

Rouen, le 13 MAI 2026

DIRECTION GENERALE ADJOINTE
AMENAGEMENT ET MOBILITE
DIRECTION DE L'AMENAGEMENT, DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT
SERVICE AMENAGEMENT, URBANISME ET HABITAT

Dossier suivi par : Chloé VILLAIN
Tél. : 02 76 51 61 84
mél : chloe.villain@seinemaritime.fr
OBJET : Élaboration PLU
P.J. : 3 annexes

MONSIEUR MICHEL DE VISSCHER
MAIRE
MAIRIE
1 PLACE DE LA PRESLE
76440 BEAUBEC LA ROSIERE

Monsieur le Maire,

J'ai bien reçu votre courrier du 10 février 2026, réceptionné le 16 février, sollicitant l'avis du Département sur le plan local d'urbanisme (PLU) ayant vocation à s'appliquer sur le territoire de la commune de Beaubec-la-Rosière.

Ce document a été transmis, pour avis technique, aux différentes directions compétentes du Conseil départemental. Vous trouverez, en annexe, les remarques émises par la direction des routes, la direction de l'environnement, ainsi que par la direction de l'aménagement, de l'habitat et du logement.

Je vous remercie de m'indiquer la suite qui sera donnée à ces contributions et de m'adresser, sous forme dématérialisée le PLU, dès qu'il sera approuvé.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président du Département,



Bertrand BELLANGER

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Beaubec-la-Rosière

Voirie & travaux :

Le maillage routier sur le territoire communal comprend la RD 1314, du réseau départemental structurant (liaisons rapides vers Forges-les-Eaux, Neufchâtel-en-Bray, Londinières, Eu) et les RD 35, 83, 102 et 120 du réseau départemental à vocation plus locale.

Prescriptions :

OAP sectorielle n°1 - zone à urbaniser de la « La Prêle » : La parcelle débouche sur la place de l'église dite "Place de la Prêle" et longe l'avenue Jacques Eliot, une voie départementale, la RD 83 (et non la RD 35 comme indiqué sur les documents OAP et Rapport). Il convient de s'en référer au Département, gestionnaire de voirie, pour vérifier les conditions d'accès et de sécurité lors de l'aménagement.

OAP sectorielle n°2 – zone industrielle Serqueux/Beaubec : Pour permettre l'agrandissement de l'entreprise NEXIRA, une zone a été identifiée. Ce secteur est situé en limite de la RD 1314 à l'Est, où un accès est à créer sur cette voie. Il convient de s'en référer au Département, gestionnaire de voirie, pour vérifier les conditions d'accès et de sécurité lors de l'aménagement.

Observations :

Il sera nécessaire de corriger les mentions RD 35 en RD 83 sur les documents OAP (pages 5 à 8). En effet, la RD 35, au Nord, se poursuit au Nord-Est à partir du carrefour giratoire. La voie descendante, plus au Sud, à partir du carrefour, jouxtant la zone à urbaniser AUC "La Prêle", est la RD 83.

Autres observations :

Les aménageurs devront s'assurer des contraintes de leurs programmes sur les conditions de circulation.

En accord avec l'article 22 (aménagement des accès existants ou à créer) du Règlement départemental de voirie, « le nombre d'accès par unité foncière peut être limité au strict minimum et tout accès devenu inutile, suite à l'évolution du parcellaire, est à supprimer. En cas de division de terrain suite à une autorisation d'urbanisme, il pourra être imposé un accès commun ou un regroupement des accès. Tout accès devra répondre aux normes de sécurité et de co-visibilité conformément aux recommandations techniques des guides en vigueur. Lorsque le terrain est desservi par une voie communale ou une route départementale, l'accès par la voie communale devra être privilégié ».

De plus, « pour des raisons de sécurité, un recul du portail de 5 mètres en retrait de la limite du domaine public pourra être imposé afin de permettre le stationnement en dehors de la chaussée. En aucun cas, un portail ne peut déborder sur le domaine public routier ».

Annexe 2 : Avis technique de la Direction de l'Environnement du Département de la Seine-Maritime

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Beaubec-la-Rosière

Volet assainissement :

Les eaux usées de la commune sont traitées par la station d'épuration de Forges-les-Eaux. D'une capacité nominale de 15 800 Équivalent – Habitants, elle reçoit aujourd'hui environ 60% de sa charge organique. Par contre, lors d'événements pluvieux importants, sa charge hydraulique nominale peut être dépassée, ce qui induit des déversements d'eaux usées vers le milieu naturel. Le Département préconise la réalisation de travaux de suppression d'eaux claires parasites afin de diminuer ces déversements en temps de pluie.

