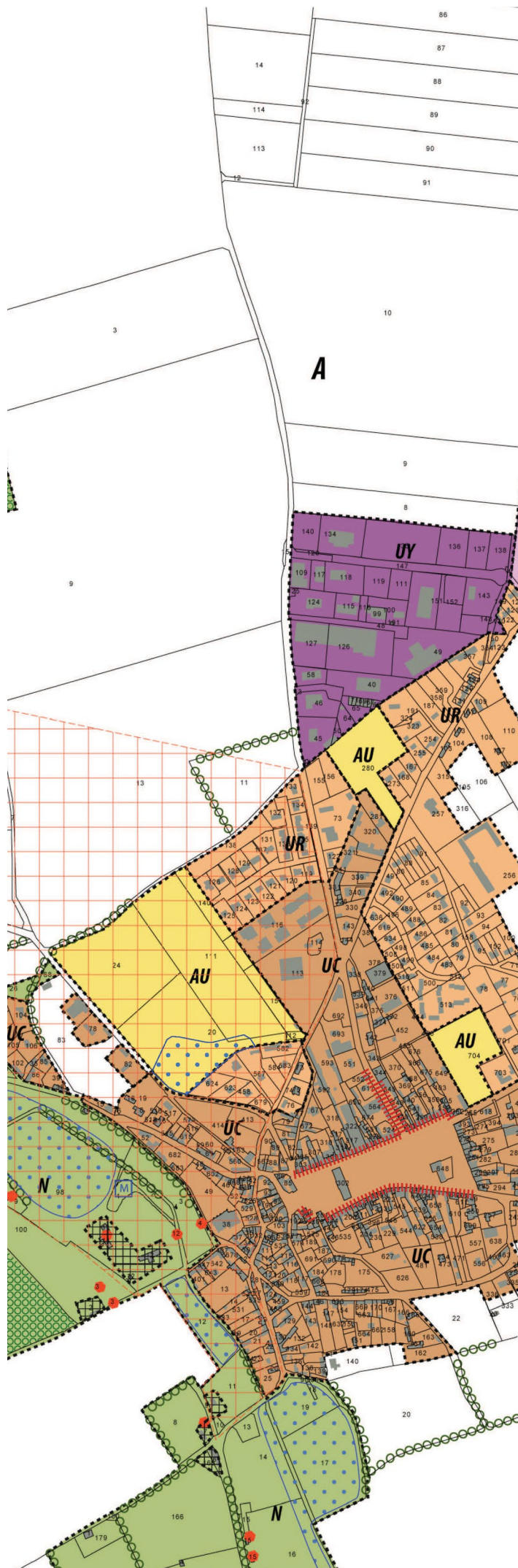
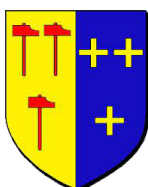


NOTICE EXPLICATIVE

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Bacqueville-en-Caux

Adoptée le 15 avril 2024



SOMMAIRE

Préambule	3
Contexte juridique et objectifs de la modification	4
Objectifs de la modification	4
Choix de la procédure	4
Contenu du dossier de modification	7
Dossier de la modification	8
Ajustement de l'OAP	8
Protection de la zone humide identifiée	17
Protection des rez-de-chaussée commerciaux	21
Limitation des hauteurs de clôtures et de haies	28
Incidences de la modification sur l'environnement	35

PRÉAMBULE

La Commune de Bacqueville-en-Caux a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du 12 décembre 2016.

Depuis son entrée en application, il n'a fait l'objet d'aucune procédure de modification, de mise en compatibilité ou de révision.

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Plan Local de l'Habitat (PLUIH) à l'échelle de Terroir de Caux est en cours d'élaboration depuis sa prescription par délibération du Conseil communautaire en date du 12 décembre 2018. Après son approbation, estimée en 2025, le PLUIH remplacera les plans locaux d'urbanisme en vigueur sur le territoire, dont celui de Bacqueville-en-Caux.

La présente modification simplifiée est engagée pour permettre la création d'une maison médicale pluridisciplinaire et la prise en compte de la zone humide au niveau de la zone AU « Croix Mangea-Là »,

Cette évolution s'accompagne de :

- La protection des rez-de-chaussée commerciaux dans le centre-bourg,
- La limitation des hauteurs de clôtures et de haies.

Le présent document a pour objet d'exposer les motifs de la modification simplifiée et ses conséquences sur le Plan Local d'Urbanisme.

CONTEXTE JURIDIQUE ET OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

Objectifs de la modification

La procédure de modification a pour objectifs de rectifier les éléments suivants :

- Ajuster l'OAP correspondant à la zone AU de la « Croix Mangea-Là » afin d'accompagner l'émergence d'une opération immobilière qualitative préservant la zone humide et permettant la réalisation d'une maison de santé pluridisciplinaire,
- Compléter le plan de zonage afin de protéger la zone humide identifiée,
- Compléter le règlement écrit et graphique en zone urbaine centrale « UC » afin d'ajuster la protection des rez-de-chaussée commerciaux au regard des enjeux de revitalisation du centre-bourg,
- Compléter le règlement écrit pour limiter les hauteurs de clôtures et de haies.

Choix de la procédure

Le PLU est un document de planification stratégique de l'espace communal établi à l'échelle d'une commune, qui régit l'affectation des sols.

Il comporte notamment un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables (PADD), un règlement écrit, un (ou des) document(s) graphique(s), des orientations d'aménagement et programmation (OAP) ainsi que des annexes.

Le PLU est un document évolutif. Plusieurs procédures définies au Code de l'urbanisme permettent son évolution :

- La révision (articles L153-31 à L153-35),
- La modification (articles L153-36 à L153-48) comprenant deux procédures distinctes :
 - La modification de droit commun (articles L153-41 à L153-44),
 - La modification simplifiée (articles L153-45 à L153-48).

Une évolution du document ne rentrant pas dans le champ de la révision

L'article L153-36 du Code de l'urbanisme précise que le PLU peut être modifié sous réserve des cas où une révision s'impose. L'article L153-31 du même code précise ces cas.

Cas prévus par l'article L153-31 du CU	Évolutions du PLU prévues
<i>« changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables »</i>	Les évolutions prévues ne modifient pas le PADD et sont compatibles avec celui-ci.
<i>« réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière »</i>	Les évolutions prévues ne modifient pas les espaces boisés classés et les zones.
<i>« réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance »</i>	Les évolutions prévues ne modifient pas ces protections. En effet, la réduction d'une protection de la diversité commerciale au titre de l'article L151-16 du CU n'est pas visée par l'article L153-31 du CU. Par ailleurs, la modification du PLU permettra de cibler et de recentrer la 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. Cette évolution du PLU se base sur une meilleure connaissance des linéaires commerciaux, il ne s'agit donc pas 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 efficience du dispositif.
<i>« ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier »</i>	Les évolutions prévues ne prévoient pas d'ouverture de zone à urbaniser.
<i>« créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté »</i>	Les évolutions prévues ne créent pas d'OAP.

Les évolutions prévues du PLU de Bacqueville-en-Caux ne rentrent pas dans le champ de la révision, mais dans celui de la modification.

Une évolution du document ne rentrant pas dans le champ de la modification de droit commun

L'article L153-45 du Code de l'urbanisme précise que le PLU peut être modifié selon une procédure simplifiée sous réserve des cas où une modification de droit commun s'impose conformément à l'article L153-41 du même code.

Cas prévus par l'article L153-41 du CU	Évolutions du PLU prévues
<i>« majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan »</i>	Les évolutions prévues ne majorent pas les possibilités de construire.
<i>« diminuer ces possibilités de construire »</i>	Les évolutions prévues ne diminuent pas les possibilités de construire. En effet, le nombre de logements constructibles au niveau de la zone AU de la « Croix Mangea-Là » est inchangé.
<i>« réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser »</i>	Les évolutions prévues ne modifient pas les surfaces des zones. De plus, le nombre de logements constructibles au niveau de la zone AU de la « Croix Mangea-Là » est inchangé.
<i>« appliquer l'article L. 131-9 »</i>	Le PLU ne tient pas lieu de programme local d'habitat.

Les évolutions prévues du PLU de Bacqueville-en-Caux ne rentrent pas dans le champ de la modification de droit commun.

Le projet de modification relève donc ici de la procédure de modification simplifiée.

La présente notice expose l'ensemble des modifications apportées au PLU, tout en précisant les documents concernés, qu'il s'agisse des documents écrits (règlement, orientations d'aménagement et de programmation), des documents graphiques ou des annexes.

Pour faciliter la lecture du document, il est structuré de manière à faire apparaître l'état des documents du PLU approuvé en 2016 (les parties de texte supprimées ou modifiées apparaissent en rouge), et l'état des documents du PLU après la modification (les parties de texte ajoutées apparaissent en vert).

