

Bosc Roger en Roumois, le 27 Mai 2013

Bulot Jean-Jacques
Commissaire-enquêteur

à

Mr Le Maire
Mairie de Bosc Roger en Roumois

Objet: Bilan de l'enquête publique
Compte-rendu de la réunion du 27 mai 2013
Présents: Mr Vanheule (maire)
Mme Barreau (Directrice générale des services de la mairie)
Mr Bulot (Commissaire-enquêteur)

L'enquête publique relative au projet de révision du plan d'occupation des sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme s'est déroulée du 19 avril 2013 au 21 mai 2013 selon les conditions déterminées dans l'arrêté municipal N°SG 2013-08 du 26 mars 2013.

L'objet de notre réunion est de faire le bilan des observations formulées pendant l'enquête publique par les personnes publiques associées, par le public et par le commissaire-enquêteur.

1) Observations par les personnes publiques associées

- 1-1) Le Département de l'Eure relève deux inexactitudes dans les documents :
 - la route départementale n°575 a été déclassée en octobre 2003,
 - La RD 313 (et non RN) est classée route à grande circulation.
- 1-2) Le Centre Régional de la Propriété Forestière de Normandie fait uniquement un rappel de certaines réglementations.
- 1-3) La Chambre d'Agriculture de l'Eure émet un avis défavorable suite à des observations sur le plan de zonage (4 remarques) et sur le règlement (5 remarques).
- 1-4) Les Chambres de Métiers et de l'Artisanat émet un avis favorable compte tenu des orientations du PLU:
 - renforcer le dynamisme de la commune,
 - affirmer l'identité communale et poursuivre la valorisation du cadre de vie,
 - assurer une organisation urbaine fonctionnelle.
- 1-5) CCI de l'Eure émet un avis favorable suite aux objectifs économiques formulés dans le PADD.
- 1-6) DDTM émet un avis favorable sous réserve que les observations décrites soient prises en compte notamment sur:
 - la superficie des zones à urbaniser,
 - la prise en compte des marnières,

- la prise en compte du risque d'inondation,
- la prise en compte des nuisances sonores,
- la prise en compte du ruissellement des eaux pluviales,
- le déplacement en mode doux,
- l'amélioration des documents du PLU en particulier le rapport de présentation, le plan des servitudes, le plan de zonage et le règlement.

1-7) La Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles émet un avis favorable sous réserve que:

- compte tenu de la superficie importante destinée aux équipements publics et celle destinée aux zones d'activités ne paraît pas justifiée, il est donc nécessaire de mieux justifier et de façon plus détaillée les superficies destinées aux équipements publics.
- une densité plus importante pourrait être envisagée pour l'habitat.

2) Observations formulées par le public

2-1) La société AA Scales a formulé des remarques pour le compte de Mr Villiers Pierre. Ci-joint le document annexé au registre relatif au zonage des parcelles ZH 96, ZH 97, ZH 43 et C 144

2-2) Mr Guenier Dominique

Au pourtour de la zone AUZ1 et AUZ2, la bande prévue de 30 mètres en zone verte est démesurée. Après expérience d'autres zones sur d'autres territoires, cette largeur est très souvent ramenée à 10 mètres arborés, ce qui n'empêche pas d'interdire la construction de grands bâtiments dans les 20 mètres libérés qui peuvent servir de parkings, d'exposition ou de pelouses comprises dans les parcelles.

Concernant la parcelle derrière Simply Market, est elle propriété de la grande surface aujourd'hui; elle n'apparaît pas en UZ, à vérifier?

2-3) Mr Delepine Lionel habitant 342, rue de la haute Epine hameau 'Les rues' à Bosc Roger en Roumois.

Quelle affectation future concernant les surfaces chemin de la petite rue (hameau 'La rue'), propriété de Mme Delepine Odette pour une part, et d'autre part Delepine Lionel.

Rappel; En date du 22 mars 2007, lors de la cession de cette propriété, il était possible au PLU, 2 parcelles constructibles chez Mme Delepine Odette, et deux parcelles constructibles chez Mr Delepine Lionel.

RQ: Mr Delepine n'a pas fourni de renseignements concernant les parcelles; après enquête, les parcelles C1057 à C1065 seraient concernées.

2-4) Mr Sébastien Férial, 624 Chemin de la petite rue, 27670 Bosc Roger en Roumois.

