

ENQUETE PUBLIQUE

Mémoire en réponse relatif à l'enquête publique ayant pour objet la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur la commune de Bourg-Achard

Maître d'Ouvrage : Communauté de Communes Roumois Seine

Par le présent mémoire en réponse, la communauté de communes Roumois Seine en accord avec la commune de Bourg-Achard se positionne sur les observations du public ainsi que sur les commentaires du commissaire enquêteur dans le respect des délais imposés par la réglementation.

Afin de faciliter la lecture de ces éléments, les réponses respectent la présentation du procès-verbal de synthèse.

Fait à BOURG ACHARD,
Le 18/07/2022



Le Président,
M. Vincent MARTIN

Personnes reçues à la permanence du vendredi 3 juin 2022 et ayant déposé des observations sur le registre d'enquête publique

Monsieur Thibault POTTIER 293 les vallées 27310 Bourg-Achard :

"J'ai rencontré le commissaire enquêteur pour présenter mon projet d'extension de ma maison en zone A. J'enverrai dans les prochains jours une observation détaillée par mail"

Réponse du pétitionnaire :

Cette observation fait écho au courriel déposé par Monsieur Pottier le 28 juin 2022. Elle n'appelle pas de réponse du pétitionnaire.

Monsieur et Madame Jean-Luc et Elisabeth BUYCK 510 rue du Village

27310 Honguemare- Guenouville :

"Nous constatons qu'encore une fois que la commune de Bourg-Achard modifie son PLU et ne respecte pas ses engagements pris lors des négociations pour la déviation Nord/Ouest de Bourg-Achard.

Il nous avait été attribué 3 lots à bâtir pour une superficie d'environ 2 800 m² en compensation d'une parcelle devenue inexploitable.

Malgré :

- *Compte rendu départemental Eure en date du 28 décembre 2017 auquel assistaient Monsieur Jean Pierre DENIS, ancien Maire et Madame SIMON, adjointe et actuelle Maire.*
- *Courrier de la chambre d'agriculture du 18 décembre 2017*
- *Délibération du conseil municipal de Bourg-Achard du 14 décembre 2017 (Madame SIMON présente ce jour-là ainsi que Monsieur APPERT) en vue de modifier le PLU.*
- *Délibération du conseil communautaire en date du 5 juillet 2018 pour modification du PLU.*

Une demande de CU a été faite en septembre 2019 et celui-ci nous est revenu non réalisable.

Nous demandons que l'on nous attribue nos 3 terrains à bâtir (parcelle ZD 367) comme cela nous avait été accepté et promis.

Au jour d'aujourd'hui, si nous n'avions pas accepté de signer la vente de nos terrains avant d'avoir eu nos 3 terrains à bâtir, la déviation ne serait toujours pas faite !!!

Le comble de cette déviation est que nous ne pouvons pas emprunter cette route avec nos engins agricoles (muret milieu au niveau des pompes funèbres.)"

Réponse du pétitionnaire :

La présente modification du plan local d'urbanisme de la commune ne peut juridiquement intégrer cette catégorie de demande, laquelle in fine porterait sur l'intégration de parcelles non constructibles au sein du zonage constructible. En effet, la liste exhaustive des sept modifications au plan local d'urbanisme ne peut pas être modifiée en cours d'enquête publique. A ce stade, un éventuel changement de zonage n'est pas de la responsabilité et compétence de la commune.

Pour autant, nous ne pouvons que conseiller aux propriétaires d'inscrire leur demande dans le registre de concertation ouvert dans le cadre de l'élaboration du futur plan local d'urbanisme intercommunal. En effet, la délimitation des différents zonages de ce plan pourrait notamment intégrer une extension ou une réduction de la zone urbanisée dans le respect des textes légaux et règlementaires en vigueur.

Personne reçue à la permanence du samedi 18 juin 2022 et ayant déposé une observation sur le registre d'enquête publique, et fait une observation orale

Monsieur BROIGNE Didier 540, rue de l'Abbé Eliot 27310 Bourg-Achard

« Difficulté pour le respect du PLU par rapport à l'implantation d'un portail sur le point suivant : 5 mètres par rapport à la limite de propriété.

Je vais donc envoyer mon dossier par mail en espérant une dérogation"

Pour information la propriété de Monsieur BROIGNE est située en zone UB.

