



**PRÉFET
DE LA SEINE-
MARITIME**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

Service territorial de Dieppe
Bureau Planification et Habitat
**Service Connaissance Aménagement et
Urbanisme**
Bureau Planification et urbanisme opérationnel

Rouen, le **29 AVR. 2026**

**Le préfet
de la région Normandie,
préfet de la Seine-Maritime**

Affaire suivie par : Pauline BEHR et Patricia Aubrée
Tél : 02 76 78 32 68
Tél : 02 76 78 32 57
Mél : pauline.behr@seine-maritime.gouv.fr
Mél : patricia.aubree@seine-maritime.gouv.fr

à

**Monsieur le maire de la commune de
Beaubec-la-Rosière**

OBJET : Avis de l'État sur le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Beaubec-la-Rosière

Par délibération en date du 13 janvier 2026, le conseil municipal de Beaubec-la-Rosière a arrêté son projet de plan local d'urbanisme (PLU). Conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, ce document a été transmis aux services de l'État pour avis le 3 février 2026. À ce titre, l'avis de l'État doit être notifié avant le 3 mai 2026.

La commune est actuellement régie par le règlement national d'urbanisme (RNU). Par ailleurs, l'aménagement de son territoire est encadré par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Bray, avec lequel le PLU doit être compatible.

Le projet de territoire s'appuie sur l'objectif d'atteindre 480 habitants en 2035, correspondant à une évolution démographique de +0,3 % par an. Pour cela, le PLU planifie la construction de 24 logements induisant la consommation de 1,51 hectare d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF).

Par ailleurs, votre projet prévoit l'agrandissement, sur une surface de 3,89 hectares, de l'entreprise Nexira, implantée sur la commune limitrophe de Serqueux. Cet établissement, comptant entre 50 et 99 salariés, est le leader mondial des ingrédients végétaux naturels et des extraits botaniques à base de fibre d'acacia et, par conséquent, un fleuron du tissu économique local.

Pour soutenir ce type d'entreprise isolée, le SCoT a alloué une enveloppe foncière spécifique de 20 hectares. Le pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) porteur du SCoT a, ainsi, choisi de mutualiser à l'échelle de son périmètre la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) engendrée par les entreprises isolées, comme Nexira. À ce titre, l'agrandissement sur 3,89 ha apparaît donc compatible avec les objectifs du SCoT.

De manière générale, le projet de territoire de la commune de Beaubec-la-Rosière, qualifiée de « village » par le SCoT, est ambitieux, en particulier, en matière de production de logements. Celle-ci émane d'un besoin en logement surestimé et a pour conséquence une consommation foncière à vocation résidentielle, dont la localisation de l'unique zone à urbaniser vient contraindre le développement d'une exploitation agricole.

Au cas présent, afin d'assurer la pérennité de l'exploitation agricole contiguë à la zone à urbaniser AUC et de permettre son développement, la réduction de la consommation d'espaces NAF peut se traduire

par une modification du projet à mettre en œuvre sur la zone AUC, en lui appliquant intégralement la bande des 50 m de réciprocité obligatoire ; le projet actuel faisant porter une partie de cette distance sur la parcelle agricole.

L'analyse du dossier de PLU, détaillée dans l'annexe jointe à ce courrier, revient donc principalement sur les justifications de la programmation de logements et ses incidences sur l'armature urbaine et l'activité agricole. Elle pointe également la présence de trois secteurs de taille et capacité d'accueil limités (STECAL) en zone agricole qui, par leur délimitation et les règles qui leur sont associées, ne répondent pas aux attendus du code de l'urbanisme. Ces points constituent les deux réserves de l'avis de l'Etat.

Deux autres points, que je vous invite à prendre en compte, concernant les risques et les dispositions applicables dans les zones agricoles et naturelles sont développés et relèvent d'éléments à conforter pour l'assise juridique du PLU. Pour autant, ils ne viennent pas remettre en question le projet communal.

En conclusion, j'émetts donc un **avis favorable sous réserve** :

- **de la réduction de la programmation en logement.** Celle-ci devra s'accompagner logiquement d'une diminution du besoin foncier. Pour ce faire, la bande de réciprocité pourra être intégrée complètement dans la zone AUC, ce qui permettrait de concilier le respect du périmètre de réciprocité, les possibilités de développement ultérieur de l'exploitation agricole et la minimisation des conflits entre futurs usagers ;
- **de la limitation des possibilités de développement des 3 STECAL** prévus en zone agricole afin de respecter leur caractère d'accueil limité.

