

ROSEL *Infos*

Journal
d'information
de ROSEL

n°
spécial

nov
2001

Directeur de la
publication:
Michel LEFONDRE

Rédaction:
Le conseil municipal

Pour tout rensei-
gnement sur la
publication :
Tel.: 02 31 80 01 51

Numéro spécial sur le Plan d'Occupation des Sols (POS)

Gérer une commune, c'est répondre au mieux aux attentes de ses habitants et aussi prévoir l'avenir. La révision du POS de Rosel, décidée par une délibération du conseil municipal en date du 19 mars 1998, a été engagée dans cette optique. Cette procédure arrive maintenant à son terme, l'enquête publique sur le projet de POS révisé s'est déroulée en juin 2001 et le rapport du commissaire enquêteur déposé en août 2001.

Une première motivation de cette révision a été d'apporter plus de souplesse dans la gestion des permis de construire et des déclarations de travaux.

La deuxième motivation a été de mener une réflexion sur le zonage et le classement des terrains afin de définir une véritable vision d'ensemble. En effet, depuis 1983, le POS n'avait subi que des modifications ponctuelles.

Le processus s'est inscrit dans une démarche de transparence vis à vis des Rosellois : Rosel Infos N° 15 de juillet 1999, réunion publique de mai 2000, conseils municipaux et leurs comptes-rendus ainsi que ce document.

Contenu de la révision.

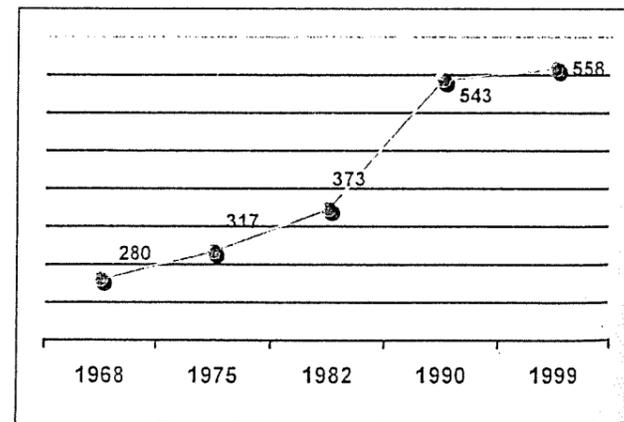
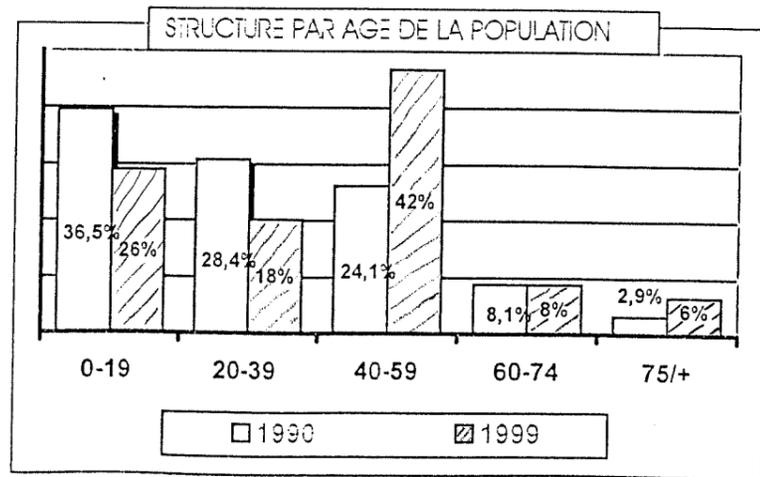
Les réflexions du Conseil municipal s'orientèrent (avec l'aide du cabinet Posmyouck) dans deux directions.

A - La première conduisit à un ensemble d'adaptations du POS pour tenir compte d'évolutions objectives et de besoins évidents. Les principales traductions furent :

- la nouvelle formulation de la presque totalité du règlement pour lui redonner clarté et souplesse (en particulier à propos des constructions annexes et des règles d'implantation);
- l'accentuation de la protection des boisements par le classement des éléments de haies les plus importants (soit 1800 mètres);
- la substitution d'un zonage UC à certaines zones 1NA pour tenir compte de l'assainissement collectif et de la réalisation des constructions ;
- le retour à un zonage NA, au lieu de 1NAa, pour les terrains situés au nord du bourg en limite de Cairon et non desservis par le réseau d'assainissement .

B - La seconde déboucha sur le choix de principe de **créer avec modération quelques possibilités de construction** sur le territoire communal. De 1995 à 2001, seuls dix permis de construire ont pu être accordés pour des constructions nouvelles (dont quatre dans le cadre du lotissement Bérengère).

Les tableaux ci-dessous montrent que la progression de la population s'est considérablement ralentie depuis 1990 et que l'on constate un certain vieillissement de celle-ci.