Il existe sur le plan de zonage 3 zones naturelles (N; Nh, Nj). Or le règlement ne parle que deux zones naturelles Nh et Nj. Aucune disposition n'est prévue pour la zone N. Quid de cette zone N?

De plus, il m'apparaît que la protection attachée à toute la zone naturelle n'est pas suffisamment marquée en termes de constructibilité.

Il faudrait à mon sens, restreindre davantage cette 'constructibilité' par rapport aux zones urbaines (cf. remarques de la DDTM-courrier du 26 février 2013).

Cette zone naturelle autorise trop facilement la création de terrain à bâtir, ce qui est en contradiction avec la vocation première d'une zone naturelle.

2-5) Mr Mouchard Philippe habitant 25, rue de Panama 27000 Evreux.

Objet: parcelle D282

Une partie de cette parcelle a été classée en zone A, or les parcelles voisines ont été classées en zone Nh. Le bâtiment existant chemin du Moulin est un hangar, mais il n'existe plus d'exploitation proprement dit.

La définition de la zone Nh stipule bien que la densification est possible sur les terrains libres situés au milieu des terrains déjà urbanisés, ce qui est le cas de cette parcelle. Il reste environ 1 hectare 300 et les réseaux existent en capacité suffisante Chemin du Moulin et rue du Quesnay.

Ma demande porte donc sur le classement de ce morceau de terrain en zone Nh sur sa totalité pour éviter "la dent creuse".

2-6) Mr Andrieu Alain habitant 341 chemin du Quesnay 27670 Bosc Roger en Roumois.

Je demande que soit maintenue la possibilité de diviser la parcelle n° D 248.

2-7) Mr Philippe Herichon

Demande de renseignements sur le règlement de la zone Ub. Parcelle imbibée par temps de pluie??

Suggestion: Echange parcelle avec propriétaire (agriculteur) pour des raisons de commodités.

Rq: Monsieur Herichon, demeurant chemin Fond du Val 27670 Bosc Roger en Roumois: parlant de la parcelle imbibée par temps de pluie, Mr Herichon faisait référence à la parcelle ZD121, qui se trouve en partie en zone UB. L'accès à cette parcelle nécessite un droit de passage sur la parcelle ZD 116. La suggestion est de remettre la parcelle en A et d'échanger avec l'agriculteur une partie de la parcelle ZD5 le long du chemin du Moulin.

2-8) Madame Monique Lesueur

Mme Lesueur a remis deux courriers: le premier souhaitant que les parcelles E464 et E465 soient constructibles, le deuxième souhaitant également la constructibilité sur la parcelle D 244

2-9) La société AA Scales a remis le 11 mai 2013 un complément au document initialement déposé (dépôt le 19 avril 2013), relatif aux parcelles de Mr Villiers Pierre.

Ces documents complètent le courrier du 19 avril 2013 suite au nouveau zonage proposé. la demande reste identique à savoir le reclassement des parcelles de Villiers en zones constructibles.

2-10) Dépôt d'un courrier de Mr Fontaine Pierre

Le courrier concerne la parcelle C40

2-11) Mr Grisel Nicolas

Concernant la parcelle ZH 58, je demande l'extension de 3000 m² le long du chemin Dubuc.

Concernant la parcelle F289, je demande que cette parcelle redevienne une parcelle agricole.

2-12) Sté Foncière Saint Honoré.

La société a déposé un courrier daté du 11 avril 2013. Ce courrier est arrivé à la mairie de Bosc Roger en Roumois le 13 avril 2013. Compte tenu que l'enquête publique avait fait l'objet d'une publication antérieure au courrier adressé à la Mairie de Bosc Roger en Roumois, de

L'objet du courrier, la mairie a demandé en date du 21 mai 2013 que ce courrier soit intégré à l'enquête publique pour que l'ensemble des requêtes fassent l'objet d'une étude commune.

2-13) Le dossier a été consulté pendant les permanences du commissaire-enquêteur par Mr Foucher Jean et Mme Talais.

3) Observations formulées par le commissaire-enquêteur,

3-1) Eaux de ruissellement

Le rapport de présentation n'évoque pas les projets pour la maîtrise des eaux de ruissellements. Même si le maître d'oeuvre est la communauté de communes, les éventuels emplacements prévus pour la rétention ou la canalisation des eaux de ruissellements font partie des aménagements de la commune.

