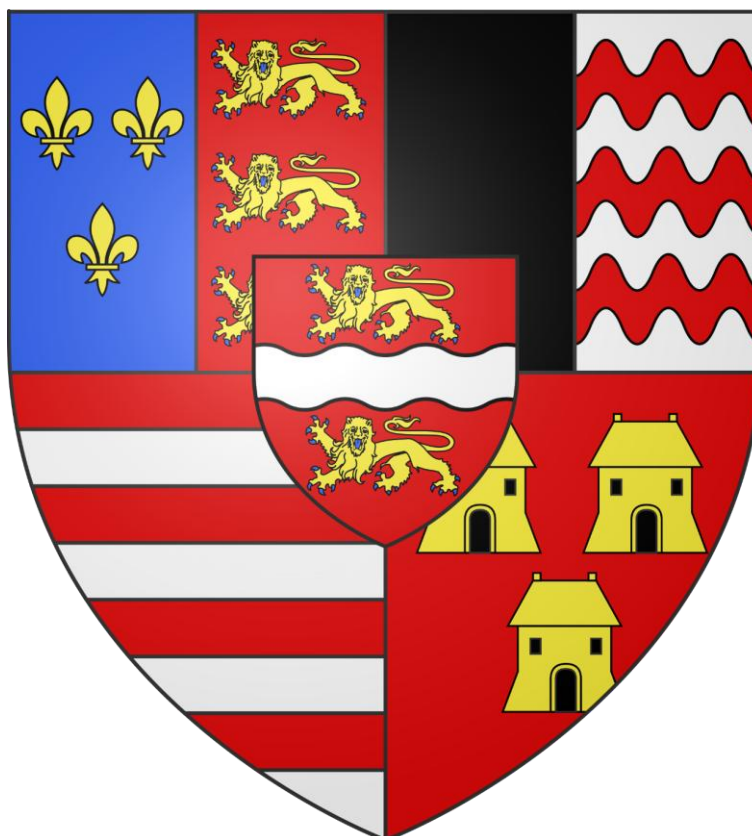


Beaubec-la-Rosière

Analyse des avis des PPA



En bleu : les remarques des PPA

En noir : les réponses de la commune n'appelant pas d'évolution du dossier

En rouge : les réponses de la commune appelant une ou plusieurs évolutions des pièces opposables (plan de zonage, règlement ou OAP)

En orange : les réponses de la commune appelant une ou plusieurs évolutions des pièces non opposables du dossier (rapport justificatif, annexes, etc.)

Avis de la CDPENAF

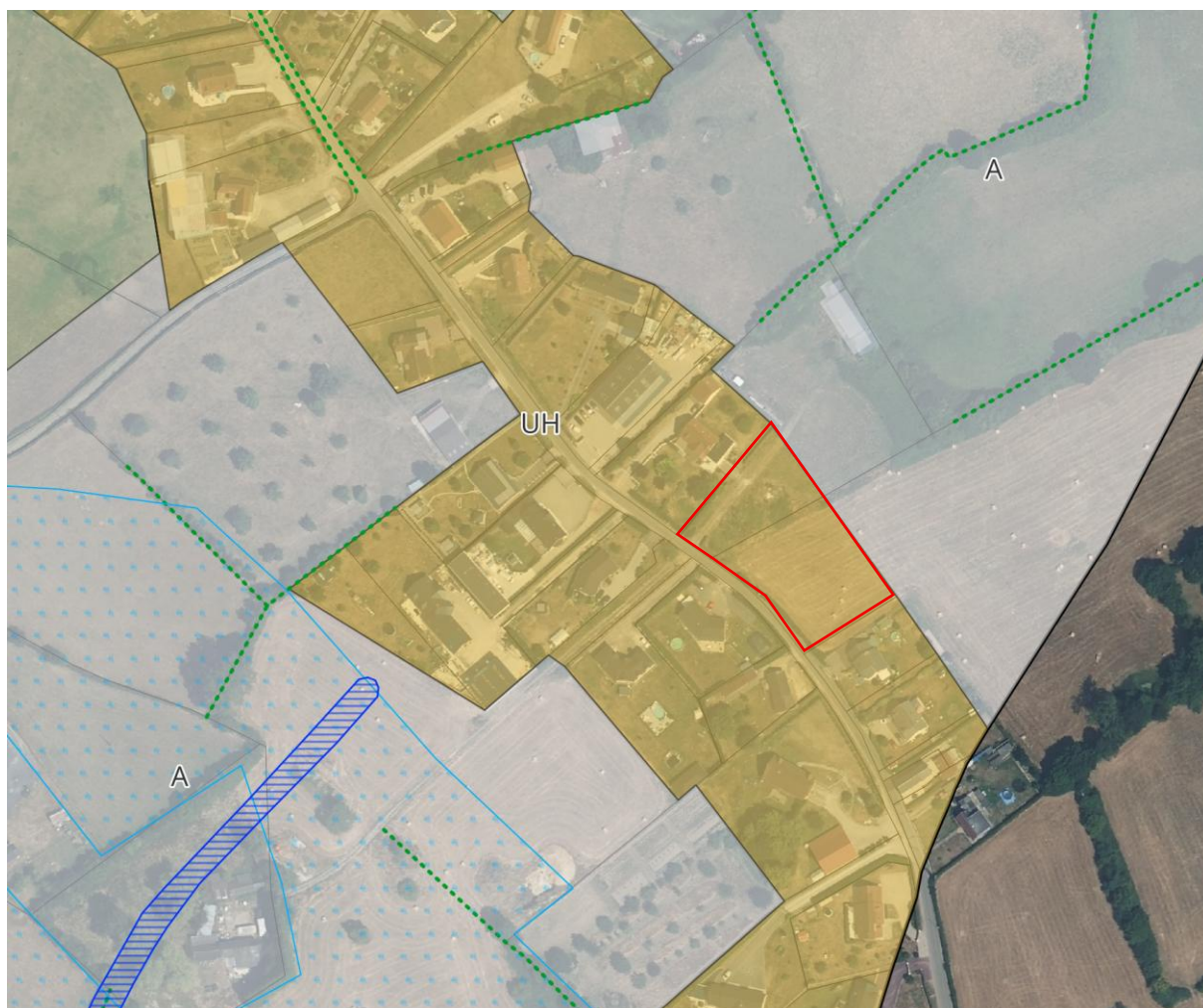
La commission émet un avis global réservé, en demandant à ce que :

Parcelles B382 et B407 au Moulin à Vent

Demande 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.