Contenu du dossier de modification

Le dossier de modification contient les pièces suivantes, lesquelles s'ajouteront et se substitueront aux pièces figurant dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 12 décembre 2016.

- La présente notice explicative à annexer au rapport de présentation,
- Le rapport de présentation – mises à jour des pages 3, 72, 127, 133, 134 et ajout à partir de la page 171,
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) – modification de la page n°5,
- Le règlement écrit – modifications en pages 14, 16, 21, 26, 41, 51, 58,
- Le plan de zonage du règlement graphique – modifications de la légende et en zones cadastrales AB et AC.

Les pièces inchangées suivantes ne sont pas constitutives du dossier de modification :

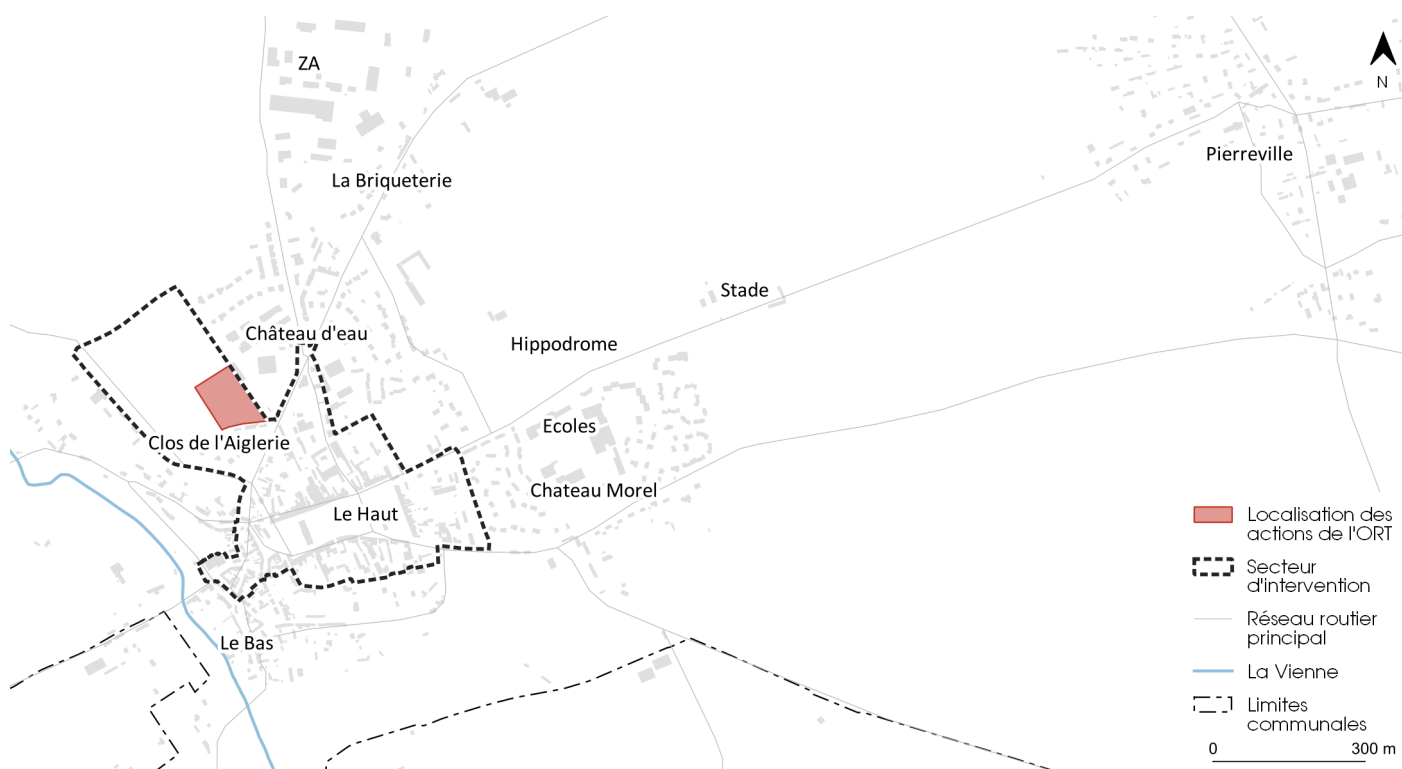
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- Le plan des risques du règlement graphique,
- Les servitudes d'utilité publique.

DOSSIER DE LA MODIFICATION

Ajustement de l'OAP

Le projet de développement de logements et d'implantation d'une maison médicale pluridisciplinaire : « La Croix Mangea-Là »

La Communauté de communes Terroir de Caux porte le projet de développement « La Croix Mangea-là » correspondant à l'une des zones AU du PLU de 2016 d'environ 6,5 hectares. En continuité du centre-bourg, elle prévoit la création de logements de différentes typologies (des logements locatifs sociaux, des parcelles en accession et des logements pour personnes âgées), ainsi que l'implantation d'une maison de santé pluridisciplinaire.



Sur ce site stratégique, le projet contribuera à la revitalisation du centre-bourg en cohérence avec l'étude menée en 2019 :

- en favorisant une fréquentation quotidienne des commerces de proximité en générant un flux et par un apport d'habitants à deux pas de ceux-ci,

- en renforçant l'accessibilité aux soins de la population avec l'implantation d'une maison de santé,
- en créant des logements répondant aux besoins et attentes, notamment avec des logements adaptés aux personnes âgées et des logements sociaux.

À ce titre, il figure parmi les actions de la convention Petites Villes de Demain (PVD) valant Opération de Revitalisation de Territoire (ORT).

La construction de logements contemporains à proximité immédiate de nombreux services et commerces permettra également de réduire les besoins en déplacements et favorisera une mobilité douce et durable.

Focus sur la maison de santé pluridisciplinaire

L'implantation de la maison de santé pluridisciplinaire à Bacqueville-en-Caux répond à une forte demande sur le territoire. En effet, suite à l'ouverture au public de la maison de santé créée sur Saint-Crespin plus à l'est du territoire intercommunal en janvier 2017, les élus se sont mobilisés pour trouver une solution rapide afin d'accueillir de nouveaux professionnels sur le secteur de Bacqueville-en-Caux et Luneray au regard de l'âge avancé des généralistes.

La construction de la maison de santé permettra aux habitants de la commune et des alentours de bénéficier de nombreux services de santé essentiels dans un seul et même lieu : un bâtiment plus performant énergétiquement, mieux aménagé pour les besoins d'accessibilité de tous.

À ce jour, le projet prévoit notamment l'installation de :

- quatre médecins généralistes,
- deux kinésithérapeutes,
- deux dentistes,
- un podologue,
- un ostéopathe,
- un cabinet d'infirmiers,
- des professions paramédicales.

