



**PRÉFET
DE LA SEINE-
MARITIME**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

Rouen, le **02 AVR, 2026**

**Service Connaissance, Aménagement et Urbanisme
Bureau Planification et Urbanisme Opérationnel - BPUO**

Affaire suivie par : Manon BENVENUTO
Tél. : 02 76 78 33 39
Mél : manon.benvenuto@seine-maritime.gouv.fr

**Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
du 3 mars 2026**

Annexe n°2

**Avis sur l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Beaubec-la-Rosière**

Le 3 mars 2026, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) s'est prononcée sur l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Beaubec-la-Rosière, au titre de :

- la gestion des habitations en zone agricole, en application de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme ;
- les secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme ;
- et en auto-saisine sur la réduction des surfaces naturelles, forestières et à vocation ou à usage agricole, selon l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

La procédure d'élaboration du PLU a été prescrite, par délibération du conseil municipal, le 22 septembre 2009. Après deux premiers arrêts en 2017, la commune a arrêté de nouveau son document le 13 janvier 2026.

La direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) a présenté devant la commission le dossier d'élaboration du PLU, après un rappel des données générales du territoire communal. M. DECARNELLE, maire de la commune, accompagné de M. ALEXANDRE, du bureau d'études

Perspectives, ont assisté à la présentation du dossier. Ils ont pu ainsi la compléter et répondre aux questions des membres.

Projet porté par la commune :

L'objet de l'élaboration de PLU est de traduire réglementairement le projet d'aménagement et de développement durables du territoire communal, sur la temporalité 2025-2035. Le projet de PLU s'articule autour de 4 axes majeurs :

- préserver le cadre de vie naturel et rural de la commune ;
- assurer un développement cohérent et raisonné du territoire ;
- conforter l'attractivité et le dynamisme communal ;
- limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques et veiller à l'utilisation économe des ressources.

Le projet de PLU retient, pour la période 2025-2035, une croissance démographique annuelle de +0,3 % par an, avec une volonté d'atteindre les 480 habitants à échéance, soit environ 18 habitants supplémentaires en 10 ans. Ainsi, la collectivité a retenu une production d'environ 25 logements d'ici 10 ans, répartie comme suit : 14 logements en extension de l'urbanisation à travers une OAP sectorielle et 10 logements identifiés dans la trame urbaine.

Le besoin foncier identifié par le PLU, sur la période 2025-2035, s'établit à 1,23 ha à vocation d'habitat (zone AUC), auquel s'ajoutent 3,89 ha pour l'extension de l'entreprise NEXIRA (zone AUZ), dont le site actuel est situé sur la commune de Serqueux. NEXIRA n'est pas située au sein d'une zone d'activité et constitue une entreprise isolée, pour lesquelles le SCoT du Pays de Bray prévoit une enveloppe de 20 ha pour permettre leur développement. Aussi, sous réserve de l'accord du PETR du Pays de Bray, structure porteuse du SCoT, la commune considère que la planification de 3,89 ha pour le développement de l'entreprise est compatible avec les prescriptions du SCoT.

Egalement, en retenant un objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) de 50 %, par rapport à la période de référence 2011-2020, le PLU de Beaubec-la-Rosière a été élaboré dans l'esprit de la loi Climat & Résilience.

Néanmoins, la consommation foncière, relevée par l'outil de la « Cartographie de la consommation foncière » (CCF) du conseil régional de Normandie, sur la décennie 2011-2020, est de 1,66 ha. L'application du coefficient de réduction de 50 %, pour la décennie 2021-2030, conduit à une enveloppe de consommation d'espaces NAF inférieure à 1 ha. Aussi, la commune demande l'application de la garantie communale introduite par la loi « ZAN » du 20 juillet 2023 pour permettre la mise en œuvre du projet de territoire.

Enfin, le PLU a retenu un dispositif réglementaire relatif à la gestion des habitations en zones agricoles et naturelles au regard des dispositions dites « Loi Macron ». La commune prévoit également la mise en place de quatre secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL).

Après les échanges en séance, les représentants de la collectivité ont quitté la salle pour permettre à la commission de délibérer.

En ce qui concerne les secteurs d'urbanisation en extension sur les ENAF :

La commission considère que le projet d'extension de l'entreprise NEXIRA est permise par le SCoT, sous réserve de l'accord du PETR, au regard des disponibilités des 20 ha prévus pour l'extension des entreprises isolées de son territoire. Par conséquent, l'effort de sobriété doit porter sur les objectifs de consommation d'espaces NAF dédiés au résidentiel.

