées les décisions concluant à l'élaboration du présent PLU.***

## **3. ANALYSE DU PROJET DE PLU ET DE LA MANIÈRE DONT IL PREND EN COMPTE L'ENVIRONNEMENT**

Parmi les sensibilités environnementales prioritaires identifiées par l'autorité environnementale, figurent la préservation des espaces naturels et des paysages ainsi que la consommation foncière.

### **3.1. SUR LA PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS ET DES PAYSAGES**

Le rapport de présentation porte un soin particulier à analyser les incidences paysagères et architecturales du plan local d'urbanisme. Il en est de même sur l'analyse de la préservation de ses espaces naturels.

L'ensemble des espaces naturels sensibles (notamment les mares, les haies, les espaces forestiers naturels, les vergers) sont identifiés, protégés et réglementés, ainsi que le lotissement forestier (zone Uf). Le maître d'ouvrage s'appuie tant sur les prescriptions du SCoT que sur la charte paysagère élaborée par ce dernier.

### **3.2. SUR LA CONSOMMATION FONCIÈRE**

Conformément aux prescriptions du SCoT (consommation autorisée de 5 hectares maximum), la consommation d'espaces naturels ou agricoles du PLU présenté porte sur 2,68 hectares, dont 0,9 hectare pour la création d'une zone d'activités (la page 168 du rapport de présentation indique 2,29 hectares contre 0,9 hectare en page 163 et en page 7 des OAP). Il faut ajouter à cela le projet de construire une vingtaine de logements sur 1,9 hectares de prairie classée en zone U au Bois d'Houlbec. La totalité de la consommation d'espace projetée par le PLU est donc de 4,58 hectares sur 10 ans, dans le but d'accueillir 39 logements dont des petits collectifs et une zone d'activités. Les autres logements nécessaires pour répondre aux prévisions d'accroissement de la population (37 logements), sont comptabilisés dans le rapport de présentation soient comme des projets réalisés, en cours ou à construire en dents creuses.

Le rapport indique que la densité moyenne des constructions respectera les prescriptions du SCoT, soit 15 logements à l'hectare.

Le développement se fera en continuité des espaces construits et n'aura pas d'incidence sur les espaces naturels protégés ou majeurs de la commune.