Focus sur la zone humide

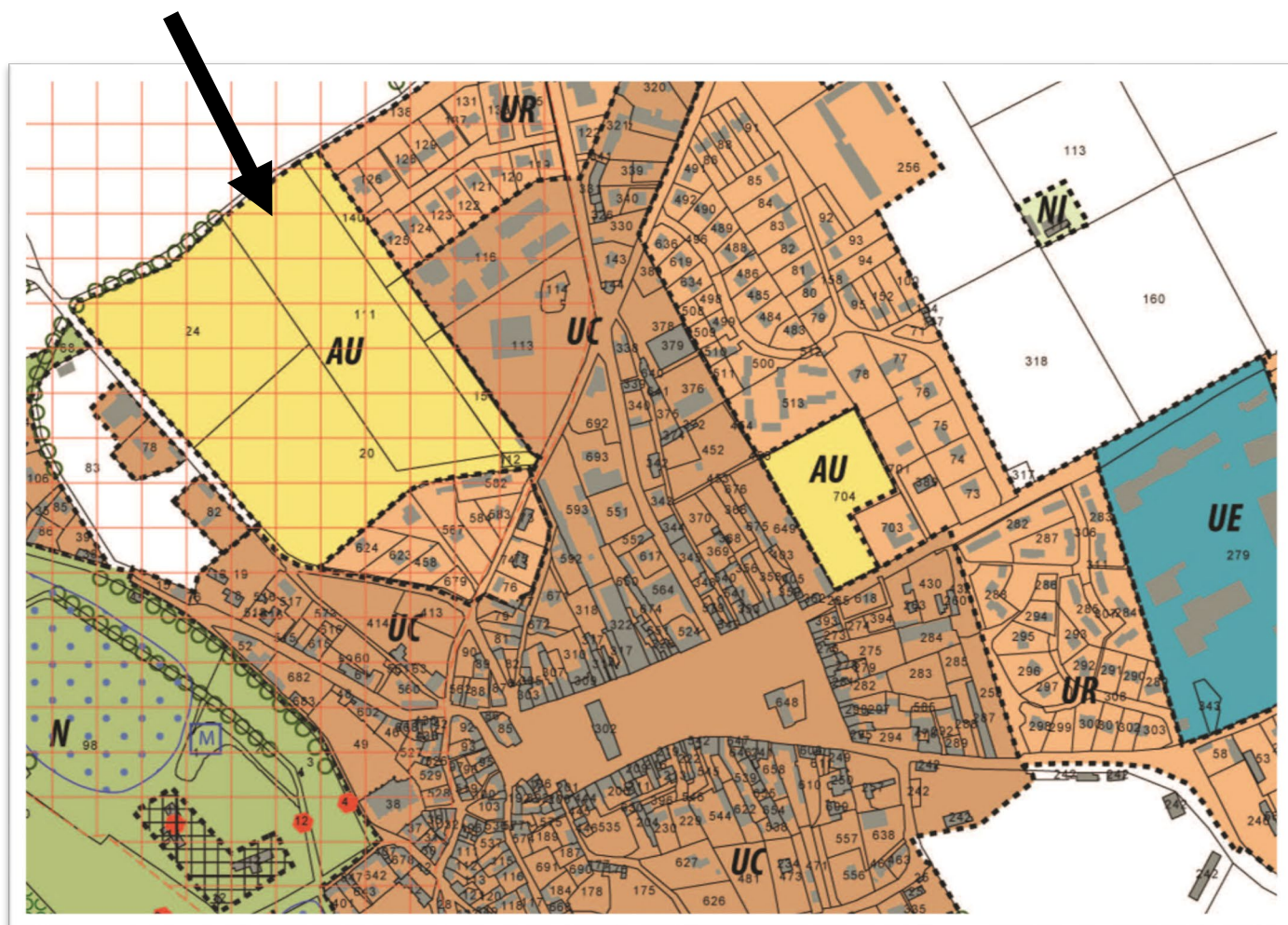
Lors des études réglementaires environnementales, il a été identifié une zone humide. Le projet initial d'aménagement a été repensé pour en faire l'une des composantes du projet. Ainsi, elle sera conservée en l'état et sa végétation évoluera naturellement. La seule intervention envisagée consiste à une à deux fauches tardives.

Schéma de localisation de la zone humide :



Le PLU de 2016

La Commune a identifié, dans son Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12 décembre 2016, une zone AU d'une superficie d'environ 6,5 hectares.



Cette zone est située au nord-ouest du centre-bourg et concerne les parcelles cadastrées AC 152, 163, 164, 166, 165, 167, 169, ainsi que la parcelle AC 151 déjà occupée par l'Établissement Public Intercommunal de la Fondation Albert Jean (EPIFAJ).

Le PLU prévoit l'accueil d'habitat, la création d'équipements récréatifs et la protection de la trame calcicole.

Les zones au sud-est du projet sont classées en zones UC et UR. La zone UC, zone urbaine centre, est à vocation multifonctionnelle, de bâti dense comprenant des commerces, des artisans, des équipements, des habitations. La zone UR, zone urbaine résidentielle, est à vocation principale d'habitat. Le PLU a pour objectif de maintenir cette vocation principale en y autorisant les activités émettant peu de nuisances et compatibles avec l'habitat.

Focus sur la densité

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU approuvé en 2016 fixe un objectif de croissance annuelle de population de 1% sur la période 2012-2025 avec 75% des logements réalisés au sein ou en continuité du centre-bourg. Pour atteindre cet objectif, le besoin en logements s'élève à 162 logements (page 115 du rapport de présentation) dont 115 logements en extension urbaine répartis sur 3 zones « à urbaniser » dites « AU ».

Ainsi, le rapport de présentation prévoit 85 logements sur la zone AU de la Croix-Mangea-Là. L'OAP de cette zone prévoit une densité nette de 14 log./ha, soit une densité brute de 13 log./ha.

Modification de l'OAP

La modification consiste à faire évoluer l'OAP principalement pour :

- affirmer l'implantation de la maison de santé pluridisciplinaire en prévoyant une zone préférentielle pour les équipements et espaces publics/collectifs,
- préserver la zone humide qui n'était pas connue au moment de l'approbation du PLU en 2016 par la relocalisation de l'espace vert.

Ces modifications impliquent :

- la relocalisation du principe d'accès initialement prévu route neuve avec un aménagement de la voie ; afin de préserver la zone humide, l'accès est déplacé au niveau de la rue du Clos de l'Aiglerie,
- la relocalisation des zones d'habitat « à dominante individuel et/ou intermédiaire » et « à dominante intermédiaire et/ou collectif »,
- l'adaptation de la densité de logements requise afin de respecter le PADD et le projet démographique du PLU approuvé en 2016.

Compte-tenu de la présence de la zone humide et du projet de maison de santé, l'espace dévolu à la création de logements représente désormais moins de 5 hectares. La construction de 85 logements représenterait une densité d'environ 17 log./ha. Ainsi, afin de respecter le projet démographique du PLU approuvé en 2016 et de maintenir l'objectif de création de 85 logements, la densité brute minimale à respecter (hors zone humide et hors équipements publics) est fixée à au moins 17 log./ha.

À noter que :

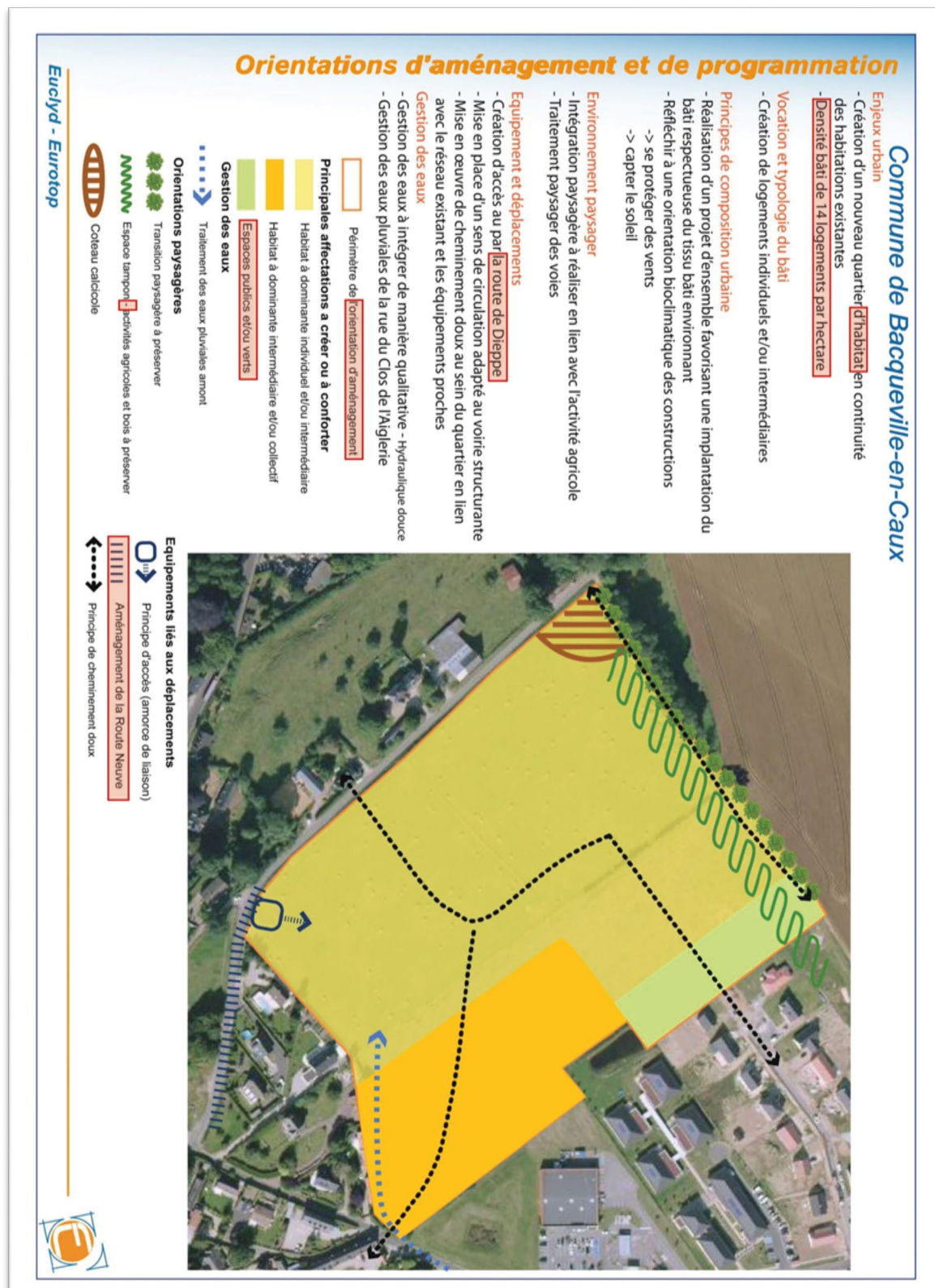
- le périmètre de l'OAP est clairement identifié et correspond à la zone AU,
- la légende de l'espace tampon est précisée pour en améliorer la compréhension,

- la légende du coteau calcicole est précisée pour assurer sa préservation,
- le cheminement piéton au nord est clairement identifié comme existant et une connexion piétonne à ce chemin est ajoutée.