L'objectif modeste d'une population de 650 habitants ne remettant pas en cause les caractères traditionnels de notre commune est apparu raisonnable. Cependant, toute révision du POS, doit tenir compte des contraintes légales et spécialement celles des prévisions du Schéma directeur de l'agglomération caennaise de 1994. Ce document, **qui s'impose aux communes**, prévoit que le développement des constructions doit être, pour le bourg de ROSEL, centré vers Cairon ; le hameau de Gruchy ne pouvant donner lieu qu'à un développement limité (voir carte ci-dessous extraite du Schéma Directeur).

Outre de légères extensions des zones UC, ces contraintes ont conduit à la délimitation de deux zones INA :

- L'une située sur Gruchy, en continuité du lotissement de la Porte des Champs (superficie de 1,3 hectares);
- L'autre sur le bourg, en prolongation du lotissement du Parc (superficie de 2,8 hectares).

Suite à la réunion publique de mai 2000, de nouvelles réflexions en commission de travail et en Conseil municipal débouchèrent sur un projet de POS (délibération du 14 septembre 2000) comportant :

- maintien de la zone INA sur Gruchy ;
- retour à un classement NA pour la zone du bourg.

Ce retour à un classement NA renvoie à plus tard son ouverture à l'urbanisation puisqu'une modification du POS sera nécessaire pour la rendre constructible et, en outre, il faut rappeler que la décision finale de construction appartient aux seuls propriétaires. C'est ce document arrêté qui fut soumis à l'enquête publique.

Résultats de l'enquête publique.

Les conclusions du commissaire-enquêteur se présentent comme favorables mais avec des suggestions et réserves (1). Certaines d'entre elles, mineures et de portée limitée, seront intégrées au document final sans difficultés. Deux autres concernent la création des zones INA et NA.

1/ Le retour à un zonage NC pour la zone du bourg n'apparaît guère fondé au regard des données suivantes :

- le classement NA adopté exclut la possibilité immédiate de constructions qui ne pourront être autorisées qu'après une future **modification** du POS;
- dans le cadre du schéma directeur, le secteur de développement possible est **exclusivement** situé vers Cairon (cf. carte) : exclure une urbanisation future, c'est exclure tout développement même limité sur le bourg ;
- depuis 1983, des parcelles faisant partie de l'exploitation agricole étaient classées 1Naa et, donc, potentiellement constructibles sans que cela soit apparu comme mettant en cause l'avenir de l'exploitation (le retour à un classement NA est justifié exclusivement par le problème de la desserte pour le réseau d'assainissement)

2/ S'agissant de la zone INA prévue sur Gruchy, les réserves du commissaire-enquêteur concernent son accès par le lotissement existant pour des raisons de sécurité de circulation. En toute hypothèse, ceci ne nécessite pas juridiquement, une modification du zonage et du document. Les conditions et caractéristiques de l'accès et de la desserte de la zone devront être fixées lors du dépôt d'un dossier de lotissement et c'est à ce moment que la suggestion du commissaire-enquêteur, et d'autres solutions possibles, pourront être prises en considération.

3/ Il est à noter qu'introduire les modifications souhaitées par le commissaire-enquêteur nécessiterait de reprendre une nouvelle procédure de révision. Or, il est nécessaire que l'approbation du POS révisé intervienne **avant le 1er avril 2002** sous peine de devoir reprendre une nouvelle procédure conforme aux dispositions de la loi du 13 décembre 2000 (il faut savoir que cette nouvelle loi interdit d'imposer une superficie d'au moins 1000M²).

Dans ces conditions, le Conseil municipal n'envisage pas de revenir sur ce qui constituaient des apports novateurs du POS révisé.

(1) L'ensemble du rapport et des conclusions est à la disposition de tous et consultable à la mairie ainsi que l'ensemble du dossier de POS.



Définition des zones

UC : zone équipée et desservie dans laquelle les constructions d'habitation sont immédiatement autorisables.

NA : zone d'urbanisation future dont la constructibilité réelle nécessite une modification future du POS.

NA : zone d'urbanisation future mais dont la constructibilité immédiate est possible dès lors qu'elle prend la forme d'une opération d'ensemble (lotissement par exemple).

