

Ces deux communes sont en cours de révision du POS en PLU, comment les communes se répartissent elles le développement de l'habitat?

Sur le plan du développement urbain, le tableau en page 71 montre que le nombre de CU demandés et de PC autorisés n'atteint pas les 17 logements; en 4 ans la moyenne annuelle est de 12,25 CU demandés et de 9,4 PC autorisés. Entre le passé et votre projet, il est difficile d'imaginer un tel développement dans le contexte économique actuel. Comment le justifier?

Le rapport de présentation est difficilement compréhensible concernant les prévisions démographiques et sur les surfaces par logement, notamment le calcul en page 71.

b) Le projet de la zone AUZ2 n'est-il pas ambitieux et en contradiction avec les orientations du 'futur' SCOT. Le SCOT du Roumois a trois pôles structurants avec des zones d'activités en cours de développement dont Bourg Achard , Le Thuit-Signol , Le Thuit-Hébert et la zone Auz1 de votre commune?

10-3) 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.

10-4) Le règlement

Outre les remarques déjà formulées, la lecture du règlement s'avère difficile, la présentation demande une amélioration.

10-5) Plans

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

- 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 ..., la mare dans la parcelle D244 n'existe pas (cf vue aérienne..)

- La version initiale (version 0) doit être datée dans l'encadré afin d'un futur meilleur suivi.

11) Réponse en mémoire de Mr le Maire du 8 juillet aux observations du Commissaire-enquêteur. (annexe 9)

11-1 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.

11-2 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 d'être simplement déterminé. Les réflexions actuelles conduisent à une répartition 2/3-1/3 à savoir 2/3 pour Bosc Roger en Roumois et 1/3 pour Saint Ouen du Tilleul.

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 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 PLU, 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 « Duflot ». Ce dispositif remplace le dispositif « Scellier » dans lequel la commune bénéficiait d'un classement en zone B.. 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.

11-3) 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.

11-4) le règlement

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

11-5) 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'art 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
 - A une prise en compte des nuisances sonores plus détaillée
 - A une traduction réglementaire du ruissellement des eaux pluviales et à une identification des axes de ruissellement sur le plan de zonage
 - A plusieurs observations visant la rédaction des documents.
- L'Etat précise que l'OAP relative à la Maladrie sud pose le problème 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 Maladrie 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.

12- avis du commissaire-enquêteur sur les observations et réponses en mémoire

12.1 concernant les Personnes Publiques Associées

Les remarques et ou observations formulées sont justifiées et en accord avec la réglementation actuelle. On peut noter que les remarques formulées ont été soit prises en compte soit avant l'enquête publique (ajout de documents disponibles au dossier d'enquête publique) soit dans le mémoire en réponse de Mr le Maire.

Il est important de noter que l'enquête publique apporte des éléments au dossier sans toutefois porter atteinte à l'économie générale du projet. Il est établi au niveau des zones d'activités AUZ1 et AUZ2, un calendrier dépendant de l'évolution de la situation. La zone AUZ2 ne pouvant être mise en œuvre qu'une fois la zone AUZ1 complétée. L'aménagement des zones est également revu afin d'en faciliter l'entretien (suppression de la zone N à l'exception de l'emplacement réservé pour un bassin de rétention). Il y a aura donc une OAP pour ces zones pour définir les obligations d'entretien de la ceinture.

Concernant les justifications pour les superficies prises pour les équipements publics, les explications fournies dans le mémoire sont cohérentes avec le devenir urbain de la Commune, et dans la logique du rôle de pôle relai dans le schéma du SCOT du Roumois.

La Chambre d'Agriculture et l'Etat font le même constat, à savoir que le taux de rétention foncière fixé à 50% semble trop élevé. Ce qui est important de retenir, c'est que l'ouverture des zones à l'urbanisation se fera selon un 'calendrier', que le descriptif des projets tient compte de l'objectif de réduire au maximum la consommation de terres agricoles, que l'objectif de 20% des constructions futures sur des espaces naturels est retiré du PADD.

12.2 concernant les Personnes ayant inscrit sur le registre et/ou ayant remis un courrier

12.2.1 Observations relatives à Mr Villiers

Dans le courrier en date du 2 mai 2013, il est mentionné ' 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.