Restent inchangés :

- les paragraphes relatifs aux principes de composition urbaine, à l'environnement paysager et à la gestion des eaux,
- la transition paysagère,
- le principe de cheminement doux.

Par ailleurs, dans son avis sur le projet de modification simplifiée du PLU de Bacqueville-en-Caux, l'État a rappelé que « *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.* » Afin de clarifier ces rôles, la modification du prévoit également que la localisation préférentielle des principales affectations soit représentée par des symboles tels que proposé par l'État dans son avis.



Commune de Bacqueville-en-Caux

Orientations d'aménagement et de programmation

Enjeux urbains

- Création d'un nouveau quartier mixte en continuité des habitations existantes
- Densité brute de logements, hors zone humide et hors équipements publics, d'au moins 17 logements par hectare

Vocation et typologie du bâti

- Création d'un équipement et de logements individuels et/ou intermédiaires et/ou collectifs.

Principes de composition urbaine

- Réalisation d'un projet d'ensemble favorisant une implantation du bâti respectueuse du tissu bâti environnant
- Réfléchir à une orientation bioclimatique des constructions
-> se protéger des vents
-> capter le soleil

Environnement paysager

- Intégration paysagère à réaliser en lien avec l'activité agricole
- Traitement paysager des voies

Équipement et déplacements

- Création d'accès au par la rue du Clos de l'Aigle
- Mise en place d'un sens de circulation adapté au voirie structurante
- Mise en œuvre de cheminement doux au sein du quartier en lien avec le réseau existant et les équipements proches

Gestion des eaux

- Gestion des eaux à intégrer de manière qualitative - Hydraulique douce
- Gestion des eaux pluviales de la rue du Clos de l'Aigle

Principales affectations à créer ou à conforter

- Périmètre de l'OAP
- Habitat à dominante individuel et/ou intermédiaire

- Habitat à dominante intermédiaire et/ou collectif

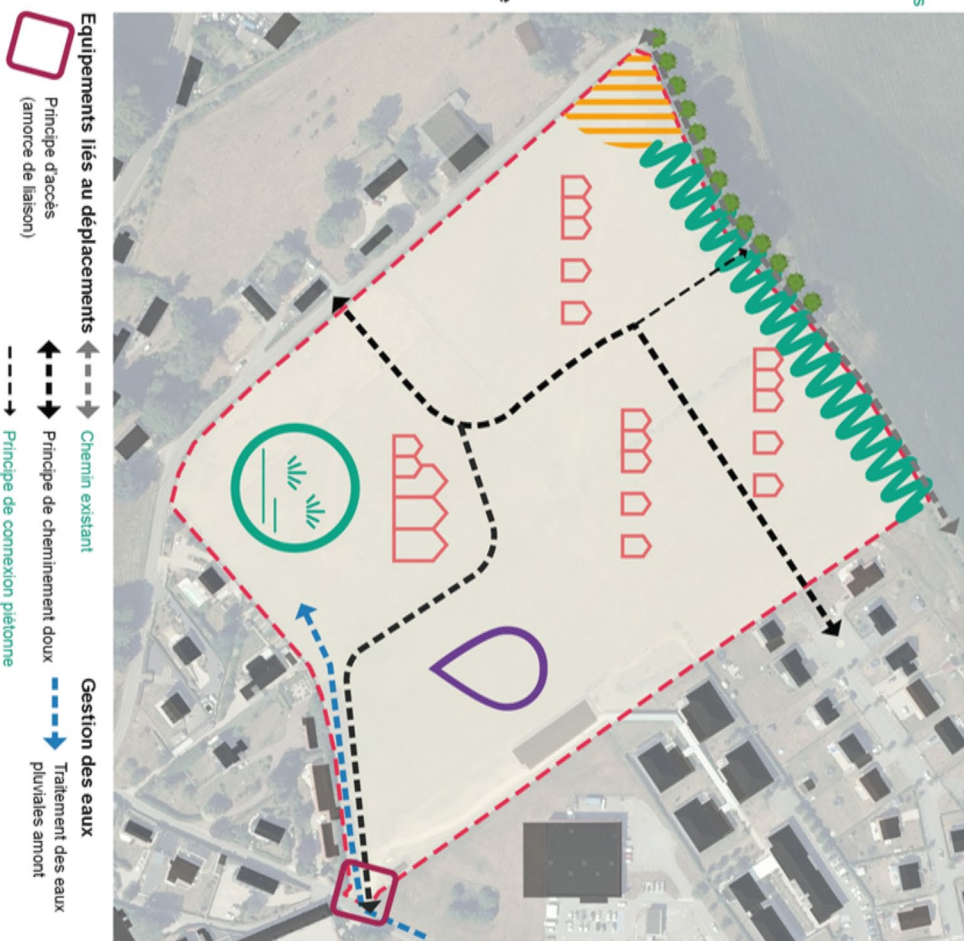
- Équipements et espaces publics et/ou collectifs

Orientations paysagères

- Transition paysagère à préserver
- Espace tampon planté en frange des activités agricoles et bois à préserver

- Zone humide à préserver

- Coteau calcaïque à préserver



Mise à jour du rapport de présentation au regard de la modification de l'OAP

Les pages 133 et 134 du rapport de présentation ont été mises à jour suite à la modification de l'OAP.

Extrait de la page 133 du rapport de présentation du PLU approuvé en 2016 :

Pour satisfaire aux besoins en logement de son projet de PLU, la commune projette de classer 3 secteurs en zone à urbaniser.

Le plus au nord, un secteur de 1,1 hectare à vocation principale d'habitat pourra accueillir environ 15 habitations avec une densité de 14 logements par hectare. Ce secteur était classé en zone constructible dans la Carte Communale.

La zone la plus importante de 6,5 hectares prévoit l'accueil d'habitat mais des emprises sont également réservées pour la création d'équipements **récréatifs** et pour la protection de la trame calcicole. La zone pourra accueillir environ 85 **constructions en gardant comme objectif les 14 logements par hectare net**. Ce secteur était classé en zone à constructibilité limitée dans **l'actuel** Carte Communale. Il s'agit donc du seul secteur à urbaniser étendu sur les espaces agricoles.

Le secteur en centre-bourg a pour objectif de permettre l'accueil de 12 constructions. Ce secteur était classé en zone constructible dans la Carte Communale.

Les capacités de ces espaces répondent à l'objectif de développement de la commune qui était d'accueillir au sein des zones de développement de l'urbanisation environ 115 logements.

L'ensemble de ces zones disposent des réseaux nécessaires à leur urbanisation immédiate de l'urbanisation (eau, électricité et assainissement).

Extrait de la page 133 du rapport de présentation du PLU modifié :

Pour satisfaire aux besoins en logement de son projet de PLU, la commune projette de classer 3 secteurs en zone à urbaniser.

Le plus au nord, un secteur de 1,1 hectare à vocation principale d'habitat pourra accueillir environ 15 habitations avec une densité de 14 logements par hectare. Ce secteur était classé en zone constructible dans la Carte Communale.

La zone la plus importante de 6,5 ha prévoit l'accueil d'habitat, mais des emprises sont également réservées pour la création d'équipements et pour la protection de la trame calcicole. La zone pourra accueillir environ 85 **logements avec un objectif de densité, hors zone humide, d'environ 14 logements par hectares, soit une densité brute, hors zone humide et hors équipements publics, d'environ 17 logements par hectare**. Ce secteur était classé en zone à constructibilité limitée dans la Carte Communale. Il s'agit du seul secteur à urbaniser étendu sur les espaces agricoles.

Le secteur en centre-bourg a pour objectif de permettre l'accueil de 12 constructions. Ce secteur était classé en zone constructible dans la Carte Communale.

Les capacités de ces espaces répondent à l'objectif de développement de la commune qui était d'accueillir au sein des zones de développement de l'urbanisation environ 115 logements.

L'ensemble de ces zones disposent des réseaux nécessaires à leur urbanisation immédiate de l'urbanisation (eau, électricité et assainissement).

Sur la page 134, seule l'illustration montrant l'OAP de la zone AU a été mise à jour.

