



**BOSC ROGER EN ROUMOIS**

Bosc Roger en Roumois, le 8 juillet 2013

Direction Générale des Services  
Tel.: 02.32.96.97.52  
Fax.: 02.35.78.69.33  
[secretariat-general@ville-bosc-roger-en-roumois.fr](mailto:secretariat-general@ville-bosc-roger-en-roumois.fr)

Philippe VANHEULE,  
Maire

à

M. Jean-Jacques Bulot  
Commissaire-enquêteur

**Objet : Bilan de l'enquête publique**

Suite à l'enquête publique, le commissaire-enquêteur nous a transmis un courrier faisant le bilan des différentes observations et interrogations formulées par les personnes publiques associées, le public et lui-même. Voici les réponses que nous souhaitons apporter.

1) Observations par les personnes publiques associées

1-1) Les deux inexactitudes relevées par le Département de l'Eure vont être rectifiées dans le document final soumis à l'approbation du conseil municipal.

1-2) Le rappel du Centre Régional de la Propriété Forestière de Normandie est pris en considération.

1-3) L'avis défavorable de la Chambre d'Agriculture de l'Eure concerne principalement les surfaces mobilisées pour les équipements publics et les zones d'activités ainsi que les superficies ouvertes à l'urbanisation

La Chambre d'Agriculture précise que certaines zones Nh jouxtent de l'exploitation agricole avec de l'élevage. Elles doivent redevenir de la zone N, où seules, l'évolution du bâti existant, les annexes et les extensions sont possibles. Cette modification sera faite dans le plan de zonage définitif.

1-4) Les Chambres des Métiers et de l'Artisanat émettent un avis favorable.

1-5) La Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Eure émet un avis favorable.

1-6) La DDTM émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte de plusieurs observations.

Pour être cohérent avec le PADD qui vise à modérer la consommation des espaces naturels, l'Etat conseille de retirer certains secteurs de la zone Nh pour les placer en zone N. Le

---

**Mairie**

classement des hameaux en zone Nh autorise la création de terrains à bâtir aussi bien qu'en zone urbaine. Il faut limiter au maximum les constructions dans ces secteurs.

Le règlement de la zone Nh prévoit une emprise au sol des constructions limitée à 12 % de la superficie du terrain. Le but est de conserver l'aspect rural et végétalisé des hameaux, tout en limitant leur développement. Il ne s'agit pas non plus d'interdire toute évolution de ces hameaux. Les hameaux demeurent en zone Nh à l'exception du secteur de la Rue qui est conservé en zone N en considération de son caractère très rural.

1-7) La Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles émet un avis favorable sous réserve d'une justification plus importante des superficies réservées aux équipements publics et aux zones d'activités. Les justifications apportées à la Chambre d'Agriculture sont les mêmes pour l'Etat.

- L'Etat et la chambre d'Agriculture demande des justifications pour les superficies prises pour les équipements publics.

Les superficies mobilisées pour des équipements publics correspondent à un souhait de la collectivité de mettre des terrains en réserve. Les surfaces ne seront pas construites dans l'immédiat mais ce classement permet de mobiliser rapidement du foncier si le projet venait à se réaliser. Dans l'actuel POS, certaines zones UE sont déjà en zone NA. Le passage en zone UE vise à empêcher d'autres constructions sur les parcelles, constructions qui sur le long terme mettraient en péril les projets de la collectivité.

