

## Adeline MARTEL

---

**De:** PINET Thomas - DDTM 76/SCAU/BPUO <thomas.pinet@seine-maritime.gouv.fr>  
**Envoyé:** vendredi 2 février 2024 14:48  
**À:** Adeline MARTEL; Terroir de Caux - Céline Gaillon  
**Cc:** BEHR Pauline - DDTM 76/STD/BPH; LEGUAY Sylvie - DDTM 76/STD/BPH;  
LERICOLAIS Hervé - DDTM 76/SCAU/BPUO  
**Objet:** MS1 PLU Bacqueville-en-Caux - Avis de l'Etat

Bonjour Mme Martel et Mme Gaillon,

Je m'excuse pour cette transmission tardive de l'avis de la direction départementale des territoires et de la mer de la Seine-Maritime portant sur le dossier notifié de la modification simplifiée du PLU de Bacqueville-en-Caux.

Vous trouverez ci-dessous les remarques de l'Etat :

Par délibération du conseil communautaire en date du 11 décembre 2023, a été engagée une procédure de modification simplifiée du PLU de Bacqueville en Caux, approuvé le 12 décembre 2016.

Cette procédure a pour objet :

- d'adapter l'OAP de la zone AU de la « Croix-Mangea-là » pour prendre en compte la zone humide et sécuriser l'implantation de la maison de santé pluridisciplinaire ;
- d'affirmer la protection des rez-de-chaussée commerciaux dans le centre-bourg ;
- de limiter les hauteurs de clôtures et de haies.

En premier lieu, pour justifier l'usage de la procédure de modification simplifiée, il est recommandé de compléter la notice de présentation. En effet, l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme a vocation à protéger les linéaires commerciaux.

Dans le PLU approuvé en 2016, le règlement interdit « le changement de destination des commerces et services de proximité en habitation ou stationnement dans l'ensemble de la zone urbaine (UC). Cette protection des linéaires commerciaux s'appliquait à toutes les constructions de la zone urbaine (UC).

Or, cette procédure de modification simplifiée a pour objet de cibler et de recentrer cette protection sur les linéaires commerciaux existants en centre-bourg en accord avec l'orientation « Maintenir et renforcer l'offre de services et de commerces » de l'opération de revitalisation du territoire (ORT) de Bacqueville-en-Caux.

En ce sens, cette évolution du PLU pourrait être considérée comme une réduction de protection au sens de l'article L.153-34 du Code de

l'urbanisme et relever de la procédure de révision selon modalités simplifiées.

Néanmoins, au vu de la carte des locaux avec vitrines présentée dans la notice de présentation, il est considéré que cette évolution du PLU se base sur une meilleure connaissance des linéaires commerciaux. Il ne s'agit donc pas ici d'une réduction de protection mais d'un confortement de l'outil déjà mis en place dans le PLU de 2016 en vue d'une plus grande efficacité du dispositif.

Cet objet de la procédure modifiant le règlement peut, ainsi, être mis en œuvre par modification simplifiée.

Concernant le premier objet de cette procédure relatif à la zone à urbaniser (AU) de la Croix Mangea-là et plus précisément la prise en compte d'une zone humide, il a été introduit, dans la légende et schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP), un nouvel item intitulé « la zone humide à protéger ».

Il est souligné que, au moment de la délivrance des autorisations d'urbanisme, une OAP s'appliquant en compatibilité contrairement au règlement s'appliquant en conformité, la protection de cette zone humide n'est pas optimale.

Il est, ainsi, demandé d'identifier cette zone humide sur le plan de zonage, afin de mobiliser les dispositions générales du règlement du PLU de 2016 protégeant les zones humides (R p.10). En parallèle et pour justifier son identification sur le plan de zonage, l'état initial de l'environnement pourrait être enrichi des données pédologiques et écologiques amenant à considérer ce secteur comme une zone humide.

Le règlement et les OAP d'un PLU ont des rôles distincts. En effet, le règlement fixe un cadre à respecter en conformité pour la délivrance des autorisations d'urbanisme tandis que les OAP déclinent les modalités d'aménagement opérationnel. Ces deux pièces du PLU ont donc des rôles complémentaires.

Le sous-zonage de cette zone humide, de la maison médicale et des deux secteurs d'habitat, dans l'OAP, est en ce sens irrégulier. Le zonage des utilisations et occupations des sols est, en effet, une prérogative du règlement. D'ailleurs, les utilisations et occupations devraient reprendre les destinations et sous-destinations définies aux articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme, hormis pour les activités.

En conséquence, mieux vaut protéger la zone humide via le règlement (Article L.151-23 du CU), identifier la localisation de la zone humide et de la maison médicale par un symbole, dans l'OAP, et pour les secteurs d'habitat de formes urbaines différentes d'indiquer les variations de l'emprise au sol, de la hauteur des marges de recul, afin de suggérer les formes d'habitat individuelle, intermédiaire ou collective.

Pour terminer, l'OAP retient une densité de 14 logements par hectare alors que le schéma de cohérence territoriale Pays dieppois Terroir de Caux prévoit pour Bacqueville-en-Caux en tant pôle d'équilibre du bassin de vie « Saane et Vienne » une densité de 22 logements par hectare.

Dans le contexte de la loi « Climat et Résilience » et compte tenu de la procédure d'élaboration en cours du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes Terroir de Caux, il aurait été souhaitable de revoir à la hausse la densité applicable dans l'OAP.

Concernant le deuxième objet de cette procédure, d'après l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et délimiter les secteurs où préserver et développer la diversité commerciale. Cet article, dont l'objectif est de favoriser la mixité fonctionnelle, est cependant contraignant vis-à-vis du droit de propriété. En conséquence il est conseillé d'introduire une clause temporelle à cette disposition réglementaire.

Concernant le troisième objet de cette procédure, le règlement des zones urbaines (UC), (UR) et (UH) ainsi que celui des zones agricole (A) et naturelle (N) introduit pour les clôtures et les haies une hauteur maximum de 2 m. D'après l'article R.151-41-2° du Code de l'urbanisme, le règlement peut prévoir des dispositions la hauteur des clôtures.

Appliquer cette disposition aux haies en zone agricole et naturelle présente une difficulté d'interprétation, car une haie champêtre fonctionnelle sur le plan écologique a une hauteur supérieure à 2 m. Pour les haies faisant office de clôture cette disposition réglementaire représente également une difficulté dans l'application de cette prescription. Une haie atteint, en effet, la hauteur de 2 m plusieurs années après la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Il est donc demandé de reformuler la prescription en supprimant la référence faite aux haies et éventuellement d'annexer au règlement du PLU une liste d'espèces arbustives, dont le développement végétal est réduit, afin qu'elle soit utilisée pour les haies faisant office de clôtures.

Les observations, qui précèdent, ont valeur d'avis favorable de la direction départementale des territoires et de la mer de la Seine-Maritime en tant que personnes publiques associées. Cet avis a vocation à être consultable durant la mise à disposition du public du 6 février au 8 mars 2024.

Je reste à votre disposition et celle de vos services pour tout complément d'informations à ce sujet.

Thomas Pinet

--

**Thomas PINET**

SCAU/BPUO

Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Seine-Maritime

Cite Administrative 76032 ROUEN CEDEX

Tel : +33 2 76 78 33 36 - Mobile : +33 6 07 90 21 90

[www.ecologie.gouv.fr](http://www.ecologie.gouv.fr)



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
NORMANDIE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Seine-Maritime