Aujourd'hui, l'accès "véhicule" à sa propriété à partir de la voie publique rue de l'abbé Eliot se fait par une large entrée ouverte (sans portail). Selon les dires de Monsieur BROIGNE, par mesure de sécurité pour ses petits-enfants, il souhaite mettre en place un portail. Toutefois Monsieur BROIGNE a indiqué que le respect du retrait de 5 mètres de la limite de propriété n'était pas possible compte tenu de la configuration de sa propriété située à l'angle des rues la mare Samson et abbé Eliot.

Réponse du pétitionnaire :

Il est proposé de modifier la règle UB-3 du PLU **Accès et voirie** afin de répondre à cette problématique.

Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules stationnant devant le portail fermé puissent le faire sans empiéter sur la chaussée y compris le trottoir, ils sont implantés avec un retrait d'au moins 5 mètres de la limite de propriété.

Il pourra seulement être dérogé à cette règle en cas d'impossibilité technique, due à la configuration de la parcelle dans le cadre du remplacement d'un portail existant ou lors de modification d'un accès, par exemple lors de la mise en place d'un portail sur un accès non clôturé.

Personne reçue à la permanence du mardi 5 juillet 2022 et ayant déposé une observation sur le registre d'enquête publique.

Monsieur et Madame Nicolas LIZOT 202 rue du beau Pin 27310 Bourg-Achard

« Afin de pouvoir réaliser un agrandissement de maison sur la parcelle ZB0205, nous profitons de la modification du PLU pour demander un changement de zonage et passer de Na en N. En effet, nous pensons que cette demande entre tout à fait dans le cadre de la délibération n°CC/DD/175-2020. Celle-ci prévoit « la modification des documents d'urbanisme concernant le règlement écrit et graphique de son PLU, notamment l'évolution des bâtiments existants »

En ce qui nous concerne le passage de Na en N est une modification graphique, et le projet d'agrandissement est « une évolution de bâtiment existant. »

De plus, la parcelle ZB0205 étant aujourd'hui de l'habitat individuel (suite à une division parcellaire) elle n'a plus du tout vocation à être classée Na.

Nous précisons en outre, que la zone Na impose un recul de 20 mètres par rapport aux limites séparatives, or la maison actuelle se situe à 8 mètres, et de ce fait, méconnaît la règle.

Pour rappel, une demande de modification de zonage avait été faite auprès de la Mairie de Bourg-Achard et de la CdC.

Il nous a été répondu de profiter de cette enquête publique pour faire cette demande.

Un mail à ce sujet a été transmis à la CdC en début d'année. »

PJ 2 plans

Réponse du pétitionnaire :

La présente modification du plan local d'urbanisme de la commune ne peut juridiquement intégrer cette catégorie de demande, laquelle in fine porterait sur l'intégration de parcelles non constructibles au sein du zonage constructible. En effet, la liste exhaustive des sept modifications au plan local d'urbanisme ne peut pas être modifiée en cours d'enquête publique. A ce stade, un éventuel changement de zonage n'est pas de la responsabilité et compétence de la commune.

Pour autant, nous ne pouvons que conseiller aux propriétaires d'inscrire leur demande dans le registre de concertation ouvert dans le cadre de l'élaboration du futur plan local d'urbanisme intercommunal. En effet, la délimitation des différents zonages de ce plan pourrait notamment intégrer une extension ou une réduction de la zone urbanisée dans le respect des textes légaux et règlementaires en vigueur.

Personne reçue à la permanence du mardi 5 juillet 2022 et ayant déposé un courrier.

Madame Gaëlle POTTIER 293, les vallées 27310 Bourg -Achard

Réaction à l'enquête publique organisée du 3 juin au 5 juillet 2022 dans le cadre de la modification du PLU de Bourg-Achard

Dans le cadre de la modification lancée en janvier 2021 de son PLU (adopté en 2012), la commune de Bourg-Achard prévoit d'autoriser de manière explicite l'installation de clôtures synthétiques, de type « kit d'occultation à lamelles » (modification 7 / article 11 des zones UB, UC, AU1, A et N), sur tout le territoire communal, y compris dans les zones agricoles (A) et naturelles (N). La limite de ce type de clôture est fixée à 2 mètres de haut.

