

**Service Connaissance, Aménagement et Urbanisme /  
Bureau Planification et urbanisme opérationnel - BPUO**

Rouen, le **25 NOV. 2021**

Affaire suivie par : LETEURTRE Patrick  
Tél. : 02-35-58-53-94  
Fax : 02-35-58-55-63  
Mél : patrick.leteurtre@seine-maritime.gouv.fr

**Commission Départementale  
de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers  
du 2 novembre 2021**

**Annexe n°3**

**Avis sur l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté  
d'agglomération de Fécamp Caux Littoral**

Le 2 novembre 2021, la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF), saisie le 27 septembre dernier s'est prononcée sur le dossier de modification simplifiée (MS) du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté d'agglomération de Fécamp Caux Littoral, au titre de la gestion des habitations en zones NAF, en application de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme.

La procédure d'élaboration du PLUi a été approuvée le 18 décembre 2019.

La procédure de modification simplifiée (MS), engagée le 9 avril 2021, porte sur différents points dont le toilettage du règlement écrit.

Dans ce cadre, les prescriptions relatives aux extensions et annexes des bâtiments évoluent.

Les dispositions applicables du PLUi approuvé, en ce qui concerne la gestion des habitations dans les zones NAF sont les suivantes :

- les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation sont autorisées dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, selon des conditions d'implantation, de hauteur, d'emprise et de densité suivantes :
  - l'annexe devra être implantée à une distance maximum de 40 m entre les deux points les plus proches des façades de l'annexe et de l'habitation ; une distance minimale de 5 mètres devra dans tous les cas être conservée entre les façades de l'annexe ou de l'extension avec la limite de l'unité où s'exerce l'activité agricole, pastorale ou forestière ;
  - l'extension d'une habitation pourra se faire horizontalement, sans excéder la hauteur de la construction initiale, ou par surélévation sans pouvoir dépasser une hauteur d'un R+1+C ;

- la hauteur de l'annexe ne pourra pas excéder une hauteur de 3,50 m à l'égout dans le cas d'une toiture ayant au moins deux pentes, et 2,50 m à l'égout dans le cas d'une toiture mono pente ;
  - l'emprise au sol des extensions et annexes ne devra pas dépasser, toutes emprises confondues :
    - 20 % de l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, lorsque celle-ci dépasse 250 m<sup>2</sup> ;
    - 50 m<sup>2</sup> lorsque celle-ci est inférieure à 250 m<sup>2</sup> ;
- SOS • VOIE Le nombre d'extensions et d'annexes nouvelles est limité à trois par logement existant à la date d'approbation du PLUi.

Les évolutions réglementaires apportées via la MS du PLUi sont les suivantes :

- les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation sont autorisées dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, selon des conditions d'implantation, de hauteur, d'emprise et de densité suivantes :
  - l'annexe devra être implantée à une distance maximum de 40 m entre les deux points les plus proches des façades de l'annexe et de l'habitation ;
  - la hauteur des extensions ne pourra pas excéder la hauteur de la construction principale à laquelle elles sont accolées ;
  - la hauteur de l'annexe ne pourra excéder :
    - la hauteur de la construction principale à laquelle elles sont accolées pour les annexes jointives ;
    - 2m50 à l'égout ou à l'acrotère pour les annexes non jointives. Une hauteur maximale à 3m50 au plus haut point est également autorisée pour les carports non jointifs en toiture terrasse ;
    - l'emprise au sol des extensions et annexes, construites à compter de l'approbation du PLUi, ne devra pas dépasser, toutes emprises confondues :
      - 20 % de l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du présent document, lorsque celle-ci dépasse 250 m<sup>2</sup> ;
      - 50 m<sup>2</sup> lorsque celle-ci est inférieure à 250 m<sup>2</sup> ;
  - le nombre d'extensions ou d'annexes nouvelles est limité à trois par logement existant (ou par bâtiment identifié au document graphique comme pouvant changer de destination au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme) à la date d'approbation du présent document ;
  - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :
    - les extensions et les annexes des habitations doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 m par rapport aux voies et emprises publiques ;
  - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :
    - les extensions et les annexes des habitations doivent être implantées :
      - soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
      - soit avec un recul ne pouvant être inférieur à 1 m.

### **Avis de la CDPENAF**

La commission donne un avis favorable à la gestion des habitations en zone NAF, selon les évolutions réglementaires visées ci-dessus. Les dispositions réglementaires retenues permettent d'encadrer les extensions des habitations présentes et la réalisation de leurs annexes.

Les évolutions apportées aux règlements NAF ne remettent pas en cause les éléments de cadrage portés en CDPENAF.

Ces ajustements sont motivés par la communauté d'agglomération pour lever les interprétations lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, sans remettre en cause les principes de densité, de volume et de traitement qualitatif initialement attendus.

La commission alerte cependant quant aux dispositions retenues pour les annexes non jointives lorsqu'elles concernent des communes littorales. En l'état actuel des textes et en particulier au regard des dispositions de la loi Elan en la matière et de la jurisprudence relative au littoral, la possibilité d'autoriser des annexes non jointives en secteurs diffus pourrait être considérée comme irrégulière par le juge.

Le Directeur Départemental  
des Territoires et de la Mer

Jean KUGLER

