Département de la Seine-Maritime

Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

1 : Projet de plan local d'urbanisme intercommunal arrêté sur le territoire de 54 communes

2 : Projet d'abrogation des cartes communales de Cuverville, Pierrefiques et Saint-Vincent-Cramesnil

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE
du 28 août au 29 septembre 2025

Décisions du président du tribunal administratif de Rouen en dates des 23 mai 2025 et 25 juillet 2025 (n° E25000033/76)

Arrêté du président de la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole en date du 29 juillet 2025

Mémoire en réponse

au procès-verbal de synthèse des observations établi par la commission d'enquête,

présenté par la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

le 03/11/2025

1 : Introduction

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) Le Havre Seine Métropole et l'abrogation des 3 cartes communales en vigueur sur le territoire, ont fait l'objet d'une enquête publique unique qui s'est tenue du 28 août au 29 septembre 2025. Ce présent mémoire en réponse, présenté le 3 novembre 2025 par la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole, fait suite à la remise du procès-verbal de synthèse des observations. Ce dernier a été remis en mains propres par les membres de la Commission d'enquête lors d'une réunion qui s'est tenue au sein des locaux de la Communauté urbaine le 8 octobre 2025.

La Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole a sollicité un délai supplémentaire de quinze jours auprès de la Commission d'enquête, qui a été confirmé par lettre en date du 22 octobre 2025 par Monsieur Florent Saint Martin, Vice-président de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole. Cette demande a été acceptée, fixant ainsi la nouvelle date de remise du mémoire en réponse au plus tard au 6 novembre 2025. En effet, la demande a été motivée pour tenir compte du nombre important de contributions et de la nécessité de produire des réponses étoffées en lien avec les différentes directions et différents partenaires de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole.

Pour la clarté de l'exposé du mémoire en réponse, le choix a été fait de reprendre les différents avis et d'y insérer directement les explications de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole.

Cette première partie introductive, n'appelle pas de réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole.

1 : Synthèse des observations recueillies 3
2 : Contribution d'ordre général sur le projet de PLUi 4
3 : Contributions, par commune, sur des points particuliers 21
4 : Contributions relatives aux pipelines de transport d'hydrocarbures 128
5 : Avis des personnes publiques associées et consultées 129
6 : Avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale 158
7 : Avis des conseils municipaux 168
8 : Remarques et questions de la commission d'enquête 205

L'arrêté du 29 juillet 2025 du président de la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole a prescrit une enquête publique unique du 28 août au 29 septembre 2025 portant, d'une part, sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal couvant les 54 communes du territoire communautaire et, d'autre part, sur le projet d'abrogation des cartes communales de Cuverville, Pierrefiques et Saint-Vincent-Cramesnil.

La commission d'enquête, désignée par le président du tribunal administratif de Rouen a dressé un procès-verbal de synthèse des observations recueillies au cours de cette procédure, conformément aux dispositions réglementaires fixées par le code de l'environnement régissant les enquêtes publiques (article R. 123-18).

Le présent mémoire en réponse reprend, sous forme synthétique, toutes les contributions recueillies par la commission d'enquête au cours de l'enquête, exprimées par le public, des élus et des associations et les réponses apportées par la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole.

1 : Synthèse des observations recueillies

Le public est intervenu en très grand nombre lors de l'enquête publique (83 % de participation) et notamment lors de la tenue des permanences dans les lieux d'enquête (236 personnes).

2 : Contribution d'ordre général sur le projet de PLUi

2.1 : Observations portant sur le dossier

@56 (13/09/25) : M. Souty Jacques de Fontaine-la-Mallet porte un jugement critique sur la forme du projet de PLUi. Il estime que le dossier soumis à l'enquête publique est particulièrement volumineux (13 Go, 23 dossiers, 530 fichiers), bien plus lourd que celui du PLU local de 2018 (145 Mo, 33 fichiers). L'espoir d'un outil simplifiant l'instruction des dossiers d'urbanisme pour les 54 communes de la communauté urbaine est rapidement déçu : malgré plus de 15 000 pages, la simplification promise est absente, et la volonté politique de redonner du pouvoir aux maires semble ignorée.

Le document, bien que riche en informations géographiques sur le Pays de Caux, soulève des questions sur sa lisibilité et son utilité pour les élus, souvent bénévoles et peu disponibles. La logique d'uniformiser les règles d'urbanisme pour des communes aux réalités très différentes (grandes villes gérées par des professionnels vs petites communes rurales comme Vergetot) est interrogée. De même, l'absence de distinction entre les communes littorales touristiques et les zones agricoles est critiquée.

Enfin, le coût de ce projet, tant pour l'agglomération que pour les communes, reste flou. En conclusion, ce dossier est perçu comme une nouvelle perte de souveraineté pour les mairies, un empilement de normes qui alourdira encore les procédures et les délais d'instruction.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Le volume du dossier et sa complexité sont liés au contenu obligatoire d'un PLUi, fixé par le Code de l'urbanisme. La Communauté urbaine a veillé à associer étroitement les élus communaux et la population à son élaboration et à mettre en place des outils pour faciliter la compréhension du document (ex : guide de prise en main ajouté au dossier d'enquête publique, dispositifs de concertation mis en place jusqu'à l'arrêt du projet du PLUi et le bilan de la concertation,...) et a fait des choix qui permettent de retrouver de manière plus directe les informations recherchées : organisation des orientations d'aménagement et de programmation par commune, décomposition du règlement graphique en plusieurs plans thématiques, organisation du règlement graphique par commune. Le volume et la complexité de ce 1er PLUi est à mettre en perspective avec la situation préexistante où chaque commune disposait de documents d'urbanisme plus ou moins adaptés aux enjeux de l'aménagement actuel et aux attentes des porteurs de projet, avec des dispositions réglementaires hétéroclites. Ce PLUi permet de mettre à niveau les prescriptions applicables sur l'ensemble du territoire tout en tenant compte des spécificités du territoire et des communes.

Des outils numériques seront mis en place pour faciliter l'application du PLUi.

D'autre part, M. Souty présente des remarques sur le fond du dossier et plus particulièrement pour sa commune, Fontaine-la-Mallet (se reporter à sa contribution de 5 pages jointe au registre numérique).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

La contribution développe deux types de remarques :

- **des remarques d'ordre général** : manque d'ambition en matière de développement des aires de covoiturage, contraintes pour les exploitants agricoles, contraintes d'évolution pour les clos-masures identifiés, ambition en matière de sobriété foncière et de développement économique, lutte contre les inondations, prise en compte de la pollution lumineuse. Ces sujets font l'objet d'orientations déclinées dans le PADD et donnent lieu à des prescriptions réglementaires. Le rapport de présentation (diagnostic et justifications) apporte des éléments de compréhension sur leur prise en compte.
- **Des remarques spécifiques à la commune de Fontaine-la-Mallet** :

- Remise en cause du besoin d'urbanisation de nouvelles parcelles (Fréville 3, Hangard Paumier et la Grande Cour) :
  - Fréville 3 en raison de l'insuffisance des réseaux d'eau potable et du risque de ruissellement.
  - Hangard Paumier en raison de l'accès accidentogène (circulation dense sur la RD 52), l'absence de réseaux d'assainissement, le manque de défense incendie et l'absence de trottoir pour accéder aux équipements de la commune.
  - La grande cour en raison de l'intérêt patrimonial de préserver de la densification et du risque de ruissellement.

  Ces secteurs font l'objet de dispositions réglementaires et d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) travaillées avec les élus de Fontaine-la-Mallet, qui permettent de répondre aux enjeux soulevés dans la contribution, et notamment d'encadrer la densification de ces sites selon les besoins en logements identifiés. Les sites du Hangard Paumier et de la Grande Cour sont compris au sein d'un tissu urbain résidentiel existant, leur encadrement vise à les protéger d'une densification trop forte venant créer des nuisances et risques. La maison de maître de la Grande Cour est protégée au titre des bâtiments remarquables et deux alignements d'arbres à protéger ont été identifiés.
- Remise en cause du caractère de clos-masure de la Ferme Delahoulière à la Fontaine aux Cailloux et de la Ferme Stil à Emfrayette : les caractéristiques de clos-masure de ces deux ensembles sont confirmées par la Communauté urbaine. Les clos-masures de la Ferme Delahoulière et de la Ferme Stil sont des clos-masures historiques, qui apparaissent sur la carte de l'Etat major (environ 1850) qui accueillent toujours une activité agricole et présentent des éléments patrimoniaux caractéristiques (bâtiments, alignements boisés, ...). Leur identification permet de réfléchir aux futures évolutions du site, dans le but de préserver l'existant, permettre quelques évolutions en lien avec l'activité agricole et restaurer les éléments caractéristiques disparus.
- Proposition d'identifier la ferme Cocart à Emfrayette au titre d'un inventaire patrimonial : le site est déjà identifié au titre des parcs et jardins au titre du PLUi tandis que le pigeonnier et l'habitation sont également identifiés. Une qualification au titre de clos-masure serait à étudier.

@65 (14/09/25) : Mme Alice Rouxel, de Nice, signale des problèmes d'ouverture et de téléchargement de fichiers pour des OAP sectorielles. D'autre part, elle précise : *« Il est surprenant par ailleurs que sur les documents par commune des OAP sectorielles ne figurent ni les parcelles cadastrales correspondantes ni la superficie générale du secteur concerné par l'OAP. »*

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

La Communauté urbaine confirme que le projet de PLUi dans son intégralité était consultable en ligne dans le cadre de l'enquête publique, malgré des difficultés d'accès à certaines pièces, présentées par commune. La superficie des OAP sectorielles est mentionnée dans la page "contexte et enjeux" de chaque OAP. Le cadastre est utilisé en fond de plan pour les parties graphiques des OAP mais le choix a été fait de ne pas reporter les numéros de parcelles, dont les références sont susceptibles d'évoluer au gré des divisions, pour faciliter la lecture des pièces graphiques.

MON03 (15/09/25) : M. Blactot et Mme Alleaume **:** Le guide de prise en main est indispensable pour mieux comprendre l'ensemble des éléments et rapports consultables. La légende des

plans à caractères très petits est difficile à lire.
Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
(Contribution référencée sous l'identifiant R10.1)
La Communauté urbaine travaille à l'amélioration des conditions de consultation et de lisibilité des documents. La consultation numérique est à privilégier autant que possible pour un meilleur confort de lecture. Les plans papiers sont optimisés pour une impression au format A0.

@317 (29/09/25) : Mmes Pirrochi-Prince Marie-Pierre et Brigitte : Le projet de PLUi est perçu comme trop complexe et contradictoire, avec un risque de perte de cohérence architecturale et environnementale. La multiplicité des règles pourrait nuire à leur application (se reporter aux arguments développés dans la contribution notamment pour Octeville-sur-Mer).
Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Le volume et la complexité de ce premier PLUi est à mettre en perspective avec la situation préexistante où chaque commune disposait de documents d'urbanisme plus ou moins adaptés aux enjeux de l'aménagement actuel et aux attentes des porteurs de projet, avec des dispositions réglementaires hétéroclites. Ce PLUi permet de mettre à niveau les prescriptions applicables sur l'ensemble du territoire tout en tenant compte des spécificités du territoire et des communes.
La contribution porte également sur les points suivants :

- Remise en cause et questionnements liés aux emplacements réservés OSM10 et OSM14 : ces emplacements réservés ont été inscrits au bénéfice de la Communauté urbaine, en concertation avec la commune. L'emplacement réservé OSM sera néanmoins repositionné le long du chemin du Tôt (erreur de localisation sur le règlement graphique et dans la fiche descriptive de l'emplacement réservé).
- Proposition de modification de l'article 3-5 du règlement écrit relatif aux règles d'implantation des constructions sur une même unité foncière : cet article porte sur la réglementation des constructions sur une même unité foncière. Le choix a été fait de ne pas réglementer cet article de manière systématique, mais uniquement dans certaines zones (ex : UCO), afin de permettre l'évolution et la densification des espaces urbanisés. Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent en présence de plusieurs unités foncières.
- Regret que des prescriptions relatives aux débords de toiture ne soient pas inscrites dans le règlement : cette disposition est à étudier et pourrait être réintégrée sous certaines conditions (constructions avec toitures en pentes, secteurs résidentiels…).
- Questionnement sur les toitures végétalisées : elles sont autorisées et peuvent être comptabilisées dans le cadre du coefficient de végétalisation lorsqu'il est imposé.
- Proposition de revoir les prescriptions relatives aux clôtures : cette proposition est à étudier et à valider collectivement d'ici l'approbation du PLUi ;
- Questionnement sur le règlement écrit associé à la zone AUGa : les dispositions applicables à cette zone sont consultables à partir de la page 221 du règlement écrit (secteur de la zone AUG).

