

commune, toutefois, l'objectif cible d'un taux de rétention de 30% doit être maintenu bien qu'ambitieux.

c) Dans le chapitre relatif au PADD, le rapport de présentation précise qu'il est préconisé que :

- 25% des constructions futures soient réalisées dans le tissu urbain actuel,
- les logements locatifs sociaux s'élèvent à 20% des logements nouveaux,
- les logements collectifs représentent 30% des constructions nouvelles
- les logements individuels représentent donc 70% des constructions nouvelles.

5.2.2.5 Prévisions économiques

La commune de Bosc Roger en Roumois, compte deux zones d'activités de part et d'autre de la R.D. n°313 : ZA de l'Europe au nord et ZA des Grands Clos au sud. La ZA des Grands Clos a été récemment étendue à travers un projet privé sur une superficie de 12 ha aujourd'hui disponible.

Un projet de développement et de diversification des commerces de proximité dans le centre bourg a été validé fin 2010.

L'activité agricole encore très présente sur la commune compte huit exploitations pérennes possédant leur siège sur le territoire communal. Une exploitation se trouve à proximité du centre bourg. Les autres sont réparties dans les différents hameaux et généralement intégrés à la trame bâtie résidentielle.

Le SCOT du Roumois a émis des prescriptions spécifiques à la ZACOM de Bosc Roger en Roumois "Les grands Clos", à savoir:

- le foncier maximum mobilisable pour accueillir des activités commerciales nouvelles au sein de la ZACOM du Bosc Roger en Roumois est plafonné à 3 hectares (potentiel constructible).



- ZACOM
- Secteur « structuré »
- Secteur « en devenir »

Les nouveaux développements commerciaux s'effectuent en priorité dans le secteur "structuré".

Les nouvelles implantations commerciales dans le secteur "en devenir" sont conditionnées à la définition préalable d'un projet d'aménagement globale à l'échelle de la ZACOM, dans le respect des orientations suivantes:

- les nouvelles implantations commerciales s'effectuent en priorité en continuité des commerces existants;

- le projet d'aménagement d'ensemble définit les logiques d'accessibilité routière à l'échelle de l'ensemble de la ZACOM. L'éventualité de la création d'un nouvel accès desservant la ZACOM depuis la RD 313 peut être étudiée. Les accès principaux sont mutualisés pour l'ensemble des commerces de la ZACOM ;
- les logiques d'implantation des bâtiments et des espaces de stationnement sur le secteur " en devenir", ainsi que leur articulation avec des secteurs structurés, sont définies dans l'objectif de favoriser la mutualisation des espaces de stationnement et les connexions entre les activités, dans une logique de fonctionnement d'ensemble,
- le projet d'aménagement définit les itinéraires de circulations douces au sein de la ZACOM, ainsi que depuis les autres secteurs de la zone d'activités et itinéraires existants;
- le projet d'aménagement prend en compte la Trame Verte et Bleue du Pays du Roumois.

5.2.2.6 Analyse de la consommation des espaces

Le rapport de présentation fait un bilan sur la consommation des espaces sur les années 2000 à 2009. Comme on peut qualifier Bosc Roger en Roumois de commune rurale, la consommation de l'espace a été défavorable au secteur agricole (environ 13 hectares).

Pour les besoins à l'ouverture à l'urbanisation tel que décrite dans le rapport de présentation, la commune dispose d'un potentiel de 9 ha dans les zones déjà urbanisées, les nouvelles surfaces à urbaniser ne devrait plus représenter que 7,8 ha.

Le tableau (annexe 19) montre les modifications du projet PLU par rapport à la situation antérieure (le POS).