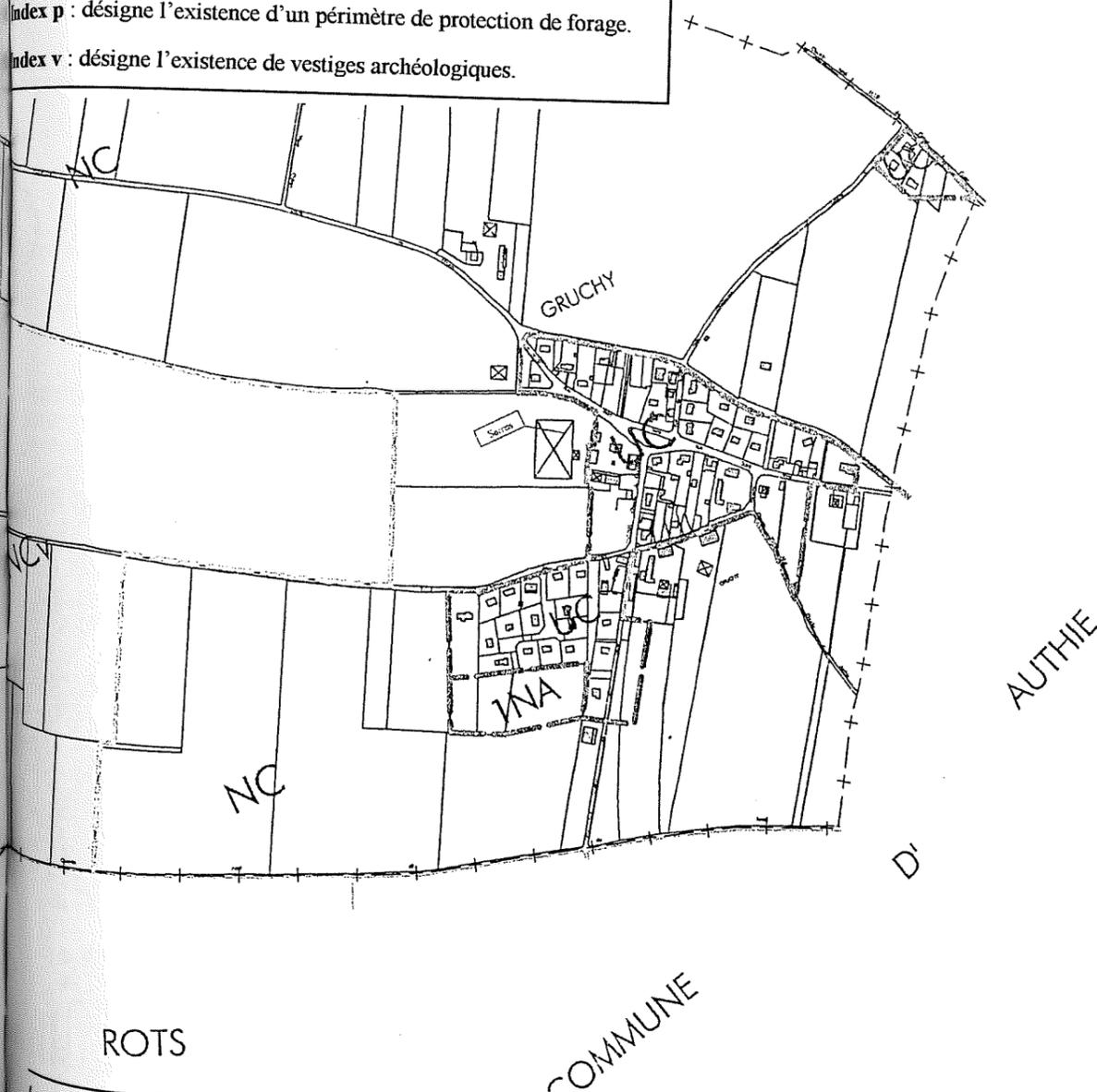
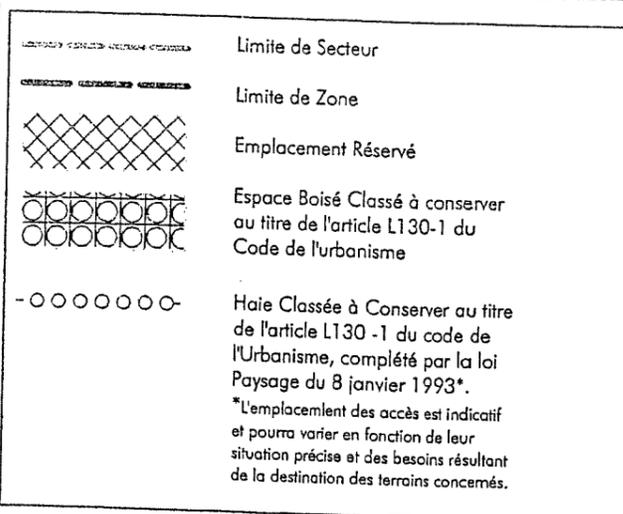
NC : zone de richesses agricoles où seules les constructions et installations liées à l'exploitation agricole sont autorisées.

ND : zone protégée pour ses caractères d'espaces naturels ou pour ses risques naturels et qui est globalement inconstructible.

Index i : désigne spécifiquement un risque répertorié d'inondation.

Index p : désigne l'existence d'un périmètre de protection de forage.

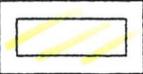
Index v : désigne l'existence de vestiges archéologiques.



SCHEMA DIRECTEUR DE L'AGGLOMERATION CAENNAISE (Détail)

Long Terme

LEGENDE

-  Espace agricole protégé
-  Espace vert planté ou boisé
-  Territoire urbain
-  Site d'intérêt écologique ou paysag

