



**PRÉFET
DE LA SEINE-
MARITIME**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

**Service Connaissance, Aménagement et Urbanisme
Bureau Planification, Urbanisme opérationnel**

Rouen, le 18/09/2020

Affaire suivie par : Thomas Pinet
Tél. : 02.35.58.53.90
Fax : 02.35.58.55.63
Mél : thomas.pinet@seine-maritime.gouv.fr

Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers

Séance du 1^{er} septembre 2020

Annexe N°1

**Avis sur l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU)
de Sandouville**

Le 1^{er} septembre 2020, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), saisie le 8 juillet 2020, s'est prononcée sur le dossier d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de Sandouville, au titre :

- de la gestion des habitations en zones naturelles, agricoles et forestières (NAF), en application de l'article L151-12 du code de l'urbanisme.

Le schéma de cohérence territoriale (SCOT) Le Havre Pointe de Caux Estuaire ayant été approuvé, le 13 février 2012, c'est-à-dire avant la loi LAAAF du 13 octobre 2014, la commission décide de s'auto-saisir sur les zones à urbaniser du PLU de Sandouville.

Avis de la CDPENAF :

En ce qui concerne la gestion des habitations en zones NAF :

- la commission rend **un avis favorable à la gestion des habitations existantes en zones NAF avec une demande et une alerte :**
 - la commission demande à ce que les hameaux, écarts et maisons isolées, c'est-à-dire non considérés comme un village, une agglomération ou un secteur déjà urbanisé (SDU) au sens de la loi littoral, et situés sur le plateau agricole, fassent l'objet d'une qualification en zone agricole telle que définie par l'article R151-22 du code de l'urbanisme.

- aucune jurisprudence ne permet de dire si la construction d'une annexe d'une habitation, en zone A ou N d'une commune littorale, constitue ou non une extension de l'urbanisation au sens de l'article L121-8 du code de l'urbanisme.

En ce qui concerne l'autosaisine sur les zones à urbaniser du PLU de Sandouville :

- la commission rend **un avis favorable sur la zone à urbaniser (Aua) ;**
- la commission rend **un avis défavorable sur la zone d'urbanisation future (2AUx) du secteur dit des « Herbages »** . Elle considère :
 - l'impact significatif sur les espaces NAF ;
 - l'absence de projet de développement économique clairement affiché par la commune, sur un secteur pourtant identifié par la DTA de l'Estuaire de la Seine, depuis 2006, comme « grands secteurs réservés à l'accueil d'activités » et déjà classé en zone d'urbanisation future dans le plan d'occupation des sols (caduc depuis le 27 mars 2017) ;
 - l'absence de justifications du besoin foncier. Aujourd'hui, dans le dossier de PLU, aucun projet de développement économique ne justifie ce besoin foncier, hormis la simple transposition de la DTA de l'Estuaire de la Seine, dont l'opposabilité aux documents d'urbanisme s'achèvera en avril 2021 ;
 - le secteur des « Herbages » représente un secteur stratégique à l'échelle de l'estuaire qui ne peut s'appréhender qu'à une échelle intercommunale. Le futur PLUi LHSM pourra, de manière plus appropriée, traiter ce secteur.