5.2.2.7 Les objectifs du PADD

Les trois objectifs principaux retenus pour l'élaboration du Projet de Développement et d'Aménagement Durable de la commune du Bosc Roger en Roumois sont:

- Renforcer le dynamisme de la commune :
 - en veillant à un développement maîtrisé et à une diversification de l'habitat. La commune a choisi un scénario de croissance qui tient compte de la préservation des espaces naturels et agricoles et la densification des parties actuellement urbanisées et en adaptant l'offre de logement selon le panel démographique de la commune,
 - en préservant et en développant l'activité, moteur de l'emploi local

- en développant des équipements et services correspondants aux besoins de la commune. Le développement de la commune impliquera la création d'un deuxième groupe scolaire avec ses annexes, un centre culturel etc.
- affirmer l'identité communale et poursuivre la valorisation du cadre de la vie :
 - en préservant la qualité du cadre de vie (maintien d'espaces non bâtis, valorisation des paysages ruraux et possibilité de parcourir la commune autrement qu'en voiture ,
 - en préservant et valorisant le patrimoine naturel et bâti
 - en assurant une qualité des paysages (intégration de plantations dans le paysage urbain par exemple)
- Assurer une organisation urbaine fonctionnelle :
 - en structurant le pôle de centralité. La configuration groupée des hameaux est maintenue, l'urbanisation des hameaux peut être complétée mais en aucun cas étendue. Les nouvelles zones à urbaniser sont situées principalement à deux endroits (La Maladrerie Nord et le Diguet)
 - en veillant à une bonne articulation des voies de circulation et des différents modes de déplacements.
 - en prenant en compte les nuisances et les risques (écoulement des eaux, marnières, bétoires, RD 313, distances par rapport aux exploitations...)

5.2.2.8 Les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement constituent désormais un élément à part entière du Plan Local d'Urbanisme. Selon l'article L.123-1 du code de l'urbanisme : « les PLU peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), prévoir les actions ou opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

Conformément à l'article L.123.5 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) sont opposables: « à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussement des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan » ; ceci dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que les travaux et constructions projetés ne doivent pas aller à l'encontre des orientations définies et rendre plus difficile voire impossible leur réalisation mais au contraire doivent contribuer à leur façon à les réaliser.

L'objectif des O.A.P. défini sur la commune du BOSC ROGER EN ROUMOIS est d'anticiper la mutation des grandes emprises foncières ouvertes à l'urbanisation. Il s'agit d'organiser les premières phases d'urbanisation en anticipant les possibilités futures d'extension.

Le dossier comprend les principes d'aménagement applicable à l'ensemble de la commune, des orientations d'aménagement spécifiques à la Maladrie Nord (zones 1 AUa at AU), La Maladrie Sud (zones UE et 1AUa) et le Diguët-les Chouquets (zone UB)

5.2.2.9 Justification de la délimitation des zones et du règlement du PLU

Le PLU découpe le territoire communal en 4 types de zones distinctes:

- les zones urbaines (UA, UB, UC, UE, UZ)
- les zones à urbaniser (AU)
- les zones agricoles (A)
- les zones naturelles et forestières (N)

Le rapport de présentation décrit bien et différencie les zones urbaines (UA, UB, UC, UE, UZ), les zones à urbaniser AU (y compris les zones AUa, AUz1 et AUz2), la zone A. Par contre, pour la zone N, le rapport de présentation est incomplet; il ne permet pas de comprendre l'existence des zones Nh et Nj qui figurent sur le plan de zonage. Le rapport de présentation (page 89) est uniquement composé d'un rappel de l'art R123-8 du code de l'urbanisme et de quelques règles générales extraites du règlement). L'absence d'explications des zones N, Nh et Nj et la particularité de chaque zone N n'est pas expliquée, il faut se reporter au règlement pour découvrir une explication.

Le PLU a défini des emplacements réservés, le rapport de présentation se contente uniquement de faire références aux textes réglementaires aux emplacements réservés (page 99) et de renvoyer à un tableau sans préciser qu'il s'agit du document 5.2 du dossier. Il aurait été intéressant d'avoir un chapitre

spécifique à ces emplacements réservés démontrant le caractère d'intérêt général et la fonction collective sans devoir rechercher dans tout le document si ces deux points réglementaires sont bien abordés.

5.2.2.10 Le règlement

Le règlement est divisé en quatre parties

- titre I dispositions générales
- titre II dispositions applicables aux zones urbaines
- titre III Dispositions applicables aux zones à urbaniser
- titre IV Dispositions applicables aux zones agricoles et aux zones naturelles

Toutefois, ci-dessous un rappel sur certains points relatifs aux différents articles, ces précisions ayant été fournies à certaines personnes venues lors des permanences.