- la zone UE correspondant à l'emplacement réservé n° 3 vise à maintenir un espace disponible pour installer une salle des fêtes ou une salle culturelle. Il n'y a pas d'espace disponible autour de l'actuelle salle des fêtes pour pouvoir envisager son extension. De plus, l'agrandissement ne satisferait pas les besoins de la population puisque la salle est très demandée bien qu'elle soit parfois trop grande. Il semble plus judicieux de prévoir un nouvel équipement adapté aux besoins actuels.
  - La zone UE relative à l'emplacement réservé n° 4 correspond à l'implantation d'un nouveau groupe scolaire. Si l'urbanisation de la commune se poursuit, il faudra envisager la création d'une nouvelle école. L'école élémentaire compte aujourd'hui 9 classes et un agrandissement de l'établissement au-delà de 10 classes ne semble pas souhaitable. De même, afin de faciliter la circulation dans la commune, on souhaite localiser l'implantation de cette école à proximité de la zone 1AUa, zone appelée à se développer dans l'avenir. La commune rappelle que la création de cette école ne sera envisagée qu'en cas de développement de la zone 1AUa mais il est judicieux de réserver l'emplacement pour éviter des constructions qui compromettraient ce projet.
  - La zone UE correspondant à l'emplacement réservé n° 1 a été pensée pour pouvoir accueillir un éventuel collège sur la commune. Les effectifs augmentent chaque année et les collèges des environs saturent. L'idée d'implanter un nouveau collège sur le secteur émerge régulièrement. La commune souhaitait disposer d'un espace rapidement mobilisable pour répondre à un éventuel appel à projet sur ce point. De plus, à cet endroit, le collège serait localisé à proximité du stade et du gymnase. Cependant, il n'y a pas de certitude que le collège verra le jour, ni qu'il sera implanté sur la commune de Bosc-Roger-en-Roumois. L'espace est mis en réserve pour un projet clairement identifié et la légende des emplacements est corrigée en ce sens.
- L'Etat et la Chambre d'Agriculture s'interrogent également sur les espaces mobilisés pour les zones d'activités

La chambre d'Agriculture constate que 23.5 hectares de terres agricoles sont voués à l'artificialisation pour l'implantation de zones d'activités : une zone AUZ1 de 12 hectares et une zone AUZ2 de 11.5 hectares. La Chambre considère qu'il s'agit d'une large anticipation pour la zone AUZ2 puisque la zone d'activités AUZ1 n'est pas encore commencée. Elle conseille également d'intégrer la ceinture verte autour de la zone AUZ dans les orientations d'aménagement et de programmation de la zone AUZ. Ceci facilitera la question de son entretien.

La zone d'activité AUZ1 est une zone d'activité qui a fait l'objet d'un permis d'aménagement et qui est aujourd'hui la propriété de la communauté de communes de Bourgtheroulde, compétente en termes d'activités économiques et de zones d'activités. Cette zone a été reconnue d'intérêt communautaire. La zone d'activité AUZ2 qui est accolée à la zone AUZ1 correspond à une réserve de terrain qui ne sera mobilisée qu'une fois la première zone réalisée. Le souhait est de concentrer la zone d'activité dans ce secteur et d'éviter un émiettement des zones sur la commune. Pour l'essentiel, les zones mobilisées en AUZ sont déjà inscrites dans le POS en zone NAz.

La seconde zone AUZ2 située à l'ouest de la commune à la limite de la commune de Bourgtheroulde va redevenir une zone agricole. Le passage en zone d'activités avait été demandé pour une extension de l'activité de la société Lampes Bergers. Cet agrandissement ne s'est jamais réalisé et il n'y a jamais eu de demande depuis. Cette zone est supprimée.

La ceinture verte prévue autour de la zone d'activités vise à protéger les espaces alentours et recevra un bassin de rétention. La chambre d'Agriculture conseille d'intégrer cette ceinture dans la zone AUZ et de définir dans une OAP pour cette zone les obligations d'entretien de cette ceinture verte par les futurs acquéreurs. Seule une partie au nord de cette ceinture sera conservée en zone N, c'est l'espace destiné à recevoir le bassin de rétention. Le reste de la ceinture verte sera intégrée aux zones AUZ1 et AUZ2 avec mention dans une OAP de l'obligation d'avoir une bande de 10 mètres arborée et une bande de 20 mètres non aedificandi.

Le règlement de la zone UZ, (pages 65 et 66, article 2) est modifié pour y insérer la mention suivante : « la conversion des bâtiments à usage d'activités en locaux d'habitation est interdite » et pour y supprimer le paragraphe « Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes, uniquement lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, le fonctionnement ou l'entretien des établissements autorisés dans la zone ». La même modification sera faite dans le règlement de la zone AUZ (pages 95 et 96, article 2).

- L'Etat et la Chambre d'Agriculture soulèvent des interrogations sur la superficie des zones qui sont ouvertes à l'urbanisation.