Réponse de la commune : Depuis la mise au point du projet, l'IGN a publié les données OCS GE, constituant la nouvelle référence en matière d'artificialisation des sols. Les parcelles B382 et B407 au Moulin à Vent sont classées « Formations herbacées ». Leur urbanisation constitue donc une artificialisation au sens du ZAN, et non une densification de dent-creuse (comme cela avait pu être estimé dans les versions précédentes du dossier).

La zone UH du hameau du Moulin à Vent sera réduite, et les parcelles B382 et B407 reclassées en zone A.



Les parcelles entourées en rouge seront reclassées en A

Réduire la zone AUC

Remarque : 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.

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 (N30 m) et l'urbanisation (N20 m). À 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.

Demande que : 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.

Réponse de la commune : La zone AUC correspond à la volonté communale de renforcer le centre-bourg du village. La zone AUC est directement connectée à la place de l'église, dit « Place de la Presle ». Elle est située à proximité des équipements publics que sont l'ancienne école, la mairie, la salle des fêtes et le cimetière. C'est l'unique extension urbaine résidentielle prévue dans le PLU.

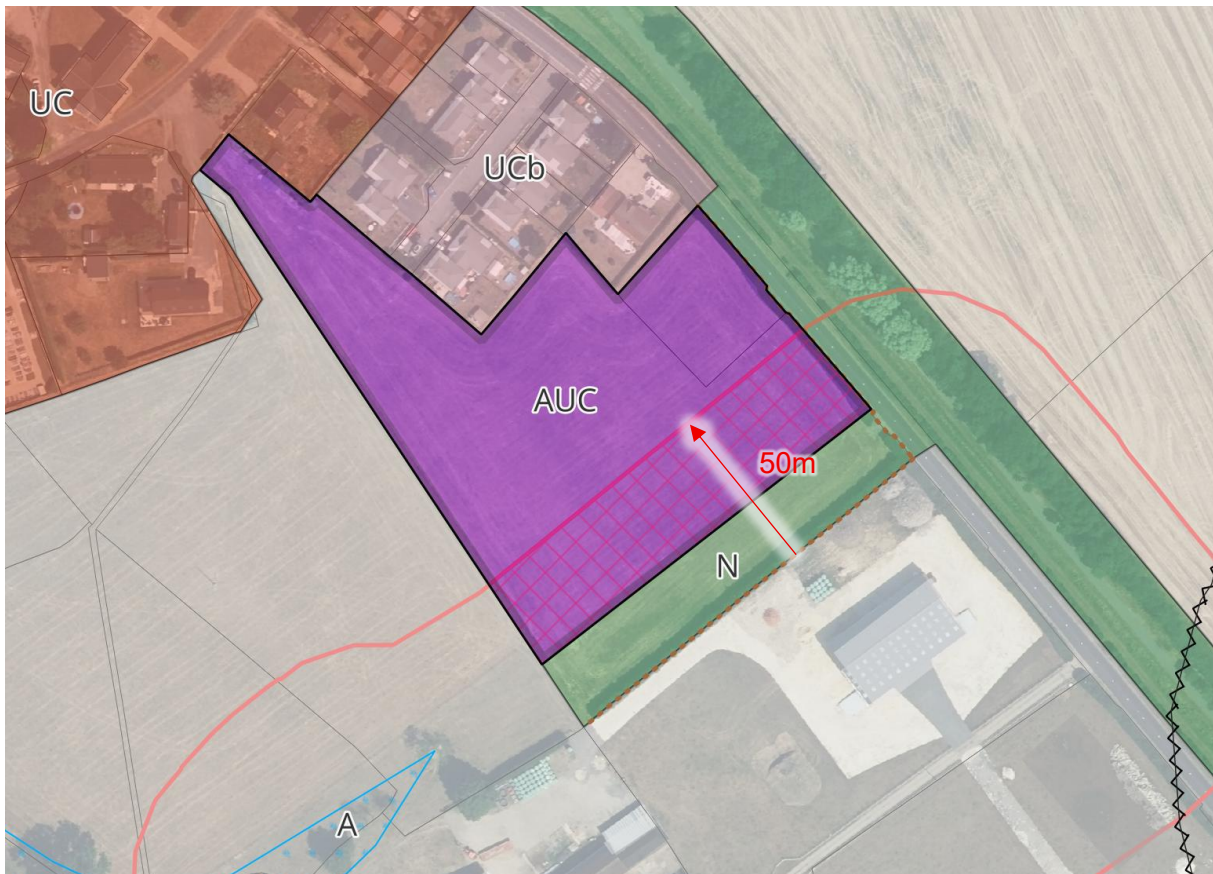
La zone AUC est limitrophe d'un corps de ferme (exploitation relevant du règlement sanitaire départemental, associée avec un recul réciproque de 50 mètres). Afin de tenir compte de cette situation, la commune a créé une zone naturelle tampon de 20 mètres d'épaisseur. Le hangar le plus proche a été construit récemment : sur le cadastre, on mesure 30m par rapport à la limite avec la parcelle communale. Ces deux distances additionnées forment un recul de 50m.

De plus, le règlement de la zone AUC impose un recul complémentaire 5 mètres des constructions principales vis-à-vis de la zone tampon N. Cette précaution a été prise, car un écart de mesure a été observé entre le cadastre (où la construction agricole au sud a été déclarée à 30 mètres de la limite parcellaire) et la photographie aérienne (où la construction semble avoir été édifiée à 25 mètres).

Ces principes ont été fixés par la commune en prenant acte de l'extension récente de la ferme (après 2020), opérée en rapprochement du bourg. En effet, les exploitants ont choisi de positionner un hangar couvert de panneaux solaires à proximité du terrain communal (30m), malgré l'opposition des élus et bien que la vocation de la zone AUC ait été annoncée de longue date. L'exploitation conserve des possibilités d'extension vers le sud (en s'éloignant du bourg côté plaine agricole).