2.2 : Observations portant sur le rapport de présentation

@85 (17/09/25) : M. Lainé Vincent, demeurant à Épouville attire l'attention sur le rapport de présentation (volume 6) qui contient, selon lui, des erreurs majeures dans les calculs démographiques, conduisant à une surestimation systématique des besoins en logements. Par exemple :

- Pour les résidences secondaires, les besoins réels sont de 15 logements (et non 200) dans les pôles structurants, et de 8 logements (et non 50) dans les pôles de proximité.

  Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
  L'estimation des besoins en logements est réalisée sur la base du nombre de

logements projetés à l'horizon temporel du PLUi, soit en 2035, intégrant les besoins liés au desserrement des ménages, l'évolution des résidences secondaires, la reconquête des logements vacants, le renouvellement urbain et l'évolution démographique envisagée. Le simple produit en croix effectué entre le nombre de résidences en 2021 et les taux est par conséquent erroné. Le besoin lié à l'évolution des résidences secondaires dans les pôles structurants sera ajusté. En revanche, le besoin affiché pour les communes de proximité est confirmé.

- Les projections globales indiquent un besoin de 5 494 nouveaux logements d'ici à 2035, mais le rapport en prévoit 6 480 (+18 %), ce qui aggraverait la vacance (passant de 8,71 % à 9,4 %).

  Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
  Malgré des recherches approfondies, il est impossible de retrouver la mention des 5 494 nouveaux logements à produire évoquée dans la contribution. Le PLUi fixe un objectif de 12 360 logements sur la période 2021 – 2035. Sur ces 12 360 logements, 2 706 ont déjà été produits. Cela nous amène à une valeur de 9 654 logements restant à produire. Cet objectif de 12 360 logements est justifié entre les pages 17 et 21 du volume 6 du rapport de présentation. Elle intègre l'ensemble des projections et détaille même une trajectoire pour chaque rang de l'armature urbaine.

- Les réductions de logements (reconquêtes) sont, à l'inverse, sous-estimées.

  Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
  La Communauté urbaine, par les actions mises en œuvre dans son Programme Local de l'Habitat, est fortement engagée depuis plusieurs années dans des opérations de renouvellement urbain et de reconquête des logements vacants, notamment dans les centres anciens. Si le nombre de logements vacants a augmenté ces dernières années, la trajectoire retenue dans le PLUi se veut ambitieuse et atteignable. Le PLUi prévoit le réinvestissement de 1000 logements d'ici 2035 et la démolition de 1000 logements vacants à compenser. De plus, les besoins liés au renouvellement du parc sont estimés à environ 3880 logements.

- En incluant les logements renouvelés, le besoin total réel est de 8 972 logements, contre 12 300 dans le rapport, sans justification claire.

  Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
  L'objectif de 12360 logements porte à la fois sur la production nouveaux logements et la reconquête du parc existant.
  Il s'agit de rappeler que l'estimation du nombre du besoin en logements a pour objectif principal de dimensionner « au plus juste » le document d'urbanisme pour répondre au besoin défini, ce que le PLUi fait et explique dans le chapitre 3 du volume 6 du rapport de présentation. Ces estimations sont modulées pour chaque commune du territoire et attribuées à chaque commune en tenant compte de sa position dans l'armature urbaine définie, de sa situation géographique, de son identité et des projets portés par les communes.

M. Lainé estime que le projet de PLUI doit être révisé pour aligner les objectifs sur les besoins réels et éviter une hausse des logements vacants, contraire aux objectifs affichés. Un tableau détaillé est joint à la contribution.
Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Quelques ajustements et corrections de coquilles seront apportés aux justifications de cette partie sans remise en cause de l'objectif global de besoin en logements.

@222 (26/09/25) : M. Millet Logan signale qu'à la *« page 38 du rapport de présentation (Volume 6), il est indiqué que les objectifs de renouvellement urbain et de remise sur le marché*

des logements vacants sont difficiles à atteindre, ce qui conduit à privilégier l'ouverture à l'urbanisation. On apprend aussi que la densification au Havre serait complexe à identifier et que, de ce fait, une partie des objectifs de production de logements de la ville est reportée sur les autres communes de la communauté urbaine. Les objectifs du Havre sont ainsi réduits de 5 795 à 4 285 logements. Pour autant, aucun élément chiffré n'est présenté pour démontrer l'impossibilité d'atteindre ces objectifs au Havre. Dans ce contexte, sur quelle base concrète justifie-t-on ce transfert de charge vers les autres communes, alors que la ville compte tout de même près de 10 000 logements vacants ? »

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Le tableau de la page 38 ne transfère nullement les objectifs de construction de logements de la ville du Havre vers les communes voisines. L'explication nuance ce constat en précisant que pour les communes de l'agglomération principale identifiées dans l'armature urbaine (Le Havre, Sainte-Adresse ainsi que les centres-villes d'Harfleur, Montivilliers et Gonfreville-l'Orcher), l'estimation du nombre de logements qui seront produits en renouvellement / densification est difficile à estimer. Ces logiques, dont l'acteur privé est le principal moteur, échappent en partie aux stratégies et décompte mis en œuvre dans le cadre du PLUi.

@228 (26/09/25) : M. Lecoquierre Jean-Pierre, demeurant à Épouville, demande :

- Réviser les calculs démographiques, erronés selon lui, pour ajuster les objectifs du PLUi.
- Affiner la réglementation en sous-catégorisant les équipements publics/industriels selon leur niveau de nuisance.

Consulter des spécialistes pour étoffer et corriger le PLUi avant son adoption, afin de garantir la sécurité et le bien-être des habitants.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Cf. éléments de réponses partagés précédemment. Quelques ajustements et corrections de coquilles seront apportés aux justifications de cette partie sans remise en cause de l'objectif global de besoin en logements.

Concernant les destinations et sous-destinations autorisées, elles sont définies par les articles R151-27 et R151-28 du Code de l'urbanisme. Le règlement du PLUi doit se conformer à ces catégories Il n'est donc pas possible de classer les équipements en fonction de leur niveau de nuisance.

2.3 : Observations portant sur le règlement écrit

@73 (16/9/25) : Anonymat demandé : Il est signalé une ambiguïté page 132 du règlement en zone UD : *« Pour un volume de type R+1+C sur le plan des hauteurs, des implantations et des secteurs de mixité sociale et fonctionnelle, la hauteur ne devra pas excéder 4 mètres à l'égout de toiture et 7 mètres au faîtage, soit un volume de type R+C (rez-de-chaussée + combles). »* Il est précisé que *« pour une construction de type R+1 avec comble il est impossible de respecter 4 mètres à l'égout et un faîtage à 7 mètres. »* (1 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

La règle indiquée concerne le cas des constructions s'implantant en limites séparatives. Le principe est d'autoriser un niveau de moins que celui réglementé sur le plan des hauteurs si, et seulement si, le projet de construction doit s'implanter en limite séparative. Cette prescription sera reformulée dans le PLUi approuvé pour plus de clarté.

@83 (17/09/25) : Anonymat demandé : Le contributeur signale que le code de l'urbanisme (articles R.111-5 et R.111-6) ne fixe pas de limite au nombre d'accès d'une parcelle à la voirie publique, mais renvoie la décision aux autorités locales pour des raisons de sécurité. Un exemple est donné pour une parcelle entourée de trois voies publiques à La Remuée, ce qui génère des problèmes. Il est proposé d'apporter la modification suivante à l'article Uc3.1.2 : *« Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques,* qu'il soit unique ou issu

d'une division parcellaire*, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. »*

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
La règle mentionnée n'est pas inscrite dans le règlement écrit du PLUi mais héritée du règlement d'un PLU communal. Les dispositions relatives aux accès et voiries sont travaillées en cohérence avec les dispositions du règlement de voirie communautaire. Cette demande ne sera pas satisfaite dans le PLUi approuvé.

@87 à @94 (17/09/25) : M. Lainé Vincent, demeurant à Épouville, estime que la définition actuelle des « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » dans le PLUi est trop générale : elle autorise aussi bien de petits équipements inoffensifs que de grandes installations industrielles risquées dans les mêmes zones. Pour mieux protéger la sécurité et le bien-être des habitants, il serait judicieux de scinder cette catégorie en sous-groupes distincts, afin d'adapter l'implantation des différents types d'équipements à la réalité de leurs impacts.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Les destinations et sous-destinations autorisées sont définies par les articles R151-27 et R151-28 du Code de l'urbanisme. Le règlement du PLUi doit se conformer à ces catégories. Il n'est donc pas possible de classer les équipements en fonction de leur niveau de nuisance. Le contributeur est invité à prendre connaissance du guide « évolution de la réglementation applicables aux destinations de constructions dans les PLUi » publié par le ministère de la Transition Ecologique en juillet 2024.

En zone A, le règlement du PLUi encadre très précisément la construction des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Pourquoi cette logique de précision et de restriction n'est-elle pas appliquée dans les autres zones urbaines ou à urbaniser ? Demande de cohérence réglementaire.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sont particulièrement encadrés dans les zones A et N ; ils sont conditionnés dans les zones Agricoles en application de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme. Le contributeur est invité à prendre connaissance du guide « évolution de la réglementation applicables aux destinations de constructions dans les PLUi » publié par le ministère de la Transition Ecologique en juillet 2024.

L'indice rue de la Grange Dixmeresse à Épouville figure sur le PLU actuellement en vigueur. *« J'habite près de cet indice. Des forages périphériques ont été réalisés a proximité. Or depuis 2017, ni forage ni remblayage n'ont été réalisés pour éliminer cet indice. Je pense donc qu'il a été oublié sur la carte. »*

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Cet indice a été levé par une étude du bureau d'études Explor-e du 29 mars 2024.

Zone UG : limitations de hauteur : Ne devrait-on pas limiter la hauteur de certaines constructions, notamment dans les cimetières ? En l'état, le PLUI autorise par exemple la construction de monuments funéraires de 16 m de haut. Est-ce souhaitable ?

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Les hauteurs maximales en zones urbaines et à urbaniser sont réglementées par le plan des hauteurs et non pas par le règlement de chaque zone. Des hauteurs différentes peuvent donc être réglementées au sein de la zone UG si cela est souhaité. Cette hauteur a été définie après échanges avec chaque Maire concerné.

Le rapport baisse artificiellement les objectifs de construction du Havre et les transfère sur d'autres communes, sans justification chiffrée. Pourquoi réduire les objectifs de construction du Havre et reporter cette charge sur les autres communes, alors que la ville compte 9 932 logements vacants ?

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Aucun transfert d'objectif de logements sur la ville du Havre n'est dirigé vers d'autres communes. Le dossier a manifestement été mal compris.

Article UY5 - Traitement environnemental et paysager. Pourquoi le PLUI, dont l'un des objectifs énoncés est la préservation de la biodiversité et des paysages naturels, réduit les surfaces d'espace libre de pleine terre et de surcroît n'impose aucune plantation ? Ne devrait-on conserver a minima les impositions actuellement en vigueur pour garantir une meilleure insertion des nouvelles constructions dans le paysage, notamment dans les secteurs qui étaient jusqu'à présent verdoyants ?
Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Le PLUi harmonise les règles à l'échelle des 54 communes et nécessite des arbitrages politiques pour fonctionner. Dans le cas des zones UY, si la surface semble avoir été revue à la baisse, les règles ne s'appréhendent plus de la même manière :
• le PLUi demande un minimum de 10 % de surface de pleine terre ;
• le PLUi définit en complément un coefficient de végétalisation (0,2 pour les zones UY). Ce coefficient peut être atteint par divers moyens (pleine terre, matériaux perméables, plantations). Par exemple, il faudrait laisser 20 % de la surface totale en pleine terre ou, si on décidait de réduire cette surface, de planter des arbres / haies ;
• le PLUi propose également une OAP thématique "Nature et biodiversité" qui fixe des prescriptions / recommandations pour la bonne prise en compte de la biodiversité dans les projets.

@114 (21/09/25) : Mairie de Gommerville : Le règlement sur les clôtures est jugé trop vague et restrictif. L'interdiction du grillage industriel avec lamelles PVC risque d'exclure aussi des clôtures vertueuses comme la ganivelle. Une définition trop large d' « industriel » conduirait à interdire la majorité des clôtures bois. La mention des occultants en PVC est trop limitative, alors que les projets utilisent souvent des matériaux composites.
Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Cette proposition est en cours d'analyse, au regard des différents retours que le sujet des clôtures a suscité, aussi bien lors de la consultation des communes que de l'enquête publique. Le CAUE 76 a été sollicité pour une analyse des dispositions relatives aux clôtures en vue d'une prise en compte dans la version approuvée du PLUi.