La construction des 12 logements prévus aura un impact limité sur la station, toutefois, le rejet ponctuel des eaux usées d'un industriel (lorsque sa station d'épuration dysfonctionne) dans le réseau, sera à étudier précisément.

Pour information, la station de Forges-les-Eaux est classée conforme en 2024 par la DDTM.

Volet inondations :

La commune n'est pas soumise au risque inondation.

Volet eau potable et protection de la ressource en eau :

La commune est alimentée en eau potable par le captage de Béthencourt, situé sur le territoire de Sigy-en-Bray, dont la maîtrise d'ouvrage relève du syndicat d'eau de Sigy-en-Bray.

Aucun captage d'eau n'est implanté sur le territoire communal. En conséquence, aucun périmètre de protection de captage ni mesure spécifique de protection de la ressource en eau n'y sont instaurés.

Le captage d'alimentation est correctement identifié dans les documents du PLU et l'arrêté de déclaration d'utilité publique (DUP) correspondant est joint en annexe.

Volet espaces naturels :

- Document d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : page 26 et 27
« OAP thématique : protection et développement de la trame verte et bleue »

L'annexe « Conseils pour l'entretien des cours d'eau » doit être révisée en profondeur car elle comporte plusieurs préconisations contre-productives pour la préservation des milieux voire non autorisées réglementairement.

A minima, il est fortement recommandé de retirer les points 2 à 4 (gestion des embâcles, la gestion des sédiments et fauche des végétaux dans le lit du cours d'eau) ainsi que le schéma. En effet, enlever quelques petits atterrissements localisés de sédiments est une pratique révolue depuis plusieurs années et risque de contribuer à la destruction de frayères, ce qui constitue un délit. Il serait souhaitable de remplacer ce contenu par une mention concernant les interventions en cours d'eau : « toute intervention en cours d'eau doit préalablement faire l'objet d'un avis du syndicat mixte du bassin versant de l'Arques (SMBV de l'Arques) qui saura conseiller et accompagner le mandant ».

Dans l'absolu, il est fortement conseillé de reprendre la rédaction de cette annexe avec le concours du SMBV de l'Arques qui a déjà rédigé et fait adopter par son conseil syndical des fiches conseil sur ce sujet.

Annexe 3 : avis technique de la Direction de l'Aménagement de l'Habitat et du Logement du Département de la Seine-Maritime.

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Beaubec-la-Rosière

Avis :

D'un point de vue global, le projet de PLU prend en compte les orientations du Plan Départemental de l'Habitat 2022-2028, document non opposable.

L'État (DDTM) et le Conseil Départemental ont élaboré le nouveau Plan Départemental de l'Habitat 2022-2028 (PDH), d'une durée de six ans. Créé par la loi du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement, le PDH est un outil de mise en cohérence des politiques locales de l'habitat à l'échelle départementale. Il établit la complémentarité des orientations entre les territoires et définit les orientations en matière d'habitat sur l'ensemble du département. Le PDH est aussi un outil de cohérence entre les politiques de l'habitat et les politiques sociales, afin d'apporter une réponse adaptée aux besoins en logement et en hébergement des ménages en difficulté. Il a vocation à lutter contre les déséquilibres et les inégalités territoriales. Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH), c'est à la fois :

- Un document, qui présente un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement, des orientations sur tout le territoire et un dispositif d'observation à mettre en place,
- Une démarche et une conduite de projet menée conjointement par un ensemble d'acteurs, à travers notamment un processus de concertation.

Tout le territoire de la Seine-Maritime est couvert par des délégations des aides à la pierre : en lien avec l'État, chaque délégataire dispose d'une vision stratégique, d'un plan d'actions et de moyens calibrés pour accompagner les territoires dans leur politique de l'habitat.

Pour autant, la volonté du Département et de l'État est de définir - en concertation avec les EPCI - les orientations adaptées à chacun des contextes pour une meilleure cohérence et efficience des actions locales ou départementales.

Selon les textes réglementaires et en lien avec les documents d'urbanisme dont il doit tenir compte, le PDH répond aux principaux objectifs suivants :

- Assurer la cohérence territoriale en matière d'habitat entre les territoires dotés d'un PLH et le reste du territoire départemental,
- Assurer la cohérence entre les politiques de l'habitat et les politiques sociales (PDALHPD¹, notamment),
- Faciliter la prise en compte des besoins en logement dans les documents d'urbanisme.