Les élus ne souhaitent pas réduire davantage la zone AUC :

- Le tracé actuel est déjà le fruit d'une contrainte imposée à la commune par l'implantation récente d'un bâtiment agricole
- La zone AUC, si elle était diminuée en soustrayant une bande de 50m depuis la ferme, ne représenterait plus que 8 782 m². Une emprise aussi limitée pourrait compromettre la faisabilité de l'opération (difficulté d'amortir une opération d'aménagement sur une zone aussi petite, de surcroît une géométrie complexe / la faible largeur rendrait une desserte par une voie centrale difficile, ce qui risquerait d'augmenter les coûts de VRD). La réduction de l'emprise de la zone AUC dégraderait les conditions d'aménagement, et pénaliserait la commune dans sa recherche d'un bailleur social susceptible de porter cette opération.



La partie quadrillée en rouge sera conservée en zone AUC

Abris pour animaux

Remarque : Le projet de PLU prévoit 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.

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.

Réponse de la commune : L'article AN1 sera modifié comme suit : « Les annexes des bâtiments d'habitation existants, à condition que l'emprise au sol de l'ensemble des annexes ne dépasse pas 40 m² (~~60 m² pour les abris pour animaux non liés à l'activité agricole~~) et que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».

STECAL

Remarque : 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.

Réponse de la commune : Les STECAL seront différenciés :

- Ae1 (gîte touristique et studio d'enregistrement)
- Ae2 (magasin d'électro-ménager)
- Ne (restaurant les racines du goût)

Ae1 (gîte touristique et studio d'enregistrement)



L'article AN1 sera modifié pour correspondre à l'activité en place :

« Dans le secteur Ae1, sont également autorisées, sous réserve d'une bonne intégration au site et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère de la zone :

- Les constructions et installations liées aux activités de studio d'enregistrement, de gîte touristique et aux activités associées, ainsi que leurs extensions. »

Ae2 (magasin d'électro-ménager)



L'article AN1 sera conservé avec la même rédaction, afin de permettre une réutilisation du site, avec une activité commerciale ou non :

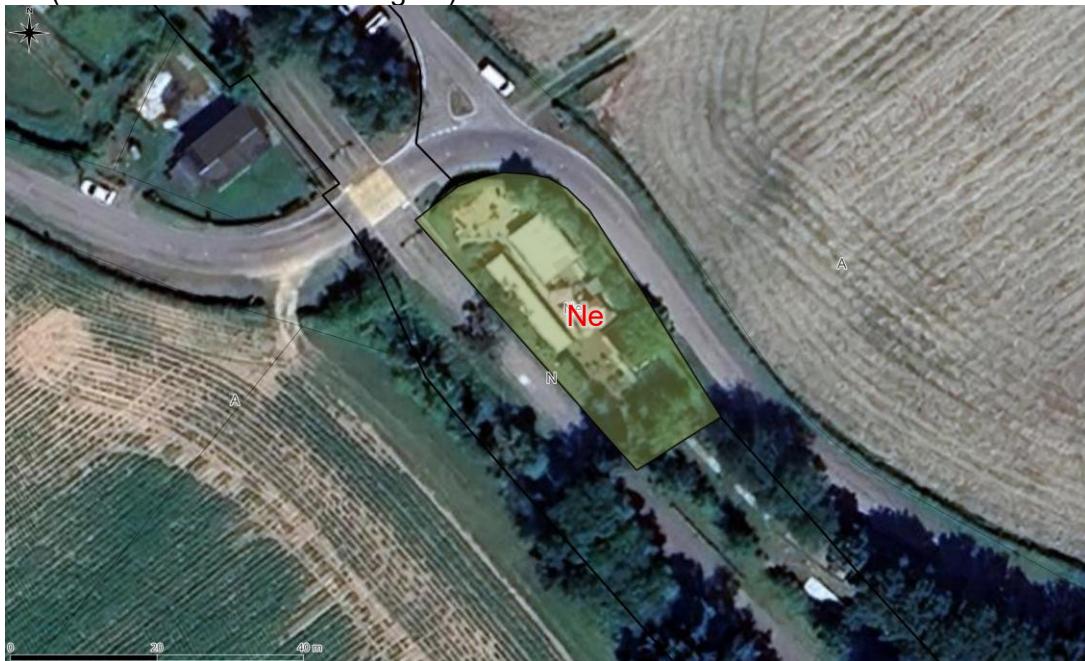
« Dans le secteur Ae2, sont également autorisées, sous réserve d'une bonne intégration au site et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère de la zone :

- Les constructions et installations liées aux activités artisanales, commerciales, de services et de bureaux, ainsi que leurs extensions. »

Le terrain situé au 1671 rue de la Côte du Bastringue correspond à une habitation. Son classement en STECAL est une erreur. Il sera supprimé (requalifié en zone A, où la maison pourra faire l'objet d'extension / annexe).



Ne (restaurant les racines du goût)



L'article AN1 sera conservé avec la même rédaction, car elle correspond bien à la vocation touristique mixte du lieu (restauration, location vélo, espace de détente, loisirs, etc.) :

« Dans le secteur Ne, sont également autorisées, sous réserve d'une bonne intégration au site et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère de la zone :

- Les constructions à vocation d'activités touristiques, ainsi que leurs extensions. »

L'article AN3 sera modifié pour limiter à 50 m² en plus les constructions :

« 3.1 Dans le secteur Ae, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain. Par ailleurs, l'emprise au sol totale des constructions, appréciée à la date d'approbation du présent PLU, ne peut être augmentée de plus de 50 m².

[...]

3.3 Dans le secteur Ne, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 20% de la superficie du terrain. Par ailleurs, l'emprise au sol totale des constructions, appréciée à la date d'approbation du présent PLU, ne peut être augmentée de plus de 50 m². ».

Avis du préfet

Objectif démographique

Remarque : 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.

Réponse de la commune : Effectivement, sur la dernière période, le territoire a perdu des habitants. Les données statistiques relatives à la CC des Quatre Rivières en Bray illustrent bien cela, avec un déclin de -0,6%/an en moyenne.

