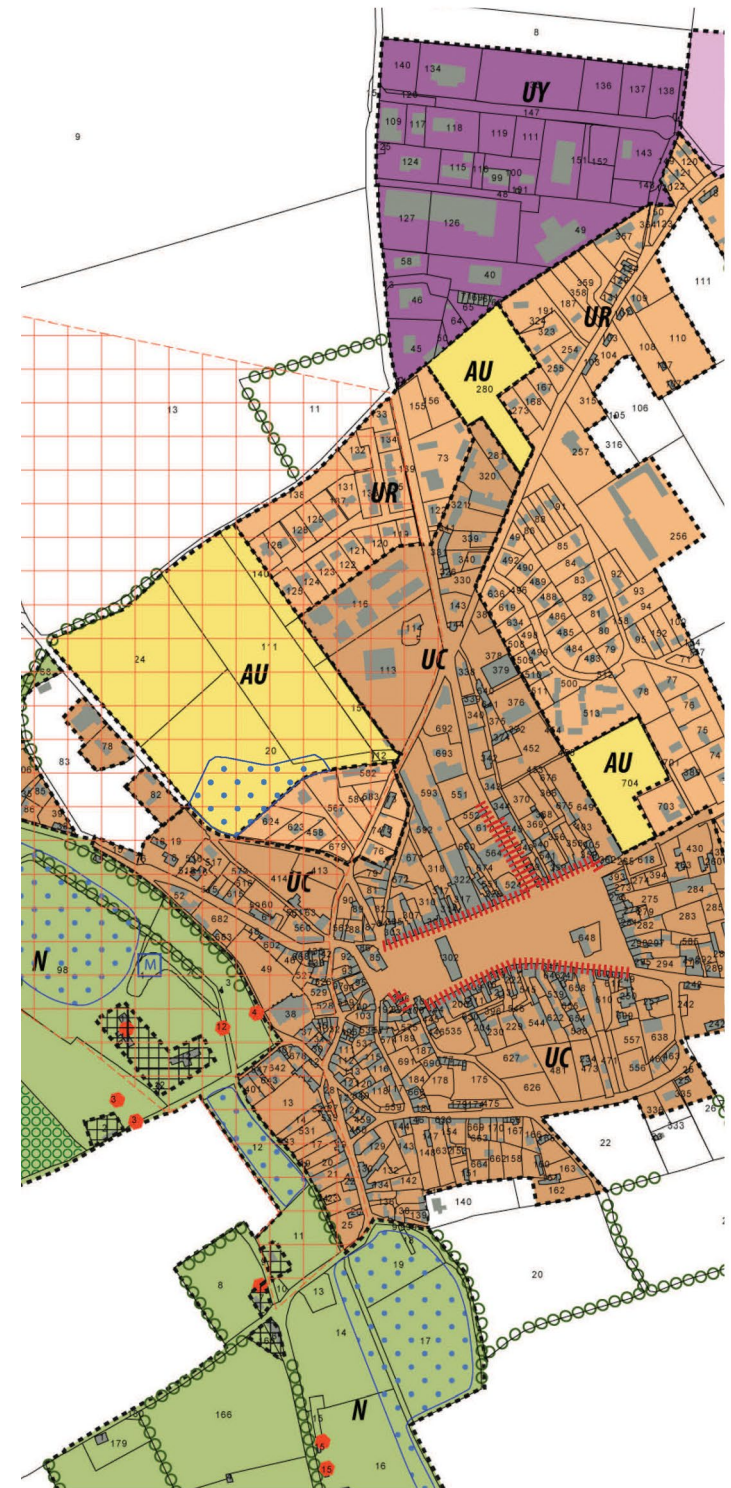
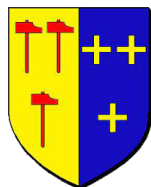


BILAN DE LA MISE À DISPOSITION DU DOSSIER AU PUBLIC ET LISTE DES MODIFICATIONS

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME

Bacqueville-en-Caux

Adoptée le 15 avril 2024



SOMMAIRE

Observations du public	3
Modifications effectuées pour prendre en compte l'avis de la DDTM du 02/02/2024	5
La protection des rez-de-chaussée commerciaux dans le centre-bourg	5
Destinations et sous-destinations	5
L'OAP de la zone AU de la « Croix-Mangea-là »	6
Limitation des hauteurs de clôtures et de haies en zones agricoles et naturelles	9
Modifications effectuées pour prendre en compte l'avis de la CCI du 27/02/2024	10
La protection des rez-de-chaussée commerciaux dans le centre-bourg	10
Limitation des hauteurs des haies	11
Annexes	12

Le présent document précise les modifications apportées sur le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Bacqueville-en-Caux tel qu'il a été soumis à l'avis des Personnes Publiques Associées au titre de l'article L153-40 du Code de l'urbanisme et tel qu'il a été mis à disposition du public conformément à l'article L153-47 du même code.