@119 et @ 120 (21/09/25) : M. Vasselin Stéphane, demeurant à Criquetot-l'Esneval, estime que les clôtures en grillage de type industriel avec ou sans lamelles PVC doivent être autorisées en zone U. De plus, il faudrait expliciter la notion de lamelle PVC (souple, rigide). La règle imposant un dispositif permettant le passage de la petite faune doit être supprimée dans les zones U et AU. La hauteur maximale des clôtures en limite d'emprise publique devrait être de 1,80 m en zone UC et UD afin d'uniformiser avec les autres zones U.
Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Cette proposition est en cours d'analyse, au regard des différents retours que le sujet des clôtures a suscité, aussi bien lors de la consultation des communes que de l'enquête publique. Le CAUE 76 a été sollicité pour une analyse des dispositions relatives aux clôtures en vue d'une prise en compte dans la version approuvée du PLUi.

Interdire les annexes < 20 m² et < 3,5 m de hauteur en limite de voie ou d'emprise publique.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Cette proposition est en cours d'analyse, au regard des différents retours que le sujet des annexes et extensions a suscité, aussi bien lors de la consultation des communes que de l'enquête publique. Le règlement écrit pourrait être adapté après analyse des différentes remarques.

La réglementation et le plan des hauteurs permettent des constructions trop élevées en limite séparative, source de nuisances.
Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Le plan des hauteurs maximales a été travaillé avec chaque commune en prenant appui sur les hauteurs réglementées dans les documents d'urbanisme en vigueur. Des dérogations, imposant une hauteur moins importante, sont prévues dans le règlement écrit en cas d'implantation en limite séparative dans certaines zones urbaines. Des adaptations réglementaires pourraient être apportées en réponse à cette contribution (adaptation de hauteurs et de reculs spécifiques).

D'autre part, pour les toitures, les règles sur les pentes de toit des constructions principales sont trop permissives.
Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Ces dispositions ont été travaillées avec les services instructeurs et différents partenaires techniques de la Communauté urbaine et des communes. Des dispositions sont reportées dans le règlement écrit, en cohérence avec les enjeux propres à chaque zone urbaine (formes urbaines, sensibilité paysagère et patrimoniale, architecture locale...) tandis que d'autres dispositions sont reportées dans l'OAP thématique "projets de qualité". Au regard des différents retours que le sujet de l'aspect extérieur des constructions a suscité, aussi bien lors de la consultation des communes que de l'enquête publique, des adaptations réglementaires pourraient être envisagés après analyse approfondie.

@176 à @179 et @182 (25/09/25) : M. Argentin Hugo, demeurant à Épouville, présente les remarques suivantes sur le projet de PLUi :

• Erreurs et surévaluation des besoins en logements avec des écarts majeurs entre projections et réalité (corriger l'étude démographique). Les besoins en nouveaux logements sont à recalculer. Augmentation des logements vacants et incohérence avec la loi ZAN car risque de consommation inutile de zones naturelles et de densification excessive des communes périphériques, au détriment de leur caractère rural.
Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Cf. éléments de réponse apportés précédemment.

- Définition trop large de la sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »

  Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
  Les destinations et sous-destinations autorisées sont définies par les articles R151-27 et R151-28 du Code de l'urbanisme. Il n'est donc pas possible de classer les équipements en fonction de leur niveau de nuisance. Le contributeur est invité à prendre connaissance du guide « évolution de la réglementation applicables aux destinations de constructions dans les PLUi » publié par le ministère de la Transition Ecologique en juillet 2024.

• Le règlement écrit accorde une dérogation totale aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, concernant les prescriptions des parcs et jardins remarquables, les limitations d'emprise au sol, les hauteurs des constructions, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, l'implantation par rapport

aux limites séparatives. Cette dérogation permet la construction d'installations industrielles en centre-ville, dans des parcs remarquables ou en zone naturelle, sans restriction.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Ces dérogations sont nécessaires pour couvrir le panel très large des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

• En page 244 du règlement écrit Volume 1 sont énumérées des restrictions concernant la construction de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés en zone A (agricole), notamment "Qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages". La liste des équipements de cette sous-destination autorisée en zone A est parfaitement détaillée. C'est tout à fait logique. Mais pourquoi cette logique n'est-elle pas appliquée aux autres zones, notamment en zones UD, UE, UJ, UL, UT, UY, AUB, AUC, AUD, AUE, AUG, AUT...?

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sont particulièrement encadrés dans les zones A et N en application de l'article L151-11 du code de l'urbanisme. Le contributeur est invité à prendre connaissance du guide « évolution de la réglementation applicables aux destinations de constructions dans les PLUi » publié par le ministère de la Transition Ecologique en juillet 2024.

• Zone UG : Ne devrait-on pas limiter la hauteur de certaines constructions, notamment dans les cimetières ? En l'état, le PLUI autorise par exemple la construction de monuments funéraires de 16 m de haut. Est-ce souhaitable ?

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Les hauteurs maximales en zones urbaines et à urbaniser sont réglementées par le plan des hauteurs et non pas par le règlement de chaque zone. Des hauteurs différentes peuvent donc être réglementées au sein de la zone UG si cela est souhaité. Cette hauteur a été définie après échanges avec chaque Maire concerné.

Transfert d'urbanisation sur les autres communes de la communauté urbaine, alors que la ville du Havre dispose de 9 932 logements vacants.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Aucun transfert d'objectif de logements sur la ville du Havre n'est dirigé vers d'autres communes. Le dossier a manifestement été mal compris.

@209 (26/09/25) : M. Leroy Alain : Saint-Vincent-Cramesnil : La contribution concerne l'urbanisation dans les communes rurales en soulignant notamment la disparition des haies dans les traversées de village, remplacées par des clôtures métalliques. Il faudrait limiter, par année, le nombre de constructions dans les villages. M. Leroy estime que la hauteur des maisons est excessive ce qui amène du vis-à-vis direct sur les maisons plus anciennes.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Un travail avec le CAUE est en cours de réalisation pour établir des règles claires s'imposant aux clôtures compte tenu des différents avis exprimés. Cet ajout pourrait prendre la forme d'une recommandation ou une prescription.

Concernant les teintes de façade, les dispositions réglementaires sont déclinées dans les différentes zones urbaines de centralité et résidentielles afin de promouvoir une intégration paysagère soignée. Une OAP thématique "projets de qualité" a également été intégrée au projet de PLUi.

Concernant les hauteurs des constructions, la hauteur maximale est réglementée via le plan des hauteurs. Les volumes autorisés sont adaptés au tissu urbain et à l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

@223 (26/09/25) : M. Millet Logan : *« Concernant les limitations de hauteur, ne conviendrait-il pas d'introduire des règles spécifiques dans certains secteurs sensibles, comme les cimetières ? En l'état, le PLUi permettrait la réalisation de monuments funéraires pouvant atteindre 16 mètres de haut. Est-ce vraiment adapté et souhaitable dans ce type de cadre, où l'échelle et l'ambiance appellent plutôt à la sobriété et à la discrétion ? »*

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Les hauteurs en zones urbaines et à urbaniser sont réglementées par le plan des hauteurs et non pas par le règlement de chaque zone. Des hauteurs différentes peuvent donc être réglementées au sein de la zone UG. En l'occurrence, l'adaptation de la hauteur maximale autorisée sur le site du cimetière d'Epouville pourrait être revue. Cette demande nécessite d'être partagée avec la commune.

@235 (27/09/25) : Mairie de Gommerville fait référence au règlement écrit de la zone A, *"Les annexes des logements existants sont autorisées sous réserve : En dehors des clos-masures identifiés au L. 151-19 du code de l'urbanisme, qu'elles soient implantées à une distance maximale de 40 mètres, calculée en tout point de l'annexe, vis-à-vis de la construction principale existante à la date d'approbation du PLUi. "*. La mairie précise que *« cette disposition est très contraignante pour les parcelles de grandes tailles avec animaux pour écopâturage. En effet, ce type d'annexe est souvent éloigné volontairement de l'habitation ce qui est incompatible avec la contrainte des 40 m. L'ajout d'une disposition moins restrictive ou d'une exception pour les bâtiments abritant des animaux permettrait de traiter de ce cas courant en zone rurale. »*

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

La disposition qui prévoit que les façades (pans longs) soient deux fois plus longues que les pignons vise à éviter les constructions en "boomerang", en forme de V. Elle s'applique aux nouvelles constructions et le règlement écrit, voire l'OAP thématique "clos-masure, seront adaptés en conséquence pour lever l'ambiguïté d'interprétation.

@239 (27/09/25) : M. Beaufils Hervé, demeurant à Épouville, attire l'attention sur la sous-destination "installations industrielles" car, selon lui, le projet de PLUi autorise la construction d'unités industrielles en plein centre-ville.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Les destinations et sous-destinations autorisées sont définies par les articles R151-27 et R151-28 du Code de l'urbanisme. Le règlement du PLUi doit se conformer à ces catégories et n'a pas le droit d'en inventer de nouvelles ou de restreindre les projets compatibles avec une sous-destinations spécifique. Par ailleurs, il n'est pas souhaitable d'interdire les destinations regroupant les "installations industrielles" car ces dernières sont nécessaires au fonctionnement des territoires : stations d'épuration, postes électriques, antennes relais ou encore centre de maintenance du tramway.

@219 (26/09/25) et @263 (28/09/25): M. Mimoun Joen, promoteur-aménageur, prenant l'exemple d'Octeville-sur-Mer, demande d'augmenter la hauteur des constructions à R+1+C, voire à R+2+C au lieu de R+C, pour permettre une réelle densification en centre-bourg. Il demande également, pour répondre à la crise du logement et aux exigences de la ZAN, d'augmenter le nombre de logements par OAP et de revoir les hauteurs en centre-bourg. Sinon, le territoire risque une cristallisation des centres et une aggravation de la pénurie de logements.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Les hauteurs définies dans le règlement ont été travaillées avec les communes, en accord avec leurs projets politiques respectifs. Elles permettent une densification maîtrisée des espaces urbanisés. Concernant le nombre de logements demandés dans les OAP, il est porté à la connaissance du pétitionnaire que ces derniers sont souvent exprimés comme des minimums mais qu'il est tout à fait possible de proposer davantage de constructions, dans le respect des prescriptions du règlement et des OAP.

@289 (29/09/25) : Anonymat demandé : Le projet de règlement pour la zone UE impose un recul de 3 mètres en limite séparative, ce qui limite la densification des zones déjà urbanisées. Pour optimiser l'usage du foncier, il est proposé d'autoriser la construction en limite, sous conditions :

- Soit limiter la hauteur à 3-4 mètres pour préserver l'aération ;
- Soit imposer des toitures terrasses végétalisées (3-4 m de haut sur 3 m de large), réduisant les ombres et le ruissellement.

Ces mesures permettraient une densification douce, respectueuse du caractère urbain initial des centres-bourgs et hameaux.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

5 niveaux de zones urbaines à dominante résidentielle ont été définis dans le PLUi afin d'assurer une insertion harmonieuse des projets tout en permettant une densification. La zone UE permet une emprise au sol maximale de 20% s'inscrivant pleinement dans les objectifs de densification maîtrisée. Un recul de 3m permet également de conserver une implantation privilégiée dans ces zones. Cette contribution semble davantage interroger le classement en zone UE que le règlement de cette zone mais elle ne permet pas de localiser le secteur concerné.

Concernant les règles de hauteur, elles ont été définies en tenant compte de la morphologie et de chaque secteur intégré dans cette zone. Si la hauteur peut varier d'un secteur UE à l'autre compte-tenu du recours au plan des hauteurs, des hauteurs maximales de type R+C (4m à l'égout, 7m au faîtage) sont réglementées dans la majeure partie des zones UE

@290 (29/09/25) : Anonymat demandé : Prise en compte de toiture en chaume sur les bâtiments remarquables. Il a été constaté que sur plusieurs bâtiments remarquables des prescriptions imposent une couverture en ardoise ou en tuile. Si la préservation de ces bâtiments est indispensable, celle-ci doit se faire en cohérence historique avec ceux-ci. Le matériau ardoise ne s'est diffusé qu'au XIX^{e} siècle en Normandie, par conséquent, il est nécessaire que le PLUI autorise d'autres matériaux comme le chaume notamment pour le LH 249, au cas par cas, en fonction d'une analyse historique approfondie des bâtiments et ainsi éviter les contresens historiques.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

La rédaction du règlement écrit du PLUi n'impose pas des matériaux en particulier, même si le chaume n'est pas listé, il n'est pas interdit pour autant.