Protection de la zone humide identifiée

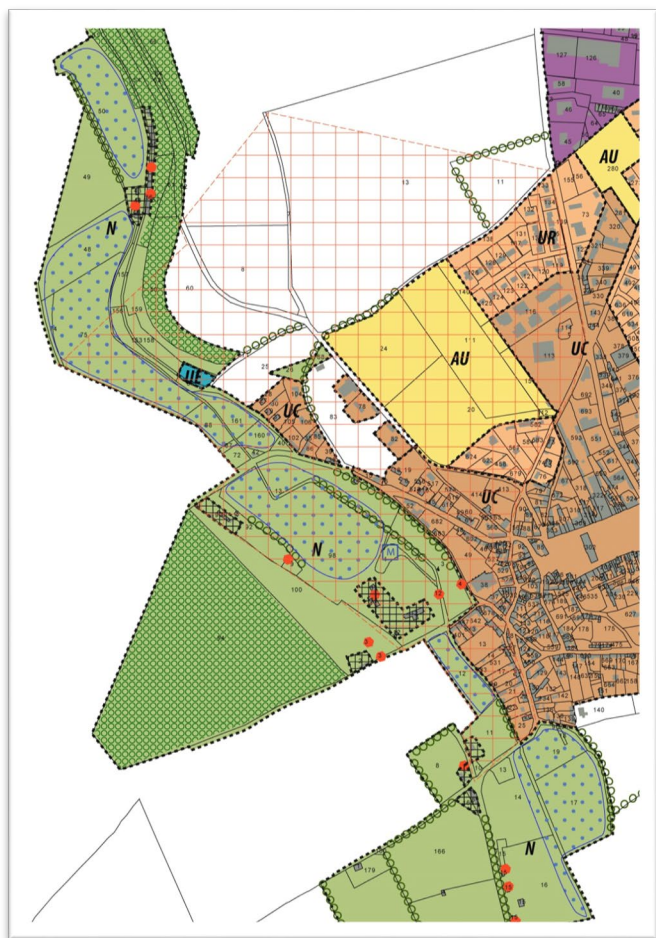
Identification d'une zone humide

Comme vu précédemment, les études réglementaires environnementales, liées au projet d'aménagement de la « Croix Mangea-Là », ont révélé la présence d'une zone humide. Il convient de la protéger au règlement du PLU.

Le PLU de 2016

Les zones humides sont protégées par le PLU de 2016, celles-ci sont identifiées au plan de zonage et préservées par les dispositions du règlement écrit (page 10).

Extrait du plan de zonage du PLU de 2016 (à gauche) et (à droite) extrait du plan page 127 du rapport de présentation montrant les zones humides « repérées au plan de zonage » :



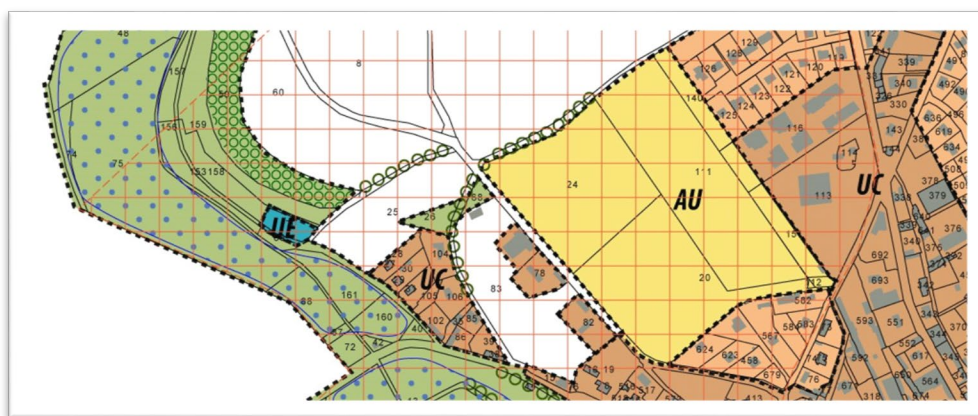
Cependant, en raison d'une erreur matérielle, la légende du plan de zonage ne comprend pas le figuré correspondant à ces zones humides.

Modification du plan de zonage

La modification consiste à ajouter la zone humide découverte récemment au plan de zonage afin d'assurer sa préservation en mobilisant les dispositions générales du règlement écrit du PLU de 2016 relatives aux zones humides.

La modification consiste également à ajouter le figuré des zones humides dans la légende, celui n'apparaissant pas en raison d'une erreur matérielle.

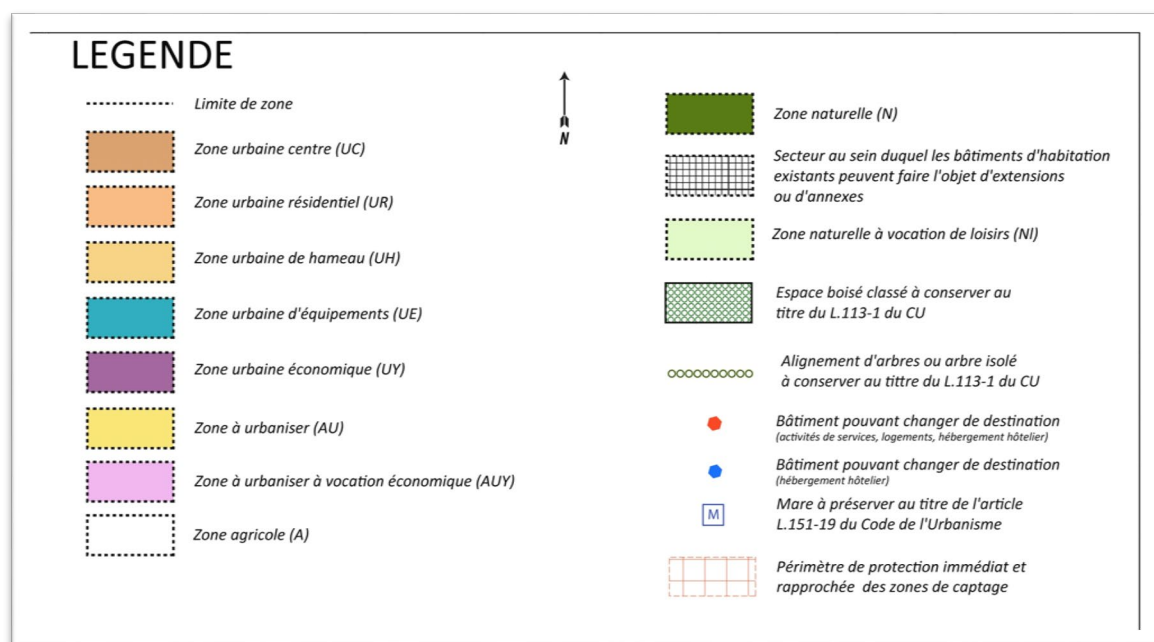
Extrait du plan de zonage du règlement graphique du PLU approuvé en 2016 :



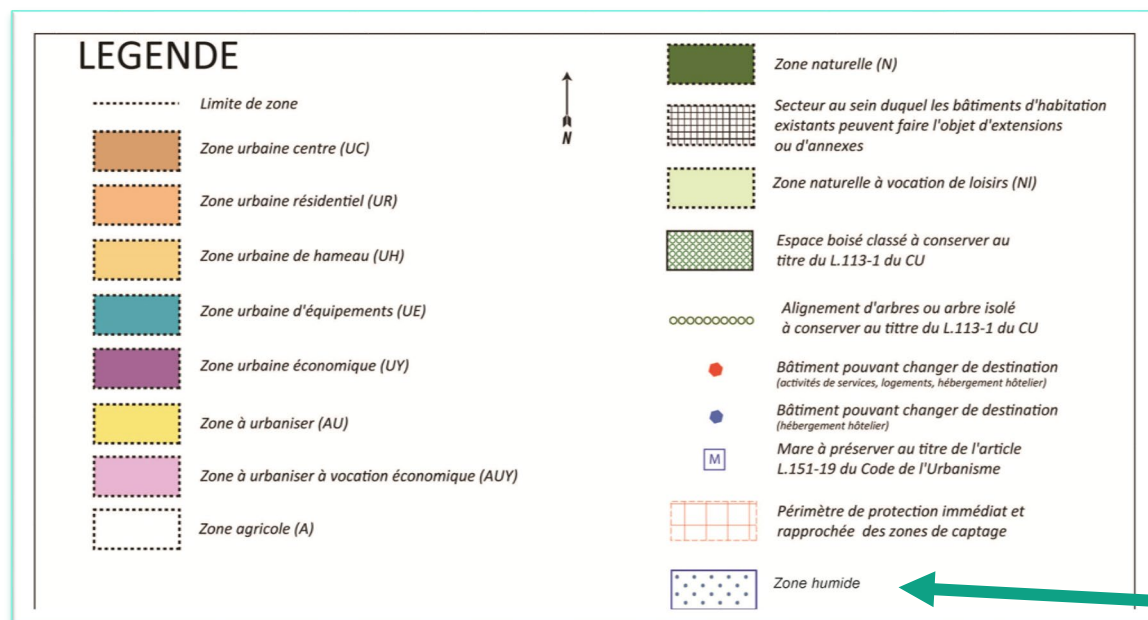
Extrait du plan de zonage du PLU modifié :



Extrait du plan de zonage du PLU approuvé en 2016 :



Extrait du plan de zonage du PLU modifié :



Mise à jour du rapport de présentation au regard de la préservation de la zone humide

En complément, pour justifier de l'identification de la zone humide sur le plan de zonage, les données pédologiques amenant à considérer ce secteur comme une zone humide, sont annexées au rapport de présentation et celui-ci est mis à jour :

- page n°3 : mise à jour du sommaire
- page n°72 : ajout d'une référence à la zone humide avec renvoi aux annexes,
- page n°127 : ajout de la zone humide sur le plan,
- ajout de la page n°171 « Annexes »,
- à partir de la page n°172 : ajout de l'étude de la zone humide.