Toutefois, la commission rappelle que la consommation foncière à vocation économique fait partie intégrante du projet de territoire, qui s'élève ainsi à une consommation planifiée d'environ 5,12 ha (1,23+3,89).

En outre, le projet résidentiel porté par le PLU donne la priorité à la densification de la trame urbaine. Ce qui correspond aux attendus de la commission. Il planifie, également, la consommation foncière de 1,23 ha pour le résidentiel, soit une réduction de 18,5 % comparativement à la consommation relevée entre 2015 et 2024, soit les 10 dernières années avant la période d'exécution du futur PLU.

Il est, cependant, constaté que la commune n'a pas pris en compte, dans son bilan de consommation d'espaces NAF planifiée, l'urbanisation extensive des parcelles OB 0382 et OB 0407, inscrites en limite de l'enveloppe urbaine actuelle, de l'ordre de 0,28 ha.

Aussi, la consommation globale foncière planifiée s'élève au total à 1,51 ha pour le logement.

Or, sur la période 2025-2035, le SCoT prévoit une consommation possible pour la collectivité d'environ 0,51 ha. L'objectif apparaît donc incompatible avec cette prescription.

A ce titre, le SCoT n'ayant pas traduit les objectifs de réduction de la consommation d'espaces NAF du SRADDET, ces derniers ne sont pas encore opposables au PLU de Beaubec-la-Rosière. Le PLU devra assurer cette compatibilité au plus tard le 22 février 2028. C'est pourquoi la CDPENAF invite, dès à présent, la collectivité à faire converger son objectif de réduction de consommation d'espaces NAF vers celui du SRADDET, de -61,4 % à l'échelle du SCoT, soit environ 0,64 ha au maximum planifiable pour la période 2021-2030, sachant que la collectivité a déjà consommé 0,09 ha entre 2021 et 2022, d'après l'outil CCF.

En outre, l'unique zone 1AU (zone AUC) de 1,23 ha, destinée à une urbanisation pour des logements locatifs sociaux, est située aux abords d'une exploitation agricole, soumise au règlement sanitaire départemental (RSD). Le projet prévoit un périmètre de réciprocité de 50 mètres autour des bâtiments existants, soit 30 mètres situés sur la parcelle de l'exploitation et une bande de 20 mètres inconstructible sur la parcelle du projet urbain.

Si le PLU respecte bien la réglementation en vigueur quant au périmètre de réciprocité, la commission s'inquiète des conséquences imposées à l'exploitant agricole, qui pourrait voir son potentiel de développement contraint par la création d'un lotissement d'habitations.

Elle s'inquiète également des possibles conflits de voisinage au regard des nuisances potentielles que peut induire un élevage de bovins. Monsieur le maire fait cependant remarquer que l'exploitation agricole dispose d'un potentiel de développement important à l'est de son exploitation, à l'opposé de la zone AU projetée.

Avis de la CDPENAF :

En conclusion, la commission considère que la consommation planifiée à vocation économique respecte le SCoT en vigueur, qui prévoit une enveloppe de 20 ha pour les entreprises isolées, sous

réserve de l'assentiment du PETR, structure porteuse du SCoT.

Concernant la vocation habitat, le PLU arrêté prévoit 1,23 ha de consommation ENAF auquel il convient d'ajouter 0,28 ha d'extension de l'enveloppe urbaine, soit un total de 1,51 ha. La commission retient également que l'objectif de production de 24 logements est plus élevé par rapport aux objectifs du SCoT qui prévoit la création d'environ 13 logements pour la durée du PLU.

Ce projet, notablement supérieur aux objectifs du SCoT, apparaît donc incompatible avec celui-ci.

Enfin, la zone AUC, qui avait fait l'objet d'un avis défavorable, n'a pas été réduite. Seule l'OAP a pris en compte la vigilance exprimée concernant l'exploitation agricole existante, en proposant une bande de réciprocité partagée entre l'agriculture (~30 m) et l'urbanisation (~20 m). A ce titre, si la CDPENAF retient qu'il s'agit d'un projet de logements sociaux qu'il convient d'encourager en commune rurale, la proposition relative à la réciprocité n'est pas satisfaisante.