@320 (29/09/25) : Anonymat demandé : Demeurant à Octeville-sur-Mer, cette personne demande deux ajustements pour la zone UEl : Maintenir la règle du retrait réduit à un mètre pour les petites annexes, et prévoir un taux d'emprise plus souple pour les constructions existantes, afin de ne pas bloquer toute évolution sur les petits terrains. (voir argumentation) (10 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Ces ajustements seront étudiés de manière fine à l'échelle globale car ils peuvent avoir des incidences sur l'intégralité du territoire.

@360 (29/09/25) : Mme Mariette Éléonore souligne le manque de clarté sur l'implantation de commerces en zones NR (naturelles) et UC (urbaines commerciales). Les inquiétudes portent sur :

- En zone NR, la mixité fonctionnelle n'est pas encadrée, ce qui pourrait permettre des commerces au cas par cas, risquant d'accroître la fréquentation et d'impacter l'environnement.
- En zone UC, par exemple à Sainte-Adresse, le PLUi semble autoriser des activités recevant du public, alors qu'elles étaient interdites auparavant. Cela pose la question

des risques naturels et de la fréquentation supplémentaire générée.

Il est souhaité que ces zones soient préservées et que les commerces y soient explicitement exclus pour éviter des nuisances environnementales.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Le règlement écrit de la zone UC du PLUi autorise plusieurs sous-destinations relevant de la destination « commerce et activité de service » : artisanat et commerce de détail et restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

La zone NR correspond aux espaces remarquables du littoral identifiés au titre de la loi Littoral. Seuls les usages et affectations, constructions et activités listées à l'article R121-5 du Code de l'urbanisme y sont autorisés. Les nouveaux commerces ne rentrent à priori pas dans ces cas de figure. En revanche, la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques peut y être autorisée.

2.4 : Observations diverses sur le projet de PLUi

@38 (09/09/25) : Anonymat demandé : La contribution porte sur les points suivants concernant la question centrale de savoir comment concilier anticipation des risques, sobriété et solidarité territoriale ? :

- Cadastre d'Angerville-l'Orcher : Certains plans ne reflètent pas les constructions existantes (ex. la parcelle B 920, bâtiment autorisé en 1986 mais achevé en 1983).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

La mise du jour du cadastre n'est pas de la compétence de la Communauté urbaine. Le contributeur est invité à se rapprocher de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) pour solliciter une mise à jour.

- Recul du trait de côte et inondations : Les habitants des zones basses devront déménager. Où les reloger ? Le ZAN (Zéro Artificialisation Nette) pourrait limiter les solutions. Une réservation de logements pour ces populations est suggérée.
- Urbanisation en zone inondable : Malgré le PPRL PANES, des constructions persistent en ville basse, avec des temporalités incompatibles avec les risques climatiques. Une anticipation en privilégiant les points hauts est recommandée.
- Sous-estimation de la montée des eaux : Les projections (+1 m d'ici à 2100) semblent optimistes face aux données du GIEC.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

De manière générale, le PLUi s'inscrit dans la démarche "éviter / résister / céder" pour faire face aux risques naturels et technologiques sur le territoire de la Communauté urbaine. Le risque de submersion marine est pris en compte dans le PLUi ; Le PPRL (Plan de Prévention des Risques Littoraux) PANES (Plaine Alluviale Nord de l'Embouchure de la Seine, qui désigne le secteur géographique concerné par ce plan, allant du Havre à Tancarville), est le document réglementaire approuvé par l'Etat en 2022. Le PPRL fixe des règles à respecter pour construire ou aménager dans les zones exposées aux risques et ces règles s'appliquent automatiquement au PLUi et aux demandes d'autorisations d'urbanisme. L'évolution du trait de côte est prise en compte via la reprise des différents plans de prévention des risques (Sainte-Adresse, Gonfreville-l'Orcher) et à la déclinaison de prescriptions réglementaires pour les secteurs identifiés dans une étude produite par le CEREMA sur l'évolution du trait de côte.

Transition post-carbone : Priorité à la sobriété énergétique et à la réduction des dépenses inutiles. Les véhicules électriques ne sont pas une solution miracle (poids, particules fines). Développer les transports en commun (rail, tramway étendu) et les parkings relais.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

La contribution dépasse le cadre de l'élaboration du PLUi et questionne et trouve échos dans les plans d'actions du PCAET et du Plan des Mobilités de la Communauté urbaine approuvés en juin 2024. Le PADD du PLUi relaie plusieurs orientations visant à améliorer les conditions de mobilité sur le territoire (intensification des liaisons interurbaines, organisation du rabattement vers les polarités, adaptation de l'offre de transport en commun dans les territoires peu denses) et à inscrire les politiques publiques dans une logique de sobriété énergétique.

Zone commerciale de Montivilliers : Souvent inondée, sa relocalisation sur le plateau permettrait de renaturer la zone, restaurer la biodiversité, stocker l'eau et créer un îlot de fraîcheur.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

La zone commerciale de la Lézarde est en partie impactée par le PPRI de la vallée de la Lézarde. La renaturation de la zone commerciale de la Lézarde n'est pas l'orientation politique retenue dans le PLUi. En revanche, le document d'urbanisme prévoit des dispositions en faveur de la biodiversité et de la prise en compte des risques (OAP biodiversité, règlement écrit). Par ailleurs, il est à signaler que la Communauté urbaine a engagé la réalisation d'une étude de stratégie foncière et écologique qui pourrait aboutir à la mise en évidence de potentiels de renaturation qui pourraient être déclinés dans une future procédure d'évolution du PLUi.

MON05 (19/09/25) : L'association « Montivilliers Harmonie Ville et Nature » regrette que le projet de PLUi n'ait pas fait l'objet d'une présentation publique afin de rendre celui-ci plus accessible aux habitants des 54 communes. L'association réitère son souhait que le projet encourage davantage la conservation, la réfection et le développement des clôtures végétales pour préserver la biodiversité, l'environnement et les paysages locaux.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Concernant le sujet des clôtures, et compte tenu des avis exprimés, le CAUE 76 a été sollicité pour une analyse des dispositions relatives aux clôtures en vue d'une prise en compte dans la version approuvée du PLUi.

Le projet de PLUi s'est accompagné de multiples démarches de concertation tout au long de son élaboration depuis 2021 et à chaque phase importante (diagnostic, PADD, règlement). Cette concertation préalable auprès des habitants et personnes publiques associées s'est organisée sous différentes formes allant de dispositifs innovants numériques de participation à des dispositifs d'échanges physiques tels que des rencontres, participation aux stands, présence sur les marchés ou réunions publiques d'informations. Dernièrement, une réunion publique s'est déroulée le 4 février 2025 pour présenter des éléments réglementaires du PLUi avant son arrêt.

De plus, tout au long de la démarche d'élaboration du PLUi, des dispositifs de communications ont été déployés à grande échelle tels que des vidéos, des newsletters, des articles de journaux ou encore via la plateforme dédiée au PLUi la mise à disposition de toutes les pièces du PLUi, dès son arrêt en avril 2025. L'ensemble de cette démarche est présenté dans le bilan de la concertation qui est annexée au PLUi.

@145 (24/09/25) : M. Cochet Antoine de Saint-Martin-du-Bec, remet en cause le projet de PLUi dans ces objectifs au niveau des transports en commun, de la circulation et l'absence de prévision concernant le réseau ferré. Interrogation quant à l'objectif de diminuer à la source la production de déchets et d'améliorer leur collecte.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Ces sujets ne relèvent pas du PLUi mais davantage du Plan des Mobilités et du Plan Climat Air Energie Territorial approuvés en juin et de la politique de gestion des déchets. Cette contribution sera partagée avec les directions de la Communauté urbaine concernées.

@159 (25/09/25) : Groupe Okwind : Courrier portant sur une demande relative aux énergies renouvelables grâce à des générateurs photovoltaïques posés sur mâts (1 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

La rédaction de l'article 4.6 n'interdit pas l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable en dehors des constructions existantes, il demande simplement que ces derniers soient prioritairement implantés (et de manière harmonieuse) sur les constructions. En cas d'impossibilité technique, il reste possible d'installer ces dispositifs ailleurs sur la parcelle.

@169 (25/09/25) : Anonymat demandé : Les remarques ne portent pas sur un bien personnel mais concernent essentiellement la préservation du cadre de vie et des qualités environnementales et paysagères de la région havraise. Cette personne demande un PLUi plus écologique, accessible et adapté aux besoins locaux, et suggère :

- Environnement : Privilégier les clôtures végétales, interdire le noir (favoriser le blanc traditionnel), végétaliser les parkings.
- Durabilité : Obliger les énergies renouvelables (panneaux solaires) et limiter les risques d'inondation (réglementer les sous-sols).
- Paysage : Protéger les zones naturelles et limiter les activités polluantes. (1 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Une critique est émise quant au manque d'un document explicatif, néanmoins un guide de prise en main du PLUi avait été annexé au dossier de PLUi soumis à enquête publique sans que cette pièce ne soit obligatoire.

Concernant les clôtures, un travail partenarial a été mené avec le CAUE pour définir les règles à appliquer aux clôtures dans l'objectif de garantir la qualité des paysages des villes et villages du territoire et de mieux répondre aux besoins de la biodiversité.

De plus, les OAP thématiques "nature et biodiversité" et "projet de qualité" servent de cadre commun et imposent une qualité paysagère pour tout projet de construction. Le PLUi met en place également un coefficient de végétalisation qui garantit des surfaces de pleine-terre et encourage la végétalisation des espaces.

De manière générale, le PLUi s'inscrit dans la démarche "éviter / résister / céder" pour faire face aux risques naturels et technologiques sur le territoire de la Communauté urbaine. Le risque de submersion marine est pris en compte dans le PLUi via un renvoi au PPRL PANES, document réglementaire approuvé par l'Etat en 2022 qui s'impose au document d'urbanisme en tant que servitude d'utilité publique et aux autorisations d'urbanisme.

Sur le sujet des énergies renouvelables, le PLUi oblige le raccordement au réseau de chaleur urbain sous certaines conditions et encadre également l'installation des panneaux photovoltaïques. Le PLUi prend en compte le PCAET approuvé le 13 juin 2024 par la Communauté urbaine, celui-ci porte une stratégie s'étalant de 2024 à 2029, le PLUi pourra faire l'objet d'une étude plus approfondie sur ces sujets lors de ses prochaines évolutions.

Enfin, certaines remarques en lien avec la santé pourraient trouver une réponse dans les actions d'urbanisme favorable à la santé menées par la Direction de la Résilience de la Communauté urbaine.

@242 (27/09/25) : M. Durecu Cédric, demeurant à Gonneville-la-Mallet, présente les points suivants sur un document de 16 pages :

- Densifier plutôt qu'étaler.
- Sécuriser les déplacements (liaisons routières, cheminements doux).
- Préserver l'environnement (espaces verts, gestion des eaux pluviales).
- Protéger le patrimoine (éviter les divisions, imposer des alignements).
- Problématiques : Stagnation démographique et infrastructures inadaptées (écoles, équipements sportifs, salle des fêtes). Circulation saturée sur les RD 139 et RD 74, avec des carrefours dangereux (ex. : "du canotier"). Impasses non viables. Station

d'épuration : Tous les projets dépendent de sa rénovation, mais elle génère des nuisances (odeurs, bruit). (1 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Les éléments soulevés par le pétitionnaire concernent des situations spécifiques liées à quelques OAP du PLUi. Les réponses détaillées sont disponibles dans la suite de ce dossier.
Concernant le raccordement à la station d'épuration, la recommandation des services de l'État exprimée dans l'avis officiel sur le PLUi proposant de recourir à l'article R151-34 1° du code de l'urbanisme sera prise en compte : l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser sera conditionnée au fait que la capacité de la station d'épuration soit suffisante.
Enfin, il est confirmé que la rétrocession à la Communauté urbaine des voies créées dans le cadre d'opérations d'aménagement n'est pas systématique.

