



# Le Bosc Roger en Roumois

## Qu'est ce qu'un PLU ?

**Le Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme et de planification qui fixe les règles d'urbanisme et définit la stratégie de développement de l'ensemble de la commune pour les 10 à 15 années à venir.**

**Les objectifs du PLU : encadrer l'évolution de la commune selon l'intérêt général**

Pour les habitants, le PLU :

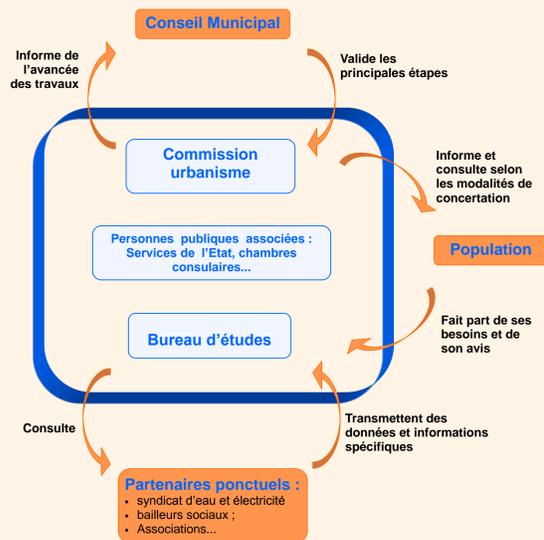
- encadre le développement de la commune (évolution de l'habitat / des équipements publics / des services, développement économique, organisation de son territoire...);
- détermine les règles de construction à partir desquelles les autorisations de construire sont instruites;
- prend en compte les risques naturels et technologiques (inondation, cavités souterraines, transport de matières dangereuses, installations industrielles classées...);
- instaurer des protections (pour le milieu naturel, le patrimoine bâti).

Pour la commune, le PLU :

- trace les perspectives souhaitées du développement de la commune à travers le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et en inscrivant au niveau réglementaire les projets d'aménagement;
- assure l'équilibre entre le développement et la protection des espaces naturels en respectant les objectifs du développement durable et la diversité des fonctions urbaines (habiter, se détendre, travailler, se déplacer...);
- prend en compte et précise les grandes politiques de l'Etat et des collectivités territoriales (Région, Département...).

Le PLU doit respecter les dispositions du Code de l'Urbanisme et être compatible avec les différents documents de rang supérieur élaborés par l'Etat et les collectivités territoriales (Région, Département...).

**Qui élabore le PLU ?**



L'élaboration du PLU se fait à l'initiative d'une commune ou d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) comme, par exemple, une communauté de communes. Le PLU peut être communal ou intercommunal. Pour cette mission, la commune peut mandater un bureau d'études en urbanisme et aménagement qui l'assistera dans son projet.

L'élaboration du PLU est réalisée en concertation avec différents partenaires publics (l'Etat, la Région, le Département, Chambres Consulaires, Communes limitrophes...). Il est important que les organismes ou associations jugés compétents par la Commune soient également associés aux groupes de travail.

Depuis la Loi SRU, une grande importance est accordée à la concertation avec la population dans les procédures d'élaboration des documents d'urbanisme et d'aménagement. La démarche de concertation s'échelonne durant toute la durée d'élaboration du PLU afin :

- d'informer la population du contenu et de l'évolution du projet de PLU;
- de recueillir les avis et remarques de la population.