¹ Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

Concernant l'habitat, les orientations du PADD sont en cohérence avec le Plan Départemental de l'Habitat 2022-2028, document non opposable :

L'orientation N°1 « Ajuster la production de logements aux enjeux du XXI^e siècle »	Le Rapport de présentation du PLU observe bien les phénomènes de décroissance démographique, de vieillissement de la population et de desserrement des ménages de la décennie précédente. Ces tendances se retrouvent à l'échelle de l'ensemble de la Seine-Maritime dans les statistiques nationales (Insee), et dans les conclusions de l'étude commandée par le Département en 2025 dans le cadre du renouvellement de sa convention de délégation des aides à la pierre (étude GTC). Toutefois, le projet démographique retenu par le PADD (Objectif 5) consiste en une croissance annuelle moyenne de +0,3% (soit une croissance d'une vingtaine d'habitants sur 10 ans). Or, l'Insee, et d'autres projections locales prévoient une stabilisation, voire une légère diminution de la population des petites communes périurbaines (-0,13%/an à l'horizon 2030 pour les communes du même rang que Beaubec-la-Rosière selon l'étude GTC). Les projections du PADD semblent donc assez élevées, notamment au regard du rapport de présentation qui indique que l'évolution démographique communale tend vers une stabilisation (avec un taux de croissance de -1,31% en 2022). En outre, le PADD définit un besoin de 25 logements à produire sur 10 ans, dont 17 au titre du point mort selon le rapport de présentation (p.255-258). Ce chiffre semble un peu élevé au regard du contexte démographique actuel. Le rapport de présentation, en prenant en compte le point mort (dont le desserrement des ménages), apporte néanmoins une justification reposant sur les choix de la commune. Par ailleurs, le volet logement PADD (Axe 2p.10-11) ne formule pas de disposition relative aux tailles des logements projetés. Dans un contexte de desserrement des ménages et de décohabitation familiale accrue, il est probable que la demande en petits logements augmente davantage que sur les grandes typologies (T4, T5), parcs public et privé confondus. De plus, la construction de petits logements, à proximité des commerces et des services, peut favoriser l'accueil de ménages vieillissants du territoire communal vivant dans de grands logements, libérant ainsi ces derniers pour accueillir de nouvelles familles avec enfants.
---	---

L'orientation N°2 « Poursuivre le développement qualitatif et quantitatif du logement locatif social »	Le rapport de présentation évoque le sujet du logement en mentionnant « 9 logements sociaux » gérés par le bailleur 3F Normandie, en précisant que ce dernier « mène une politique de vente de ces logements sociaux à ses occupants » (p.35). Le PADD ne comporte cependant pas d'orientation liée à la reconstitution d'un parc social sur la commune. Le rapport de présentation pourrait préciser s'il existe ou non un parc de logement communal. Ce type de logement, recoupant parfois les problématiques du logement social, pose en effet des problématiques spécifiques aux communes qui en disposent, notamment en matière d'entretien, de rénovation et de réhabilitation. Il s'agit en effet souvent de logements anciens, dont la gestion locative peut poser problème aux communes. Ce sujet est pris en compte dans les politiques départementales d'accompagnement des communes et de soutien aux territoires.
L'orientation N°3 « Améliorer le parc de logements anciens »	Cette orientation est prise en compte par le projet de PLU arrêté. Le PADD n'aborde cependant pas le sujet du parc de logements anciens, et des enjeux liés à son identification et à sa rénovation. En outre, les pièces du PLU, n'abordent pas le sujet de la rénovation énergétique et de la lutte contre l'habitat indigne. Or, dans un contexte de parc privé périurbain et rural, majoritairement composé de propriétaires occupants de grands logements individuels, la dégradation de l'habitat est un phénomène qui peut être présent dans le parc le plus ancien.
L'orientation N°4 « Favoriser l'accès et le maintien dans le logement tout au long de la vie »	Le rapport de présentation prend en compte les enjeux liés aux publics spécifiques et au vieillissement de la population. Le PADD n'évoque cependant pas la question des publics visés par la production de logements projetée.

Concernant la justification des besoins en production de logement sur la commune (Rapport de présentation, p.255-258) : le facteur principal différenciant les scénarios envisagés est le volume de « constructions » qui sera autorisé sur la commune. Or, ce facteur n'est pas le seul phénomène déterminant l'évolution démographique de la commune, puisqu'un certain nombre de facteurs extérieurs à l'urbanisme communal interviennent. La décohabitation par exemple, est, très probablement, davantage due au départ des jeunes vers les pôles de formation et d'emploi, éloignés de leur résidence familiale, que du manque de logements disponibles sur la commune.

