



## PRÉFÈTE DE LA SEINE-MARITIME

DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DES TERRITOIRES ET DE LA MER  
Service Ressources Milieux et  
Territoires

Rouen, le 27 MARS 2017

Affaire suivie par : Bénédicte MULLER  
Tél. : 02 35 58 54 53  
Fax : 02 35 58 55 63  
Mél : benedicte.muller@seine-maritime.gouv.fr

Monsieur le président,

La commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) s'est prononcée le 7 mars 2017 sur le dossier de révision du plan d'occupation des sols (POS) en plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de La Londe, arrêté le 8 février 2017. Il est examiné en application de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, sur la gestion des habitations en zone agricole (A) et en zone naturelle et forestière (N).

La commune se situe sur le territoire du schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la Métropole-Rouen-Normandie (MRN), approuvé le 12 octobre 2015. La commune de La Londe est retenue dans le SCOT en tant que « bourg et village », ce qui implique une limitation du développement. La MRN est compétente en matière de PLU.

Une partie prépondérante du territoire communal est boisée. L'urbanisation et l'activité agricole sont limitées à la frange sud de la commune.

En ce qui concerne la gestion des habitations dans la zone agricole (A) et dans la zone naturelle et forestière (N) :

En zones A et N, le règlement autorise les extensions et les annexes des habitations existantes. En effet, quelques rares habitations sont présentes en zone A sur le secteur de la Queue Bourguignon et 3 maisons forestières sont situées en zone N.

En zone A :

- l'extension mesurée des habitations est limitée à 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, sans pouvoir dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sans élévation ;
- l'extension mesurée des constructions abritant des activités artisanales, commerciales ou de services existantes à la date d'approbation du PLU, sont également autorisées ;

**M. Frédéric SANCHEZ**  
**Président de la Métropole Rouen Normandie**  
**14 bis avenue Pasteur**  
**CS 50 589**  
**76 006 ROUEN Cedex**

En zone A (*suite*) :

- la construction d'une annexe par habitation, d'une emprise au sol limitée à 10 m<sup>2</sup>, est permise ;
- le règlement ne fixe pas de distance maximale entre l'annexe et la construction principale ;
- la hauteur maximale est de deux niveaux habitables. Elle est d'un niveau habitable pour les annexes. La hauteur peut atteindre celle de la construction juxtée, à l'égout ou au faîtage.

En zone N :

- l'extension modérée des bâtiments d'habitation est autorisée ;
- la construction d'une annexe par habitation, d'une emprise au sol limitée à 10 m<sup>2</sup>, est permise ;
- le règlement ne plafonne pas les annexes, ne fixe aucun minimum de distance entre deux constructions sur une même propriété et ne précise pas la hauteur des constructions, indiquant seulement que les « surélévations » des bâtiments existants sont limitées à un niveau.

**Avis de la CDPENAF :**

La commission donne **un avis favorable aux extensions et annexes des habitations en zone A, sous la réserve** qu'une distance maximale soit imposée entre l'annexe et la construction principale, ne dépassant pas 40 m.

Elle recommande, pour la hauteur des annexes, de ne pas renvoyer à la notion de « niveau habitable », pouvant amener à considérer l'annexe comme un nouveau logement.

Elle rappelle qu'en zone A, les extensions mesurées des constructions abritant des activités artisanales, commerciales ou de services existantes peuvent être autorisées que si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole. La disposition irrégulière relevée est à lever.

La commission émet **un avis favorable aux extensions et annexes des habitations en zone N, sous les réserves** suivantes :

- que l'extension modérée des bâtiments d'habitation soit encadrée, en fixant un plafond exprimé en % de la construction existante et en m<sup>2</sup>. La commission recommande des seuils de l'ordre de 30 % et de 40/50 m<sup>2</sup> maximum ;
- qu'une distance maximale soit imposée entre l'annexe et la construction principale, ne dépassant pas 40 m ;
- que la hauteur des annexes soit fixée, en retenant une hauteur de l'ordre de 3 m.

La commission indique que le seuil de 10 m<sup>2</sup> pour les annexes est faible et limitera les possibilités aux chalets de jardins. Elle s'interroge sur l'objectif de la collectivité en la matière.

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

Le Directeur Départemental  
des Territoires et de la Mer  
Olivier MONZELLE

Copie : Monsieur le maire de la commune de La Londe