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Par délibération en date du 11 décembre 2023, le Conseil communautaire a fixé les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bacqueville-en-Caux.

Information du public

Le public a été informé de la mise à disposition du projet de modification simplifiée du PLU de la commune de Bacqueville-en-Caux plus de 8 jours avant que celle-ci ne commence :

- Par voie d'affichage en mairie de Bacqueville-en-Caux et au siège de la Communauté de communes,
- Sur le site internet de la Communauté de communes Terroir de Caux,
- Par voie de presse (publication dans les annonces légales du Paris-Normandie le 25/01/2024),
- Via les réseaux sociaux de la Communauté de communes Terroir de Caux (Facebook et LinkedIn).

Modalités de mise à disposition du dossier au public

Cette mise à disposition s'est déroulée du mardi 6 février 2024 au vendredi 8 mars 2024 inclus, soit pour une durée de 32 jours consécutifs. Sur cette période, les pièces constituant le projet de modification simplifiée n°1 du PLU joint des avis émis par les personnes publiques associées et consultées, ont été disponibles :

- Sur support papier au siège de la Communauté de communes Terroir de Caux et au secrétariat de la Mairie Bacqueville-en-Caux,
- Sur le site internet de la Communauté de communes Terroir de Caux : <https://www.terroirdecaux.fr/vivre-ici/votre-habitation/demarches-durbanisme/plu-de-bacqueville-en-caux-modification-simplifiee/>

Le public pouvait formuler ses observations :

- par courrier électronique envoyé à l'adresse suivante : urbanisme@terroirdecaux.net

- par correspondance au service urbanisme, Communauté de communes Terroir de Caux, Rue des brasseurs, 76890 Tôtes,
- sur les registres papiers ouverts au siège de la Communauté de communes Terroir de Caux et au secrétariat de la Mairie Bacqueville-en-Caux.

Avis des PPA reçus

Les avis émis par les personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 ont été joints aux dossiers mis à disposition du public au fur et à mesure de leur réception. 5 avis ont été reçus :

- Avis de Chambre de Métiers et de l'Artisanat (CMA) Normandie reçu le 29 janvier 2024,
- Avis du PETR Pays Dieppois – Terroir de Caux reçu le 31 janvier 2024,
- Avis de la Chambre d'Agriculture de la Seine-Maritime reçu le 31 janvier 2024,
- Avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) de la Seine-Maritime reçu le 2 février 2024,
- Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) Rouen Métropole reçu le 8 mars 2024.

Observations émises par le public

Pendant toute la durée de la mise à disposition, **aucune observation n'a été formulée par le public**, à l'exception du courrier électronique émis par la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) de Rouen Métropole en date du 8 mars 2024 comprenant en pièce jointe les observations formulées sur le projet de modification simplifiée. Ces observations ont été intégrées au dossier comme avis de personne publique associée (PPA).

MODIFICATIONS EFFECTUÉES POUR PRENDRE EN COMPTE L'AVIS DE LA DDTM DU 02/02/2024

La protection des rez-de-chaussée commerciaux dans le centre-bourg

Remarque(s) émise(s)	Modification	Pièce modifiée
<i>« 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. »</i>	La notice explicative a été complétée tel que recommandé : paragraphe « Choix de la procédure » de la partie « Contexte juridique et objectifs de la modification ».	Notice explicative

Destinations et sous-destinations

Remarque(s) émise(s)	Modification	Pièce modifiée
<i>« 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. »</i>	L'élaboration du PLU de Bacqueville-en-Caux ayant été prescrite le 28/11/2011, les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restaient applicables (cf. article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme). Bien qu'approuvé en décembre 2016, le PLU fait ainsi références aux destinations de l'ancienne version du code de l'urbanisme (art. R123-9).	Sans objet

L'OAP de la zone AU de la « Croix-Mangea-là »

La zone humide

Remarque(s) émise(s)	Modification	Pièces modifiées
<p>« 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 ».</p> <p>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.</p> <p>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 (Rg.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. »</p>	<p>La zone humide a été identifiée au plan de zonage comme « zone humide ». Le figuré n'apparaissant pas au sein de la légende, en raison d'une erreur matérielle a également été ajoutée. La notice explicative a été complétée afin de présenter la modification du plan de zonage permettant la protection de la zone humide,</p> <p>Les données pédologiques et écologiques ont été annexées au rapport de présentation.</p>	<p>Rapport de présentation</p> <p>Plan de zonage</p> <p>Notice explicative</p>