Pour le commissaire-enquêteur, l'article L 2224-10 n'est pas un article du code de l'Urbanisme mais du code général des collectivités territoriales. Le texte extrait du courrier du 2 mai, fait référence à l'article R123-5 du code de l'Urbanisme pour énoncer que la parcelle ZH 43 devrait être classée dans son intégralité en zone U. Or le texte de l'art R 123-5 est le suivant :

53

- Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
1. L'impératif n'est pas utilisé dans l'écriture de l'art R123-5, le verbe utilisé est pouvoir.
 2. Les parcelles ZH 96 et ZH 43 sont en bordure d'une route à grande circulation, la RD 313. La parcelle ZH 97 a également un accès sur la RD 313, l'accès par l'autre côté (sente du Hamel en impasse) impliquera des travaux de voirie (pas de largeur, voie en impasse). Il est bien mentionné dans l'avis du Département de l'Eure (annexe 10), que pour chaque nouveau projet d'urbanisation et d'aménagement, une desserte interne doit être prévue, intégrant les évolutions prévisibles des terrains limitrophes. Aussi, un examen des conséquences du projet doit être réalisé sur le réseau routier, et non uniquement au droit de la voie d'accès. L'accès sur la route de moindre importance doit être privilégié, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies. La proximité de la RD impose également des contraintes vis-à-vis de l'acoustique (annexe 15).
 3. Dans son mémoire en réponse, Mr Le Maire évoque le risque d'inondation par remontées de nappes phréatiques. Or, 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. Toutefois, il faut noter la présence d'une belle et grande mare entre la rue du Froc Duhamel et la parcelle 43, ce qui laisse supposer que les terrains voisins ne doivent pas être très perméables (annexe 21).
 4. Dans le courrier en date du 2 mai du cabinet A.A. Scales et dans la réponse en mémoire de Mr le Maire, l'occupation de la parcelle ZH 96 par une entreprise n'est pas évoquée. L'entreprise de terrassement Leblond s'est implantée sur cette parcelle. (cf. annexe jointe au rapport de

synthèse annexe 8). Sur place, on remarque d'énormes tas de gravats, la présence de pelleteuses, de bureaux 'en dur' et pompes pour le carburant des véhicules. Or, le POS actuel, dans son règlement de zone NC (non constructible), n'autorise pas (sauf erreur de ma part) l'occupation du sol par cette activité (annexe 22).

Compte tenu de ces quatre observations, l'avis du commissaire est le suivant : en intégrant la parcelle ZH 96 dans la zone AUZ2, le conseil municipal régularisera la situation actuelle de l'entreprise Leblond. Pour être homogène avec la structure générale de la zone AUZ2, les parcelles ZH 43 et ZH 97 classées NC dans le POS sont classées N dans le projet de PLU.

Suite à la modification de la structure de la Zone AUZ2 demandé par l'Etat, une nouvelle proposition de classement est effectuée. D'un classement NC de l'ensemble des 3 parcelles dans le POS, le classement du PLU découpe la superficie des 3 parcelles en deux zones : AUZ2 et Nh. Ce classement permet toujours la régularisation de l'Entreprise Leblond dont l'accès est direct sur la RD 313, le classement en Nh du reste de la propriété permet une constructibilité limitée.

Le commissaire-enquêteur précise qu'il n'y a pas d'obligation de prendre en compte les limites parcellaires, le zonage proposé n'est donc pas illégal.

12.2.2 Observations de Mr Guenier Dominique

Le mémoire en réponse de Mr Le Maire mentionnant la modification de la structure de la zone AUZ2 et N du projet initial du PLU répond à l'observation de Mr Guenier.

La parcelle C1087 doit en effet être classée en UZ.

12.2.3 Observations de Mr Delepine

Du fait des orientations du SCOT du Roumois sur l'intensification des hameaux, des observations formulées par la DDTM dans le courrier du 26 février 2013 (annexe 15), de l'équipement de la zone, une division de ces parcelles ne semble pas être envisageable.

12.2.4 Observations de Mr Ferial

La réponse en mémoire de Mr Le Maire apporte une précision importante. On notera au cours de cette enquête que la plupart des questions sont relatives au

règlement de la zone N et des deux sous-secteurs Nh et Nj, ce qui signifie bien que pour le public, cette partie du règlement n'est pas clair et qu'il serait bon de rappeler pour chaque article les dispositions pour la zone N. S'il n'y a pas de disposition particulière, il faut le notifier.

12.2.5 Observations de Mr Mouchard

L'insuffisance en équipements, les orientations du PLU de concentrer les futures zones urbaines vers le centre Bourg sont deux critères qui ne sont pas favorables pour permettre d'augmenter la construction au sein du hameau 'La Capelle'.

