

Commune de Bosc Roger en Roumois

Plan local d'urbanisme

Enquête publique  
Avril – Mai 2013

Avis motivé du commissaire-enquêteur : 19 Juillet 2013

Commissaire –enquêteur : Bulot Jean-Jacques

Diffusion : Mairie de Bosc Roger en Roumois  
Tribunal administratif de Rouen  
Sous – Préfecture , chargé de l'arrondissement de Bernay

Avis motivé du commissaire-enquêteur

La loi de Solidarité et Renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000, complétée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 a remplacé les anciens Plans d'Occupation des Sols (POS) par les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). Le PLU approuvé est un document public, opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements de sols, pour la création de lotissements et l'ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

L'adoption d'un PLU par la commune permettra de donner un cadre logique à son développement et évitera le mitage, on ne peut qu'être favorable à une telle démarche.

Le Conseil Municipal de Bosc Roger en Roumois a délibéré en date du 27 octobre 2009, prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) en PLU en fixant les modalités de consultation et les objectifs, conformément à la réglementation en vigueur.

L'avis du commissaire-enquêteur sur les observations formulées par les personnes publiques associées, par le public lors de l'enquête publique a été émis dans le rapport d'enquête. Pour mémoire, rappelons que les personnes publiques associées ont émis des avis favorables au projet excepté la chambre d'Agriculture ; que lors de l'enquête publique les personnes ayant consulté le dossier et/ou ayant inscrit des observations ont émis essentiellement des remarques sur la forme et sur des situations personnelles. Dans le mémoire en réponse du 8 juillet 2013, Mr Le Maire a donné son avis, apporté des informations pour répondre aux 'lacunes' du dossier et préciser les modifications qui seront apportées au projet.

Dans cette deuxième partie, l'avis du commissaire-enquêteur va porter sur l'ensemble du projet en tenant compte des éléments décrits dans le rapport d'enquête.

Il est important de souligner que la commune de Bosc Roger en Roumois est l'une des communes du SCOT du Roumois. Lors de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur a eu connaissance que le Comité Syndical devait se réunir début Juillet 2013 afin d'arrêter le SCOT du Roumois. Il aurait été inconcevable d'émettre un avis sur ce projet de PLU quelques jours avant l'approbation éventuelle des documents du SCOT du Roumois. Le commissaire-enquêteur a donc tenu à s'informer des orientations prises par le SCOT du Roumois.

Il apparaît que l'organisation territoriale du projet du territoire du Roumois a défini 3 pôles structurants, 3 pôles d'équilibres et 5 pôles relais. Bosc Roger en Roumois est un des 5 pôles relais. Le rôle de ces pôles relais est de venir en appui aux 3 pôles structurants (Bourg-Achard, Bourgheroulde et Le Thuit-Signol) par l'accueil de l'habitat, par le maintien et même le développement des commerces et des services de proximité, par l'implantation d'équipements structurants.

Le commissaire-enquêteur constate que le PLU de Bosc Roger en Roumois tient son rôle dans le SCOT du Roumois en :

- ✓ Centralisant son urbanisation,
- ✓ Evitant de densifier les hameaux,
- ✓ Réserveant des terrains pour les équipements nécessaires à la population venant résider dans la commune (salle des fêtes, écoles....),
- ✓ En développant les commerces de proximité,
- ✓ En proposant un habitat adapté aux besoins et exigences de la population (personnes âgées, personnes ayant des enfants, personnes débutant dans la vie active etc..)
- ✓ Développant des activités économiques de sorte que Bosc Roger en Roumois ne devienne pas une commune 'dortoir',
- ✓ Préservant son Environnement (voir les OAP et la proposition d'aménagement des zones d'activités AUZ1 et AUZ2 faite dans le mémoire en réponse),

Il faut également faire le constat que la commune cherche à réduire la consommation des terres agricoles. Il est très difficile de donner exactement la rétention foncière, mais probablement qu'elle sera comprise entre 30 et 50% selon le descriptif des futurs logements

envisagés, en retirant du PADD l'objectif de 20% des constructions futures sur des espaces naturels, en rendant à l'agriculture la zone d'activités AUZ2 à proximité de l'entreprise les Lampes Berger, et en refusant la constructibilité sur les parcelles agricoles C113 à 118.

La zone d'activités économiques du Grand Clos (auprès de 'Simply Market') est bien plus importante que celle décrite dans le SCOT du Roumois (voir page 22 du rapport d'enquête publique). Dans le mémoire en réponse du 8 juillet 2013, il faut noter que la zone AUZ1 est une zone d'activité qui a fait l'objet d'un permis d'aménagement, la communauté de Communes est propriétaire des terrains.

Concernant la zone AUZ2, elle ne sera mise en œuvre qu'une fois que la zone AUZ1 sera réalisée.

Le projet de PLU présente donc un développement d'activités économiques de « proximité » au sein du Bourg et une perspective d'avenir importante de la zone du Grands Clos.

L'urbanisation de la commune passe d'abord par la réalisation de la zone 1AUa puis par l'ouverture de la zone AU.

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) exprime les objectifs généraux de la commune qui se répartissent autour des axes suivants :

- ✓ Renforcer le dynamisme de la commune,
- ✓ Affirmer l'identité communale et poursuivre la valorisation du cadre de la vie,
- ✓ Assurer une organisation urbaine fonctionnelle

Compte tenu des éléments décrits ci-dessus, de la réponse en mémoire du 8 juillet 2013, que les 'échéanciers' et modifications proposés dans l'évolution de l'urbanisme et du développement des zones d'activités économiques ne porte pas atteinte à l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme, j'émet un avis favorable au projet du PLU sous réserve que :

- Les manquements au dossier énumérés dans les différents avis des Personnes Publiques Associées et dans le rapport d'enquête publique soient corrigés (Plans incomplets, absence de chapitre au règlement,

justifications imparfaites, suppression de la phrase mise par erreur dans le PADD...),

- Que les engagements pris dans le courrier du 8 juillet soient intégrés dans le projet de PLU.

Fait à Thuit-Signol, le 19 juillet 2013  
Le commissaire-enquêteur



Jean-Jacques Bulot