En zone rurale (N) et (A), il paraît essentiel que les clôtures ne soient pas constituées d'éléments pleins (panneaux, lames de soubassements, grillages à mailles fines, etc) pour des raisons à la fois écologiques et paysagères :

- Les haies jouent un grand rôle pour le maintien de la biodiversité. Les clôtures pleines et rigides sont susceptibles de constituer des obstacles au déplacement de la petite faune terrestre. Le caractère perméable de ces clôtures peut également empêcher le libre écoulement des eaux, notamment lors des épisodes de fortes précipitations où se produisent des ruissellements importants (ex : hameau des Vaillées en janvier 2017). Les haies naturelles, en revanche, tout comme les mares, ont une fonction de régulation en contribuant au drainage et à l'absorption du surplus d'eau. Si les haies peuvent présenter un inconvénient au regard de la fuite des animaux domestiques, celles-ci peuvent toutefois être doublées de grillages à mailles larges.

- La qualité du paysage est déterminée par plusieurs éléments dont la typologie des limites séparatives. La présence de haies d'essences locales assure la qualité des interfaces avec les espaces naturels et agricoles. Elle permet une transparence des vues au-delà de la parcelle, en rappelant et renforçant l'importance du végétal et de l'arbre dans les paysages et en préservant le caractère rural des lieux. Les clôtures pleines, visibles depuis l'espace public, modifieront ce paysage, en fermant l'horizon et en donnant à voir des couleurs qui ne sont pas présentes dans la nature.

Le fait d'autoriser de manière explicite ce type de clôture en zone Naturelle et Agricole risque d'avoir des répercussions dommageables sur la préservation du cadre de vie et de la biodiversité. Le sud de la commune de Bourg-Achard présente en effet des vallons bocagers (hameau de la Vierge Marie notamment) qu'il est essentiel de préserver dans le contexte actuel d'effondrement de la biodiversité. Les haies d'essences locales sont favorables à la présence de nombreuses espèces d'oiseaux, d'insectes, d'amphibiens, de petits mammifères et de chiroptères qui recherchent ces espaces encore préservés de l'urbanisation.

Cette nouvelle disposition pourrait inciter certains propriétaires, découragés par la taille des haies ou peu familiarisés avec le contexte rural, à arracher les haies existantes pour entourer leur propriété d'une clôture synthétique. Si ces initiatives ont un impact relativement réduit dans les zones urbanisées, où les sols sont déjà largement artificialisés, elles auront en revanche un impact beaucoup plus fort en zone rurale.

Enfin, plusieurs exemples d'installation de clôtures rigides à Bourg-Achard (rue Carlet) ou dans ses environs (Le Landin) montrent que lors des épisodes de forts vents, certains modèles offrent une forte prise au vent et se retrouvent parfois endommagés sous son effet. À l'inverse, les haies végétales constituent un brise-vent naturel dont l'efficacité est avérée. Le choix d'essences locales et diversifiées présente encore un intérêt esthétique du fait de l'évolution du feuillage au fil des saisons (couleurs, transparence...).

Réponse du pétitionnaire :

Suite aux différentes remarques du PARC, du commissaire enquêteur.

La règle suivante sera applicable en zones N – NA – UC et A : « Les clôtures pleines ainsi que les clôtures de type brise vue tout particulièrement (lamelles pvc, bois...) seront interdites.

Seules les clôtures grillagées ou les haies végétales seront autorisées et les soubassements interdits. »

Dans les autres zones UA – UB – UZ – AU1 -AU2 - AUB1, la hauteur maximale du grillage autorisée sera de 1.50 mètres pour le grillage avec lamelles. Et de 2 mètres pour le grillage sans lamelles.

Observations reçues par courrier électronique

Mail de Monsieur Thibault POTTIER reçu le 23 juin 2022

« Monsieur le commissaire enquêteur,

Suite à ma venue lors de votre permanence à la mairie de Bourg-Achard le 3 juin 2022, je vous adresse ci-après mes observations détaillées quant aux modifications du PLU de la commune de Bourg-Achard qui est l'objet de l'enquête publique en cours.

J'ai pour projet l'extension de ma maison située au 293 les vallées sur la commune de Bourg-Achard, sur une parcelle classée en zone Agricole.

Je précise que je n'exerce aucune activité agricole et qu'à ce titre, le PLU dans sa version actuelle ne me permet pas de réaliser d'extension.

