

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 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 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