@244 (28/09/25) : Mme Maréchal Marie-Claude souligne l'urgence d'agir face à l'impact humain sur le changement climatique, surtout dans un territoire à la fois rural, industriel et portuaire. Elle propose d'appliquer le principe « Éviter, réduire, compenser » pour préserver l'environnement. Concrètement, elle recommande de concentrer les projets industriels et portuaires sur des sites déjà artificialisés (comme l'ancienne centrale thermique), et de protéger les terres agricoles, les forêts, les zones humides et les paysages naturels. Elle appelle aussi à limiter la construction de grandes surfaces commerciales et l'étalement urbain, afin de préserver la biodiversité, les paysages et la qualité de vie pour les générations futures. Cette vision, soutenue par de nombreux citoyens, prône la sobriété foncière et la lutte contre l'artificialisation des sols.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Ces éléments ont guidé l'élaboration du PLUi qui s'inscrit à la fois dans une démarche « Éviter, réduire, compenser » mais aussi dans une trajectoire de sobriété foncière impliquant une limitation de la consommation d'espace et d'artificialisation des sols (loi Climat et résilience du 22 août 2021 dont les dispositions ont été modifiées et complétées par la loi du 13 juillet 2023 fixant un objectif de « zéro artificialisation nette » à atteindre en 2050). Les ambitions de ces trajectoires ont été fixées par les élus des 54 communes, de manière négociée et collégiale, et sont inscrites dans le PADD et – entre autres – les volumes 6 (justifications) et 7 (évaluation environnementale) du rapport de présentation.

@287 (29/09/25) : Mme Poupel Nathalie : Quel est le territoire soumis à la loi littoral et quels sont les critères retenus pour définir le périmètre ? Les corps de ferme sont-ils impactés par la loi Littoral ? (1 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Le territoire de la Communauté urbaine dispose d'une façade maritime et estuarienne qui s'étire sur environ 45 km et concerne 16 communes littorales qui comprennent un cœur d'agglomération ouvert sur la mer, un plateau agricole s'avançant jusqu'aux falaises parfois entaillé de valleuses et l'Estuaire de la Seine où se mêlent activités industrielles et portuaires et espaces naturels remarquables.

Sur ces communes, les dispositions de loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite « loi littoral » s'appliquent à travers plusieurs notions, et notamment :

L'identification des strates d'urbanisation « agglomération », « village » et « secteur déjà urbanisé »

1. La délimitation des espaces proches du rivage et la définition de l'extension limitée de l'urbanisation au sein de ces espaces
2. La capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser
3. Les coupures d'urbanisation
4. Les espaces remarquables du littoral

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), approuvé en avril 2025 caractérise, encadre ou

oriente, en accord avec les orientations de la DTA de l'Estuaire de la Seine, mais aussi en tenant compte des particularités locales, des paysages, de l'environnement et de la capacité d'accueil du territoire, les principes d'aménagement et de protection de l'espace littoral. Il laisse le soin au PLUi de définir avec plus de précisions la délimitation des espaces concernés et l'application réglementaire des principes énoncés.

@291 (29/09/25) : M. Bouysset Pierre considère qu'il y a urgence à suspendre l'élaboration du PLUi le temps de l'harmonisation des documents d'État comme la TRACC (Trajectoire de réchauffement de référence pour l'adaptation au changement climatique) et au PNACC-3 (Plan national d'adaptation au changement climatique) annoncé par le gouvernement le 10 mars 2025. Nota : Se reporter aux arguments développés dans la contribution de M. Bouysset. Mêmes remarques présentées par M. Boussier Pierre (contribution @298).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Il serait délicat et quelque peu contreproductif de suspendre l'élaboration du PLUi à ce stade de la procédure car l'approbation de ce dernier permet d'inscrire la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole dans une trajectoire plus adaptée vis-à-vis des défis à venir, en comparaison avec les PLU communaux en vigueur, dont certains sont anciens et n'intègrent pas les notions de changement climatique.

On peut citer la trajectoire de sobriété foncière votée, impliquant une limitation de la consommation d'espace et d'artificialisation des sols (loi Climat et résilience du 22 août 2021 dont les dispositions ont été modifiées et complétées par la loi du 13 juillet 2023 fixant un objectif de « zéro artificialisation nette » à atteindre en 2050) qui est beaucoup plus ambitieuse et cohérente que la situation permise par les nombreux documents d'urbanisme en vigueur (les surfaces des zones à urbaniser à vocation d'habitat ont été divisées par 3 dans le projet de PLUi). Le PLUi propose également une forte modernisation des dispositions règlementaires, dont certaines parties du territoire intercommunal manquent cruellement, et qui permettent, in fine, de mieux protéger le patrimoine humain, architectural et paysager (identification du patrimoine architectural et paysager remarquable, protection des parcs et jardins et des clos-masures d'intérêt, déclinaison de la Loi littoral, etc.).

Enfin, le PLUi est attendu par certaines communes sans document d'urbanisme ou qui ont choisi de ne pas poursuivre leurs procédures d'évolution de leur document communal pour permettre la réalisation de nouveaux projets nécessaires à la bonne vitalité du territoire. Il est précisé que l'approbation du PLUi ne marque pas la fin du travail ; il continuera à s'étoffer, au fil des procédures d'évolution successives, pour proposer un cadre juridique fort au projet politique intercommunal.

@293 (29/09/25) : Anonymat demandé : Pour attirer étudiants et jeunes actifs, il est proposé de transformer des bureaux ou anciens hôtels en logements étudiants dans les zones UY, notamment à Montivilliers, près du CFA et de l'hôpital. Cette démarche s'inscrit dans la loi du 16 juin 2025, qui facilite ces conversions. Le PLUi doit anticiper ces évolutions pour renforcer l'attractivité du territoire. L'enjeu est de répondre aux besoins des jeunes en formation ou en premier emploi.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Cette demande ne pourrait être satisfaite sur l'ensemble des zones économiques, car elles ne sont pas toutes adaptées à la mixité des fonctions urbaines (desserte, localisation, compatibilité avec les activités économiques existantes). Cependant, elle serait à étudier au cas par cas et traduite dans le PLUi en fonction de la maturité des projets. Il est à noter l'avis favorable à cette remarque par la ville de Montivilliers à travers sa délibération d'arrêt en son observation n°11.

@362 (29/09/25) : M. Harcaut Thierry : Domicilié à Perpignan, M. Harcaut signale qu'il vient d'apprendre que sa propriété AB 563 allait être classée en parc et jardin, ce qu'il conteste. M. Harcaut n'a pas indiqué la commune concernée (aucune pièce jointe à sa contribution).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Le pétitionnaire n'a pas précisé la commune concernée. La seule parcelle correspondante à la dénomination annoncée (AB0563) se situe à Harfleur, sur le parking de la zone d'activité de la Lézarde (non concernée par un parc et jardin remarquable).

MON10 (29/09/25) : M. Gauthier Jean-Claude : Pour les OAP thématiques Nature et Biodiversité », il est précisé page 28 : Recommandations et bonnes pratiques : « Créant une ouverture de **20 cm²** dans la clôture... ». Il s'agit d'une ouverture de 20 cm x 20 cm et donc l'ouverture ne peut pas être de 20 cm² mais de 400 cm$^{2.}$. D'autre part, Le tableau listant les essences à privilégier est Illisible.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Ces éléments seront ajustés dans la version approuvée du PLUi.

3 : Contributions, par commune, sur des points particuliers

Sont reprises, au présent chapitre, les contributions déposées par le public, les élus, les mairies, les associations et autres intervenants. Les contributions sont présentées, par communes, et selon l'ordre chronologique des dépositions et leur cotation. Il est précisé le nombre de pièces jointe (PJ).

3.1 Angerville-l'Orcher

E102 (19/09/25) : M. Bénard Sébastien demande, pour la parcelle A 393 un changement de destination pour une étable, 3281 route du Pays de Caux à Angerville-l'Orcher (1 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Le bâtiment est déjà référencé au répertoire des bâtiments pouvant changer de destination (référence AO 32). La photo transmise sera ajoutée à la fiche descriptive du bâtiment.

ANG01 (19/09/25) et @205 (26/09/25) : M. Desmidt Jacques, habitant la commune d'Angerville-l'Orcher, constate que certains villages ne bénéficient pas d'un transport en commun permettant de se rendre au Havre sans prendre la voiture. Un transport en commun rapide et direct serait une solution si les fréquences permettaient de répondre à l'attente des habitants. De plus la circulation à vélo présente un vrai danger car l'automobiliste de tient pas compte de la fragilité de ce mode de déplacement. Il faut donc des voies spécifiques permettant au départ de chaque commune de se rendre au Havre en toute sécurité.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Les contributions dépassent le cadre de l'élaboration du PLUi et questionne la politique de mobilité de la Communauté urbaine, mise en œuvre dans le cadre de son Plan des Mobilités approuvé en juin 2024 et le projet de doublement de la RD.925 porté par le département de Seine-Maritime. Le PADD du PLUi relaie plusieurs orientations visant à améliorer les conditions de mobilité sur le territoire (intensification des liaisons interurbaines, organisation du rabattement vers les polarités, adaptation de l'offre de transport en commun dans les territoires peu denses avec la mise en place du service FilBus de transport à la demande, par exemple). Différents outils réglementaires sont également mobilisés pour améliorer les conditions de circulation à vélo (emplacements réservés, orientations d'aménagement et de programmation).

ANG04 (19/09/25) : Mme Benard Yvette propriétaire de la parcelle B 1393, d'une superficie de 5 917 m², située rue des Écoles à Angerville-l'Orcher, longtemps réservée par la commune pour des projets qui n'ont jamais été réalisés, est aujourd'hui classée en zone agricole, alors qu'elle n'a aucune vocation agricole et constitue désormais une dent creuse au milieu d'un tissu urbain construit, avec une servitude existante pour y accéder.

Elle souhaite que cette parcelle soit reclassée en zone constructible, afin de permettre son développement en cohérence avec l'environnement bâti alentour.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

(Contribution référencée sous l'identifiant C27)

Cette parcelle est classée en zone Agricole dans le PLU communal et en partie concernée par un emplacement réservé identifié au bénéfice de la Communauté urbaine pour la réalisation d'un ouvrage hydraulique. La demande de reclassement en zone urbaine ne peut être prise en compte en raison des objectifs de sobriété foncière et de production de logements définis pour la commune d'Angerville-l'Orcher.

ANG05 (19/09/25) : Mme Sebastien Benard souhaite que son bâtiment situé au 3281, route du Pays de Caux à Angerville-l'Orcher, sur la parcelle A 393, soit répertorié comme susceptible de changement de destination (photo jointe). Cette mesure lui permettrait de le

restaurer dans le respect de sa construction initiale et de préserver son caractère typique du Pays de Caux, en lien avec son activité professionnelle de professeur de maçonnerie. Le bâtiment revêt également une forte valeur sentimentale, étant l'étable où sa mère travaillait, et il souhaite ainsi rendre hommage à ce patrimoine familial.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Même demande que la E102 : le bâtiment est déjà référencé au répertoire des bâtiments pouvant changer de destination (référence AO 32). La photo transmise sera ajoutée à la fiche descriptive du bâtiment.

@282 et E283 (28/09/25) : Mme Durande Florence, représentant les consorts Vautier, propriétaires des parcelles 449, 452 à 454 à Angerville-l'Orcher, signale une erreur dans le projet de PLUI : les haies indiquées sur ces parcelles n'existent plus depuis 2020 ou avant. Elles ont été supprimées pour faciliter les accès (sécurité incendie, entrée charretière) et en raison de leur état dégradé. Trois parcelles sont déjà construites, et les autres en cours d'aménagement. Il est demandé d'apporter la correction pour éviter toute décision basée sur des informations obsolètes (1 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Ces alignements boisés seront supprimés dans la version approuvée du PLUi.

3.2 Anglesqueville-l'Esneval

SRC01 (10/09/25) : Mme Bariau Éliane, M. Aubourg Joël et M. Aubourg Didier, sont propriétaires de plusieurs parcelles à Anglesqueville-l'Esneval, classée au projet de PLUi en zone agricole, demandent le classement en zone constructible de la parcelle AB 63, chemin du Colombier.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

La parcelle AB0063 est classée en zone agricole dans le PLU communal. Cette parcelle est située dans le secteur du Parlement, en marge de l'enveloppe urbaine du hameau. Bien qu'elle ne soit pas valorisée par l'activité agricole, son inscription en zone constructible impliquerait une consommation foncière supplémentaire (5000 m²) qui ne serait pas en phase avec les objectifs de sobriété foncière poursuivis. Cette demande ne pourra pas être satisfaite dans la version approuvée du PLUi.

E121 (21/09/25) et CU12 (29/09/25) : M. et Mme Chazaly Emmanuel demandent le classement en zone constructible de leur parcelle d'environ 2 500 m², cadastrée n° 43, située 19 chemin de la Chaumière à Anglesqueville-l'Esneval (1 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Il n'y a pas de modification nécessaire pour répondre à cette demande car la parcelle AA0043 est déjà en zone UD.