Je me permets, enfin, de rappeler l'échéance de mise en œuvre du « zéro artificialisation nette » (ZAN) fixée à février 2028 pour la mise en compatibilité du PLU de Beaubec-la-Rosière avec le SCoT qui aura lui-même été rendu compatible avec les objectifs territorialisés du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) d'ici février 2027. J'insiste sur ces échéances assorties d'interdiction à l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser en 2027 et à la délivrance des autorisations d'urbanisme en zone à urbaniser, le cas échéant, en 2028. Il vous appartiendra donc d'engager les procédures nécessaires d'évolution du PLU, dans les délais utiles.

Mes services restent à votre disposition pour expliciter cet avis, achever la procédure d'élaboration et, par la suite, pour la déclinaison des objectifs de réduction du rythme de l'artificialisation des sols à l'échelle du PLU.



Jean-Benoît ALBERTINI

A- Réduire la programmation en logement

1- Un projet démographique communal trop ambitieux

Le « village » de Beaubec-la-Rosière est situé à cinq minutes de la gare de Serqueux et à quatre kilomètres du centre-ville de Forges-les-Eaux, toutes les deux identifiées comme « *polarité principale* » par le SCoT du Pays de Bray. Depuis 2016, à l'instar des communes de Forges-les-Eaux (- 0,7 % par an), de Serqueux (- 0,9 % par an) et, plus généralement, de la communauté de communes des Quatre rivières en Bray (- 0,6 % par an), la population communale baisse fortement (- 1,3 % par an).

Afficher dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) un développement démographique de +0,3 % par an interroge, tant par rapport à la tendance passée que par rapport à la dynamique globale du territoire intercommunal. Ainsi, conformément à l'article L.101-2 1^a du code de l'urbanisme, pour assurer un équilibre entre les populations résidant dans l'unité urbaine de Forges-les-Eaux, comprenant Serqueux et les communes rurales proches de cette unité urbaine, telles que la commune de Beaubec-la-Rosière, il est donc demandé d'ajuster le projet démographique de la commune et, en conséquence, le besoin en logement associé.

2- Un renouvellement du parc de logement surestimé

Avec la programmation de 23 logements pour mettre en œuvre le PADD (répartie en 20 nouvelles constructions et 3 changements de destination), le calcul du besoin en logement apparaît surestimé, en particulier en matière de renouvellement du parc de logements existants. En effet, il existe sur la commune une tendance à la division des grands logements, de l'ordre de 5 logements créés, depuis 2010. Or, le PLU table sur une inversion de la tendance passée en prévoyant un besoin de trois logements, alors même que les grands logements de 4 pièces et plus représentent, encore en 2022, 83,7 % du parc de la commune.

Au vu de la perspective démographique élevée et de l'hypothèse de renouvellement du parc de logements retenue, il convient donc d'ajuster le calcul du besoin en logement et, en conséquence, d'adapter la programmation de logements envisagée.

Réduire l'objectif de production d'environ 5 logements permettrait de tendre vers l'objectif de production de logement neufs du SCoT du Pays de Bray, qui s'élève à 14 logements sur 10 ans.

B- Adapter le besoin foncier à la nouvelle programmation de logements

Avec 10 logements prévus en densification et changements de destination, le nombre de logements en extension de l'urbanisation générant de la consommation d'espaces NAF serait alors d'environ 8 logements, ce qui, en appliquant la densité cible du SCoT Pays de Bray (12 logements par hectare) définie pour les « *villages* », engendrerait un besoin foncier en extension de l'urbanisation de l'ordre de 0,7 hectare au lieu de 1,2 hectare planifié par le PLU.