Compte tenu d'un taux de rétention foncière fixé à 50% et d'une densité de logements souhaitée de 16 logements à l'hectare, le besoin foncier pour le logement est estimé à 17 hectares. L'Etat soulève que le potentiel constructible est évalué à 9 hectares au sein des parties déjà urbanisées. Elle en déduit que la superficie déterminée en zone à urbaniser (6.4 ha en zone IAUa et 4.7 en zone AU) devient un peu supérieure aux besoins nécessaires pour satisfaire l'objectif démographique. De plus cette superficie est surtout élevée par rapport à l'objectif de modération de consommation des espaces naturels fixé au PADD : 20 % des constructions futures sur des espaces naturels. Pour maintenir cette superficie l'Etat recommande d'établir un véritable échancier d'ouverture des zones à l'urbanisation sur le long terme.

La chambre d'Agriculture fait le même constat. Le taux de rétention foncière fixé à 50% lui semble trop élevé, elle souhaite voir ce chiffre ramené à 30 %. Cette diminution permettrait de réduire de 17 à 11 les hectares nécessaires pour la construction de logements. 21 hectares sont ouverts à l'urbanisation (5 hectares en zone U, 11 hectares en zone AU et 4 hectares en zone Nh) alors qu'un besoin de 17 hectares est identifié dans le rapport de présentation. Il y aurait donc une consommation de foncier agricole inutile.

Cet objectif de 20 % des constructions futures sur des espaces naturels a été ajouté au dernier moment sans que cela ne soit justifié pour la municipalité. Il s'agit d'une erreur de rédaction matérielle. Il convient de retirer cette phrase du document.

Pour estimer les surfaces restantes constructibles, un taux de rétention foncière a été appliqué pour avoir une vision réaliste de ce qui pourrait être réellement construit. On constate habituellement que la moitié des surfaces sont utilisables. De plus, nous n'avons pas la certitude que les surfaces qui apparaissent constructibles soient un jour réellement construites. Un taux de 50 % ne semble pas élevé.

Pour répondre à la demande de l'Etat, le rapport de présentation justifie des surfaces disponibles dans les zones urbaines et les hameaux au moyen d'un plan des surfaces disponibles.

L'ouverture des zones à l'urbanisation au moyen d'un échancier avait bien été prévue même si l'échancier n'était pas matériellement rédigé. La zone AU ne sera ouverte qu'une fois la zone 1AUa réalisée. L'inscription de ces superficies en zone AU vise à pouvoir établir un projet d'ensemble sur cet espace sans que des promoteurs puissent implanter n'importe quel projet. Un véritable échancier d'ouverture à l'urbanisation est proposé dans le document final.

## 2) Observations par les personnes publiques associées

Les différentes observations formulées par le public trouvent leur réponse dans le document annexe.

2-1) et 2-9) La parcelle ZH n° 43 étant en quasi-totalité en zone inondable, (la remontée de nappe phréatique va être matérialisée sur le plan) elle ne peut être urbanisée bien qu'elle soit desservie par certains équipements. Sa vocation serait un zonage en AUZ puisqu'elle est isolée du reste des habitations et contiguë à une zone UZ et à une zone AUZ. Concernant la parcelle ZH n° 97, une bande de zone Nh sera créée entre les parcelles ZH 25 et ZH 2 et la zone N périmétrique de la zone AUZ sera remplacée par un classement en zone AUZ avec création d'une bande de 30 m non aedificandi pour isoler les activités des habitations.

2-2) La zone N sur le pourtour de la future zone d'activités sera supprimée à l'exception de l'emplacement réservé au bassin de rétention qui sera maintenu en zone N. La zone AUZ est étendue et une bande d'inconstructibilité de largeur 30 mètres est créée dont 10 mètres de plantations et 20 mètres de bande non-aedificandi. Derrière le magasin Simply, la parcelle C 1087 sera classée en UZ.

2-3) Les parcelles C 1057 et C 1065 ne peuvent pas recevoir de nouveaux logements, le règlement de la zone N ne permet pas la division pour construction. Ces parcelles étaient classées en zone NB de l'ancien POS à savoir une zone naturelle insuffisamment équipée.

2-4) La zone N existe dans le règlement, elle commence à la page 113 et la définition est expliquée en page 119. La zone N comprend deux sous-secteurs, Nh et Nj, pour lesquels

certaines règles sont spécifiques. Les articles N1 et N2 définissent une constructibilité limitée et l'article N9 limite l'emprise à 10 %.