12.2.6 Observations de Mr Andrieu

Cette parcelle se situe également au hameau de 'la Capelle', les équipements sont à priori disponibles pour accueillir une construction, toutefois, l'extension de ce hameau doit rester très limitée.

12.2.7 Observations de Mr Herichon

L'actuel PLU ne prévoit pas d'urbaniser le long de chemin des moulins, la Chambre d'Agriculture est très attentive à la consommation de l'espace agricole, la configuration des sols et la proximité du PR n°11 font que la partie constructible de la parcelle ZD 121 reste possible. Compte tenu que le sol est relativement humide, il sera fortement conseillé de ne pas construire sur un sous-sol.

12.2.8 Observations de Mme Lesueur

La constructibilité sur les parcelles E 464 et E 465 dépend en effet de la commune de Bosnormand.

12.2.9 Observation de Mme Lesueur

L'accès à la parcelle est élément important pour envisager sa constructibilité. Le commissaire-enquêteur a noté l'absence de la mare dans cette parcelle, ce critère n'est pas suffisant pour une modification de classement.

12.2.10 Observations de Mr Fontaine

En effet, sur les plans et le fait que cette parcelle est difficile d'accès aux engins agricoles actuels, on peut comprendre la possibilité de classer cette zone en Nh.

Toutefois, il faut également prendre en compte les équipements et la voirie pour classer cette zone en Nh, et apparemment il y a insuffisance. Le classement en Nh n'est donc pas approprié. La création d'une servitude sur une parcelle pour permettre la constructibilité d'une parcelle voisine n'est pas recommandée.

12.2.11 Observations de Mr Grisel Nicolas

Le commissaire-enquêteur s'interroge sur les conséquences d'un bâti intensif le long du chemin Dubuc au niveau des eaux de ruissellement, le rapport de présentation n'étant pas 'bavard' sur ce point (égout d'eaux pluviales au pied du poteau électrique). La Chambre d'Agriculture est très attentive à la consommation des terres agricoles est la consommation de terres pour relier le hameau de la Hermerie à celui de l'Epine Dubuc est contraire aux réserves émises par la Chambre d'Agriculture.

Quant à la parcelle F 289, le mémoire en réponse aux questions du commissaire-enquêteur justifie la réserve faite dans ce projet de PLU.

12.2.12 Observations de la Sté Foncière Saint Honoré.

La consommation de ces terrains n'est pas justifié par les orientations du PLU, dont la concentration de l'urbanisme est axé sur le centre Bourg.

13) conclusions

Ce rapport relate le déroulement de l'enquête publique, énonce les observations obtenues lors de la procédure, les réponses formulées par Mr Le Maire et l'avis du commissaire-enquêteur sur les observations issues de l'enquête. L'avis global du commissaire-enquêteur sur ce projet de PLU et des modifications apportées est donné dans un document séparé de ce rapport. (exigence réglementaire).

Fait à Thuit-Signol, le 19 juillet 2013

Le commissaire-enquêteur



Jean-Jacques Bulot

57

Les annexes au rapport

Annexe 1 : Arrêté municipal n° 2013-08 du 26/03/20123

Annexe 2 : Paris Normandie du 2/04/2013

Annexe 3 : Paris Normandie du 22/04/2013

Annexe 4 : Le courrier de l'Eure du 3/04/2013

Annexe 5 : Le courrier de l'Eure du 24/04/2013

Annexe 6 : Ordonnance du Tribunal Administratif du 5/03/2013

Annexe 7 : Registre + courriers joints

Annexe 8 : Rapport de synthèse du 27/05/2013

Annexe 9 : Mémoire en réponse du 8 juillet 2013

Annexe 10 : Avis du Département de l'Eure

Annexe 11 : Avis du CRPF de Normandie

Annexe 12 : Avis de la Chambre d'Agriculture

Annexe 13 : Avis de la Chambre des métiers et de l'artisanat de l'Eure

Annexe 14 : Avis de la CCI de l'Eure

Annexe 15 : Avis DDTM (Unité planification urbaine et rurale)

Annexe 16 : Avis DDTM (Unité de gestion de l'Espace)

Annexe 17 : Avis de la Commission Départementale de Consommation des
Espaces Agricoles

Annexe 18 : Avis d'enquête publique pour affichage et insertion dans les
journaux

Annexe 19 : Tableau comparatif des sols avant et après projet PLU

Annexe 20 : inondations - Remontées de nappe phréatiques

Annexe 21 : Mare rue du Froc Duhamel-sente du Hamel

Annexe 22 : parcelles ZH 96-97