La zone à urbaniser AUC est contiguë à une exploitation agricole, soumise au règlement sanitaire départemental (RSD) et générant un périmètre de réciprocité de 50 m (Article L.111-3 du code rural et de la pêche maritime) qui chevauche l'emprise de la zone à urbaniser AUC. Il est demandé, pour préserver les « *espaces affectés aux activités agricoles* » en accord avec l'article L.101-2 1^c du code de l'urbanisme, de conserver la délimitation actuelle de l'OAP n°1 dite de « La Presle », mais d'en revoir le parti d'aménagement, circonscrivant la zone à urbaniser AUC et l'espace vert agro-naturel classé en zone N : il convient d'intégrer entièrement la bande de réciprocité de 50 m dans la zone AUC et ainsi

de réduire la zone à urbaniser au profit de la zone naturelle, afin de permettre un éventuel développement ultérieur de l'exploitation agricole limitrophe.

C- Apporter des modifications au règlement applicable dans les secteurs agricoles et naturels

Le projet de PLU a recours à l'outil des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL), au nombre de 4. Pour les trois STECAL agricoles (Ae), le règlement prévoit la possibilité de construction pouvant atteindre, en surface au sol, 30 % de la parcelle d'assise. De plus le règlement autorise l'accueil d'un large éventail de types d'activités.

Ces dispositions ne permettent pas de garantir les caractères de taille et de capacité d'accueil limitées sur ces zones. Il est donc demandé de modifier le règlement soit en resserrant le périmètre des STECAL autour des constructions existantes, soit en associant à la limite de 30 % un seuil maximal de construction en m². En complément, les activités autorisées sur ces secteurs doivent être revues afin de correspondre au projet de développement envisagé pour votre territoire.

D- Ajuster le règlement des zones A et N relatifs aux annexes

En zones agricoles et naturelles, les extensions et annexes des bâtiments d'habitation sont autorisées, selon des conditions d'implantation, de hauteur, d'emprise et de densité précisées dans le règlement des zones A et N, et dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ni la qualité paysagère du site.

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 et à une emprise au sol de 60 m². Or, 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 donc pas répondre aux caractéristiques d'une annexe à une habitation. Il est ainsi conseillé de ne pas prévoir de dispositions particulières.

E- Ajuster la prise en compte des risques naturels

1- le risque effondrement de cavités souterraines

Le tableau de synthèse des cavités souterraines recense 10 indices sur la commune de Beaubec-la-Rosière. Aucun de ces indices n'est associé à un périmètre de sécurité. Pourtant, le rapport de présentation identifie les indices n°1 et 2 comme des argilières, lesquelles font généralement l'objet d'un périmètre de sécurité de 35 m.

Pour une bonne prise en compte du risque naturel, il est donc demandé de compléter les justifications, afin d'explicitier l'absence de périmètre de sécurité sur ces deux indices.

De plus, le rapport de présentation mentionne l'existence d'un recensement des indices de cavités souterraines (RICS) datant de 2012 et, par la suite, l'absence d'étude complémentaire. Le tableau des indices de cavités souterraines fait aussi état de trois effondrements.

Pour expliciter l'absence de périmètre de sécurité sur ces trois indices, il convient de compléter les justifications du rapport de présentation en faisant la synthèse des études réalisées pour les indices n°7-8-9. En l'absence d'éléments complémentaires, les périmètres de sécurité devront être reportés sur le plan de zonage, en particulier l'indice n°9, faisant toujours l'objet d'un périmètre de sécurité d'après les informations en possession de la direction départementale des territoires et de la mer accessible en ligne :

<https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=fde9e71e-83be-4e63-a8ec-9d6e587ed006>

2- le risque inondation par remontée de nappe

Comme connaissance du risque inondation par remontée de nappe, le rapport de présentation mentionne l'existence d'une étude du bureau de recherche géologique et minière (BRGM). Cette étude utilise des données carroyées trop imprécises pour une traduction réglementaire sur le plan de zonage.

Toutefois, la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de la Normandie diffuse désormais des données en ligne portant sur ce risque naturel (<https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=73f0db91-9aa8-447b-8f3d-241c960888a9>).

Cette connaissance de l'aléa, caractérisée selon quatre classes et disposant d'une précision parcellaire, permet, ainsi, une traduction réglementaire.

En conséquence, il est demandé de mettre à jour le rapport de présentation sur la base des données de la DREAL et de reporter le cas échéant cet aléa sur le plan de zonage en lui associant des prescriptions réglementaires en fonction du niveau d'aléa.