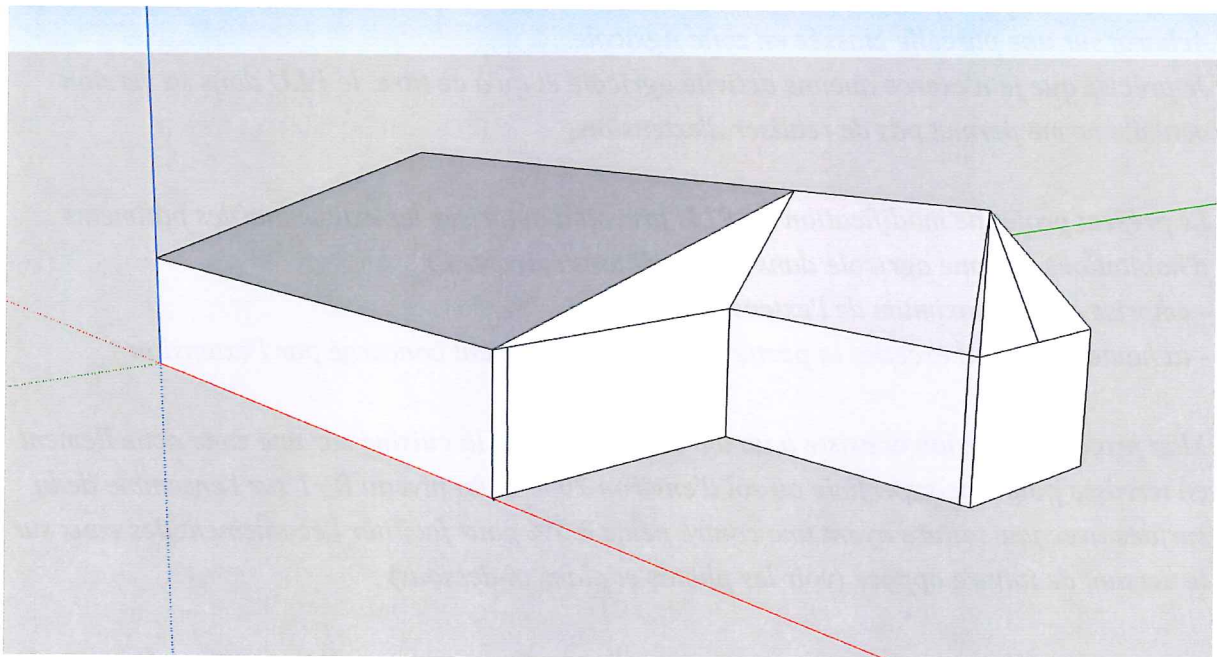
Le présent projet de modification du PLU prévoit d'autoriser les extensions des bâtiments d'habitations en zone agricole dans les conditions suivantes :

- emprise au sol maximum de l'extension : 40m²*
- la hauteur ne peut excéder la partie existante du bâtiment concerné par l'extension*

