

L'emploi du verbe pouvoir à l'article R. 123-9 indique qu'il n'est pas obligatoire de fixer une règle de hauteur dans le plan local d'urbanisme<sup>1</sup>, sauf dans les « secteurs de taille et de capacité d'accueil limités ».

#### Article 11

L'aspect extérieur renvoie à une apparence, à une configuration qui s'offre aux regards depuis un lieu public ou privé externe à l'immeuble considéré. Du projet d'aménagement, d'embellissement et d'extension de la loi Cornudet du 14 mars 1919 concernant les plans d'extension et d'aménagement des villes, pouvant grever le droit de construire de « servitudes hygiéniques, archéologiques et esthétiques », aux dispositions « esthétiques et architecturales » du plan local d'urbanisme en passant par le volet paysager du permis de construire du décret du 11 avril 1994, remanié par le projet architectural du décret du 5 janvier 2007 (art. R. 431-8 et -10, R. 441-3...) et autres contraintes, l'aspect extérieur des constructions s'est imposé comme un véritable ordre public esthétique que le PLU peut intégrer sous forme de prescriptions, dans le cadre de l'article 11 de son règlement de zone afin d'assurer la conservation et l'harmonie du cadre urbain.

#### **Examen du Règlement**

Le document est difficile de lecture de par sa présentation.

A titre d'exemple un extrait de l'art UA2 de la zone UA

*Sont admises les constructions et installations de quelque destination que ce soit, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 1. Toutefois, les constructions et installations ci dessous mentionnées doivent, pour être admises, respecter les conditions suivantes :*

*Pour les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions recevant du public qui impliquent des règles de construction particulières, les règles UA3 à UA13 pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté.*

*Les occupations et utilisations du sol à usage d'activités de toute nature sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'environnement existant ou projeté.*

La présentation dans l'ensemble du règlement mériterait d'être sous une forme identique à art UA7 de la même zone

*La construction du bâtiment jouxtant la limite séparative est autorisée si sa hauteur est inférieure à 5m au droit de la limite sauf :*

*- lorsqu'il existe déjà sur cette limite une construction ou un mur d'une hauteur au moins égale à celle de la construction à réaliser et permettant l'adossement.*

*- pour les pointes de pignon d'une hauteur correspondant à R+combles aménageables ou aménagés*

*- sur les limites internes d'une opération de construction.*

Cette présentation permet ainsi d'affecter les paragraphes à la 'clause initiale '.

Pour les sections situées hors agglomération, le règlement doit prévoir d'exclure la création d'accès directs sur les routes départementales de 1ère catégorie, notamment sur la départementale 313. (Cf. avis du département de l'Eure)

Concernant Le règlement de la zone N, il est mentionné en début du chapitre que la zone N comprend deux secteurs Nh et Nj.

Comme le souligne le mémoire en réponse de Mr le Maire aux observations, la zone N comprend deux sous secteurs , Nh et Nj, ce qui signifie que le plan de zonage et le règlement ont donc un zonage N avec son règlement et pour certains articles des particularités aux sous secteurs Nh et Nj.

Article 5 zone Nh le texte est le suivant ' Toute autorisation peut être refusée .....

il serait bon d'être beaucoup plus précis afin d'éviter tout contentieux : toute autorisation de quoi ?

### 5.2.3 Le PADD

C'est la loi SRU du 13 décembre 2000 qui a créé le PADD (ancien art. L. 123-1, al. 2) et son décret d'application du 27 mars 2001 en a fait une pièce particulière du dossier du PLU distincte du rapport de présentation (ancien art. R. 123-1, al. 1). Il avait pour objet de définir et de présenter de manière intelligible tout le projet urbain de la commune.

Cette fonction du PADD demeure, mais la consistance et la portée juridique de ce dernier ont été ensuite profondément modifiées par la loi Urbanisme et habitat (UH) du 2 juillet 2003.

– Initialement le PADD comportait deux catégories de dispositions, les unes obligatoires, les autres facultatives. Dans sa partie obligatoire, il devait définir : « les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune » (art. R. 123-3, rédaction du décret du 27 mars 2001). Dans sa seconde partie dont l'établissement était facultatif, le PADD pouvait donner des orientations et des prescriptions particulières (des coups de loupe comme on disait à l'époque) sur des projets concourant à la mise en oeuvre des orientations générales définies dans la première partie.

La loi UH du 2 juillet 2003 réduit le PADD à sa partie obligatoire : il doit se limiter

à définir les « orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune » (art. L. 123-1, rédaction de la loi UH) ; la partie facultative donne lieu à l'établissement d'un document séparé : les orientations d'aménagement.

Les orientations générales énoncées dans le PADD sont expliquées et justifiées dans le rapport de présentation afin :

- de montrer la cohérence entre le projet d'aménagement et sa traduction réglementaire ;
- d'assurer une meilleure compréhension des choix retenus par la Commune en ce qui concerne notamment la délimitation des zones et les dispositions réglementaires adoptées.