Protection des rez-de-chaussée commerciaux

Contexte / État des lieux

Un enjeu pour la revitalisation du centre-bourg

Face à la perte de diversité commerciale et la réduction du parcours marchand à Bacqueville-en-Caux, le maintien du commerce et de l'artisanat de proximité en centre-bourg constitue un enjeu fort, tant pour des raisons économiques que sociales (générateur de dynamique urbaine, de convivialité, d'animation).

Dans ce contexte, la Communauté de communes Terroir de Caux et la Commune de Bacqueville-en-Caux ont mis en place plusieurs programmes et actions favorisant le maintien de l'activité commerciale et artisanale ces dernières années :

- Subventions de la Communauté de communes pendant la crise Covid telles que la participation au dispositif Impulsion Résistance porté par la Région Normandie,
- Subvention « aide à l'immobilier » de la Communauté de communes cofinancée avec le Département de la Seine-Maritime destinée aux entreprises artisanales et commerciales,
- Élaboration d'une stratégie de revitalisation du centre-bourg portée par la Commune et la mise en œuvre des actions prévues,
- Engagement dans le programme national Petites Villes de Demain (PVD) en faveur de la revitalisation des centres-bourgs et la signature de la convention cadre valant Opération de Revitalisation de Territoire (ORT),
- Mise en place d'un observatoire du commerce à l'échelle de Terroir de Caux par la Chambre de Commerces et d'Industrie (CCI) Rouen Métropole avec la participation de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat (CMA) Normandie,
- Mise en place du Droit de Prémption Urbain (DPU) et prochainement d'un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial (DPC),
- Implantation de la France Services par la Communauté de communes place du Général de Gaulle,
- Accompagnement numérique des commerçants assuré conjointement par les services de Communauté de communes et la Chambre de Commerce et d'Industrie Rouen Métropole.

En continuité et en cohérence avec ces actions, la Commune de Bacqueville-en-Caux a souhaité protéger les linéaires commerciaux de son centre-bourg. L'objectif est d'éviter les ruptures de ces linéaires en interdisant les changements de destinations notamment en logement ou stationnement.

Carte des locaux avec vitrines à Bacqueville-en-Caux :



Le PLU de 2016

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU approuvé en 2016 prévoit de développer l'offre commerciale de centre-bourg :

« Le Plan Local d'urbanisme veille donc à maintenir et à renforcer le tissu de commerces et de services existants en centre-bourg et à proximité. Seront ainsi repérés les secteurs commerciaux du bourg à préserver et renforcer. Il sera précisé dans le règlement que : "Le changement de destination des commerces et services de proximité en habitation ou stationnement est interdit. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, locaux techniques, locaux de gardiennage..." » (Axe 1 : « Conforter l'attractivité et le dynamisme communal », partie : « Accompagner le développement économique local »)

L'article L151-16 du Code de l'urbanisme prévoit que :

*"Le règlement peut **identifier et délimiter** les quartiers, îlots et **voies** dans lesquels est **préservée ou développée la diversité commerciale**, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif."*

Le règlement du PLU approuvé en 2016 interdit le changement de destination en logements ou stationnement des rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie dans l'ensemble de la zone UC. La modification du PLU prévoit d'identifier précisément les voies pour lesquelles s'appliquera cette protection en cohérence avec :

- les résultats de l'observatoire du commerce réalisé en 2022,
- le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité qui est envisagé pour l'institution du droit de préemption commercial et artisanal.

Ainsi, ne seront pas protégés les locaux avec vitrines isolés non constitutifs du linéaire marchand du centre-bourg.

Par ailleurs, afin de clarifier la règle en cas de démolition d'un immeuble (y compris due à un sinistre), une disposition est ajoutée afin de préciser que la reconstruction devra comporter un rez-de-chaussée commercial.

L'enjeu de maintien des logements situés au-dessus des commerces

La création et le maintien des logements situés au-dessus des commerces dans les centres-bourgs constituent également un enjeu pour la revitalisation des centres-bourgs. Pour ce faire, les élus du territoire ont souhaité interdire la condamnation des accès existants indépendants à ces logements dans les secteurs de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT), dont fait partie le centre-bourg de Bacqueville-en-Caux. La protection des linéaires commerciaux dans le PLU pourrait contraindre la création d'accès nécessaire à la création ou le maintien de ces logements, il est donc nécessaire de prévoir une disposition les autorisant.

La modification consiste à faire évoluer :

- le règlement écrit et graphique conformément à l'article L151-16 du Code de l'urbanisme en délimitant les voies dans lesquelles est préservée la diversité commerciale,
- le règlement écrit en précisant la règle en cas de démolition et reconstruction,
- le règlement écrit en précisant que la création et l'adaptation d'accès aux étages sont autorisées.

Modification du règlement écrit zone UC

Article UC1 et 2 du règlement écrit page 14

Extrait du PLU approuvé en 2016 :

Article UC 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux, d'hébergements hôteliers autres que celles visées à l'article UC 2.
- 1.2 Les constructions à usage d'activités industrielles, d'exploitations agricoles ou forestières, d'entrepôts.
- 1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes : permanents ou saisonniers.
- 1.4 Le stationnement des caravanes.
- 1.5 Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- 1.6 Le changement de destination des commerces et services de proximité en habitation ou stationnement est interdit. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, locaux techniques, locaux de gardiennage
- 1.7 La démolition totale ou partielle des constructions, secteurs ou éléments repérés aux documents graphiques en application de l'article L. 123-1 5 7° du code de l'urbanisme
- 1.8 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100m² **sauf** :
 - s'ils sont rendus nécessaires à la réalisation d'aménagements hydrauliques,
 - s'ils sont rendus nécessaires à la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics, dans les conditions fixées à l'article 2.

Article UC 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées :

- 2.1 Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux, d'hébergements hôteliers compatibles avec la proximité des zones d'habitat, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances.
- 2.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UC 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article UC 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux, d'hébergements hôteliers autres que celles visées à l'article UC 2.
- 1.2 Les constructions à usage d'activités industrielles, d'exploitations agricoles ou forestières, d'entrepôts.
- 1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes : permanents ou saisonniers.
- 1.4 Le stationnement des caravanes.
- 1.5 Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- 1.6 Pour les linéaires identifiés au plan de zonage au titre de la protection de la diversité commerciale, le changement de destination des commerces et services de proximité en habitation ou stationnement est interdit. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, locaux techniques, locaux de gardiennage. En cas de démolition d'un immeuble (y compris due à un sinistre) comportant une case commerciale, la reconstruction devra recréer un rez-de-chaussée commercial.
- 1.7 La démolition totale ou partielle des constructions, secteurs ou éléments repérés aux documents graphiques en application de l'article L. 123-1 5 7° du code de l'urbanisme
- 1.8 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100m² **sauf** :
 - s'ils sont rendus nécessaires à la réalisation d'aménagements hydrauliques,
 - s'ils sont rendus nécessaires à la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics, dans les conditions fixées à l'article 2.