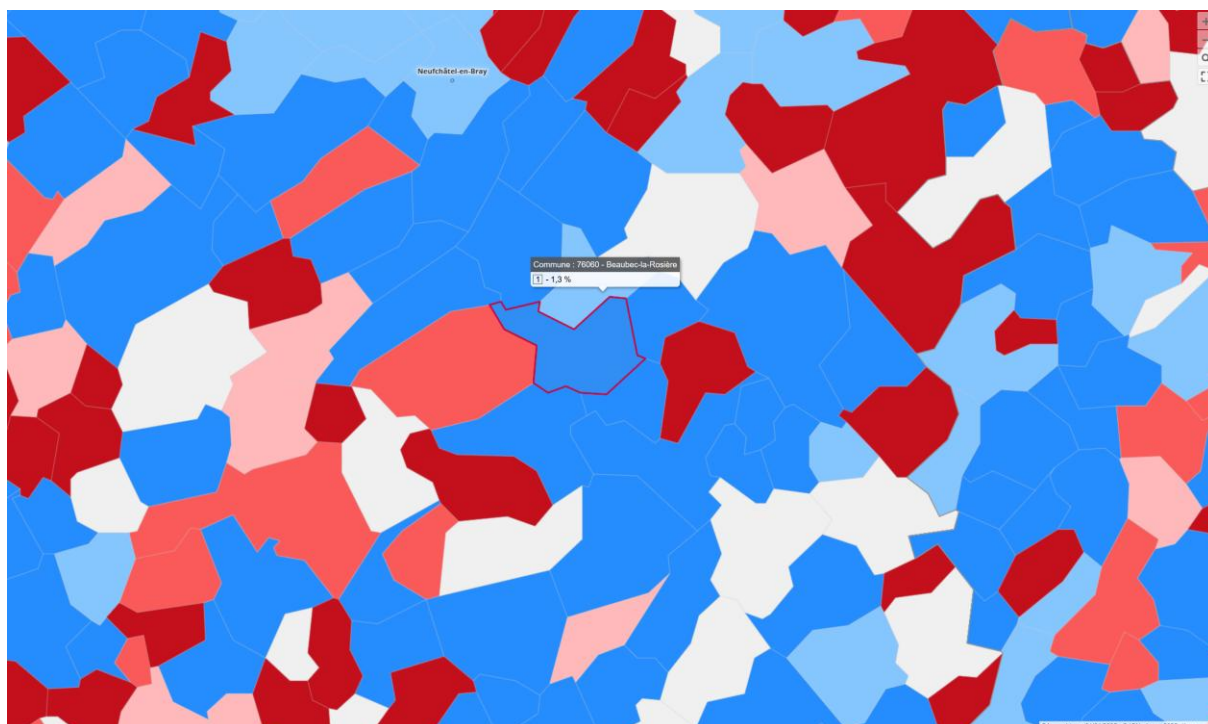
Ce « déclin » fait suite à une période de croissance importante de 1990 à 2010. Les périodes se suivent, mais ne se ressemblent pas ... L'idée qu'un document d'urbanisme doit se contenter de reproduire les tendances passées sans influencer sur les dynamiques en cours est quelque peu réductrice ...

Il est nécessaire de se référer au SCOT du Pays de Bray, avec lequel le PLU de Beaubec-la-Rosière doit être compatible. En effet, l'objectif 1 du 4^{ème} axe relatif à l'attractivité résidentielle demande de « *Maintenir la croissance démographique sur l'ensemble du territoire et la renforcer au niveau des pôles* », avec un objectif de croissance globale de +7 000 habitants d'ici 2040 [DOO p38].

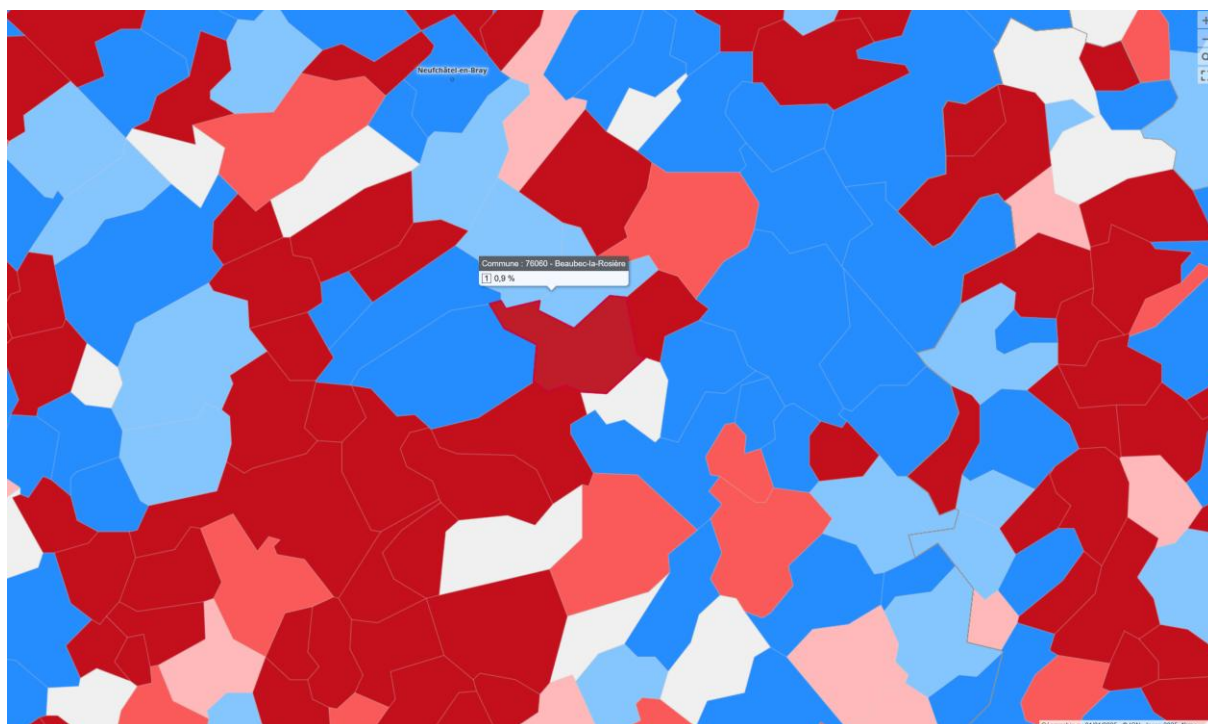
Le SCOT demande donc un effort prioritaire aux communes « pôle », mais prévoit que « *les petites communes participent à la croissance démographique, nécessaire au maintien d'un dynamisme et d'un tissu social en campagne* » [RP T4-5 p39].

