

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.

8-Observations du public formulées sur le registre d'enquête.

8.1) A.A Scales pour Mr de Villiers

Deux courriers N1 et 4 sont joints au registre, le deuxième courrier en date du 11 mai est adapté à la lecture faite le 19 avril du plan de zonage mis en enquête publique.

« extrait des courriers »

Mr Villiers et le cabinet A.A.Scales ont constaté qu'approximativement un tiers des terrains de Mr Villiers avait été reclassés en zone N strict. En effet, les terrains sont répartis dans le plan de zonage comme suit :

- La parcelle cadastrée ZH 96 (7151 m²) sera rattachée à la zone d'activités économiques

- Une partie de la parcelle cadastrée ZH 43 (5758 m²) sur laquelle se trouve la maison d'habitation sera reclassée en zone N strict (partie sur laquelle se trouve la maison d'habitation), l'autre partie sera reclassée en zone Uz (zone d'activités économiques)
- Une partie (1000 m²) de la parcelle cadastrée ZH 97 (11287 m²) sera reclassée en zone naturelle indice « h ».
- Une partie des terrains cadastrés ZH97 sera classé en zone naturelle N strict, l'autre partie étant en zone AU (d'urbanisation future).
- Le terrain cadastré C144 sera reclassé en zone AU.

Plusieurs points sont à soulever concernant ce reclassement. En effet :

- La totalité de la parcelle cadastrée ZH 43 est raccordée au réseau collectif. Or « toute parcelle raccordée au réseau collectif d'assainissement est soumise à la réglementation de la zone urbaine et rattachée à cette même zone » (cf. Art L 111, R 123-5, R 121-1, L 2224-10 du Code de l'Urbanisme et LOI SRU). Ainsi, la parcelle devrait être classée dans son intégralité en zone U du PLU, la partie classée aujourd'hui en zone inondable devant être indiquée selon le risque d'inondation justifié par une étude des risques effectuée sur le terrain.
- Un terrain de 1000 m² a été dégagé de la parcelle cadastrée ZH 97. Celui-ci bénéficiera d'une autorisation de construction restrictive. Il a été énoncé dans le règlement présenté que les parcelles classées dans cette même zone (Nh) ne seront constructibles qu'à la condition que leur superficie permet d'accueillir un assainissement autonome. Cette superficie sera déterminée par une étude de sol menée ultérieurement par un BET sollicité par le demandeur. Comment aujourd'hui avoir la certitude que la superficie déterminée par l'organisme chargé de l'élaboration du PLU sera suffisante pour être constructible, aucune étude de sol n'ayant été menée pour déterminer la superficie requise pour la mise en place d'un assainissement autonome sur ce terrain ?
- Concernant les terrains classés en zone naturelle N strict, le classement en zone naturelle (N strict) d'une parcelle est justifié par l'intérêt naturel, paysager ou patrimonial qu'elle représente (cf. définition de la zone N du Code de l'Urbanisme). Or les parcelles de Mr Villiers se trouvent enclavées entre la zone d'activités économiques, les zones urbaines et la zone à urbaniser. Elles ne représentent aucun intérêt paysager, naturel ou patrimonial justifiant un reclassement en zone N. par ailleurs, le PADD prévoit une extension de l'urbanisation, des espaces stratégiques d'extension de la zone d'activités avec création d'un équipement, en limite des terrains de Mr Villiers.

- En résumé le PADD, prévoit une extension de la zone urbaine et de la zone d'activités économiques en pourtour des terrains de Mr Villiers. Pourquoi ne pas avoir intégré la totalité des terrains à ce développement ?
- Aussi, à la vue de ces différents éléments, je vous demande par la présente, de bien vouloir ré étudier le zonage proposé afin d'intégrer les parcelles de Mr Villiers en zone constructible dédiée à l'activité économique ou à l'habitat, de prendre en compte les limites parcellaires lors de la délimitation des différentes zones, et de justifier par une étude des risques d'inondation la délimitation de la zone à risque d'inondation se trouvant sur la parcelle de Mr Villiers.

A ces courriers sont joints un plan cadastral

8.2) 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?