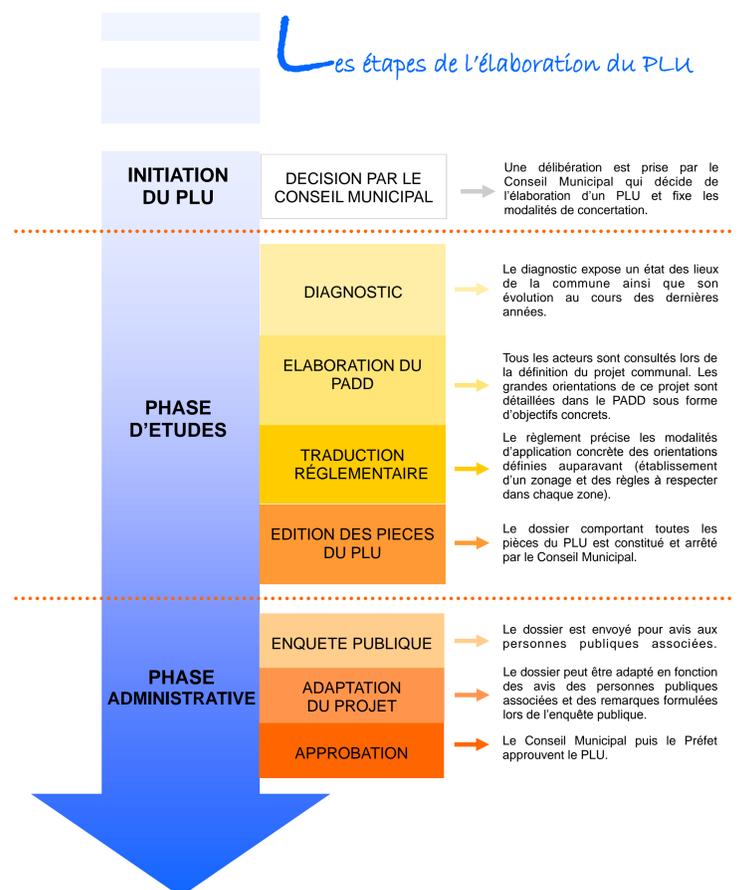
Les modalités de concertation peuvent être multiples : réunions publiques, rédaction d'articles et de documents nécessaires à la communication, réalisation d'une exposition didactique affichée en mairie, mise à disposition d'un registre ...

**Du POS au PLU : du règlement à une vision de l'aménagement urbain**

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) adoptée le 13 décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, a remplacé les Plans d'Occupation des Sols (POS) par les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

Reffet d'une véritable politique urbaine, le PLU est un document à la fois stratégique et opérationnel, énonçant des règles inscrites dans une vision à moyen et long terme. Alors que l'esprit du POS consistait davantage en une gestion des limites de zones, le PLU permet de penser l'aménagement de ces zones (liaisons avec l'existant et entre les espaces aménagés, gabarit des voiries, mise en place de servitudes d'aménagement, type d'habitat...). En privilégiant la prise en compte globale des enjeux et un véritable projet urbain, le PLU se distingue du POS dont la vision était principalement réglementaire. Plus explicite, le PLU facilite la concertation avec la population.

**Les étapes de l'élaboration du PLU**



**Les pièces constituant le PLU**

Le PLU se compose de plusieurs documents élaborés au fil des étapes :

### Le Rapport de présentation

- Cette pièce a pour but :
- d'établir le diagnostic communal (analyse de l'évolution et de la situation actuelle de la commune, mise en relief des tendances constatées)
  - de dégager les enjeux et d'expliquer des choix retenus pour le projet communal
  - de justifier la délimitation et les règles établies pour chaque zone
  - d'évaluer les incidences sur l'environnement

### Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Le PADD contient les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par le Conseil Municipal en concertation avec la population. Ces orientations définissent le projet communal pour les 10 à 15 années à venir.

### Les Orientations d'Aménagement (facultatif)

Cette pièce expose éventuellement les prescriptions d'aménagement sur certains secteurs présentant des enjeux particuliers.

### Le Plan de zonage

Le plan précise l'affectation des sols selon différents types de zones définies : les zones urbaines (zones U), les zones à urbaniser (zones AU), les zones agricoles (zones A), les zones naturelles (zones N).

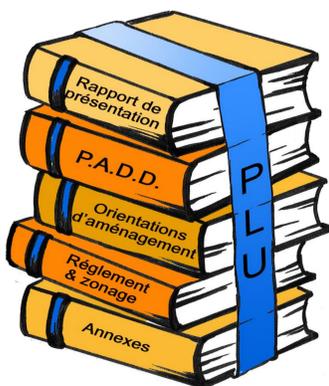
### Le Règlement

Il traduit juridiquement le projet territorial. Chaque zone dispose de ses propres règles. Il peut définir en 14 articles pour chaque zone :

- les types d'occupation du sol autorisés ou interdits,
- les règles applicables pour construire sur un terrain donné

### Les pièces annexes

- les servitudes d'utilité publique affectant les sols et leur usage : protection des sites classés, servitudes liées aux télécommunications...;
- les annexes sanitaires ;
- etc.