Articles 1 et 2

Depuis l'intervention de la loi du 13 décembre 2000, le règlement n'a plus à mentionner la liste des activités ou occupations interdites ou soumises à conditions, les articles 1 et 2 des règlements de zone deviennent donc facultatifs. Antérieurement à la loi SRU, l'article L. 123-1 prévoyait ainsi que les POS devaient déterminer « *l'affectation des sols selon l'usage principal qui doit en être fait ou la nature des activités dominantes qui peuvent être exercées* ». Inversement, le nouvel article L. 123-1-5 indique, quant à lui, que le PLU peut notamment « *préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées* » ou « *définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées* ».

Article 3

Par nature, les règles relatives aux accès et à la desserte des constructions concernent principalement le règlement et ses documents graphiques. Les orientations d'aménagement (devenues orientations d'aménagement et de programmation depuis la loi du 12 juillet 2010) peuvent également fixer des contraintes les concernant. En tout état de cause, la commune ne pourra pas faire l'économie d'une inscription en réserve publique lorsque la création d'une voie ou son élargissement sont prévus.

L'article 3 du règlement de zone n'a pas nécessairement à être précis. Très souvent, les auteurs des PLU s'inspirent des dispositions de l'article R. 111-5 et se limitent à une formulation générale, sans règle quantitative. À titre d'exemples :

- « les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie », et en bon état de viabilité notamment quand elle entraîne des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants »,

– « 1. Accès : Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

-« 2. Voirie : Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour»

- « Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et un accès [...] ouverts à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie,

Article 4

Comme pour les plans d'occupation des sols, les dispositions de l'article 4 constituent une disposition facultative du règlement de zone des PLU, contrairement aux règles régissant l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, il est conseillé pour deux raisons de prévoir dans le PLU des dispositions concernant les réseaux.

D'une part, il n'existe pas de dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme qui leur soient directement applicables. Les dispositions des articles R. 111-8, R. 111-10, R. 111-11 et R. 111-12 qui régissent l'assainissement, les eaux pluviales et l'eau potable sont en effet inapplicables en présence d'un PLU opposable. Donc, si la commune n'a prévu aucune règle à l'article 4, elle pourra tout au plus refuser un projet ou l'assortir de prescriptions spéciales sur le fondement de l'article R. 111-2 en cas de risques pesant sur la salubrité publique.

Article 5

Il convient tout d'abord de rappeler que l'édition de cette règle dans le corps du règlement du PLU est, comme sous le régime des POS, purement facultative et que le problème de son écriture ne se posera pas lors de l'élaboration des PLU ou lors de la mise en forme de PLU des POS révisés, lorsque les caractéristiques des tissus urbains et le projet d'aménagement seront tels qu'une règle de superficie minimale serait contre-productive au regard des objectifs poursuivis. L'abandon de toute référence à la dimension des terrains dans le 12° de l'article L. 123-1-5 exclut désormais toute écriture de la règle qui se référerait à une autre caractéristique que la superficie : la forme, la configuration, la largeur de la façade sur voie n'ont plus leur place dans l'article 5.

Le règlement ne peut non plus exiger, en cas de division d'un terrain bâti, que la constructibilité d'un terrain nu détaché soit conditionnée par la situation du reliquat bâti au regard des règles d'urbanisme. Le nouvel article L. 123-1-1, qui permet aux communes d'instituer une limitation des droits à construire, en cas de division d'un terrain bâti, ne vise plus que les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols, et ne peut prendre en compte d'autres règles. En tout état de cause, cet article ne peut fonder une interdiction de division.

L'édition d'une règle de superficie minimale doit enfin être justifiée dans le rapport de présentation et renvoyer aux objectifs d'urbanisme exposés dans le projet d'aménagement et de développement durable.

Articles 6,7 et 8

Les articles 6, 7 et 8 des règlements des PLU (comme d'ailleurs ceux des POS) édictent les prescriptions relatives à l'implantation des constructions. Il convient d'examiner la finalité de chacune des trois catégories de règles d'implantation, et la délimitation de la frontière entre celles qui doivent obligatoirement figurer dans le règlement et celles qui présentent un caractère purement facultatif

Les trois catégories de règles d'implantation et leur finalité respective

Selon les termes de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, « les plans locaux d'urbanisme [...] définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions ».