L'objectif démographique du PLU pourra être légèrement revu à la baisse dans le cadre de la réduction de la zone AU (cf. ci-dessous), mais restera positif pour refléter les ambitions communales.

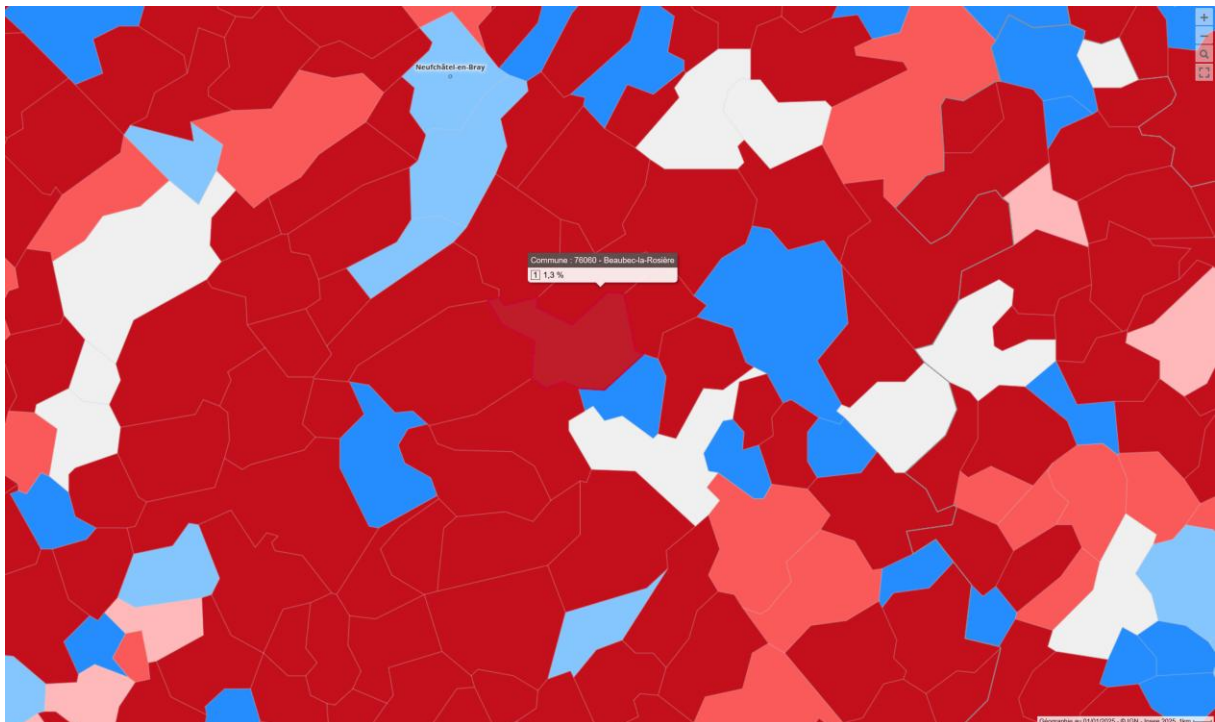
Pour information : les taux de croissance moyens annuels observés au cours des années passées



Évolution annuelle moyenne de la population (%) entre 2016-2022



Évolution annuelle moyenne de la population (%) entre 2011-2016



Évolution annuelle moyenne de la population (%) entre 2006-2011

Renouvellement du parc de logements

Remarque : 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 logements neufs du SCoT du Pays de Bray, qui s'élève à 14 logements sur 10 ans.

Réponse de la commune : Les données Sit@del2 disponibles en ligne, sur la période 2013-2026, montrent qu'il y eu :

- 7 logements créés, de type logements individuels de 4 à 6+ pièces
 - o Dont 4 constructions neuves
 - o Et 3 transformations de locaux en logements (changement de destination)
 - o Mais aucune division de logements existants
- 1 logement démoli après permis de démolir

Il n'y a donc plus de tendance à la division des grands logements, en tout cas depuis 2013 ... À contrario, les sorties de logements du parc existent bien. Avec au moins 1 logement ayant été démoli après permis de démolir ...

Les élus confirment qu'il n'y a eu aucune division de logement (déclarée ou non).

Adapter le besoin foncier à la nouvelle programmation de logements

Remarque : 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.

Réponse de la commune : Les projets en consommation foncière sont maintenus, à l'exception du classement en UH des parcelles B382 et B407 au Moulin à Vent (reclassées en zone A).

Réduire la zone AUC

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.

Réponse de la commune : Voir avis CDPENAF

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

Remarque : 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.

Réponse de la commune : Voir avis CDPENAF

Abris pour animaux

Remarque : 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.

Réponse de la commune : Voir avis CDPENAF

Ajuster la prise en compte des risques naturels d'effondrement de cavités souterraines

Remarque : 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.