**Lexique**

### EPCI ou Etablissement Public de Coopération Intercommunale

Les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) sont des regroupements de communes ayant pour objet l'élaboration de "projets communs de développement au sein de périmètres de solidarité". Ils sont soumis à des règles communes, homogènes et comparables à celles de collectivités locales. Les communautés urbaines, communautés d'agglomération, communautés de communes, syndicats d'agglomération nouvelle, syndicats de communes et les syndicats mixtes sont des EPCI.

### Loi SRU ou Loi sur la Solidarité et le Renouvellement Urbains

Loi du 13 décembre 2000 dont l'objectif est d'améliorer la cohérence des aménagements des aires urbaines dans un souci de solidarité et d'une plus grande exigence en matière de développement durable.

### PADD ou Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Document majeur du PLU défini à l'issue du diagnostic et précisant :

- les axes de la collectivité pour les années à venir, en matière d'évolution de l'habitat, de développement économique, de préservation de l'environnement,
- les objectifs et les moyens mis en œuvre.

### PLU ou Plan Local d'Urbanisme

Document réglementaire d'urbanisme remplaçant le Plan d'occupation des sols depuis la loi du 13 décembre 2000.

### POS ou Plan d'Occupation des Sols

Document d'urbanisme réglementant le droit des sols. Le POS est aujourd'hui remplacé par le Plan local d'urbanisme (PLU).

# Le Diagnostic communal

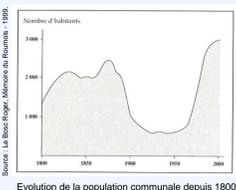


La commune du BOSC ROGER EN ROUMOIS, 3286 habitants en 2010, est située dans le département de l'EURE, à 20 km au nord du Neubourg et à 5 km à l'ouest de la Communauté d'Agglomération d'Elbeuf. Son territoire communal, d'une superficie de 990 hectares, se situe en limite sud du plateau du Roumois, à une altitude moyenne de 135 m. Le BOSC ROGER EN ROUMOIS possède l'image d'une commune agricole et résidentielle caractérisée par une présence végétale importante participant à la qualité de son cadre de vie.

## Etat initial de l'environnement

### Historique

Les plus anciennes mentions ayant trait au BOSC ROGER EN ROUMOIS remontent au XIII<sup>ème</sup> siècle : sous sa forme latine « Rogeri Silva » ou « Boscus Rogeri », le nom de la commune indiquait l'existence d'un vaste couvert forestier appartenant à un seigneur dénommé Roger.



L'histoire du Bosc Roger en Roumois est particulièrement marquée par les activités de filature de laine et tissage de draps. Elles débutent au Moyen Age avant la construction des premières fabriques au XV<sup>ème</sup> siècle à ELBEUF. Le travail de la laine se développa jusqu'à la moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle. La route départementale n° 313 fut percée en 1833 afin d'améliorer la circulation entre BOURTHEROULDE et ELBEUF dont dépendait l'approvisionnement des fabriques elbeuviennes.

Au moment où l'exode rural vide les campagnes, l'industrie textile assure une remarquable stabilité de la population jusqu'à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle. Jusqu'aux 3/4 de la population roge-bougeronne tissait à domicile. Le recensement de 1877 comptabilise 2277 habitants.

L'industrialisation du procédé de tissage autour de 1880 provoque une chute de la population : un habitant sur deux quitte la ville pour aller travailler à l'usine.

### Le site physique

Le BOSC ROGER EN ROUMOIS est situé au sud de la vallée de la Seine, en limite sud du Plateau du Roumois. Le relief de la commune est peu marqué, d'inclinaison douce de direction sud-ouest à nord-est.