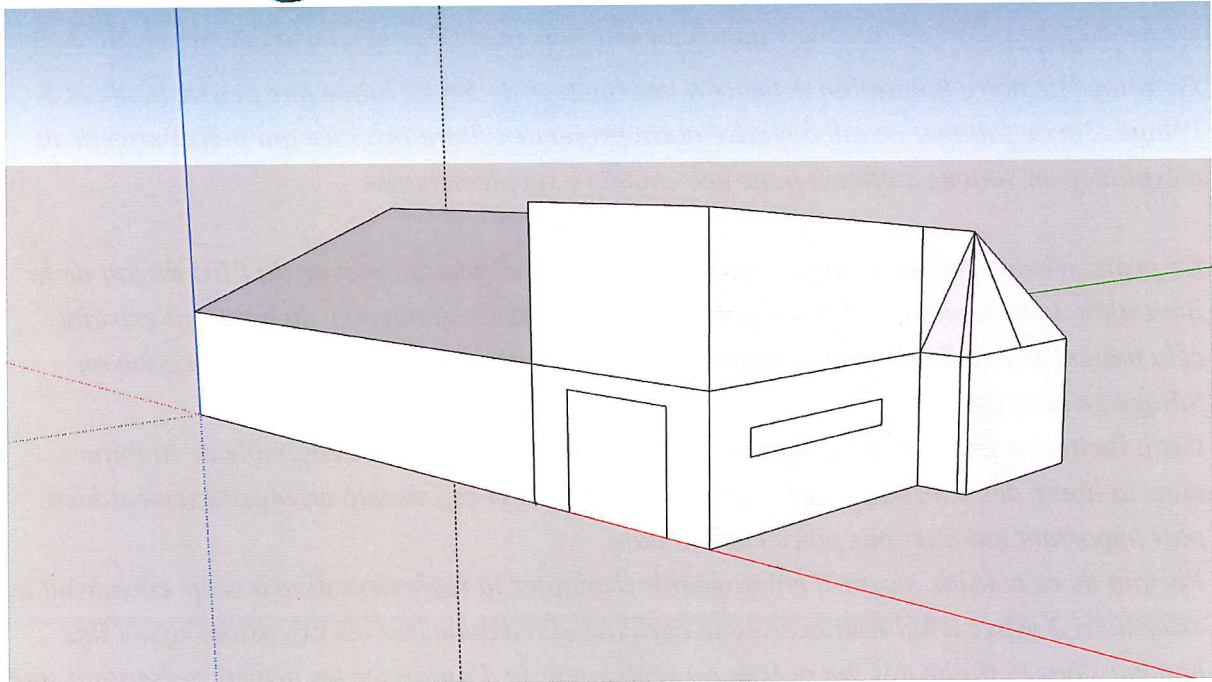
Mon projet d'extension consiste à un agrandissement de la cuisine sur une zone actuellement en terrasse pour une superficie au sol d'environ 20m² et un niveau R+1 sur l'ensemble de la surface avec une toiture ayant une contre pente à 5% pour faciliter l'écoulement des eaux sur le versant de toiture opposé (voir les photos et plans ci-dessous) :