8.3) 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

8.4) 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.

8.5) 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 »

8.6) 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.

8.7) 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.

8.8) Mme Lesueur a fourni deux courriers pour demander qu'au hameau de la Capelle les parcelles E464, E465 et E D 244 sont constructibles. (Courriers 2 et 3)

8.9) Mr Fontaine Pierre (Courrier n°5)

« Extrait du courrier »

La parcelle C40 dont je suis propriétaire d'une superficie de 6625 m², contigüe à la parcelle C 454 où ma résidence principale est édifée se trouve dans la future configuration en zone A (agricole).

Or, à la vue des plans du futur PLU, la propriété adjacente à la mienne et dans les mêmes configurations dixit la parcelle C41, est classée en zone NE, ma propriété restant elle classée en zone A.

Je me permets de m'interroger quant à cette différence d'appréciation.

De plus, je précise que sur le terrain et de visu, on peut se rendre compte qu'un classement en zone A est particulièrement surprenant :

- Accès impossible pour une exploitation aux moyens actuels de l'agriculture (fossé),
- Ce terrain n'est propre qu'à éventuellement l'élevage d'ovins et ce pour un petit cheptel familial,
- Ces terrains pouvant à terme être concédés à mes trois enfants, qui, élevés à Bosc-Roger-en-Roumois souhaitent se rapprocher de la commune de leur enfance.
- Ce terrain jouxtant la parcelle C41 qui elle reste en zone NE est liée à un hameau construit de la commune,
- Ma propriété, bâtie dans les années 1970 correspondait, à l'époque, à un besoin de développement de la commune.

C'est pourquoi, Monsieur le commissaire-enquêteur, je fais la demande expresse que soit revu le plan graphique du futur PLU.

Je demande que ma parcelle cadastrée C40, soit traitée comme la parcelle C 41, en zone NE. Il y va de la cohérence graphique règlementaire et de la l'égalité citoyenne. Le contraire serait surprenant.

8.10) 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.

8.11) Sté Foncière Saint Honoré

Extrait du courrier n°6

Notre société est propriétaire d'environ 3 hectares chemin de Boscherville. Ce terrain est placé entre une zone d'habitations pavillonnaires et une zone d'activités.

Les réseaux d'eau et d'électricité sont disponibles sur les routes distribuant le terrain.

Nous souhaiterions construire une dizaine de maisons sur ce terrain dont le classement en zone agricole n'est pas justifié compte-tenu de son environnement.

Pouvez-vous introduire une requête auprès de votre conseil municipal si tel était le souhait de développement de la commune ?

9) Réponse en mémoire de Mr le Maire du 8 juillet aux observations du public formulées sur le registre. (annexe 9)

Réponse au point 8.1

La parcelle ZH 43 étant en quasi-totalité en zone inondable, (la remontée de nappe 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 contigüe à une zone UZ et à une zone AUZ. Concernant la parcelle ZH 97, une bande 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

Réponse au point 8.2

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'in constructibilité de largeur 30 mètres dont 10 mètres de plantations et 20 mètres de bande non aedificandi. Derrière le magasin Simply, la parcelle C 1087 sera classée en UZ.

Réponse au point 8.3

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

46

parcelles étaient classées en zone NB de l'ancien POS à savoir une zone naturelle insuffisamment équipée.

Réponse au point 8.4

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%

Réponse au point 8.5

Concernant la parcelle D 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 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.

Réponse au point 8.6

La parcelle D 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).

Réponse au point 8.7

La parcelle ZD 5 est plus humide que la ZD 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.

Réponse au point 8.8

Concernant les parcelles E464 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.

Réponse au point 8.9

La parcelle C40 est une parcelle non desservie par les équipements publics (chemin en terre) et située en dehors des parcelles actuellement urbanisées.

Réponse au point 8.10

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.

Réponse au point 8.11

Le classement des parcelles C 113 et C118 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.

10) Observations formulées par le commissaire-enquêteur,

10-1) Eaux de ruissellement

Le rapport de présentation n'évoque pas les projets pour la maîtrise les eaux de ruissellements. Même si le maître d'œuvre 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.

10-2) 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.