Les espaces agricoles sont majoritairement dédiés à la culture céréalière et à l'élevage. Ils représentent 2/3 du territoire communal. Au sein de ces espaces, la trame bocagère est peu dense. Les haies entourent plutôt les herbagés situés à proximité de l'habitat ou se localisent en bordure des routes et des chemins ruraux.

Les espaces boisés occupent 0,5 % du territoire communal. Ils sont situés dans la plaine agricole (lieux dits de la Chapelle Martel et de la Londe) ou incluent des lotissements (hameau des Genêts). Ces espaces boisés sont actuellement protégés par un classement en Espaces Boisés Classés.

Le BOSC ROGER EN ROUMOIS est soumis à un climat tempéré océanique caractérisé par des précipitations significatives en toute saison et des températures clémentes (amplitudes saisonnières assez faibles). La durée d'ensoleillement est peu élevée : en moyenne 1500 heures par an.

Aucun cours d'eau ne traverse la commune. Les eaux superficielles se limitent aux fossés et mares. La commune ne compte pas de point de captage en eau potable sur son territoire.

### Les paysages du Bosc Roger en Roumois

Le paysage du BOSC ROGER EN ROUMOIS, typique des communes périurbaines proches des grandes agglomérations, est à la fois rural et urbain. La commune offre une image très appréciée de « ville à la campagne » conjuguant qualité du cadre de vie et proximité des services et équipements.

Cinq principales unités paysagères ont été mises en relief sur la commune : les espaces agricoles, les zones résidentielles diffuses, les lotissements résidentiels denses, le pôle de centralité du bourg, les zones d'activités.

Chacune de ces unités est caractérisée par ses propres perspectives, ouvertures et fermetures visuelles. Le relief peu marqué ainsi que la relative homogénéité de la hauteur du bâti explique l'absence de points d'appel dans le paysage. Le seul repère visuel remarquable reste le clocher de l'église St Pierre et quelques arbres de haut jet.



La fenêtre créée par les haies renforce la perspective



Paysage agricole ouvert



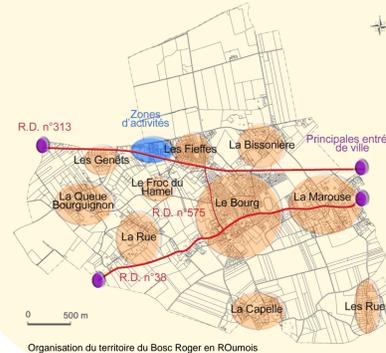
Haie de frênes très denses

## Le territoire du Bosc Roger en Roumois

### Environnement administratif et réglementaire

La commune du BOSC ROGER EN ROUMOIS fait partie du Canton de Bourtheroulde Infreville du nom de son chef lieu. La Communauté de Communes du Canton de Bourtheroulde Infreville fédère les 18 communes du canton (soit plus de 13500 habitants) et a intégré le Pays du Roumois depuis 2003. Le Pays comprend aussi les communautés de communes du Roumois Nord et d'Amfreville - la - Campagne, réunissant ainsi 61 communes.

Le Bosc Roger en Roumois est une commune en fort développement urbain, de par sa proximité avec Elbeuf. Elle fait partie de l'armature principale des équipements et services du Roumois.



Organisation du territoire du Bosc Roger en Roumois



### Organisation de la commune

Le BOSC ROGER EN ROUMOIS est caractérisé par une urbanisation diffuse dont la diversité architecturale reflète les vagues successives d'installation de la population ces 50 dernières années.

La partie agglomérée principale, implantée au centre du territoire communal, est agglomérée au sud de la RD n° 313 au croisement des R.D. n° 38 et 575. Cette partie comprend notamment les principaux équipements (mairie, école, bibliothèque, salle polyvalente, terrains de sport...) et un centre commercial de proximité. La RD n° 313 reliant BOURTHEROULDE-INFREVILLE à ELBEUF constitue le principal axe routier structurant de la commune. Les zones d'activités économiques « de l'Europe » et « des Grands Clos » sont desservies par cet axe.

La commune compte 9 hameaux résidentiels distincts du bourg et quatre principales entrées de ville, de part et d'autre des R.D. n°38 et 313.