CRI08 (24/09/25) : M. Patrick Lefebvre Patrick, maire d'Anglesqueville et son 1er adjoint M. Eric Mabire Éric demandent pour que la parcelle A 72 transformée en zone agricole dans le projet de PLUi reste en zone urbanisée de la commune. Cette parcelle est déjà construite et permet de nouveau projet.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

(Contribution référencée sous l'identifiant R.2.4)

La parcelle AA0072 est classée en zone urbaine dans le PLU communal. Compte-tenu des éléments apportés, cette demande pourra être satisfaite dans la version approuvée du PLUi.

E201 et @202 (26/09/25) : M. et Mme Clément Bruno conteste le PPRI et les axes de ruissellements et veut un changement de zonage sur sa parcelle A 896 située au 5 rue de Marronniers à Anglesqueville-l'Esneval. Il est précisé que cette parcelle *« est aujourd'hui à moitié en zone urbaine et à moitié en zone agricole. »* Il est demandé de la classer en

totalité en zone urbaine *« afin de pouvoir y créer une deuxième habitation. »* M. Clément est conscient que son terrain est impacté par le plan de prévention des risques inondations, mais précise : *« des aménagements ont été réalisés et épargne mon terrain d'inondations, il faudra peut-être redessiner également l'axe de ruissellement qui est présent au nord de ma parcelle. Un permis de construire a déjà été autorisé sur cette parcelle en 2021 pour la construction d'une maison individuelle. »* (2 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

La parcelle AA0059 est inscrite en zone agricole dans le PLU communal. Cette demande est à étudier car la parcelle AA0059 est impactée par le zonage du PPRI, à la fois concernée par la zone vert clair, sur la partie basse, et par le zonage érosion, sur la partie haute. Au regard de sa surface (environ 2500 m²) et de sa localisation, son inscription en zone urbaine ne serait pas associée à une consommation d'espaces agricoles et naturels. Si une évolution du zonage était confirmée, la parcelle AA0060 pourrait être traitée de manière similaire, étant également classée en zone agricole dans le PLU.

3.3 Beaurepaire

@341 (29/09/25) : Anonymat demandé : Demande de révision de la classification de la parcelle A 79, située chemin de Villainville à Beaurepaire, afin de réaliser un projet de construction d'une maison à usage privé (1 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

La parcelle A79 (environ 5500 m²) est classée en zone Agricole dans le PLU communal et est située dans un secteur diffus ne répondant aux critères de définition d'un hameau urbain. Cette demande ne peut pas être satisfaite car elle est en contradiction avec la protection du caractère rural de ce secteur ainsi qu'avec les objectifs de consommation foncière.

3.4 Bénouville

@218 (26/09/25) : M. Leduc Jean-Pierre, maire de Bénouville, conteste l'avis de l'État (11 juillet 2025) qui demande de resserrer le zonage du village (notamment en site classé et proche du rivage) et de retirer deux parcelles non construites du périmètre urbain. Le zonage actuel est historique (plan de 1809) et cohérent avec l'organisation urbaine depuis toujours. Les parcelles visées par l'État étaient déjà intégrées au village et partiellement construites. La commune s'engage à limiter l'urbanisation (loi Littoral) et à encadrer strictement tout nouvel aménagement. Classement en OAP possible et maintien du zonage actuel pour permettre quelques constructions limitées, avec validation environnementale. (1 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

La demande de maintien en zone UD des parcelles A62 et A511 sera prise en compte, en cohérence avec la qualification de village de Bénouville au titre du SCoT.

@251 (28/09/25) : Mme Pellerin Apolline, propriétaire d'un clos-masure à Bénouville, soutient la préservation du patrimoine bâti local, notamment en reclassant les anciens bâtiments agricoles (en brique et silex) pour leur donner une nouvelle utilité tout en conservant leur valeur historique. Elle souligne aussi l'importance de protéger le calvaire « La Croix Pied de Fer », présent sur le plan cadastral napoléonien, en intégrant cet élément religieux et culturel dans le projet anti-inondations prévu sur la parcelle ZD 12. Elle insiste sur la nécessité de préserver son authenticité et son environnement naturel.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

L'emplacement réservé BEN 12 est identifié au bénéfice de la commune de Bénouville pour la réalisation d'un ouvrage hydraulique. Cet emplacement réservé jouxte le calvaire et est identifié au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme. Une attention particulière sera portée par le maître d'ouvrage à la qualité paysagère de l'aménagement lors de sa réalisation.

@316 (29/09/25) : Anonymat demandé : Demande de confirmation de constructibilité pour la parcelle A 62, Le Bout de la Ville à Bénouville (4 PJ).
Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
La demande de maintien en zone UD de la parcelle A 62 sera prise en compte, en cohérence avec la qualification de village de Bénouville au titre du SCoT.

3.5 Bordeaux-Saint-Clair
E25 (07/09/25) : Mme Loron-Féraille Marie-Thérèse demande que la parcelle ZC 63 de 7 634 m² à Bordeaux-Saint-Clair, classée en zone A mais non exploitée en agriculture, soit classée en zone constructible pour y édifier trois habitations. Une carrière à ciel ouvert a été remblayée. Le terrain est desservi par l'eau mais pas par l'électricité dont le réseau est proche.(5 PJ).
Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
La parcelle ZC0063 est classée en zone agricole dans le PLU communal. Cette parcelle est située dans le hameau de Saint-Clair, en marge de l'enveloppe urbaine du hameau. Son inscription en zone constructible impliquerait une consommation foncière supplémentaire (7600 m²), bien qu'elle ne soit pas valorisée par l'activité agricole, et qui ne serait pas en phase avec les objectifs de sobriété foncière poursuivis. Cette demande ne pourra pas être satisfaite dans la version approuvée du PLUi. L'alignement boisé identifié dans la partie centrale de la parcelle, probablement lié à l'exploitation d'une ancienne carrière à ciel ouvert, sera supprimé.

CRI04 (10/09/25) : M. et Mme Ternon-Delahais Stéphane signalent qu'un verger est identifié sur leur parcelle ZD 42 à Bordeaux-Saint-Clair et demandent qu'il soit déplacé à droite de leur entrée pour « l'éventualité d'un projet de construction ».
Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
(Contribution référencée sous l'identifiant R.2.1)
La prescription identifie un verger d'une vingtaine d'arbres. Cette protection est positionnée sur l'emprise des vergers existants dont le maintien revêt un enjeu paysager et patrimonial pour le territoire. Cette protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme ne peut être appliquée qu'à des éléments existants. Par conséquent, elle ne peut pas être reportée sur une emprise qui n'est pas plantée. L'adaptation de son emprise sera étudiée avec la commune.

@70 (15/09/25) : M. Bazille Philippe signale que le verger de pommes à cidre qu'il a créé dans les années 1970, sur sa parcelle ZE 128 à Bordeaux-Saint-Clair, n'est plus en état de verger, la plupart des pommiers étant trop vieux ont été déracinés à la suite de tempêtes. Il demande, d'une part, que ce verger n'apparaissent plus sur sa parcelle et, d'autre part, qu'elle soit classée en zone UD.
Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
La suppression de ce verger permettrait d'augmenter les capacités de densification de ce secteur (parcelle d'environ 8000 m²) et de libérer un tènement global qui serait à comptabiliser en consommation foncière. Compte tenu de la configuration de la parcelle, de son classement en secteur UD, le maintien de ce verger est souhaité afin de préserver ces arbres et encadrer la densification.

3.6 Cauville-sur-Mer
OCT04 (25/09/25) : Mme Bréant Eliane demande une division de la parcelle AA 69 située rue du Tronquay à Cauville-sur-Mer pour la rendre constructible. La parcelle est dans l'alignement de parcelles déjà construites (corps de ferme à côté de M. et Mme Fouquet).
Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
(Contribution référencée sous l'identifiant R5)
La parcelle AA069 est classée en zone agricole dans le PLU communal et située en

extension de la tâche bâtie existante du secteur du Tronquay, rattaché au village de Cauville-sur-Mer au titre de la loi Littoral. L'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle, également comprise dans les espaces proches du rivage, impliquerait une consommation foncière supplémentaire incohérente avec les objectifs de sobriété foncière portés par le PLUi.

OCT05 (25/09/25): Mme Niel Martine écrit pour son père M. Dubosc René qui veut vendre les parcelles AA 69, 70, 67 située à Cauville-sur-Mer, Hameau du Tronquay et qu'elles deviennent donc constructibles. Les parcelles sont dans l'alignement des constructions de la famille Fouquet.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

(Contribution référencée sous l'identifiant R5).

Les parcelles AA0067 et AA0070 sont comprises dans la zone UD du PLUi. La parcelle AA069 est quant à elle classée en zone agricole et située en extension de la tâche bâtie existante du secteur du Tronquay, rattaché au village de Cauville-sur-Mer au titre de la loi Littoral. L'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle, également comprise dans les espaces proches du rivage, impliquerait une consommation foncière supplémentaire incohérente avec les objectifs de sobriété foncière portés par le PLUi.

OCT06 (26/09/25) : Dubosc Annick demande la viabilisation pour construction de la parcelle n° 68 Hameau du Tronquay à Cauville-sur-Mer, parcelle déjà divisée en deux (1 100m²) avec servitude de passage existante.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

(Contribution référencée sous l'identifiant R5).

La parcelle AA068 est classée en zone agricole dans le PLU communal et est située en extension de la tâche bâtie existante du secteur du Tronquay, rattaché au village de Cauville-sur-Mer au titre de la loi Littoral. L'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle, également comprise dans les espaces proches du rivage, impliquerait une consommation foncière supplémentaire incohérente avec les objectifs de sobriété foncière portés par le PLUi.

3.7 La Cerlangue

@35 (09/09/25) : M. Lebourgeois Patrick, propriétaire de la parcelle B155 à La Cerlangue, classée en zone constructible UH dans PLU, conteste son classement au projet de PLUi en verger et précise : *« Achat au prix fort d'un terrain à bâtir + frais de succession important sur terrain en bâtir en 2024, et achat d'arbres pour occuper temporairement cet espace. Autres vergers proches non classés »* (1 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

La prescription identifie un verger d'une quinzaine d'arbres. Cette protection est positionnée sur l'emprise des vergers existants dont le maintien revêt un enjeu paysager et patrimonial pour le territoire. Cette protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ne peut être appliquée qu'à des éléments existants. Les surfaces de verger sont identifiées sur la base de plusieurs critères : surface plantée, nombre d'arbres, état, localisation,…L'adaptation de son emprise est à étudier avec la commune.

E95 (18/09/25) : Mairie de La Cerlangue : Transmission d'une lettre de M. Coté JP qui demande pour la parcelle A 405 un changement de zonage de A vers U (5 PJ).

Nota : La même contribution a été adressée par M. Coté au président de la commission au siège de la communauté urbaine (CU06).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Contribution référencée sous l'identifiant LC C6.

La parcelle est située en zone UE du PLUi, le projet de division envisagé par le contributeur, est possible, sous réserve des dispositions réglementaires du PLUi.

@105 (1909/25) : M. Roquigny Christian demande que la parcelle A 997, située au 1254 rue du Bocquetal à La Cerlangue, d'une superficie de 2 500 m², occupée actuellement par son habitation, puisse être divisée afin d'y construire une habitation (1 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Ce secteur de la commune ne répond pas aux critères de définition des différentes strates d'urbanisation prévues par la loi Littoral (agglomération / village / secteur déjà urbanisé) et déclinées dans le SCoT approuvé en avril 2025. Cette demande ne pourra pas être satisfaite dans la version approuvée du PLUi.

@125 (22/09/25) : Mme Guérin Sabine de La Cerlangue estime que les clôtures plastiques envahissent les campagnes, détruisant la biodiversité et polluant l'environnement. Elles remplacent les haies naturelles, privant la faune de refuges, et se désagrègent en microplastiques qui contaminent rivières, mers et chaînes alimentaires. Il faut agir pour préserver les paysages et la santé (1 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Cette proposition est en cours d'analyse, au regard des différents retours que le sujet des clôtures a suscité, aussi bien lors de la consultation des communes que de l'enquête publique. Le CAUE 76 a été sollicité pour une analyse des dispositions relatives aux clôtures en vue d'une prise en compte dans la version approuvée du PLUi.

E216 (26/09/25) : M. Lefrançois Fernand, propriétaire des parcelles A 1317 et 1318 à La Cerlangue, présente des observations et demandes de modification concernant l'OAP « Clos de Saint-Romain », avec l'appui de la société Viabilis, afin de promouvoir un projet d'aménagement qualitatif, cohérent et respectueux du contexte local.

