



**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 **25 AOUT 2025**

Affaire suivie par : Manon BENVENUTO  
Tel : 02.76.78.33.39  
Mél : manon.benvenuto@seine-maritime.gouv.fr

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

à

Monsieur le président de la  
communauté de communes Terroir de Caux

**Objet : Dérogations au principe d'urbanisation limitée en application des articles L.142-4 et L.142-5 du code de l'urbanisme pour les communes de Bracquetuit, Cropus et la commune déléguée de Cressy (Val-de-Scie)**

Par courrier en date du 26 mai 2025, vous avez sollicité mon accord pour la délivrance de cinq dérogations aux dispositions de l'article L.142-4 du code de l'urbanisme, compte tenu de l'ouverture à l'urbanisation de surfaces naturelles, agricoles et forestières dans le cadre de la procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes de Terroir-de-Caux.

Cet article dispose, en effet, que, dans les communes où un schéma de cohérence territoriale (SCoT) n'est pas applicable, « les zones à urbaniser délimitées après le 1<sup>er</sup> juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles et forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ».

La possibilité de déroger à ce principe d'urbanisation limitée est prévue à l'article L.142-5 du code de l'urbanisme, sur accord de l'autorité administrative compétente de l'État, délivré dans les 4 mois à compter de la réception de la saisine, soit avant le 26 septembre 2025 au cas présent.

Selon cet article, « la dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques ; ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace ; ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements ; et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ».

Préfecture de la Seine-Maritime  
7 place de la Madeleine - CS16036 - 76036  
ROUEN CEDEX  
Standard : 02 32 76 50 00  
Courriel : [prefecture@seine-maritime.gouv.fr](mailto:prefecture@seine-maritime.gouv.fr)

Une dérogation au titre de ces articles s'impose, car les communes de Bracquetuit, Cropus et la commune déléguée de Cressy (Val-de-Scie) ne sont pas sous l'encadrement d'un SCoT applicable. En effet, ces trois communes ont intégré le périmètre du SCoT Pays dieppois Terroir de Caux, renommé SCoT Dieppe Pays Normand, peu de temps avant son approbation le 27 juin 2017. Le SCoT étant en cours de révision, ces trois communes ne disposent ni d'objectifs ni d'orientations applicables.

Les communes de Bracquetuit et Cropus sont actuellement soumises au règlement national de l'urbanisme, tandis que Cressy, commune déléguée de Val-de-Scie, dispose d'une carte communale.

Votre demande porte sur cinq secteurs du PLUi dédiés à l'habitat :

- une partie de la parcelle ZL 3 à Bracquetuit (« rue du puits »), classée en zone Ub1, d'une surface de 0,35 ha avec un potentiel d'accueil de 3 à 4 logements ;
- les parcelles AC 140 et AC 245 à Cressy (« impasse du bois de la dame »), classées en zone Ub1, d'une surface de 0,7 ha avec un potentiel de 3 logements ;
- une partie de la parcelle AD 63 à Cressy (« rue de la dame blanche »), classée en zone Ub1, d'une surface de 0,68 ha pour l'accueil de 6 à 7 logements ;
- la parcelle AD 318 à Cressy (« rue de la dame blanche »), classée en zone Ub2, d'une surface de 0,37 ha pour l'accueil de 2 logements ;
- la parcelle A 835 à Cropus (« route de Montreuil »), classée en zone Aub1, d'une surface de 0,29 ha pour l'accueil de 3 logements.

La surface cumulée des 5 secteurs concernés par les dérogations représente une consommation totale de 2,39 hectares d'espaces NAF.

Dans le cadre de ces dérogations, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), réunie le 24 juillet 2025, s'est prononcée au titre de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme et a émis un avis favorable sur l'ensemble de ces 5 zones.

Le pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) Dieppe Pays Normand, en tant qu'établissement public en charge du SCoT, a aussi été consulté et a émis un avis favorable, le 25 juin dernier.

L'accord de l'État est assis sur les cinq critères de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme. L'analyse est la suivante :

### **A) Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)**

Les effets de l'ouverture à l'urbanisation des 5 zones sur l'agriculture sont analysés suivant deux angles : à l'échelle de la commune<sup>1</sup> et au niveau de l'exploitation agricole concernée.

Sur la commune de Bracquetuit<sup>2</sup>, l'emprise ouverte à l'urbanisation (0,35 ha) correspond à 0,05 % de la surface agricole utilisée (SAU) communale. De même, sur la commune déléguée de Cressy (Val-de-Scie), les trois emprises ouvertes à l'urbanisation représentent 1,76 hectare. Deux des trois parcelles n'étant pas cultivées en 2020, l'impact sur la SAU est de 0,04 % à l'échelle de la commune nouvelle<sup>3</sup>. Enfin, sur Cropus, l'ouverture à l'urbanisation représente 0,06 % de la commune. En outre, s'agissant d'un fond de jardin, elle n'a pas d'effet sur la SAU.

Concernant l'impact sur les exploitations agricoles, à Bracquetuit, la parcelle en prairie permanente, visée ci-dessus, appartient à la commune et aucun exploitant n'est déclaré. A Cressy, le secteur localisé « impasse du Bois de la Dame » est exploité comme prairie permanente. En revanche, les deux secteurs localisés « rue de la Dame Blanche » correspondent à une pâture pour le secteur classé en zone Ub1 et à un herbage pour le secteur classé en zone Ub2. Ces deux secteurs n'apparaissant pas, en 2023, au registre parcellaire agricole, aucun exploitant n'est connu. Enfin, à Cropus, s'agissant d'un fond de jardin, il n'y a pas d'exploitant déclaré.