### Le patrimoine roge-bougeron

**Patrimoine agricole et industriel :** l'activité agricole est encore importante sur le BOSC ROGER EN ROUMOIS. Certains corps de ferme anciens accueillent encore une activité agricole ou réhabilités en habitat sont à noter sur la commune.

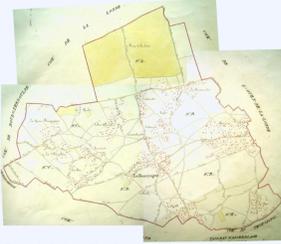
**Lieux de cultes et mémoire :** les paroissiens du BOSC ROGER EN ROUMOIS se rendent au culte à l'église St Pierre. Les parties les plus anciennes de l'église – la base de la tour et quelques éléments de la façade ouest – datent du XIII<sup>ème</sup> siècle. Parmi les quatre chapelles ayant existé sur le BOSC ROGER EN ROUMOIS, la chapelle de la Bréaulière, édifiée en 1665, est aujourd'hui la seule à avoir survécu. Le petit patrimoine culturel est aujourd'hui composé de trois calvaires.

**Les éléments remarquables du patrimoine :** la commune compte plusieurs maisons de maître et villas remarquables (partie ancienne de la mairie, château des Nouettes, château de Lermérie et de Marouse...).

### La morphologie urbaine

L'urbanisation diffuse de la commune n'est pas due à l'étalement urbain souvent constaté ces quarante dernières années. L'extrait du cadastre napoléonien datant de 1828 montre déjà à cette époque la présence de tous les hameaux présents aujourd'hui.

Les hameaux centraux se sont particulièrement densifiés : le Bourg, les Trois Cornets, le Marais, les Nouettes, les Fiefles et la Marouse forment une masse bâtie continue.



Extrait du Cadastre Napoléonien (1828)

### Le centre ville

Le bourg historique du BOSC ROGER EN ROUMOIS occupe une partie restreinte du centre ville. Il comprend quelques maisons anciennes situées autour de l'église et de la mairie. De style architectural traditionnel, les constructions sont majoritairement implantées en limite de voirie. Le tissu urbain est dense. Les bâtiments, généralement RdC+1+Combles, présentent de beaux volumes et accueillent pour certains des commerces en rez de chaussée.

Le bourg s'est développé à l'ouest et au nord sous une forme différente présentant un parcellaire plus lâche que dans le bourg historique. Ce nouveau type d'organisation résidentielle est apparu dès les années 50 et a continué de s'agrandir ces trente dernières années.

### Le tissu résidentiel des hameaux

L'occupation pavillonnaire est largement prédominante dans les hameaux. La densité de la trame bâtie varie ; avec des parcelles entre 1000 et 3000 m<sup>2</sup>, elle est cependant généralement inférieure à celle du bourg. Les maisons sont majoritairement individuelles, implantées en milieu de parcelle avec un retrait par rapport à la voirie plus ou moins important. Le réseau de voirie est continu, constitué de chemins ruraux, on observe très peu d'impasses.

### Les équipements

Les équipements se trouvent principalement rassemblés dans le bourg autour de la mairie et le long de la rue du Croix du Gland. Les formes sont contemporaines et l'implantation du bâti crée une ouverture de l'espace public. Les bâtiments présentent de grands volumes aux formes plus ou moins contemporaines (seule l'ancienne mairie est une maison bourgeoise traditionnelle).

### Les zones d'activités et de commerces

Le BOSC ROGER EN ROUMOIS possède deux zones d'activités au nord est du territoire communal dont la typologie architecturale est souvent banalisée. Le centre commercial du centre ville regroupe commerces et services de proximité dans un bâti bas mitoyen.

## Diagnostic socio-économique

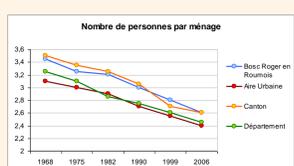
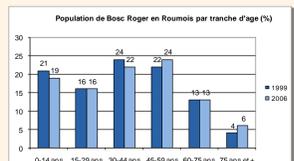
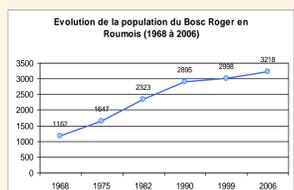
### Evolution et structure de la population

La commune a connu une croissance démographique importante depuis 40 ans, particulièrement entre 1975 et 1990 (+76%).