Article UC 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés :

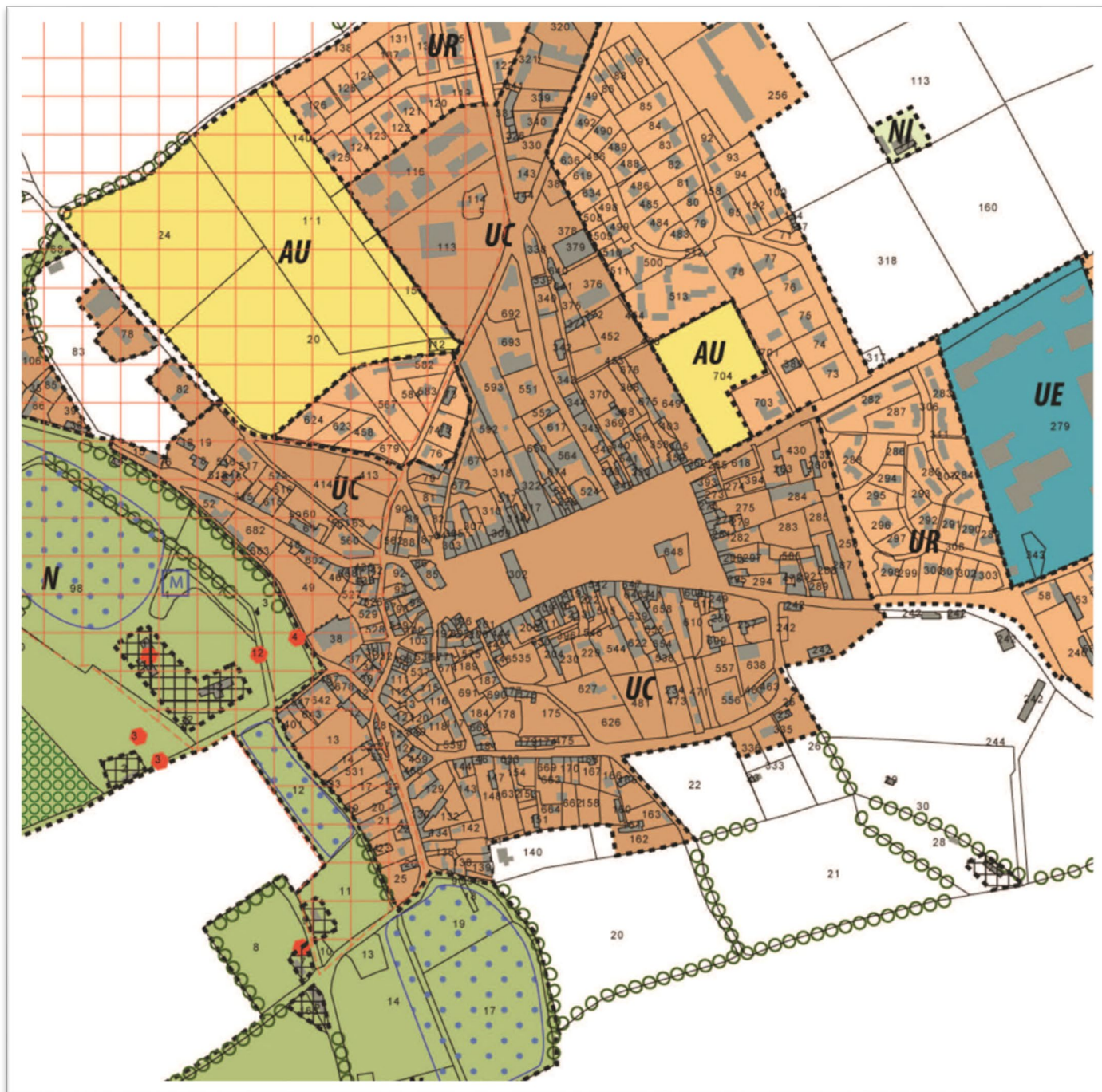
- 2.1 Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux, d'hébergements hôteliers compatibles avec la proximité des zones d'habitat, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances.
- 2.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.3 Pour les linéaires identifiés au plan de zonage au titre de la protection de la diversité commerciale, le changement de destination d'une partie du rez-de-chaussée à condition que celui-ci soit nécessaire à la création ou l'adaptation d'un accès aux étages supérieurs.

Article UC 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

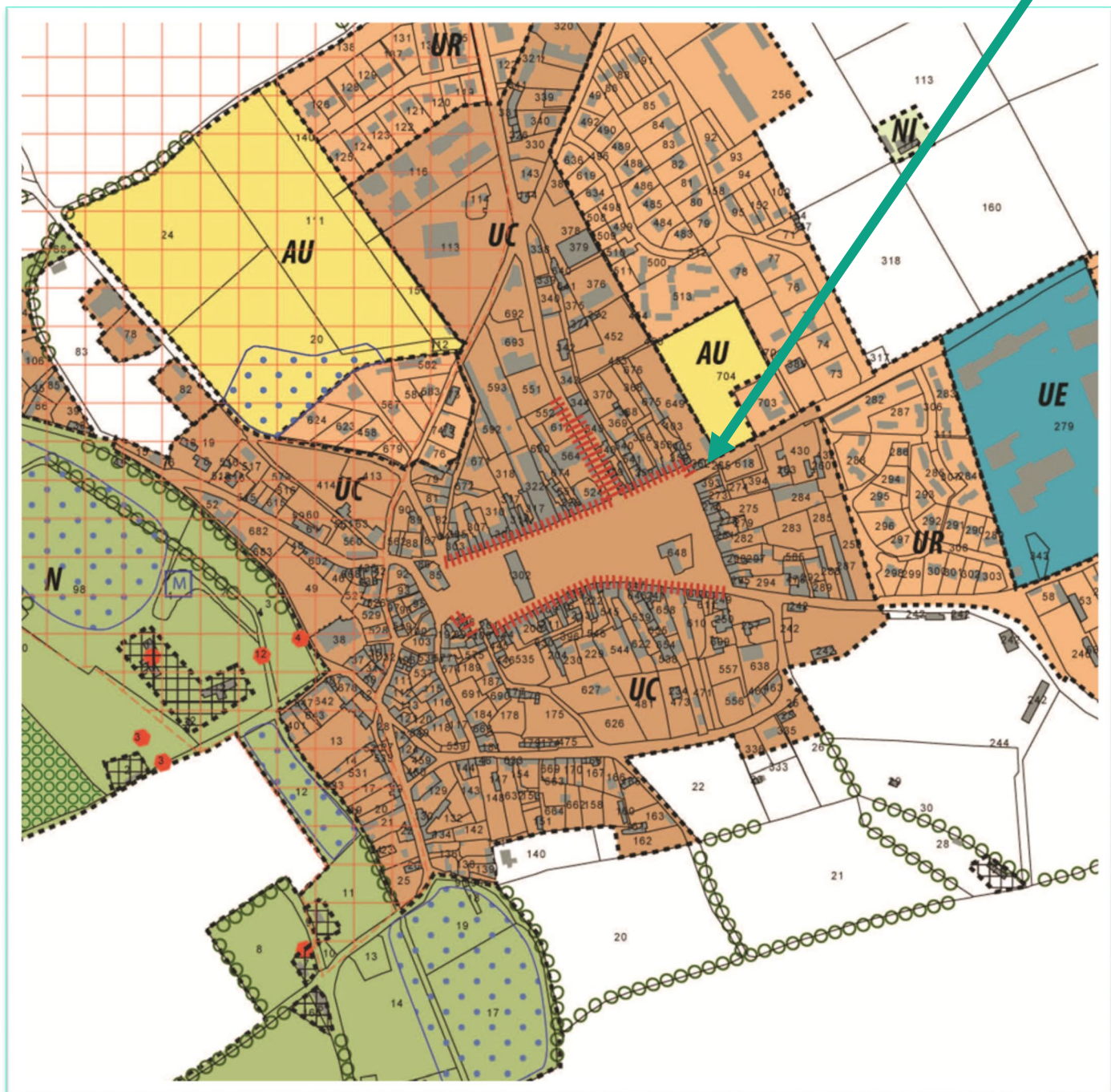
Modification du règlement graphique

Ajout de linéaires de protection de la diversité commerciale au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme en zone UC

Extrait du PLU approuvé en 2016



Extrait du PLU modifié :



Ajout dans la légende :



*Protection de la diversité commerciale au titre de
l'article L151-16 du code de l'urbanisme*

Limitation des hauteurs de clôtures et de haies

Contexte/État des lieux

L'article L151-9 du Code de l'urbanisme précise que le règlement : « *peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.* »

Le PADD du PLU de Bacqueville-en-Caux prévoit de « *Favoriser de nouvelles formes urbaines de qualités (...) En veillant à la bonne intégration des nouvelles constructions dans le tissu déjà constitué et dans son environnement (important des formes traditionnelles, implantation par rapport à la rue et à la place centrale de village, valorisation paysagère des abords...)* » (Axe 3 « *Inscrire le projet au sein de l'armature naturelle et agricole* », partie « *Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti* »).

Les clôtures sont réglementées seulement dans les zones UE, UY et AUY. Au regard des clôtures construites et des haies plantées ces dernières années, la Commune souhaite en limiter la hauteur. L'objectif est de garantir leur bonne intégration dans le paysage et de limiter les conflits de voisinage liés au manque d'entretien des haies en zone d'habitat. La modification prévoit ainsi de limiter la hauteur à 2 mètres :

- des clôtures et des haies dans les zones d'habitat (UC, UR, UH, AU),
- des clôtures dans les autres zones (A et N).