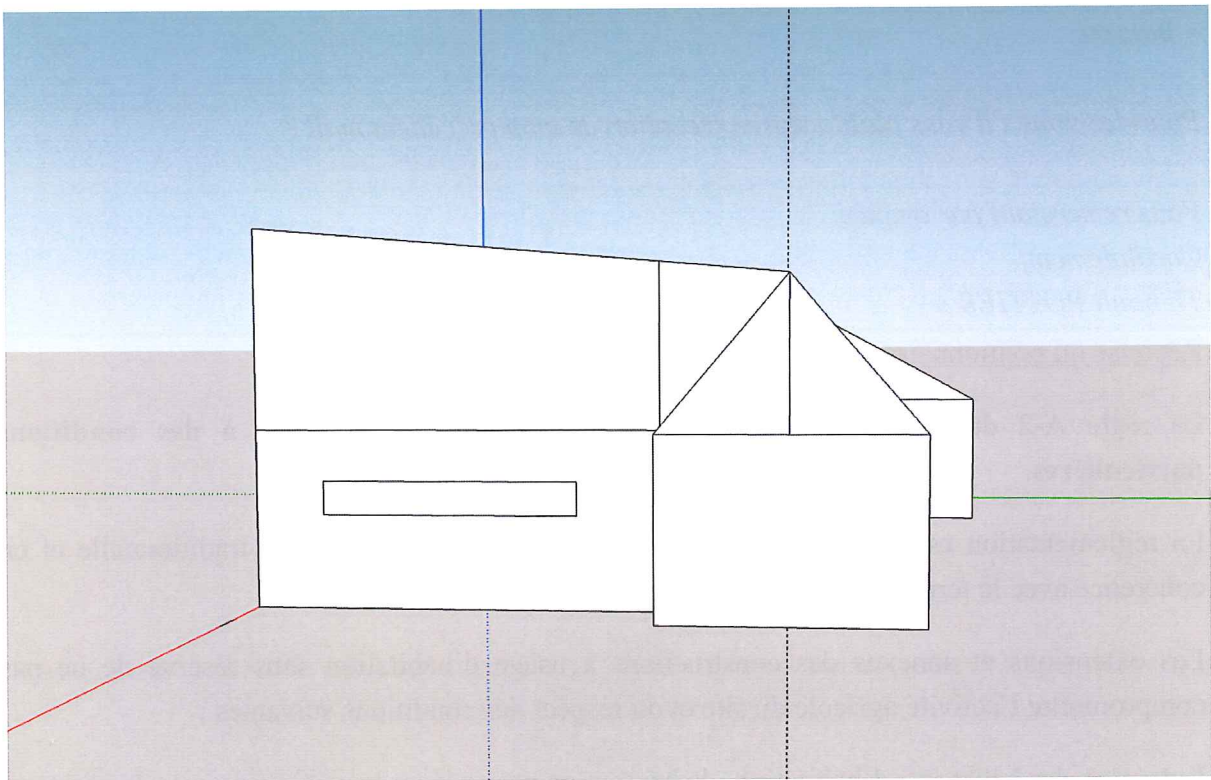
Photo maison actuelle



Maison actuelle photo modélisée



Projet d'extension sur terrasse avec R+1



Vue latérale

Le faitage de notre habitation actuelle à une hauteur de 5m ne laisse que peu de hauteur à l'étage (2m au faitage) ce qui a motivé notre projet de toiture inversée qui nous permettrait d'exploiter un volume suffisant pour une chambre supplémentaire.

Ce projet d'extension n'est pas compatible avec la modification prévue du PLU du fait de la limitation de la hauteur de l'extension ne devant dépasser la hauteur du bâtiment existant, cela malgré une limitation de la hauteur des constructions à usage d'habitation à 9m au faitage en zone agricole.

Cette limitation pourrait être contournée par un rehaussement de l'ensemble de la toiture, dans la limite des 9 mètres au faitage, mais un tel projet représente un investissement bien plus important qui n'est pas notre choix à date.

Partant de ce constat, serait-il envisageable d'adapter la réglementation à venir encadrant les extensions à usage d'habitation en zone agricole afin d'autoriser les extensions ayant une hauteur dans la limite des 9m prévus au règlement ou d'autoriser les projets présentant une architecture contemporaine de qualité ?

Je vous remercie par avance de l'attention que vous porterez à ma demande. »

Mail de Monsieur Thibault POTTIER reçu le 28 juin 2022

« Bonsoir,

Pourriez-vous s'il vous plaît accuser réception de mon précédent mail ?

Vous remerciant par avance.

Cordialement,

Thibault POTTIER »

Réponse du pétitionnaire :

La règle A-2 du PLU **Occupation et utilisation du sol** soumises à des conditions particulières.

La réglementation est revue de telle sorte à maintenir une architecture traditionnelle et en cohérence avec le territoire.

Les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole du site et du respect des conditions suivantes :

Extension des bâtiments d'habitation : la hauteur ne pas excéder la partie existante du bâtiment concerné par l'extension – emprise au sol maximum de l'extension : 40 m²

Les annexes des bâtiments d'habitation : une hauteur maximale de 2.5 m à l'égout et une superficie maximum de 30 m² et distance » maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 30 mètres entre les points les plus proches des deux bâtiments.

QUESTIONNEMENT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Les PPA ont dans l'ensemble exprimé des avis positifs.

Dans son avis la maison du Parc indique : « *concernant tout type de clôtures non végétales, il est conseillé d'en réduire la hauteur maximale (à 1,50 m – que pourraient dépasser les haies) et de préciser la palette des couleurs : éviter les teintes claires, éviter les tons criards concernant la palette de vert.*

Dans le cas présent, il semble essentiel de ne pas autoriser les clôtures pleines ainsi que les clôtures de type brise vue tout particulièrement en zone Agricole et Naturelle et aux interfaces entre zones urbaines et zones agricoles ou naturelles. De même en zone UC, qui correspond principalement aux hameaux, où la trame végétale est à conserver et à développer.»

Le Commissaire Enquêteur souhaite que le Maître d'Ouvrage exprime son positionnement, sur ces remarques et conseils évoqués ci-dessus par le Parc.

Réponse du pétitionnaire :

Suite aux différentes remarques du PNRBSN et du commissaire enquêteur, il est proposé les modifications suivantes :

La règle suivante sera applicable en zones N – NA – UC et A : « Les clôtures pleines ainsi que les clôtures de type brise vue tout particulièrement (lamelles pvc, bois...) seront interdites.

Seules les clôtures grillagées ou les haies végétales seront autorisées et les soubassements interdits. »

Dans les autres zones UA – UB – UZ – AU1 -AU2 - AUB1, la hauteur maximale du grillage autorisée sera de 1.50 mètres pour le grillage avec lamelles. Et de 2 mètres pour le grillage sans lamelles.

En ce qui concerne les palettes de couleurs, « les teintes claires, les verts criards seront à éviter pour les clôtures non végétales »