Comme l'ensemble du PLU, le PADD s'inscrit dans une perspective de développement durable, et répond à trois principes énoncés par la loi :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, la préservation des espaces naturels et des paysages et la sauvegarde du patrimoine bâti remarquable.
- la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale protection de l'environnement par une maîtrise des ressources naturelles, la préservation de la qualité de l'air de l'eau, du sol, de la biodiversité et par la préservation des continuités écologiques et la prévention des risques.

Le PADD de Bosc Roger en Roumois développe les trois orientations d'aménagement (illustrées par des schémas) suivantes :

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

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. Il y aura lieu de revoir ce point.

#### 5.2.4 Orientations d'Aménagement et de programmation

Le dossier des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) expose la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager son territoire. Une OAP doit être établie « dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable ». Cette pièce est donc subordonnée au PADD et doit contribuer à sa mise en œuvre.

Les orientations se superposent avec le règlement : elles sont opposables aux autorisations d'urbanisme.

L'OAP de Bosc Roger en Roumois décrit l'orientation d'aménagement de la Maladrie Nord (zones 1 AUa et AU), de la Maladrie Sud (zones UE et 1AUa), Le Diguët-Les Chouquets (zone UB)

#### 5.2.5 Les plans

- a) Plan de zonage d'ensemble : échelle 1/5000 (pièce n° 5.1)
- b) Plan de zonage : informations complémentaires : échelle 1/5000 (pièce n° 6)

c) Plan unique pour le réseau d'eau potable, assainissement eaux usées, électricité : échelle 1/5000 (pièce n° 7)

d) Cahier des emplacements réservés (pièce n°5.2) comprenant 13 plans 1/2000 situant 21 emplacements réservés

- Les plans demandent à être complétés au niveau des légendes (plan de zonage, plan des informations complémentaires, etc );

- 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.

En effectuant une recherche sur l'importance des nappes phréatiques à Bosc Roger en Roumois, il apparaît qu'une étude récente (15 décembre 2011) faite par un organisme reconnu de l'Etat (BRGM), publiée et consultable sur le site internet ([annexe 20](#)), montre qu'il n'y a de risque d'inondation par nappes phréatiques uniquement au niveau de la Marousse . Pour accéder aux données, dans le moteur de recherche google, inscrire inondationsnappe.fr ; puis sur la page qui apparaît, cliquer sur 'inondation par remontée de', puis sur la nouvelle page, cliquer sur 'accès aux données', il suffit ensuite d'afficher le département et la commune.

- Concernant le cahier des emplacements réservés, la liste des emplacements réservés demande à être précisée.

#### 6) Les avis des personnes publiques associées

Suivant les dispositions de l'article L123-10 du code de l'urbanisme, les avis des personnes publiques consultées sont annexés au dossier soumis à l'enquête publique et sont annexés au rapport du commissaire-enquêteur. Ci-dessous, les avis sont reportés avec une synthèse des remarques ; pour le texte complet, se reporter à l'annexe correspondante.

##### N° 1 Avis du Département de l'Eure ([annexe 10](#))

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

Le département de l'Eure relève les règles à observer en termes d'accès pour chaque nouveau projet d'urbanisation et d'aménagement. Le règlement doit être modifié en conséquence.

##### N° 2 Avis du Centre Régional de la Propriété Forestière de Normandie. ([annexe 11](#))

Le CRPF de Normandie fait uniquement un rappel de certaines réglementations.

##### N° 3 Avis de la Chambre d'Agriculture ([annexe 12](#))

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).

N° 4 Avis des Chambres de Métiers et de l'Artisanat ([annexe 13](#))

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

N° 5) Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Eure ([annexe 14](#))

La CCI de l'Eure émet un avis favorable suite aux objectifs économiques formulés dans le PADD

N° 6 Avis de Direction Départementale des Territoires et de la Mer ([annexe 15](#))

La 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

N° 7 Avis de la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles ([annexe 16](#))

La CDCEA 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.

7) Réponse en mémoire de Mr le Maire du 8 juillet aux observations des personnes publiques associées (annexe 9)

Avis N°1: Département de l'Eure

Les deux inexactitudes relevées par le Département de l'Eure vont être rectifiées

Avis N°2 Centre Régional de la Propriété Forestière de Normandie

Le rappel du CRPF de Normandie est pris en considération.

Avis N°3 Chambre d'Agriculture

L'avis 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.

Avis n°4 et 5

Mr le Maire note que ces avis sont favorables

Avis n°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 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 des terrains. le but est de conserver l'aspect rural et végétalisé des hameaux, tout en limitant leur développement. Il ne s'agit pas non

---

37

plus d'interdire toute évolution de ces secteurs. 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.

#### Avis N°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 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 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 rapidement. La commune souhaitait disposer d'un espace rapidement mobilisable pour répondre à un éventuel appel à un 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'activités AUZ1 est une zone d'activités qui a fait l'objet d'un permis d'aménagement et qui est aujourd'hui la propriété de la communauté de communes de Bourgheroulde, compétente en termes d'activités économiques et de zones d'activités. Cette zone a été reconnue d'intérêt communautaire. La zone d'activités 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'activités 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 Bourgheroulde 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 par les futurs acquéreurs. Seules une partie au Nord de cette ceinture verte 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, 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 hectares en zone 1AUa 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 des logements. 21 hectares sont ouverts à l'urbanisation (5 hectares en