Le solde migratoire a été le principal moteur du développement de la commune et a eu une influence majeure sur les variations de population. Le solde naturel est quant à lui resté stable.

On note un vieillissement de la population du BOSC ROGER EN ROUMOIS. Alors que les tranches intermédiaires (15-29 et 60-75 ans) restent stables, les tranches extrêmes (0-14 / 75 ans et plus) et centrales (30-44 / 45-59 ans) varient dans le sens d'un vieillissement progressif. L'âge moyen de la population est légèrement plus important que celui des canton ou du département.

Le BOSC ROGER EN ROUMOIS suit au même titre que les échelles territoriales supérieures les tendances de réduction du nombre de personnes par foyer (multiplication des petits ménages). Avec une moyenne de 2,6 personnes par foyer en 2006, la commune reste cependant au dessus des moyennes du département.



### L'activité et l'emploi

En 2006, la commune compte 1541 actifs soit 71,3% de la population ce qui est légèrement inférieur au canton ou au département. La baisse du taux d'activité de la commune entre 1999 et 2006 est principalement due à l'augmentation du nombre de préretraités et retraités.

Les 71,3 % d'actifs se décomposent en 66% ayant un emploi et 5,3% à la recherche d'un emploi. La proportion de chômeurs dans la population active est moins importante que sur le canton et le département. Le pourcentage d'actifs ayant un emploi sur le BOSC ROGER EN ROUMOIS a augmenté de 1,3% entre 1999 et 2006.

Les employés sont la catégorie socioprofessionnelle la plus représentée devant les professions intermédiaires et les ouvriers. Les deux catégories socioprofessionnelles majoritaires sont les deux seules à avoir progressé entre 1999 et 2006 principalement au détriment de la catégorie ouvrière et des agriculteurs exploitants.

Le taux d'actifs résidant et travaillant au sein même du BOSC ROGER EN ROUMOIS est faible (12,2%). Les emplois des actifs résidant au BOSC ROGER EN ROUMOIS mais travaillant hors de leur commune, se concentrent majoritairement en Seine Maritime (65,6%) et notamment au sein de l'agglomération d'Elbeuf.

Le BOSC ROGER EN ROUMOIS compte 564 emplois sur son territoire en 2006. Ce chiffre est en hausse de 16% par rapport aux 485 emplois que comptait la commune en 1999. Avec 80,5% des emplois présents sur la commune, le secteur tertiaire est largement prédominant, et plus encore que dans le canton ou le département. On observe une très nette majorité de petites structures, à peine 10 % des entreprises comptent 10 employés ou plus.

### L'habitat

En 2006, la commune compte 1244 logements répartis de la façon suivante :

- 1208 résidences principales
- 17 résidences secondaires et logements occasionnels
- 19 logements vacants

En 1999, le nombre de logements était de 1118 soit une augmentation de 126 logements (+11,2%) en 7 ans et une moyenne d'environ 18 logements par an.

La population du BOSC ROGER EN ROUMOIS est très majoritairement propriétaire (97,1% de propriétaires contre 1,4% de locataires en 2006). La proportion de propriétaire est supérieure à celle du canton et du département.

Le parc de logements est relativement récent : 60,2 % des logements ont moins de 35 ans, seuls 17% datent d'avant 1949.

Les logements de la commune sont grands : 79,6% ont au moins 4 pièces dont 50,5% plus de 5 pièces ou plus. On note cependant une diminution des logements de 5 pièces et plus au profit des plus petits logements. Ceci traduit la diminution du nombre de personnes par foyer.

	Propriétaires		Locataires		Logés gratuitement	
	1999	2006	1999	2006	1999	2006
Le Bosc Roger en Roumois	95,8%	97,1%	2,1%	1,4%	2,1%	1,5%
Canton	93%	94%	4,2%	3%	2,7%	3,1%
Département	85,9%	87,3%	9,2%	7,5%	4,9%	5,2%