Représentation

Remarque(s) émise(s)	Modification	Pièces modifiées
<p>« 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.</p> <p>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. (...)</p> <p>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, (...) »</p>	<p>Les principales affectations sont désormais représentées par des symboles.</p>	<p>OAP</p> <p>Notice explicative</p>
<p>« (...)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.»</p>	<p>La Communauté de communes étant Maître d'ouvrage du projet de développement en cours, ces variations seront précisées dans le prochain permis d'aménager modificatif.</p>	<p>Sans objet</p>

Densité

Remarque(s) émise(s)	Modification	Pièces modifiées
<p>« 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.</p> <p>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. »</p>	<p>Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU en vigueur 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. Dans le cadre de la procédure de modification simplifiée, les orientations définies par le PADD ne doivent pas être changées.</p> <p>Pour atteindre cet objectif, le besoin en logements s'élève à 162 logements (page 115 du rapport de présentation) dont 115 en extension urbaine répartis sur 3 zones « à urbaniser » dites « AU ».</p> <p>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.</p> <p>Compte-tenu de la présence de la zone humide et du projet de maison de santé, l'espace dévolu à la création de logements représenterait moins de 5 ha. Ainsi, la construction de 85 logements représenterait une densité d'environ 17 log./ha.</p> <p>Afin d'assurer le <u>respect du projet démographique du PLU approuvé en 2016</u>, la densité brute (hors zone humide et équipements publics) à respecter est fixée à au moins <u>17 log./ha</u>.</p>	<p>Notice</p> <p>Rapport de présentation</p> <p>OAP</p>

Limitation des hauteurs de clôtures et de haies en zones agricoles et naturelles

Remarque(s) émise(s)	Modification	Pièces modifiées
<p>« 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.</p> <p>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.</p> <p>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.»</p>	La hauteur des haies en zones naturelles et agricoles n'est plus réglementée.	Règlement écrit Notice

MODIFICATIONS EFFECTUÉES POUR PRENDRE EN COMPTE L'AVIS DE LA CCI DU 27/02/2024

La Chambre de Commerce de d'Industrie a transmis son avis sur le projet de modification simplifiée n°1 de Bacqueville-en-Caux, délibération en date du 27 février 2024, par courrier électronique du 8 mars 2024.

La protection des rez-de-chaussée commerciaux dans le centre-bourg

Remarque(s) émise(s)	Modification	Pièces modifiées
<p><i>« La CCI est favorable, en deuxième lieu, à la modification de la zone soumise à des prescriptions en matière de protection des rez-de-chaussée commerciaux pour l'aligner sur le périmètre d'application du Droit de Préemption commercial. La CCI considère que ce changement va dans le bon sens et peut favoriser le maintien d'un linéaire commercial dense et la préservation d'activités variées dans le cœur de la ville grâce à la mise en œuvre, sur le même périmètre de ces deux outils complémentaires. La CCI recommande cependant de compléter l'Article UC 1-6, pour prescrire, qu'en cas de mise en œuvre d'une opération de démolition-reconstruction d'un immeuble sur une parcelle du périmètre qui comportait une case commerciale, il sera nécessaire de recréer un rez-de-chaussée commercial. La CCI soutient également d'ajouter, dans le Règlement, à l'Article UC 2-3 (occupations admises sous conditions) d'une règle concernant la création ou l'adaptation d'un accès aux étages ; »</i></p>	<p>L'article UC 1-6 est complété ainsi :« 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. ».</p>	<p>Règlement écrit Notice explicative</p>

Limitation des hauteurs des haies

Remarque(s) émise(s)	Modification	Pièces modifiées
<p>« La CCI n'est pas opposée, en troisième lieu, à la modification des Articles UC 11-7, UR 11-6, UH 11-6, AU 11-6, A 11-6 et N 11-5 (clôtures) afin de limiter à 2 mètres la hauteur des clôtures et des haies entourant les terrains. Elle considère cependant qu'il sera difficile de contrôler sur le long terme la hauteur des haies et s'interroge en conséquence, sur le caractère opportun de maintenir une règle de hauteur concernant les haies. »</p>	<p>La Commune souhaite maintenir une limitation des hauteurs de haies dans les zones comprenant de l'habitat.</p> <p>Ainsi, les hauteurs des haies et des clôtures restent limitées à 2 mètres dans les zones UC, UR, UH et AU. En revanche, la hauteur des haies n'est pas limitée dans les zones A, N, UE, UY et AUY.</p>	<p>Règlement écrit</p> <p>Notice explicative</p>

ANNEXES

- Avis de Chambre de Métiers et de l'Artisanat (CMA) Normandie en date du 23 janvier 2024,
- Avis du PETR Pays Dieppois – Terroir de Caux du 25 janvier 2024.
- Avis de la Chambre d'Agriculture de la Seine-Maritime en date du 30 janvier 2024,
- Avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) de la Seine-Maritime du 2 février 2024,
- Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) du 27 février 2024.