- Il est demandé que l'OAP couvre l'intégralité des parcelles A 1317 et 1318, et non une partie seulement, demande justifiée par la non-viabilité agricole de la surface restante (1 hectare sur 55 mètres de largeur), et par la cohérence urbaine avec le quartier déjà bâti au sud.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

(Contribution référencée sous l'identifiant C13)

- L'OAP "Clos de Saint-Romain" implique une consommation foncière d'environ 1,1 ha. L'extension de son emprise sur l'ensemble de la parcelle OA1317 porterait la consommation foncière à 2,1 ha sur ce site (+1ha). Cette demande ne peut pas être satisfaite au regard des objectifs fonciers et de production de logements définis sur la temporalité du PLUi. Au regard des arguments développés, notamment la non-viabilité du foncier agricole restant, une réduction de la zone AU peut être envisagée pour limiter les atteintes à l'exploitation agricole, sous réserve de cohérence avec la prise en compte des autres remarques formulées par le contributeur.Proposition de remplacer l'alignement boisé prévu par un masque végétal sur talus, afin d'éviter les ombres portées et les risques liés aux chutes d'arbres en cas de tempête.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

La mention d'une "haie sur talus" sera ajoutée à la version écrite de l'OAP, en remplacement d'un principe "d'alignement boisé de moyen ou haut jet, préférentiellement doublé d'un talus cauchois". Le déplacement de l'alignement ne sera pas pris en compte dans la mesure où le

périmètre de l'OAP est confirmé.

- Déplacer l'espace paysager central afin de localiser cet espace en entrée d'opération, où un point bas topographique permet d'intégrer un système de gestion des eaux pluviales. Cela favoriserait aussi une meilleure interface avec la placette de stationnement existante au sud.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Cette demande est à étudier, sous réserve de cohérence avec la prise en compte des autres remarques formulées par le contributeur. En l'état actuel de l'OAP, l'esquisse jointe à la contribution n'est pas compatible avec l'OAP.

- Suppression de l'accès viaire au nord (RD 39) en raison de la présence d'un clos-masure protégé et d'un alignement d'arbres à préserver. Il propose de le remplacer par un cheminement doux, et souligne que la desserte peut se faire par les accès existants (chemin des écoliers et rue de la pépinière). (4 PJ dont une esquisse de faisabilité). (4 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Cette demande est à étudier, sous réserve de cohérence avec la prise en compte des autres remarques formulées par le contributeur. Le périmètre de l'OAP pourrait être réduit en conséquence. Il semble également que l'alignement boisé au Nord ait fait l'objet d'une coupe rase.

@330 (29/09/25) : Anonymat demandé : Changement de destination demandé pour les parcelles A 1024 et A 1027 à La Cerlangue pour développer l'activité touristique déjà existante. *« Prévoir un changement de destination pour les deux édifices et bâtiments indiqués par une flèche sur le fichier joint, au même titre que le sont les autres (LC187, LC188, LC174, LC175). Le conseil municipal soutient ma demande. Pour ce faire, merci de bien vouloir passer le Stécal concerné (enregistré actuellement en AG) à At. »* (1 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
L'identification du STECAL rend possible le changement de destination des bâtiments, il n'est donc pas nécessaire de les identifier au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme. Le STECAL sera identifié pour une vocation touristique (STECAL At) et le règlement écrit sera adapté en conséquence. La fiche descriptive qui justifie l'identification du STECAL sera mise à jour. Il est néanmoins rappelé que les STECAL situées au sein de communes soumises à l'application de la loi Littoral sont soumis au principe d'extension limitée de l'urbanisation, ce qui encadre les possibilités d'évolution.

E332 (29/09/25) : Mme Maze Françoise, propriétaire du lot 637 Rue du Bocquetal à La Cerlangue (B 169), elle constate que sa parcelle a vu sa surface constructible fortement réduite dans le nouveau PLUi. La parcelle voisine (B 163) n'a pas été affectée de la même manière. Mme Maze demande la requalification du terrain comme avant (1 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
La partie non construite de la parcelle B0637 est classée en zone agricole car elle est située en extension de la tâche bâtie existante, dans un Secteur déjà urbanisé (SDU) au titre de la loi Littoral dont les critères sont notamment définis à l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme et repris par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé en avril 2025. Cette demande ne pourra être satisfaite dans la version approuvée du PLUi. Néanmoins, la délimitation de la zone UEl sera légèrement étendue pour tenir compte de la réalité de l'implantation du bâti sur la parcelle.

3.8 Criquetot-l'Esneval

E10 (02/09/25) : Anonymat demandé : Un couple de Criquetot-l'Esneval demande que soit retiré le verger sur la parcelle AB0001 située 18 rue André Gide. Une photo, jointe au registre numérique, prouve que le verger n'existe plus (1 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Cette demande est à étudier avec la commune.

E155 (24/09/25) : M. Jardin Valéry : La demande porte sur le bâtiment 74 à Criquetot-l'Esneval mais M. Jardin n'a pas précisé les modifications qu'il souhaite voir apportées (3 PJ).
Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
La contribution ne précise pas les modifications souhaitées et ne peut par conséquent pas être traitée.

CRI05 (10/09/25) : Mme Gréaume Marie-Claude et Mme Hue Noëlle, sont propriétaires de la parcelle AE 219, située au projet de PLUI en zone agricole à Criquetot-l'Esneval, signalent qu'elle « est enclavée et entourée de maisons individuelles » et précisent que cette parcelle, proche du bourg, dispose de « tous les critères pour l'implantation de maisons ». De plus, ces personnes s'étonnent de la classification en terrain agricole de cette parcelle AE 219 : Terrain en triangle d'environ 6 000 m² difficilement cultivable et accessible.
Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole
La parcelle AE0219 (environ 6800 m²) est rattachée à la zone Agricole dans le PLU communal. Elle est située en marge de l'enveloppe urbaine du centre-bourg de Criquetot-l'Esneval. L'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle impliquerait une consommation foncière supplémentaire incohérente avec les objectifs de sobriété foncière portés par le PLUi.

Complément de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Contribution référencée sous l'identifiant CE C12 - *Clémence GOLAIN (26/09/2025)* -

1. *Dans le cadre du projet de PLUi, nous sollicitons le classement en STECAL At de type agricole, dédié aux activités de tourisme et de loisirs pour une partie du corps de ferme. Ce classement, prévu par le règlement du PLUi, est indispensable pour sécuriser les activités existantes d'ETABLE (médiation animale, accueils éducatifs), autoriser leur développement (restauration, hébergement), pérenniser notre modèle économique diversifié, en complément de notre activité agricole.*

Avant d'être identifiés et inscrits dans le dossier de PLUi approuvé, les STECAL doivent faire l'objet d'un avis de la CDPENAF préalable, ce qui n'a pas été le cas pour ce dossier. L'opportunité d'un STECAL, au regard des caractéristiques du projet envisagé, pourrait être réétudié dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi. Les parcelles OD0489 et OD0476 sont classées en zone Agricole. Les annexes et extensions d'habitation y sont autorisées sous conditions. Un bâtiment pouvant changer de destination est également identifié et pourrait faciliter la réalisation du projet présenté par le contributeur

2. *Démarche qui vise à régulariser la situation administrative d'un bâtiment en bardage bois, anciennement utilisé comme nurserie pour veaux, et aujourd'hui occupé par l'EIRL Lenormand Métallerie (depuis 2021) et le stockage de matériel pour l'entreprise Go Elec.*

Bien que ce bâtiment ne soit pas répertorié sur le cadastre mis à disposition par la DGFIP, il est envisagé l'identification d'un bâtiment pouvant changer de destination

3. *Projet de démolition-reconstruction de l'habitation*

Cette information n'implique pas d'ajustement du dossier de PLUi. Les propriétaires devront faire les démarches nécessaires auprès de la Mairie de Criquetot-l'Esneval pour l'obtention des autorisations d'urbanisme.

3.9 Cuverville

@245 (28/09/25) : Le maire de Cuverville signale que *« la carte des risques jointe au PLUi concernant le hameau du Doguet est erronée. Les indices de cavités souterraines inventoriés par le cabinet ExPlore n'ont pas été reportés correctement sur la carte des risques du PLUi (décalage de plusieurs dizaines de mètres vers l'est) et, par conséquent, plusieurs habitations se retrouvent dans le périmètre de sécurité liés à ces indices de cavité. »*

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

D'importants décalages dans le report des indices de cavités souterraines sont constatés du fait de l'imprécision du plan cadastral informatisé (PCI) publié par la DGFIP. Jusqu'en 2018, deux sources de données cadastrales cohabitaient : le PCI de la DGFIP et la BD Parcellaire de l'IGN, qui pouvait ponctuellement présenter une meilleure précision. Depuis 2018, seul le PCI est actualisé et sert de référence pour les documents d'urbanisme. Ces décalages varient selon les secteurs de la commune (orientation, ampleur des écarts...) et selon les modalités de saisie des indices de cavité souterraine (relevé GPS suite à des investigations terrain, photo-interprétation, archives...).

Le recensement réalisé dans le cadre du PLUi par le cabinet Explor-e comprend pour chaque indice une fiche descriptive qui précise ses caractéristiques. Une mention sera ajoutée sur le règlement graphique - plan des risques pour renvoyer vers le recensement des indices de cavités souterraines réalisé dans le cadre du PLUi et les fiches descriptives faisant état de ces décalages. Par ailleurs, la Communauté urbaine, qui a déjà sollicité la DGFIP en début de procédure pour l'alerter de ces importants décalages, relancera la DGFIP pour alerter sur la nécessité de faire procéder à un redressage des données.

3.10 Épouville

CU03 (03/09/25) : Mme Malandain Christiane, veuve de 85 ans, exprime ses préoccupations concernant le déclassement de sa parcelle B 927 à Épouville, qui passerait de constructible au PLU actuel de la commune, à agricole dans le cadre du projet de PLUi. Cette personne explique que cette parcelle, avec la parcelle B 670, a été estimée comme constructible pour le règlement de la succession après le décès de son mari en novembre 2024. Le déclassement, selon elle, dévalorise son bien et menace ses projets de rapprochement familial et d'achat d'un nouvel appartement. Elle souligne que la parcelle pourrait accueillir un gîte respectueux de l'environnement, et que le déclassement ne contribue pas significativement à la préservation des terres agricoles. Elle demande donc que la parcelle B 927 reste classée comme constructible.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

(Contribution référencée sous l'identifiant C3).

La parcelle B 927 d'une superficie de 2300 m² est actuellement classée en zone URp - Secteur Urbain Résidentiel périphérique (en partie ouest) et agricole pour le reste (surface boisée) dans le PLU communal. Le projet de PLUi arrêté a classé cette parcelle en zone agricole (A) dans sa totalité selon la méthodologie utilisée qui consistait à délimiter les zones U – urbaines - au plus près du bâti. Après analyse, cette emprise d'environ 2300 m² sera intégrée dans la zone U du PLUi (selon la même délimitation que le PLU communal) sans incidence sur la consommation foncière compte-tenu de sa surface, de sa localisation et de la limite paysagère matérialisée par l'alignement boisé à l'est.

@98 (18/09/25) et @106 (19/09/25) : La mairie d'Épouville souhaite maintenir une partie de la parcelle ZA 0021 en UZ pour les besoins d'une extension d'entreprise (1 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Cette parcelle est en partie concernée par le risque érosion du PPRi ainsi que par des périmètres de sécurité d'indices de cavité situés au nord. Après examen de la demande, le PLUi approuvé pourra intégrer une partie de la parcelle ZA 21 (une emprise au sud de la

parcelle) en zonage permettant le développement économique afin de ne pas limiter les besoins d'extension de l'entreprise. Une consommation d'espaces supplémentaire pour le développement économique sera comptabilisée (4000 m²) et une actualisation de l'identification des alignements protégés sera effectuée dans la version approuvée du PLUi.

@132 (22/09/25) : Mme Viel Corinne s'inquiète face aux atteintes portées aux propriétés privées à Épouville : des terrains auparavant constructibles deviennent inconstructibles, et des installations liées à la production d'énergie verte pourraient y être implantées, ce qui est jugé potentiellement dangereux.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Le zonage proposé respecte les grandes orientations définies par les élus dans le PADD. Il s'inscrit en conformité avec les objectifs de préservation des espaces agricoles et naturels, ainsi que de maîtrise de l'urbanisation, conformément à la loi Climat et Résilience et à l'objectif ZAN. Les terrains qui ne répondent pas aux critères d'urbanisation définis dans le PLUi sont inclus en zone non constructible (A ou N). D'autres dispositifs règlementaires, proposés par le Code de l'urbanisme, viennent parfois encadrer la densification des espaces afin de préserver la biodiversité, le paysage ou limiter l'impact des risques sur les populations. Au sujet de l'implantation de locaux pour la création d'énergie verte, ces installations liées à la production d'énergie restent soumises à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme susceptible de garantir leur conformité et leur sécurité vis-à-vis de leur environnement immédiat.