Modification du règlement écrit

Les articles 11 des zones UC, UR, UH et AU sont modifiés pour intégrer la disposition suivante : « Les hauteurs des clôtures et des haies ne peuvent excéder 2 m. »

Les articles 11 des zones A et N sont modifiés pour intégrer la disposition suivante : « Les hauteurs des clôtures ne peuvent excéder 2 m. »

Article UC11 du règlement écrit page 16

Extrait du PLU approuvé en 2016 :

Article UC 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Généralités

- 11.1 Toute construction nouvelle doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité.
- 11.2 En cas de transformation ou d'extension de bâtiments existants et de construction d'annexes, celles-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.
- 11.3 L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.
- 11.4 Les travaux exécutés sur les éléments de caractère identifiés et localisés au rapport de présentation et aux documents graphiques de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L.123-1-5 7^{al} du code de l'urbanisme doivent être conçus de manière à éviter toute dénaturation des caractéristiques architecturales ou décoratives constituant leur intérêt patrimonial.

Adaptation au sol

- 11.5 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

Aspect

- 11.6 Quand il n'est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les parements, les peintures seront de couleur appropriée à l'environnement.

Article UC 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

Extrait du PLU modifié :

Article UC 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Généralités

- 11.1 Toute construction nouvelle doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité.
- 11.2 En cas de transformation ou d'extension de bâtiments existants et de construction d'annexes, celles-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.
- 11.3 L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.
- 11.4 Les travaux exécutés sur les éléments de caractère identifiés et localisés au rapport de présentation et aux documents graphiques de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L.123-1-5 7^{al} du code de l'urbanisme doivent être conçus de manière à éviter toute dénaturation des caractéristiques architecturales ou décoratives constituant leur intérêt patrimonial.

Adaptation au sol

- 11.5 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

Aspect

- 11.6 Quand il n'est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les parements, les peintures seront de couleur appropriée à l'environnement.

Clôtures

- 11.7 Les hauteurs des clôtures et des haies ne peuvent excéder 2 m.

Article UC 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

Article UR11 du règlement écrit page 21

Extrait du PLU approuvé en 2016 :

Article UR 11 – L’aspect extérieur des constructions et l’aménagement de leurs abords

Généralités

- 11.1 Toute construction nouvelle doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité.
- 11.2 En cas de transformation ou d'extension de bâtiments existants et de construction d'annexes, celles-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.
- 11.3 L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

Adaptation au sol

- 11.4 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

Aspect

- 11.5 Quand il n'est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les parements, les peintures seront de couleur appropriée à l'environnement.

Article UR 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

Extrait du PLU modifié :

Article UR 11 – L’aspect extérieur des constructions et l’aménagement de leurs abords

Généralités

- 11.1 Toute construction nouvelle doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité.
- 11.2 En cas de transformation ou d'extension de bâtiments existants et de construction d'annexes, celles-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.
- 11.3 L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

Adaptation au sol

- 11.4 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

Aspect

- 11.5 Quand il n'est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les parements, les peintures seront de couleur appropriée à l'environnement.

Clôtures

- 11.6 Les hauteurs des clôtures et des haies ne peuvent excéder 2 m.

Article UR 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

Article UH11 du règlement écrit page 26

Extrait du PLU approuvé en 2016 :

Article UH 11 – L’aspect extérieur des constructions et l’aménagement de leurs abords

Généralités

- 11.1 Toute construction nouvelle doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité.
- 11.2 En cas de transformation ou d'extension de bâtiments existants et de construction d'annexes, celles-là doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble. (voir cahier de recommandations architecturales)
- 11.3 L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

Adaptation au sol

- 11.4 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

Aspect

- 11.5 Quand il n'est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les parements, les peintures seront de couleur appropriée à l'environnement.

Article UH 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

Extrait du PLU modifié :

Article UH 11 – L’aspect extérieur des constructions et l’aménagement de leurs abords

Généralités

- 11.1 Toute construction nouvelle doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité.
- 11.2 En cas de transformation ou d'extension de bâtiments existants et de construction d'annexes, celles-là doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble. (voir cahier de recommandations architecturales)
- 11.3 L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

Adaptation au sol

- 11.4 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

Aspect

- 11.5 Quand il n'est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les parements, les peintures seront de couleur appropriée à l'environnement.

Clôtures

- 11.6 Les hauteurs des clôtures et des haies ne peuvent excéder 2 m.

Article UH 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

Article AU11 du règlement écrit page 41

Extrait du PLU approuvé en 2016 :

Article AU 11 – L’aspect extérieur des constructions et l’aménagement de leurs abords

Généralités

- 11.1 Toute construction nouvelle doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité.
- 11.2 En cas de transformation ou d'extension de bâtiments existants et de construction d'annexes, celles-là doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.
- 11.3 L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

Adaptation au sol

- 11.4 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

Aspect

- 11.5 Quand il n'est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les parements, les peintures seront de couleur appropriée à l'environnement.

Article AU 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.
- 12.2 Le sol de ces aires devra rester en partie perméable. pour au moins un tiers de leur surface.

Extrait du PLU modifié :

Article AU 11 – L’aspect extérieur des constructions et l’aménagement de leurs abords

Généralités

- 11.1 Toute construction nouvelle doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité.
- 11.2 En cas de transformation ou d'extension de bâtiments existants et de construction d'annexes, celles-là doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.
- 11.3 L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

Adaptation au sol

- 11.4 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

Aspect

- 11.5 Quand il n'est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les parements, les peintures seront de couleur appropriée à l'environnement.

Clôtures

- 11.6 Les hauteurs des clôtures et des haies ne peuvent excéder 2 m.

Article AU 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.
- 12.2 Le sol de ces aires devra rester en partie perméable, pour au moins un tiers de leur surface.

Article A11 du règlement écrit page 51

Extrait du PLU approuvé en 2016 :

Article A 11 – L’aspect extérieur des constructions et l’aménagement de leurs abords

Pour les habitations et les bâtiments pouvant changer de destination existants :

Généralités

- 11.1 Toute construction nouvelle doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages.
- 11.2 En cas de transformation ou d'extension de bâtiments existants et de construction d'annexes, celles-là doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble. (voir cahier de recommandations architecturales)
- 11.3 L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

Adaptation au sol

- 11.4 Sauf pour les bâtiments d'exploitation agricole, les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

Aspect

- 11.5 Quand il n'est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les parements, les peintures seront de couleur appropriée à l'environnement.

Article A 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

Extrait du PLU modifié :

Article A 11 – L’aspect extérieur des constructions et l’aménagement de leurs abords

Pour les habitations et les bâtiments pouvant changer de destination existants :

Généralités

- 11.1 Toute construction nouvelle doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages.
- 11.2 En cas de transformation ou d'extension de bâtiments existants et de construction d'annexes, celles-là doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble. (voir cahier de recommandations architecturales)
- 11.3 L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

Adaptation au sol

- 11.4 Sauf pour les bâtiments d'exploitation agricole, les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

Aspect

- 11.5 Quand il n'est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les parements, les peintures seront de couleur appropriée à l'environnement.

Clôtures

- 11.6 Les hauteurs des clôtures ne peuvent excéder 2 m.

Article A 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

Article N11 du règlement écrit page 58

Extrait du PLU approuvé en 2016 :

Article N 11 – L’aspect extérieur des constructions et l’aménagement de leurs abords

Généralités

- 11.1 Toute construction doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages.
- 11.2 En cas de transformation ou d'extension de bâtiments existants et de construction d'annexes, celles-là doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.
- 11.3 L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

Aspect

- 11.4 Quand il n'est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les parements, les peintures seront de couleur appropriée à l'environnement.

Article N 12– Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

Extrait du PLU modifié :

Article N 11 – L’aspect extérieur des constructions et l’aménagement de leurs abords

Généralités

- 11.1 Toute construction doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages.
- 11.2 En cas de transformation ou d'extension de bâtiments existants et de construction d'annexes, celles-là doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.
- 11.3 L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

Aspect

- 11.4 Quand il n'est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les parements, les peintures seront de couleur appropriée à l'environnement.

Clôtures

- 11.5 Les hauteurs des clôtures ne peuvent excéder 2 m.

Article N 12– Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette modification du PLU améliore la prise en compte de l'environnement dans le PLU et conforte le PADD sans le modifier :

- en répondant aux enjeux de revitalisation du centre-bourg contribuant à réduire les besoins en déplacements:
 - par la protection des commerces,
 - en permettant l'implantation de la maison de santé pluridisciplinaire,
- en préservant la zone humide,
- en préservant le paysage par la limitation des hauteurs de haies et clôtures.