2-5) Concernant la parcelle D n° 282, elle se situe dans un hameau. Les hameaux n'ont pas vocation à se développer et à être urbanisés. Le classement de cette parcelle en zone Nh augmenterait considérablement le nombre d'habitations et générerait des demandes de services supplémentaires que la Commune ne peut assurer. Les réseaux publics d'eau et d'électricité sont insuffisants pour accueillir plus de 3 logements. De plus, un hangar agricole en activité existe sur la parcelle.

2-6) La parcelle D n° 248 est située en zone Nh. Elle est divisible à la condition que la construction puisse être raccordée au réseau d'assainissement des eaux usées (par une servitude).

2-7) La parcelle ZD n°5 est plus humide que la ZD n° 116. A supposer que les deux propriétaires soient d'accord pour un tel échange, l'urbanisation linéaire le long de la voie est proscrite. La parcelle ZD 5 reste en zone A.

2-8) Concernant les parcelles E 464 et E 465, prises isolément, elles sont trop petites pour permettre une constructibilité. Le reste de la propriété se trouve sur la commune voisine de Bosnormand qui permettrait de construire. Le classement en zone Nh n'interdit pas la construction.

Pour la parcelle D 244, elle se trouve en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune et dans un hameau desservi par un chemin de terre. Elle reste inconstructible.

2-10) La parcelle C 40 est une parcelle non desservie par les équipements publics (chemin rural en terre) et située en dehors des parties actuellement urbanisées.

2-11) La parcelle ZH 58 est située en dehors des parties actuellement urbanisées. Les éventuelles constructions aggraveraient l'urbanisation linéaire et la consommation d'espace agricole, ce qui doit être proscrit .

La parcelle F 289 est située à l'intérieur des parties urbanisées. Elle est constructible pour un projet déterminé de la Commune. Un emplacement réservé y est matérialisé pour créer au moins un accès , un parking et une future salle des fêtes. Le retour en zone agricole n'est pas retenu.

2-12) Le classement des parcelles C 113 à C 118 en zone constructible est refusé. Il s'agit d'un espace de respiration situé en dehors des parties actuellement urbanisées. De plus, ce classement concernerait un espace beaucoup trop grand et trop consommateur d'espace naturel.

2-13) M. Foucher et Mme Talais ont constaté le classement de leurs parcelles respectives en zone UC.

### 3) Observations formulées par le commissaire-enquêteur

3-1) Eaux de ruissellement

Le projet pour la maîtrise des eaux de ruissellement est un projet dont la communauté de communes est le maître d'œuvre. Ce bassin de rétention au Maraval va être matérialisé sur le plan de zonage.

### 3-2) Habitat – zones industrielles et artisanales

Le commissaire-enquêteur précise que le PLU doit être compatible avec les orientations du SCOT. Bien que ce dernier ne soit pas encore adopté, il serait dommage que les deux documents soient d'ores et déjà en contradiction. LE SYDAR, qui est en charge de l'élaboration du SCOT, a été associé à l'élaboration du PLU depuis le début. Toutes les remarques nécessaires à la compatibilité ont été faites en temps voulu. Le statut de pôle d'équilibre a été reconnu à la commune de Bosc Roger en Roumois dans le SCOT. La commune doit maintenir son attractivité et développer une offre de logement maîtrisée en lien avec la commune de St Ouen du Tilleul.

- a) La répartition de l'habitat entre les deux communes que sont Saint Ouen du Tilleul et Bosc Roger en Roumois n'est pas encore fixée définitivement. L'objectif de 463 logements en 20 ans vient simplement d'être déterminé. Les réflexions actuelles conduisent à une répartition 2/3-1/3 à savoir 2/3 pour Bosc Roger et 1/3 pour Saint Ouen.

Sur les 3 dernières années, nous avons une moyenne de 29.3 permis de construire déposés pour une moyenne de 18.3 nouveaux logements. Certes le contexte économique est difficile, c'est pourquoi la commune doit être à l'initiative de certains projets.