3-2) Habitat - zones industrielles et artisanales

Le PLU est un document qui doit être compatible avec les orientations du SCOT. Le commissaire-enquêteur a pris note qu'actuellement le SCOT du Roumois n'est pas encore adopté, toutefois, il serait dommage que les orientations du PLU et celles du projet du SCOT soient d'ores et déjà en contradiction.

Sur le site du SYDAR, des documents figurent notamment le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Roumois, Acte1 Partie 2.

On constate que le Bosc Roger en Roumois et Saint Ouen du Tilleul constitue l'un des 3 pôles d'équilibre dans la stratégie d'aménagement et de développement du territoire.

a) En terme d'habitat, les objectifs sont de 463 logements en 20 ans pour l'ensemble des communes de Bosc Roger en Roumois et de St Ouen du Tilleul. Ces deux communes sont en cours de révision du POS en PLU, comment les communes se répartissent-elles le développement de l'habitat?

Sur le plan du développement urbain, le tableau en page 71 montre que le nombre de CU demandés et de PC autorisés n'atteint pas les 17 logements; en 4 ans la moyenne annuelle est de 12,25 CU demandés et de 9,4 PC autorisés. Entre le passé et votre projet, il est difficile d'imaginer un tel développement dans le contexte économique actuel. Comment le justifier?

Le rapport de présentation est difficilement compréhensible concernant les prévisions démographiques et sur les surfaces par logement, notamment le calcul en page 71.

b) Le projet de la zone AUz2 n'est-il pas ambitieux et en contradiction avec les orientations du 'futur' SCOT. Le SCOT du Roumois a trois pôles structurants avec des zones d'activités en cours de développement dont Bourg Achard, Le Thuit-Signol, Le Thuit-Hébert et la zone AUz1 de votre commune?

3-3) Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (pièce n°2 du dossier) stipule dans le tableau en page 4 que 20 % des constructions futures se feront sur des espaces naturels; ceci est en contradiction avec le descriptif du rapport de présentation.

3-4) Le règlement

Outre les remarques déjà formulées, la lecture du règlement s'avère difficile, la présentation demande une amélioration.

3-5) Plans

- Les plans demandent à être complétés au niveau des légendes (plan de zonage, plan des informations complémentaires);
- Ils sont très peu lisibles et le choix des couleurs peut porter à confusion (exemple zones UZ , AUz1 et AUz2 - zones AU et 1AUa - la zone UE n'a pas la même couleur sur le plan et dans la légende.....)
- Certains plans sont incomplets notamment les zones de remontées de nappes phréatiques ne figurent pas ..., la mare dans la parcelle D244 n'existe pas (cf. vue aérienne..)
- La version initiale (version 0) doit être datée dans l'encadré afin d'un futur meilleur suivi.

Conclusion: A l'issue de la réunion, le commissaire enquêteur a remis le dossier à Mr le maire et en l'invitant à formuler ses propres observations dans un délai de 15 jours. Le présent document a été complété par des vues aériennes obtenues à partir du site internet Géoportail .

