

# 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