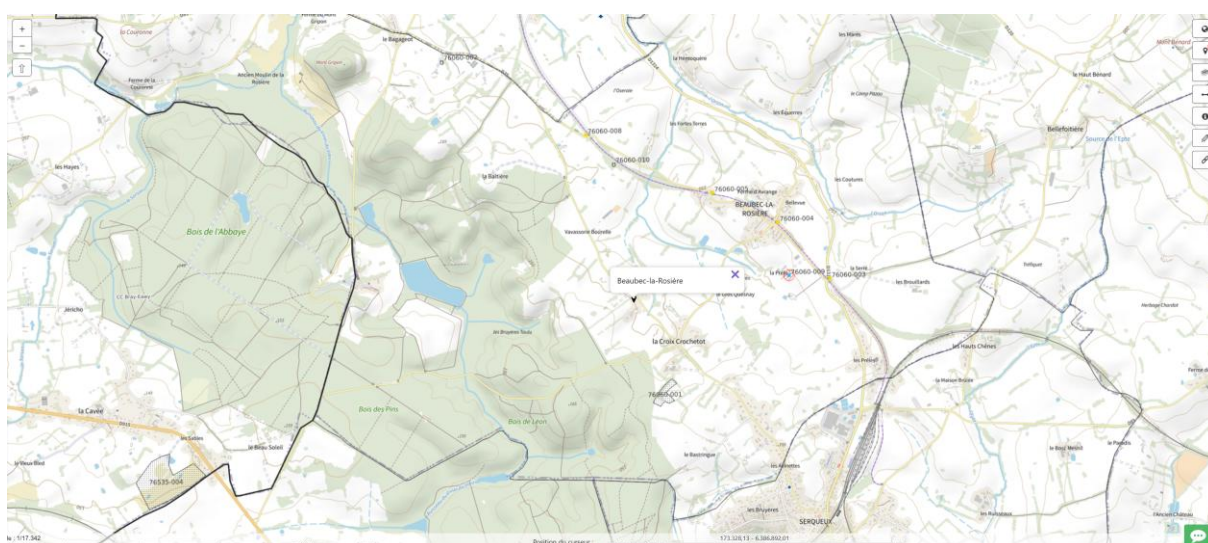
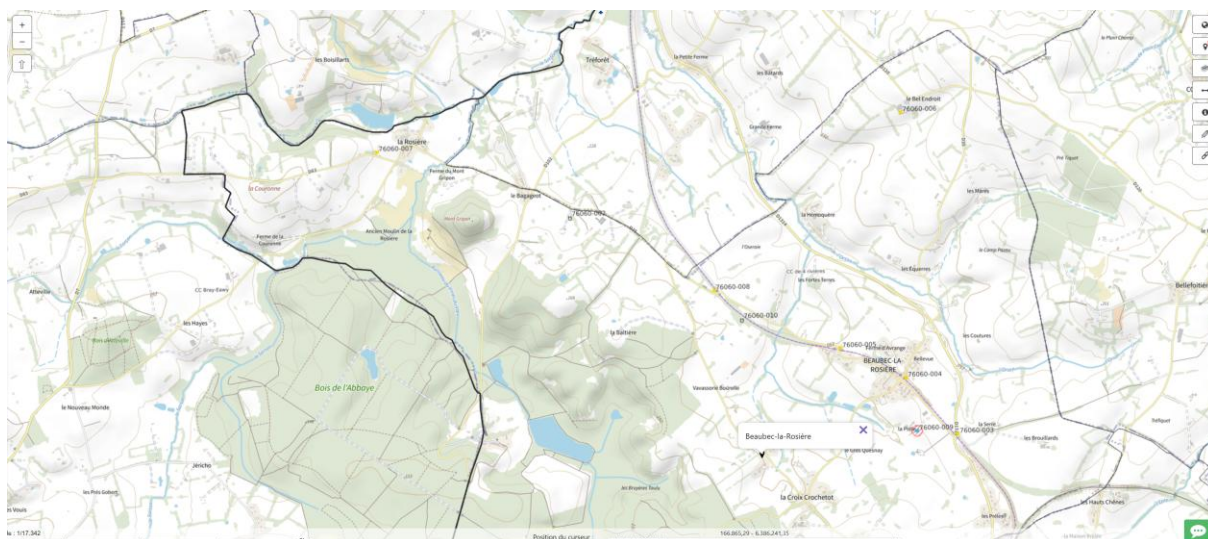
Pour une bonne prise en compte du risque naturel, il est donc demandé de compléter les justifications, afin d'expliciter l'absence de périmètre de sécurité sur ces deux indices.

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>

Réponse de la commune : L'inventaire des cavités souterraines sera mis à jour.



Indice 9 sur l'atlas des cavités souterraines 76

Ajuster la prise en compte des risques naturels d'inondation par remontée de nappe

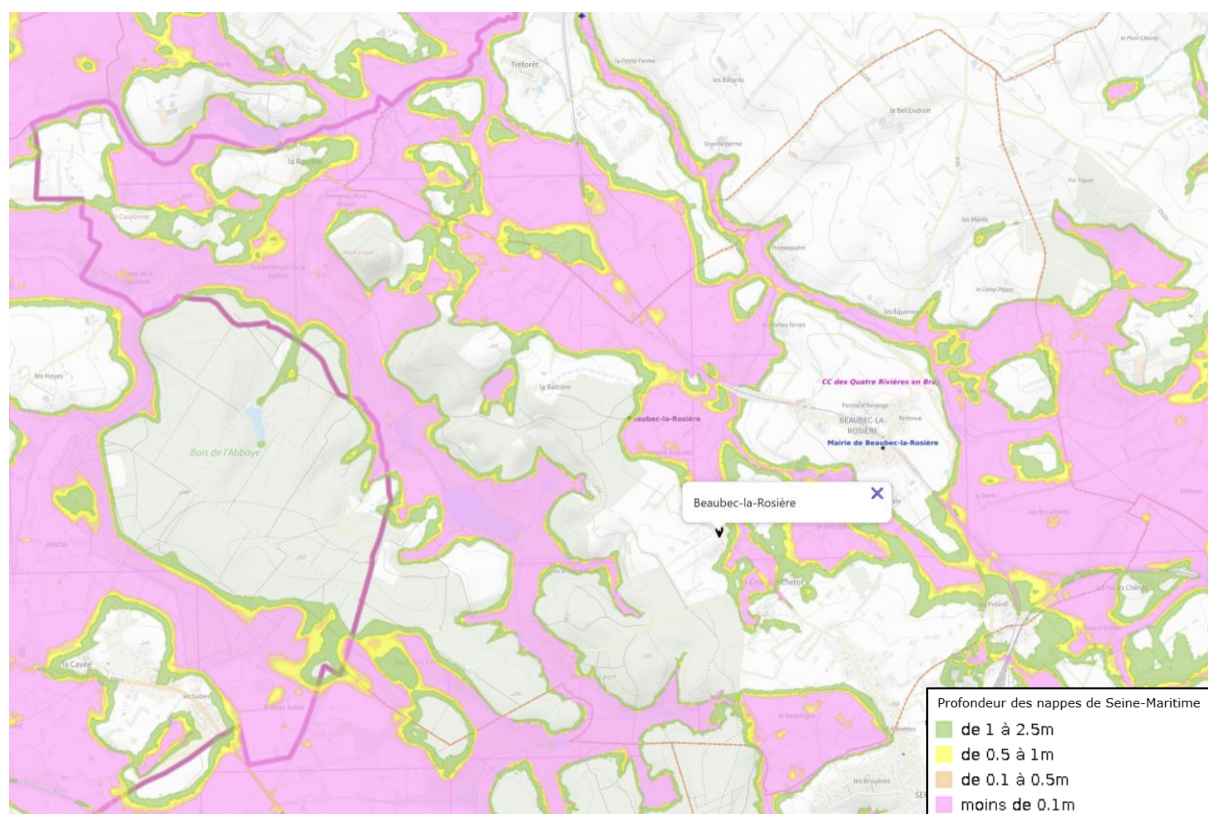
Remarque : Comme connaissance du risque inondation par remontée de nappe, le rapport de présentation mentionne l'existence d'une étude du bureau de recherche géologique et minière (BRGM). Cette étude utilise des données carroyées trop imprécises pour une traduction réglementaire sur le plan de zonage.