En conséquence, l'impact sur l'activité agricole est considéré comme très faible à l'échelle communale, ainsi qu'à l'échelle des exploitations agricoles.

1 Le raisonnement à l'échelle intercommunale n'est pas pertinent puisque pour qualifier l'impact des ouvertures des zones à l'urbanisation sur la surface agricole utilisée, il serait nécessaire de reprendre toutes les ouvertures à l'urbanisation prévues au sein du PLUi.

2 La surface agricole utilisée de Bracquetuit en 2020 s'élève à 767 ha selon l'Observatoire des Territoires. Site internet consulté le 30/07/25 : <https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/surface-agricole-utilisee-sau>

3 La surface agricole utilisée de Val-de-Scie en 2020 s'élève à 955 ha selon l'Observatoire des Territoires. Site internet consulté le 30/07/25 : <https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/surface-agricole-utilisee-sau>

## **B) Préservation et remise en bon état des continuités écologiques.**

Les 5 secteurs ouverts à l'urbanisation sont recensés comme des corridors d'espèces à fort déplacement. Ces corridors ne sont, cependant, pas remis en cause par les urbanisations planifiées. Il s'agit, néanmoins, de secteurs en herbe (prairies permanentes déclarées en 2023, pâture ou herbage) pour 4 d'entre eux et d'un fond de jardin.

Ces 5 secteurs sont situés en dehors de tout périmètre de protection écologique. Seul le secteur localisé « impasse du bois de la dame » est contigu à la zone d'intérêt faunistique et floristique de type II (ZNIEFF II) « Les forêts d'Eawy et d'Arques et la vallée de la Varenne ».

Malgré l'intérêt écologique des prairies, l'impact est considéré comme faible sur ce deuxième point.

## **C) Consommation excessive de l'espace.**

Sur la décennie 2011-2020, la communauté de communes a consommé 234 ha (selon la Cartographie de la Consommation Foncière). Le projet de territoire pour la durée d'application du PLUi (2026-2036) prévoit la consommation de 126 ha pour une croissance démographique de l'ordre de +0,4 % par an. Sur la période de référence 2021-2030, la collectivité a prévu de consommer 117 ha.

Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) prévoit une réduction de -59,2 %, soit une enveloppe maximale de consommation de 95 ha pour la période 2021-2030. Les 117 ha représentent un écart de 23 % par rapport à la cible donnée par le SRADDET, qui sera applicable au PLUi à l'approbation du SCoT Dieppe Pays Normand, actuellement en révision. Cependant, pour anticiper la mise en compatibilité du PLUi avec le SCoT vis-à-vis de l'objectif de réduction de l'artificialisation des sols, d'ici février 2028, il est important que les orientations prises, aujourd'hui, dans le cadre du PLUi, s'inscrivent dans la dynamique de réduction de l'artificialisation des sols.

En outre, les consommations d'espaces NAF planifiées, sur ces 3 communes considérées comme des villages d'après l'armature urbaine du PLUi, représentent 2 % des ouvertures à l'urbanisation à l'échelle de la communauté de communes et sont cohérentes avec la répartition prévue par le PLUi arrêté.

Il est à noter que, pour 3 secteurs sur 5, à Bracquetuit, à Cressy au niveau de l'« impasse du bois de la dame » et de la « rue de la dame blanche » (parcelle AD318), des certificats d'urbanisme ont d'ores-et-déjà été délivrés.

L'impact de ces ouvertures à l'urbanisation à l'échelle du PLUi est, ainsi, minime.

## **D) Impacts sur les flux de déplacement.**

En 2022, la taille des ménages sur l'intercommunalité était de 2,36 personnes selon l'INSEE. Ainsi, avec 3 à 4 logements à Bracquetuit, 11 logements à Cressy et 3 logements à Cropus, ces 5 secteurs devraient accueillir entre 40 et 42 habitants, sans prendre en compte le desserrement des ménages. Les réseaux de desserte présents sur les 3 communes paraissent donc suffisants pour absorber cette population supplémentaire.

En outre, toutes les parcelles se trouvent en continuité de zones urbaines, et sont situées entre 350 et 600 m des mairies concernées. Les déplacements au sein de la commune en direction de la mairie ne devraient pas en être affectés.

## **E) Impacts sur l'équilibre entre emploi, habitat, commerces et services**

Sur ces trois territoires d'environ 300 habitants chacun, l'emploi, les commerces, les services et les équipements sont généralement situés dans les pôles de bassin de vie les plus proches tels que Auffay (Val-de-Scie) pour Cropus et Cressy (Val-de-Scie) ou Bosc-le-Hard pour Bracquetuit.

La construction de 17 à 18 logements sur ces trois communes ne devrait pas avoir d'incidences fortes au sein des bassins de vie en question.

En conséquence, considérant l'impact limité de ces cinq secteurs au regard des critères définis à l'article L.142-5 du code de l'urbanisme, ainsi que les avis favorables du PETR Dieppe Pays Normand et

de la CDPENAF, je vous accorde la dérogation au principe d'urbanisation limitée pour ces cinq zones d'ouverture à l'urbanisation.

Dans le cadre de la suite de la procédure, mes services, et en particulier la direction départementale des territoires et de la mer, restent à votre disposition pour tout échange et complément d'information.



Pour le préfet et par délégation,  
la secrétaire générale adjointe

**Hélène HESS**