Concernant l'OAP sectorielle n°1 : zone à urbaniser de la Presle ; celle-ci prévoit la construction, en extension de 12 logements par hectare *a minima* (densité nette), soit 13 logements au total environ. Ni l'OAP elle-même, ni sa justification dans le rapport de présentation (p.279-280), ne donnent de précisions programmatiques sur la nature des logements attendus, en terme de taille

ou de typologie. Or, si, comme l'explique le rapport de présentation (p.258), la majorité des logements à produire est destinée à répondre au desserrement des ménages, l'OAP aurait par exemple pu prévoir des prescriptions relatives à la taille des logements à construire.

Analyse au regard de la convention de délégation des aides à la pierre 2025-2030 – volet parc social

➤ Rappel du cadre

La commune de Beaubec-la-Rosière se situe sur le territoire de la délégation des aides à la pierre du Département. Les 4 orientations opérationnelles de la convention de délégation du Département 2025-2030 sont :

- Assurer un rythme de construction permettant de maintenir l'attractivité du territoire et de répondre aux besoins en logement,
- Appuyer la redynamisation des villes-centres, pôles urbains secondaires et pôles de proximité (« 62 pôles et « bourgs-centres ») dont la liste a été validée lors de la Commission permanente du 19 mai 2025,
- Conforter le développement d'une offre locative sociale (publique et privée), notamment dans les secteurs ayant des besoins plus importants pour les populations les plus précarisées,
- Renforcer les efforts de réhabilitation du parc privé ancien (amélioration thermique, adaptation au vieillissement, habitat indigne, lutte contre la vacance...) sur tous les territoires de la délégation des aides à la pierre.

La commune de Beaubec-la-Rosière ne figure pas dans la liste des pôles et bourgs-centres établie dans le cadre de la convention de délégation des aides à la pierre. **Les pôles et bourgs-centres constituent une cible prioritaire pour développer l'offre de logements social.**

Sont prioritairement ciblées les communes bien dotées en services, équipements et en mobilité et également sur les polarités définies dans les SCOT.

Pour autant, le Département rappelle que des agréments des logements sociaux peuvent être délivrés hors des pôles et bourgs-centres s'ils répondent aux autres principes et critères de programmation, et garantissent une certaine accessibilité aux services des communes-pôles.

Les principes de programmation déclinés dans la convention de délégation des aides à la pierre 2025-2030 sont :

- Maintenir le taux de locatif social et le développer modérément (13%) ;
- Plafonner la part de logement social dans la production totale quand le taux de locatif social est déjà élevé (supérieure à 35%) ;
- Augmenter le taux de logement social de certains EPCI en fonction des besoins ;
- Favoriser le développement de l'accession sociale dans les pôles et bourgs-centres ;
- Favoriser et prioriser l'acquisition-amélioration.

Les demandes annuelles d'agréments sont priorisées selon les critères suivants :

- La compatibilité avec les objectifs par territoire ;

- La part de logements très sociaux (objectif minimal de 40 % de PLAI)² et de PLAI adaptés ³;
- La localisation des projets dans un pôle ou un bourg-centre prioritaire ;
- Les dates prévisionnelles de permis de construire, la maîtrise du foncier par le porteur du projet. Ce critère vise à sélectionner les dossiers les plus avancés et à ne pas risquer de réserver des agréments à des opérations qui n'aboutiraient pas ;
- Les projets économes en foncier : privilégier les projets permettant de limiter la consommation foncière (« dents creuses », friches, acquisition-amélioration...) et les projets de renouvellement urbain plutôt que les projets en extension urbaine ;
- La localisation du projet proximité du centre-bourg, des transports et des services.

La convention de délégation des aides à la pierre prévoit la réalisation de 2 253 logements locatifs sociaux (dont 712 PLAI) et 119 logements en location-accession (PSLA) pour la période 2025-2030, en tenant compte des démolitions et des ventes des logements sociaux.

La politique de l'habitat, à travers la délégation des aides à la pierre, est **territorialisée à l'échelle des EPCI** pour tenir compte de la spécificité des besoins en logement de chaque territoire. Ces besoins ont été estimés en 2024 par une étude préalable au renouvellement de sa délégation des aides à la pierre (étude GTC).

Les objectifs fixés à l'échelle de la Communauté de Communes des Quatre Rivières, dans le cadre de la convention de délégation, sont de **150 logements sociaux à agréer sur la période 2025-2030 (soit environ 30 logements sociaux par an)**. Sur la période 2019-2024, 153 agréments ont été délivrés au total sur ce territoire.

² Prêt locatif aidé d'intégration

³ Avec accompagnement social renforcé