L'article R. 123-9, quant à lui, fait clairement apparaître la distinction qu'il convient d'établir entre trois catégories de prescriptions :

– celles régissant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;

- celles régissant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- celles régissant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

La détermination du contenu de ces trois séries de prescriptions revêt une très grande importance. Ce contenu va en effet très largement déterminer la morphologie urbaine, c'est-à-dire la structure du tissu urbain et la vision que l'on peut en avoir

La vocation de l'article 6 du règlement est seulement de déterminer l'implantation des constructions « par rapport aux voies et emprises publiques »

L'art 7 du règlement « l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »

À la différence de celles édictées par l'article 6, qui ont une finalité exclusivement « urbanistique », les prescriptions de l'article 7 ont une finalité mixte. En effet, au-delà de l'incidence qu'elles ont sur la constitution du tissu urbain, elles sont destinées à limiter (sinon à éviter) les troubles de voisinage susceptibles d'être provoqués par les conditions d'implantation d'un bâtiment sur deux terrains contigus.

Il convient d'ailleurs de distinguer deux sortes de limites séparatives. Il y a d'abord celles qui donnent sur les voies publiques (limites latérales). Il y a ensuite celles qui constituent les fonds de parcelles.

Imposer un retrait par rapport à l'une et/ou l'autre des deux limites latérales contribuera nécessairement à aérer le tissu urbain.

Imposer une implantation sur les deux limites latérales créera un effet de « rue » et constituera un facteur de densification

L'article 8 du règlement : « l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété »

Comme celles de l'article 7, les prescriptions de l'article 8 ont une double finalité. Elles tendent en effet à satisfaire un objectif « urbanistique », tout en assurant aux occupants des bâtiments édifiés sur une même propriété des conditions d'habitabilité (éclairage, ensoleillement...) satisfaisantes.

On peut d'ailleurs noter que l'article R. 123-10 -1 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue du décret du 5 janvier 2007 (applicables depuis le 1er octobre 2007), donne la possibilité d'ouvrir plus ou moins largement le champ d'application des prescriptions de l'article 8.

Seules les règles régissant l'implantation des constructions par rapport tant aux voies et emprises publiques qu'aux limites séparatives sont obligatoires.

L'obligation de réglementer l'implantation des constructions, aussi bien par rapport aux voies et emprises publiques que par rapport aux limites séparatives (limites latérales et fond de parcelle) est prescrite, de façon quelque peu indirecte, par l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme.

En effet, alors que l'article L. 123-1 se borne à indiquer, sans autre précision, que les PLU « définissent [...] les règles concernant l'implantation des constructions », c'est l'article R. 123-9 qui, après avoir distingué au nombre des règles que le règlement « peut » comprendre, en tout ou partie, les trois catégories de règles d'implantation ci-dessus exposées (art. R. 123-9 6°, 7° et 8°), ajoute : « les règles mentionnées aux 6° et 7° relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents graphiques ».

Ces règles sont d'ailleurs désormais les seules dont la présence dans le PLU revêt un caractère impératif.

Article 9

Les règles d'emprise au sol ont pour finalité de définir la consommation de terrain par la construction. Elles doivent répondre à un objectif précis d'urbanisme, tel que la volonté de faire construire en hauteur sur des terrains vastes dans une zone non soumise à une règle de hauteur, d'aérer le tissu urbain, d'imposer une certaine forme des constructions au sol, de maîtriser l'aménagement des zones d'activités en évitant une implantation anarchique des constructions, d'obtenir une urbanisation le long des voies, de limiter l'imperméabilisation des sols, etc.

Article 10

L'article 10 du règlement du PLU contient les règles relatives à la hauteur des constructions.

Elles trouvent leur base légale à l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, qui dispose que les PLU peuvent « Déterminer les règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, [...] » et à l'article R. 123-9 aux termes duquel : « Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes : [...] La hauteur maximale des constructions ».