La commission retient que le projet de PLU arrêté est la conclusion d'un travail de réduction de la consommation foncière planifiée par rapport à l'arrêt précédent, limitant les conséquences sur l'activité agricole. Néanmoins, en position d'auto-saisine, elle émet un **avis global réservé, en demandant à ce que :**

- **les zones d'extension de la zone Ub sur les parcelles OB 0382 et OB 0407 soient réduites** pour que le PLU, tout en répondant aux besoins de la commune, s'inscrive dans une nécessaire démarche de sobriété foncière, compatible avec les objectifs du SCoT en vigueur, et converge dès à présent vers les objectifs de consommation d'espaces NAF territorialisés du SRADDET ;
- **la bande de réciprocité soit intégrée complètement dans la zone AUC**, ce qui permettrait de concilier respect du périmètre de réciprocité, possibilités de développement ultérieur de l'exploitation agricole et minimisation des conflits entre futurs usagers. Cette bande pourrait être classée en N et accueillir un aménagement paysager d'entrée de ville ou les noues de gestion des eaux pluviales. Cela réduirait d'autant la consommation foncière planifiée.

En ce qui concerne la gestion des habitations en zones agricoles, naturelles et forestières :

Les dispositions réglementaires relatives aux habitations en zones NAF sont présentées. Ainsi, les extensions et annexes des bâtiments d'habitation sont autorisées, en zone agricole et naturelle, selon des conditions d'implantation, de hauteur, d'emprise et de densité précisées dans le règlement des zones A et N.

Dès lors que les extensions ne compromettent pas l'activité agricole ni la qualité paysagère du site, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet :

- d'une extension de 25 % dans limite de 50 m², d'une hauteur ne pouvant pas dépasser celle du bâtiment agrandi ;
- d'annexes implantées à moins de 40 m de la construction principale ;
- de construction d'annexes d'une surface inférieure ou égale à 40 m² de surface de plancher et d'emprise au sol.

Le projet de PLU prévoit également des dispositions particulières pour les annexes destinées aux abris pour animaux non liés à l'activité agricole. Les conditions d'implantation sont portées à une distance de 50 m à une emprise au sol de 60 m².

Pour la commission, les annexes, quelle que soit leur nature, doivent respecter les mêmes conditions d'implantation. Par ailleurs, Mme MULLER rappelle que la jurisprudence admet les abris pour animaux domestiques, tels que les chevaux, en tant qu'annexe à l'habitation, mais ne permet pas l'implantation d'abris pour animaux non domestiques et non liés à l'activité agricole, qui ne pourraient pas répondre aux caractéristiques d'une annexe à une habitation.

Avis de la CDPENAF :

La commission émet un **avis favorable aux dispositions réglementaires retenues en zone A et N, sous réserve que le règlement soit modifié** pour supprimer les mentions spécifiques aux annexes concernant les abris pour les animaux domestiques. Les mêmes caractéristiques doivent être retenues pour les annexes.

En ce qui concerne les secteurs de taille et de capacité limitées - STECAL :

Le projet comprend la création de 4 STECAL, ce qui permet d'acter leur caractère exceptionnel. Le PLU propose 2 typologies de STECAL : le zonage Ae et le zonage Ne.

Un STECAL Ne, destiné à la mise en valeur de l'avenue verte, est identifié pour permettre la pérennité et le développement raisonné de l'activité existante « les racines du Goût », sur une emprise de 0,07 ha délimité autour des structures d'animation de la voie verte.

3 STECAL Ae, destinés au développement des activités économiques existantes, sont identifiés par ce zonage :

- le STECAL au « Bagageot », sur une emprise de 1,47 ha, délimité autour d'un gîte touristique ;
- le STECAL aux « Equerres », sur une emprise de 0,72 ha, délimité autour d'un magasin d'électroménager en cours de cession ;
- le STECAL à la « Vavassorie-Bourelle », sur une emprise de 1,09 ha, délimité autour d'une activité artisanale.

Le règlement de ces 3 STECAL, prévoyant la possibilité de constructions pouvant atteindre, en surface au sol, 30 % de la parcelle d'assise, ne permet pas de garantir le caractère d'accueil limité définissant un STECAL. En outre, sur le STECAL de l'ancien magasin d'électroménager, le projet de reprise d'activité n'est pas précisé.

Avis de la CDPENAF :

La commission rend **un avis favorable sous réserve** de la modification du règlement des STECAL Ae afin de garantir leur capacité limitée, soit en resserrant le périmètre des STECAL autour des constructions existantes, soit en retenant un seuil maximal de construction possible en m², associé à la limite de 30 %. Enfin, le règlement doit être resserré aux vocations d'activité répondant au projet de développement envisagé par le projet de PLU.

Le Directeur Départemental
des Territoires et de la Mer
Laurent TESSIER