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.

Réponse de la commune : Le rapport de présentation sera mis à jour selon la demande de l'État.



Prédispositions aux risques naturels inondation en Normandie

Pour information, la note de « prise en compte des risques naturels dans l'instruction des dossiers d'autorisation du droit des sols / Risques liés aux inondations par débordements de cours d'eau, ruissellements, remontées de nappe et risques littoraux » rédigée en novembre 2017 par la DDTM de la Seine-Maritime expose les grands principes qui guideront l'application de l'article R111-2 :

- Dans le cas d'une nappe affleurante, par principe, il faut se référer à l'annexe 2b. Il convient d'appliquer les prescriptions adaptées (le premier plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la cote du terrain naturel).
- Dans le cas d'une sensibilité forte, il convient d'interdire les sous-sols et de recommander une cote de premier plancher surélevée.
- Dans les autres cas, l'information peut être communiquée sans prescription particulière, mais avec des recommandations le cas échéant (cote de premier plancher surélevée et pas de sous-sol conseillé).

ANNEXE 2b

REMONTEE DE NAPPE

Les projets autorisés ci-dessous ne doivent pas aggraver le risque.

Nappes affleurantes répertoriées par le BRGM (pour les autres niveaux d'aléas, cf paragraphe II.2.1)		
	Cas général	Travaux en excavation (affouillements, sous-sols...)
Création (y compris par changement de destination), extension et travaux sur ERP	O**	
Parking recevant du public	O	
Nouvelle habitation	O	
Nouvelle activité	O	
Extension d'activité < 20 %	O	
Extension d'activité > 20 %	O	
Extension de logement < 20 m²	O	
Extension de logement > 20 m²	O	
portail/porte	O	
Clôture	O	
Annexe ouverte	O	
Annexe fermée	O	
Piscine privée sans clos - couvert	O	O
Extension dans volume bâti (aménagement de combles)	O	Sans objet

	NON
O	OUI en observant les prescriptions du § III.1.4

Mais attention, cette note de novembre 2017 faisait référence aux niveaux d'aléa repérés par le BRGM, moins précis que ceux de la nouvelle étude de la DREAL. Ces informations ne seront pas reportées dans le règlement du PLU pour le moment, qui se contentera de rappeler l'application de l'article R111-2.

Avis du Département

Avis technique de la Direction des Routes

Remarque : 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.

Réponse de la commune : L'OAP n°1 sera complétée pour indiquer qu'il est nécessaire de « *se référer au Département, gestionnaire de voirie, pour vérifier les conditions d'accès et de sécurité sur la RD83 lors de l'aménagement* ».

Prescriptions : 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.

Réponse de la commune : L'OAP n°2 sera complétée pour indiquer qu'il est nécessaire de « *se référer au Département, gestionnaire de voirie, pour vérifier les conditions d'accès et de sécurité sur la RD1314 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.

Réponse de la commune : La référence à la RD83 sera rectifiée.

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 ».

Réponse de la commune : Ces dispositions remplaceront les règles qui avaient été inscrites dans les articles 8 des zones U et AU.

Observations : 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 ».

Réponse de la commune : Les règles prévues aux articles 8 des zones U et AU sont plus prescriptives. Elles seront conservées.

Avis technique de la Direction de l'Environnement

Remarque : 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.

Réponse de la commune : L'usine NEXIRA dispose de sa propre station d'épuration, capable d'absorber les flux supplémentaires liés au projet (nouveaux besoins très limités : sanitaires, espace cuisine pour le personnel, etc.).

De plus, par précaution, l'article 9.3 de la zone AUZ impose que « *les eaux usées assimilées industrielles soient subordonnées à un pré-traitement précédemment à leur évacuation dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel* ».

Remarque : Volet inondations

La commune n'est pas soumise au risque inondation.

Réponse de la commune : Il n'y a pas de PPRI, mais la commune est bien soumise à un risque d'inondation. Ce risque a été pris en compte dans le PLU.

Remarque : 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.

Réponse de la commune : Rien à ajouter.

Remarque : 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.

Réponse de la commune : Ces dispositions seront retirées et remplacées par les fiches « Les mares / Guide des bonnes pratiques » et « Guide de bonne gestion des rivières du bassin de l'Arques ».

Avis technique de la Direction de l'Aménagement de l'Habitat et du Logement

Remarque : 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 (PDALHPD, notamment),
- Faciliter la prise en compte des besoins en logement dans les documents d'urbanisme.

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 2 p.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.
--	--

Réponse de la commune : Pour le scénario démographique et l'objectif de production de logement : cf. avis préfet.

Pour la question de la taille des logements : la commune souhaite conserver un cadre simple et facilitateur pour l'aménagement de la zone AUC, afin de ne pas décourager les bailleurs susceptibles de réaliser l'aménagement.