La commune reste une commune attractive car elle se situe à la périphérie de la CREA qui est un gros recruteur. La majorité des personnes qui résident sur Bosc-Roger-en-Roumois vont travailler sur le périmètre de la CREA. Ces personnes souhaitent un cadre de vie plus rural tout en demeurant à proximité de leur lieu de travail. La commune répond à toutes leurs exigences puisque nous disposons de commerces, de prestations médicales (un médecin, un dentiste), de deux écoles (une maternelle avec 5 classes et une élémentaire avec 9 classes) et d'un tissu associatif vivant. Ces couples avec enfants cherchent à s'établir sur notre commune mais l'offre reste très limitée. Nous devons développer notre offre locative pour les jeunes ménages qui ne peuvent pas investir pour faire construire ou acheter.

La commune reçoit également de nombreuses demandes de personnes âgées qui souhaitent demeurer sur la commune mais qui ne peuvent plus assurer l'entretien de leur grande propriété. L'offre de logements locatifs en collectif ou semi-collectif est inexistante sur la commune pour le moment. La commune souhaite y remédier et a prévu dans son Plan Local d'Urbanisme, qui sera approuvé à la fin du mois de juin, de réserver un espace à proximité du centre bourg, pour implanter ce type de logements. Ceci aurait également pour conséquence de libérer des maisons qui peuvent accueillir des ménages plus grands et d'augmenter ainsi notre offre locative.

Ceci a été confirmé par l'avis favorable donné par le préfet de région pour que la commune puisse bénéficier du dispositif d'investissement locatif « Duflot ». ce dispositif remplace le dispositif Scellier dans lequel la commune bénéficiait d'un classement en zone B2. Notre demande d'agrément a été acceptée car il a été reconnu que la commune présentait des besoins particuliers en logements locatifs.

- b) Le commissaire-enquêteur soulève que le projet de zone AUZ2 serait ambitieux et en contradiction avec les orientations du futur SCOT. Nous tenons à préciser que la zone

AUZ1 a été achetée par la Communauté de communes car elle présente un intérêt communautaire. Il s'agit de développer des zones d'activités sans les émietter sur tout le territoire. Concernant la zone AUZ2 qui lui est accolée, un phasage de son ouverture va être inscrit dans le PLU. La zone AUZ2 ne sera ouverte qu'une fois la zone AUZ1 terminée. Il s'agit de mettre des terrains directement à proximité en réserve pour un éventuel agrandissement de la zone. La municipalité cherche à éviter que les emplacements de zone d'activités ne se multiplient sur le territoire communal. Concernant la zone d'activités AUZ2 pour les Lampes Bergers à l'ouest du territoire communal, elle va être supprimée du document final. La réponse donnée aux personnes publiques associées est la même.

3-3) Le PADD stipule que 20 % des constructions futures se feront sur des espaces naturels. Cette insertion dans le tableau en page 4 constitue une erreur matérielle de rédaction. Cette phrase va être supprimée du document final soumis à l'approbation du conseil municipal.

3-4) Le règlement

La présentation du règlement va être améliorée avec des chapitres plus lisibles et dont les entêtes sont mis en avant.

3-5) Plans

- Les légendes vont être complétées. La liste des emplacements réservés va être précisée, par exemple l'emplacement n° 1 va être identifié « collège ».
- Les remontées de nappes phréatiques vont être ajoutées sur le plan de zonage.
- La version initiale (version 0) sera datée dans l'encadré.

Plusieurs avis de personnes publiques associées souhaitent des modifications et des rectifications sur les différents documents afin que la rédaction, la lisibilité et l'exactitude du PLU soient améliorées. La chambre d'Agriculture a demandé la modification de l'article A2 du règlement. L'Etat a demandé la rectification du plan de zonage pour tenir compte des rectifications relatives :

- au positionnement des marnières,
- aux secteurs concernés par la remontée de nappes phréatiques,
- à une prise en compte des nuisances sonores plus détaillée,
- à une traduction réglementaire du ruissellement des eaux pluviales et à une identification des axes de ruissellements sur le plan de zonage,
- à plusieurs observations visant la rédaction des documents.

L'Etat précise que l'OAP relative à la maladrerie sud pose le principe d'une circulation douce à créer. Or le tracé de principe doit être décalé plus à l'est afin de ne plus traverser une zone agricole A. Toutes ces modifications vont être prises en compte. Concernant l'OAP relative à la maladrerie sud, le tracé est reporté vers la rue René Grouvel et il n'y a pas nécessité pour le moment de créer un emplacement réservé.



**Philippe VANHEULE**  
Maire