Fait à Bosc Roger en Roumois le 27 mai 2013

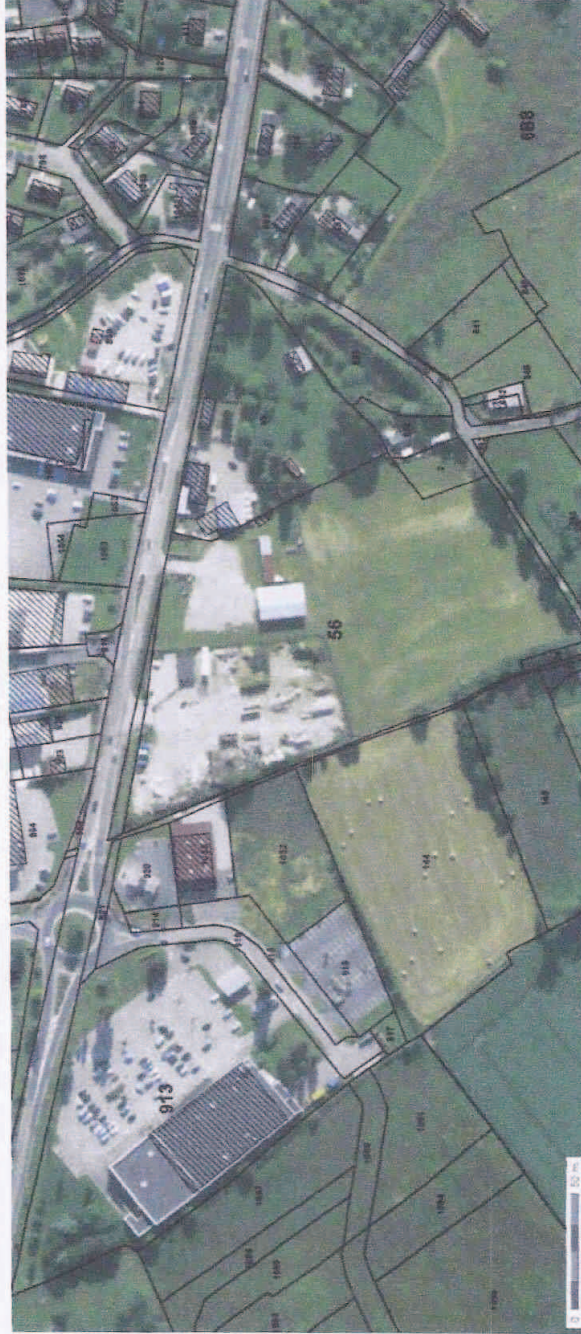


Commissaire-enquêteur

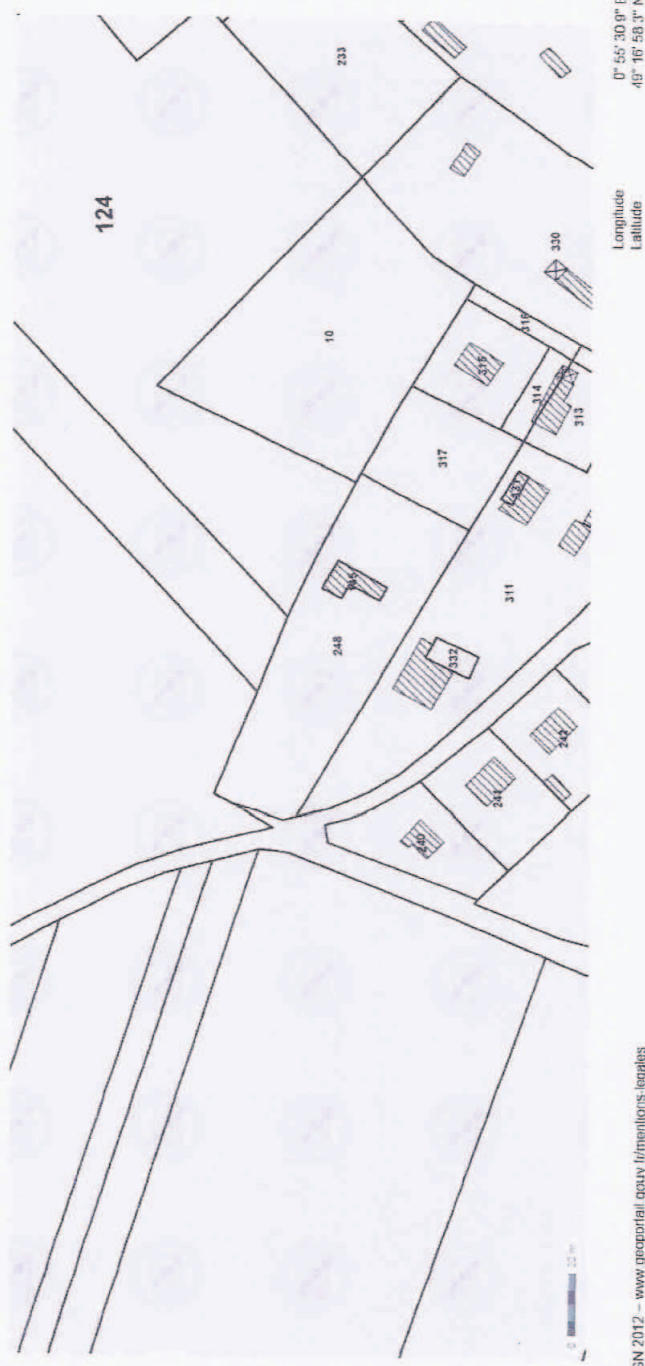
Pièces jointes; courriers 1 à 6

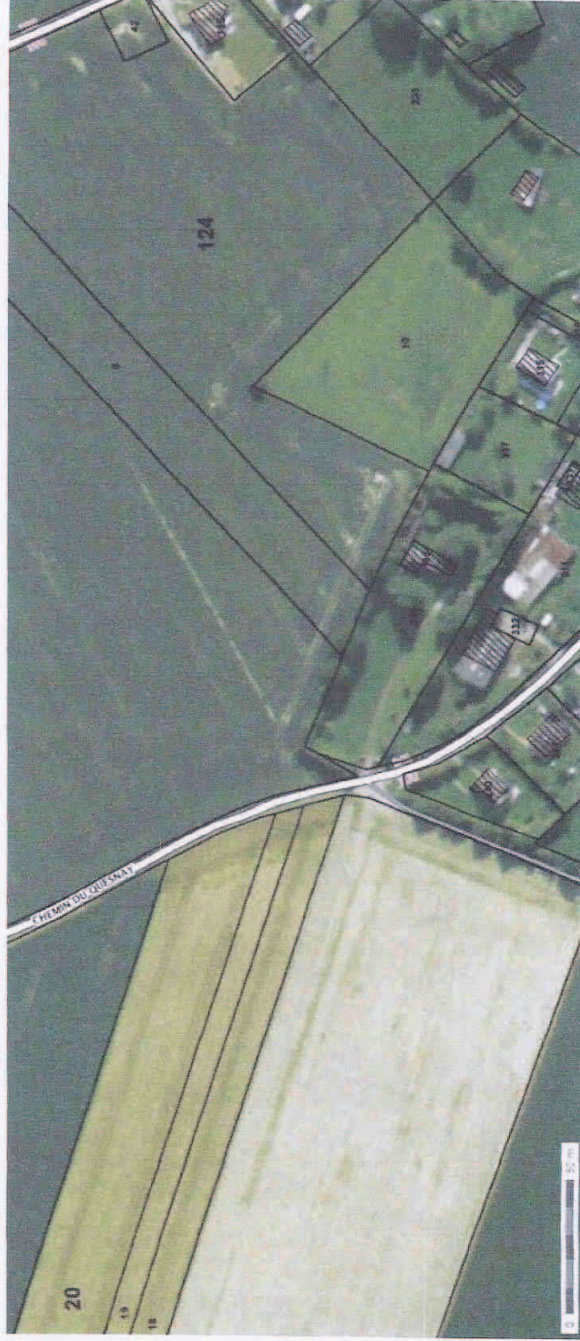
9 extraits de Géoportail portant les références suivantes:

- requête de Mr Villiers
- Parcelle D248 avec accès chemin du Quesnay (vue parcellaire)
- vue aérienne parcelle D248- requête de Mr Andrieu
- vue aérienne parcelle D282 -requête de Mr Mouchard
- situation parcelle ZD 121
- vue aérienne parcelle ZD 121
- parcelles E 464 et E 465
- parcelle D244 de Mme Lesueur
- requête de Mr Fontaine C40