Remarque :

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.
--	--

Réponse de la commune : Pour l'obligation d'opération sociale : la commune a depuis longtemps communiqué sur sa volonté de mener une opération avec un bailleur social (réunions PPA, réunions publiques). Pourtant, elle ne souhaite pas se bloquer dans l'hypothèse où les échanges ne seraient pas fructueux (en dernier recours, une opération classique en accession pourrait alors être menée).

Pour le parc de logement communal : la commune possède 2 logements, ne présentant pas de difficultés de vétusté.

Remarque :

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.
--	--

Réponse de la commune : Une orientation relative à l'amélioration du parc de logements anciens (confort / énergie) sera ajoutée dans le PADD.

Remarque :

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.
--	--

Réponse de la commune : La commune souhaite rester ouverte à tout type de population : familles, retraités, etc.

Remarque : Concernant la justification des besoins en production de logements 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.

Réponse de la commune : Ces éléments complèteront l'analyse des hypothèses démographiques (explication du desserrement retenu, RP p254).

Remarque : 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.

Réponse de la commune : Cf. ci-dessus

Remarque : 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) et de PLAI adaptés ;
- 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.

Réponse de la commune : Beaubec-la-Rosière souhaite développer une résidence sociale sur la zone AUC, afin de recomposer son parc de logements sociaux qui est en cours de revente par son bailleur (rachat par les occupants).

Même si la commune n'est pas un pôle ou un bourg-centre, elle dispose d'un accès rapide à Serqueux et Forges-les-Eaux, disposant d'un niveau d'équipements élevé.

Avis de la chambre d'agriculture

Objectif démographique / production de logements

Remarque : Concernant le projet d'accueil démographique et de construction de logements, l'objectif de croissance démographique retenu par la commune est de 0,30 % par an en moyenne sur une période de 10 ans, soit environ une vingtaine d'habitants d'ici 2035. Ce choix nous semble optimiste à la vue des tendances de la commune (baisse de 7,6 % entre 2016 et 2022). A cela s'ajoute le phénomène de desserrement des ménages qui passerait de 2,43 en 2022 à 2,24 en 2036.

Dans ce projet, ces deux hypothèses impliquent un besoin de 24 logements.

Le besoin foncier exprimé par la commune pour le développement de l'habitat se traduit par :

- 10 constructions en dents creuses, grands terrains divisibles, réhabilitations,
- 14 constructions en extension.

Réponse de la commune : Une remarque identique a été adressée par la DDTM. Voir avis du préfet.

Consommation foncière

Remarque : La consommation foncière de la commune a été analysée à partir de la Cartographie de la Consommation Foncière (CCF), base de données de référence utilisée par la Région dans le cadre du SRADDET, complétée par un travail de photo-interprétation. À l'issue de cette analyse, il ressort que 1,76 ha ont été consommés sur la période 2011-2020.

Nous observons positivement que la commune dispose d'une vision claire et structurée de sa trajectoire de réduction de la consommation foncière. Cette maîtrise témoigne d'une prise en compte des objectifs de sobriété foncière fixés par les documents de planification supra-communaux et d'une volonté affirmée de limiter l'artificialisation des sols, en cohérence avec les orientations du SRADDET.

Cette analyse met en évidence que la commune s'inscrit dans une trajectoire maîtrisée de réduction de la consommation foncière, compatible avec les objectifs de sobriété foncière. Par ailleurs, le projet NEXIRA est inscrit au sein d'une enveloppe dédiée aux projets d'intérêt communautaire, sans remettre en cause la trajectoire globale de consommation foncière.

Réponse de la commune : Rien à ajouter

Diagnostic agricole

Remarque : Ensuite, concernant la prise en compte de l'activité agricole, nous notons que le diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture en 2013 a été mis à jour par le bureau d'études. Ce travail a permis de dénombrer 12 exploitations agricoles présentes sur le territoire communal en 2025. De plus, cela permet une lecture correcte du paysage agricole et des réglementations en vigueur (RSD/ICPE).

Nous relevons que le PADD s'inscrit bien dans une dynamique de commune rurale moderne alliant développement économique raisonné (l'agriculture étant incluse dans cet objectif) et préservation des espaces naturels et agricoles. Les OAP sont développées et proposent des

schémas d'aménagement des parcelles pour juger de la bonne prise en compte des aspects environnements et de la gestion des franches urbaines.

Réponse de la commune : Rien à ajouter

OAP n°1 – zone à urbaniser de la Presle

Remarque : Bien que ces réalisations soient qualitatives, l'OAP sectorielle n°1 respecte tout juste le périmètre de réciprocité de 50 mètres par rapport à l'exploitation agricole (à partir du bâtiment d'exploitation). Du fait de cette proximité, l'activité d'élevage peut engendrer des nuisances (bruit, odeur, poussière) qui pourraient potentiellement créer des conflits de voisinage. La Chambre d'Agriculture demande à la commune de revoir l'implantation du projet de lotissement en appliquant un périmètre de 50 mètres à partir des limites cadastrales du corps de ferme. Ce retrait permettrait d'une part d'atténuer les effets de l'exploitation sur ce lotissement tout en gardant une densité correcte pour développer du logement social, et d'autre part de limiter le phénomène d'étalement urbain.

Réponse de la commune : Une remarque identique a été adressée par la CDPENAF et la DDTM. Voir avis CDPENAF.

Abris pour animaux en zone A

Remarque : Concernant la dernière pièce que représente le règlement écrit de la zone A, l'activité agricole et ses activités liées sont bien prises en compte. Il faudrait néanmoins retirer la mention suivante dans l'article AN1 : (60 m² pour les abris pour animaux non liés à l'activité agricole). Ces abris ne sont pas autorisés en zones A et N.

Réponse de la commune : Une remarque identique a été adressée par la CDPENAF et la DDTM. Voir avis CDPENAF.

Conclusion

Remarque : En conclusion, compte tenu :

- de la proximité immédiate du projet d'aménagement vis-à-vis de l'exploitation agricole
- de la mention des abris pour animaux non liés à l'activité agricole dans l'article AN1 du règlement

La Chambre d'agriculture émet un avis favorable sur le présent PLU sous réserve de prendre en compte les remarques citées dans ce courrier. Nous tenons à vous rappeler que cet avis est réputé défavorable tant que les réserves identifiées ne sont pas levées.

Réponse de la commune : Cf. ci-dessus