Longitude: 0° 54' 45.67" E
Latitude: 49° 17' 47.57" N

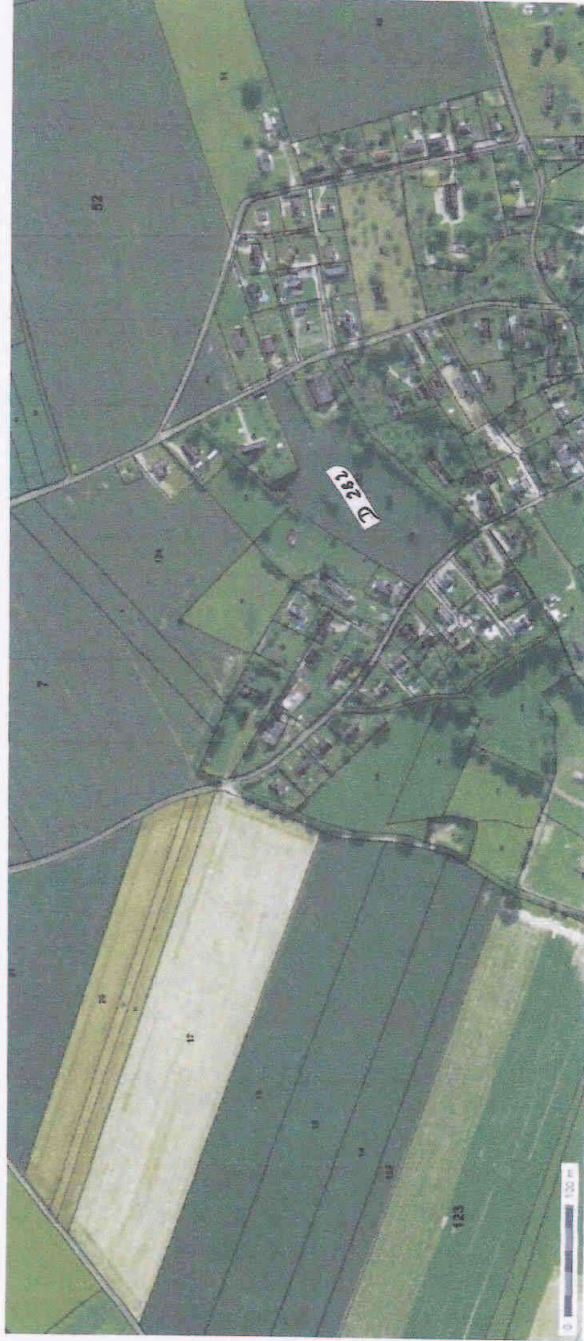




Longitude : 0° 55' 30.6" E
Latitude : 49° 16' 59.3" N

© IGN 2012 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Vue aérienne parcelle D248- requête de Mr Andrieu



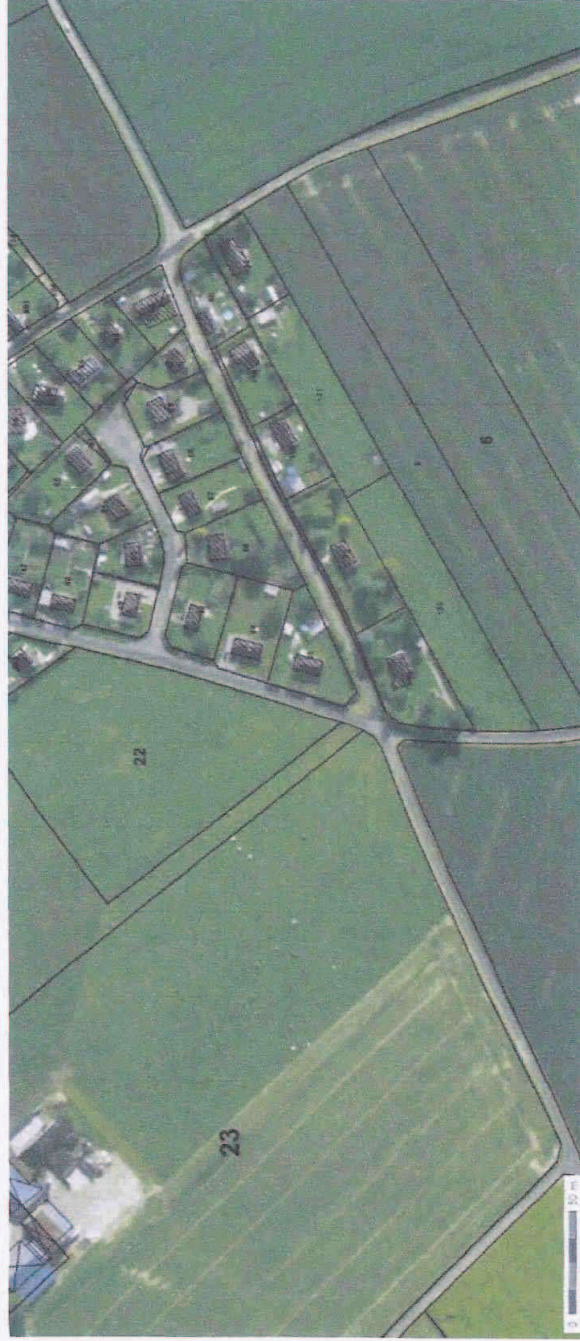
Longitude
Latitude

0° 55' 33 9" E
48° 16' 56 3" N

© IGN 2012 – www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Vue aérienne parcelle D282-requête de M^r Mouchard





Longitude
Latitude

© IGN 2012 – www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Vue aérienne parcelle ZD 121



Longitude
Latitude

0° 55' 48 0" E
48° 16' 46 6" N



Longitude : 07° 56' 21.8" E
Latitude : 49° 16' 54.5" N



Longitude: 0° 53' 38.4" E
Latitude: 49° 17' 32.0" N