@157 et @158 (24/09/25) : Mme Baillobay Virginie, au nom de l'association de défense de la qualité de vie à Épouville conteste *« la fiabilité des calculs de besoins en logements du PLUi et s'oppose aux changements de zonage qui privent les propriétaires de l'usage de leurs terrains sans information : crainte d'implantations industrielles/énergétiques (ex. méthaniseur) en centre-ville et s'alarme des règles de hauteur non limitées. »*

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

L'étude mentionnée dans l'avis n'a pas été transmise et les éléments avancés dans le message font état d'erreurs dans l'exploitation des données. Concernant le reste de la remarque, il peut être rappelé que les auteurs du PLUi peuvent décider d'une évolution de la constructibilité d'un secteur ('article L101-3 du Code de l'urbanisme). La procédure d'élaboration comprend également toutes les dispositions nécessaires pour informer le public des modifications effectuées. Il convient également de rappeler que les changements de zonage s'inscrivent en cohérence avec les objectifs définis dans le PADD et qu'ils respectent les grands objectifs nationaux de préservation des espaces agricoles et naturels ainsi que de la maîtrise de l'urbanisation définis par la loi Climat et Résilience.

De la même manière, le PLUi prévoit des dispositions pour la mise en place d'énergies renouvelables, nécessaires à l'atteinte des objectifs nationaux et internationaux en termes de lutte contre le changement climatique. Cela étant, l'implantation d'un équipement type méthaniseur est soumis à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme qui garantit la conformité de cette installation vis-à-vis de son environnement immédiat et par conséquent de la proximité avec les habitations.

Concernant les hauteurs des bâtiments, ces dernières sont règlementées par le plan des hauteurs et les articles 3.2 des zones A et N, seules quelques installations bénéficient de dérogations (prévues dans le titre 3, section 2 - 3.2.2). Les hauteurs parfois importantes sont admises pour permettre l'installation de certains équipements exceptionnels (antenne téléphonique) ces ajustements n'ont pas été opérés pour favoriser l'implantation d'un éventuel méthaniseur en centre-bourg d'Épouville.

@180, @181, @183 et @184 (25/09/25) M. Argentin Hugo signale que plusieurs bâtiments remarquables d'un point de vue architectural et ou historiques ne sont pas référencés à Épouville. C'est le cas du château du Gray (demeure seigneuriale du XVIe siècle), du manoir de Prefontaine (magnifique manoir anglo-normand entouré d'un parc classé), de la

corderie historique d'Épouville (occupée dernièrement par l'entreprise Ducastel). De plus, les catégories des parcs, jardins et bâtiments remarquables ne sont pas indiquées et devraient figurer sur la carte.

Il faut maintenir dans une commune comme Épouville une harmonie des paysages et des vues notamment sur notre ceinture verte et ne pas défigurer l'existant pas des immeubles de hauteur trop importante.

On peut lire en page 193 du règlement écrit Volume 1 que la surface d'espace libre de pleine terre doit représenter au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière dans la zone UY. L'actuel PLU d'Épouville requiert qu'une superficie au moins égale à 15 % de la surface totale du terrain soit plantée en zone AUY (nommée UY dans le nouveau PLUI). Pourquoi le PLUI, dont l'un des objectifs énoncés est la préservation de la biodiversité et des paysages naturels, réduit les surfaces d'espace libre de pleine terre et de surcroît n'impose aucune plantation ? Ne devrait-on conserver a minima les impositions actuellement en vigueur pour garantir une meilleure insertion des nouvelles constructions dans le paysage, notamment dans les secteurs qui étaient jusqu'à présent verdoyants (tels que la ZA du Mesnil) ?

Obligations de mixité sociale imposées à Épouville alors que la commune respecte déjà les obligations légales (loi SRU et logement social).

Densification à Épouville jugée excessive. Risque de dénaturation du caractère de la commune.

Changements de destination en zone agricole. Nombreux bâtiments agricoles concernés avec absence de justification sur les motifs.

Emplacement réservé avec surface de 1 100 m² derrière le terrain EVERS pour station d'épuration. Incompréhension : assainissement conséquent en plein centre-bourg.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

@180 : L'inscription des édifices proposés au répertoire du patrimoine remarquable est proposée à l'équipe municipale. Concernant l'identification des catégories des éléments, elle est bien présente dans la symbologie du plan du patrimoine remarquable.

@181 : Les hauteurs autorisées en zone UG sont encadrées par le règlement écrit et le plan des hauteurs du PLUi. Les 16 mètres mentionnés correspondent à une hauteur maximale théorique et ne préjugent pas des hauteurs effectivement réalisées. Une hauteur inférieure peut être envisagée en fonction du retour des élus communaux.

@183 : Le PLUi harmonise les règles à l'échelle des 54 communes et nécessite des arbitrages politiques pour fonctionner. Dans le cas des zones UY, si la surface semble avoir été revue à la baisse, les règles ne s'appréhendent plus de la même manière :

• le PLUi demande un minimum de 10 % de surface de pleine terre ;

• le PLUi définit en complément un coefficient de végétalisation (0,2 pour les zones UY). Ce coefficient peut être atteint par divers moyen (pleine terre, matériaux perméables, plantations). Par exemple, il faudrait laisser 20 % de la surface totale en pleine terre ou, si on décidait de réduire cette surface, de planter des arbres / haies ;

• le PLUi propose également une OAP thématique "Nature et biodiversité" qui fixe des prescriptions / recommandations pour la bonne prise en compte de la biodiversité dans les projets.

Dans l'ensemble, ces règles laissent plus de souplesse au porteur de projet tout en garantissant un niveau d'exigence sur le volet paysager.

@184 : La commune d'Épouville n'est pas soumise à la loi SRU et aucune obligation de mixité sociale n'est imposée par le PLUi. L'accueil de logements sociaux reste possible, à

la discrétion des élus communaux.

Concernant la "densification excessive" et le changement de destination des bâtiments agricoles, il est rappelé que ces éléments restent soumis à l'initiative des particuliers qui détiennent les terrains / bâtiments et que le PLUi ne fait qu'identifier les densifications crédibles sur la durée de vie du document, ainsi que les bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole ou naturelle (dont les critères justificatifs sont disponibles à la page 60 du règlement écrit et les destinations possibles dans les articles 1.2 des zones concernées). Ce changement de destination n'est possible qu'après le dépôt et l'obtention d'une autorisation d'urbanisme et un examen par la CDPENAF.

L'emplacement réservé de 1 100 m² correspond à un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) pour le secteur de la friche Evers dont les modalités fines ne sont pas encore connues à ce jour. Il vise à préserver une capacité d'intervention sur ce site stratégique en centre-bourg, sans préjuger à ce stade de la nature précise du projet.

@213 (26/09/25) : M. Mimoun Joen, promoteur-aménageur, en accord avec les propriétaires de la zone ouest de l'OAP du Café de la Gare à Épouville, dénonce les restrictions excessives du PLUi. Son projet de 19 logements et un commerce, déjà réduit en hauteur (11 m au lieu des 13 m autorisés), a été refusé. Il propose de le réduire encore à 9 m pour le rendre conforme, mais craint que ces contraintes ne rendent les projets non viables. Il souligne une contradiction : le ZAN limite l'étalement urbain, mais la réduction des hauteurs en centre-ville empêche la densification demandée par l'État, aggravant la pénurie de logements. Sans viabilité économique, ces projets ne verront pas le jour, malgré leur utilité pour les seniors et les jeunes ménages. (5 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Le projet proposé va à l'encontre des orientations communales définies pour ce secteur dans le cadre du PLUi notamment au niveau de la hauteur (les élus communaux souhaitent conserver une silhouette urbaine comprise entre R+1+C et R+2, dans la continuité des constructions existantes). Il appartient au promoteur de démontrer la nécessité de « densifier davantage » lors de la présentation de son projet. En l'état ce renouvellement permet tout de même d'augmenter le nombre de logements dans le centre-bourg, conformément aux ambitions de densification définies par la loi Climat et Résilience.

@221 (26/09/25) : M. Millet Logan : *« Alors que le PLU d'Épouville imposait 15 % de surfaces plantées en zone AUY, le futur PLUi réduit cette exigence à seulement 10 % de pleine terre en zone UY, sans obligation de plantation. Ne serait-il pas plus cohérent de maintenir, au minimum, les règles existantes, voire de les renforcer, afin d'assurer une meilleure intégration des futures constructions dans leur environnement ? »*

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Le PLUi harmonise les règles à l'échelle des 54 communes et nécessite des arbitrages politiques pour fonctionner. Dans le cas des zones UY, si la surface semble avoir été revue à la baisse, les règles ne s'appréhendent plus de la même manière :

• le PLUi demande un minimum de 10 % de surface de pleine terre ;

• le PLUi définit en complément un coefficient de végétalisation (0,2 pour les zones UY). Ce coefficient peut être atteint par divers moyen (pleine terre, matériaux perméables, plantations). Par exemple, il faudrait laisser 20 % de la surface totale en pleine terre ou, si on décidait de réduire cette surface, de planter des arbres / haies ;

• le PLUi propose également une OAP thématique "Nature et biodiversité" qui fixe des prescriptions / recommandations pour la bonne prise en compte de la biodiversité dans les projets.

Dans l'ensemble, ces règles laissent plus de souplesses au porteur de projet tout en garantissant un niveau d'exigence sur le volet paysager.

@224 (26/09/25) : M. Millet Logan : *« A Épouville, plusieurs bâtiments présentant un intérêt architectural ou historique ne semblent pas avoir été recensés. C'est notamment le cas du château du Gray (demeure seigneuriale du XVI^e siècle), du manoir de Préfontaine (manoir anglo-normand entouré d'un parc classé), ou encore de l'ancienne corderie d'Épouville (occupée jusqu'à récemment par l'entreprise Ducastel). »*

« Par ailleurs, les catégories relatives aux parcs, jardins et bâtiments remarquables ne sont pas précisées et n'apparaissent pas clairement sur la cartographie. Ne serait-il pas souhaitable de compléter l'inventaire et de rendre ces informations visibles afin d'assurer une meilleure protection et valorisation de ce patrimoine ? »

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

L'inscription des édifices proposés au répertoire du patrimoine remarquable est proposée à l'équipe municipale. Concernant l'identification des catégories des éléments, elle est bien présente dans la symbologie du plan du patrimoine remarquable.

@226 et @227 (26/09/25) et @324 (29/09/25) : Anonymat demandé : Riverains du projet d'urbanisation de la rue de la Risle à Épouville, ces propriétaires expriment leur opposition à ce projet. Ils craignent des impacts négatifs sur leur qualité de vie, leur sécurité et la valeur de leur bien, acquis en 1976 pour son cadre préservé. Ils soulignent :

Le risque d'inondations accru sur ce terrain déjà sujet aux crues.

L'absence de besoin réel en logements sur ce site, suspectant une motivation financière pour la commune.

La promesse initiale de protection du terrain, jamais destiné à la construction.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

@226 et 324 : 1 / Le besoin en logements est justifié dans le volume 6 du rapport de présentation. Ce dernier fait état d'un besoin de 422 logements à produire pour les 8 communes "Pôle de proximité" dont Épouville fait partie, soit environ 50 logements par commune concernée. Le total des logements proposés dans les OAP d'Épouville s'élevant à 45, l'OAP #371 - Rue de la Risle n'est pas incohérente avec les objectifs de production de logements.

2 / La rue de la Risle est une voirie à double sens qui dessert une cinquantaine de logements et qui pourrait supporter 7 logements supplémentaires d'un point de vue routier. Pour le stationnement, le règlement du PLUi impose la création de 2 places par logement produit au sein de la parcelle, ce qui devrait limiter l'impact du stationnement "sauvage" évoqué.

3 / Le site n'est pas localisé dans le périmètre de risque ruissellement défini au PPRi, son aménagement n'est pas contradictoire avec les préconisations de ce dernier. D'un point de vue environnemental, il s'agit d'une pelouse simple, sans plantations, espaces en eau et dont l'intérêt écologique reste à démontrer. L'opération prévue ne viendra pas imperméabiliser l'intégralité de la parcelle, le règlement demandant de conserver des espaces de pleine terre dans le futur projet (au moins 30 % de la superficie de l'unité foncière ainsi qu'un coefficient de végétalisation de 0,4 et la plantation de haies ce qui devrait améliorer les conditions d'habitat pour les espèces locales).

4 / L'aménagement de cette OAP répond aux objectifs de la trajectoire ZAN, la parcelle étant considérée, à l'échelle de la commune, comme une dent creuse idéalement située et qui permet d'accueillir de nouveaux habitants sans consommer de terres agricoles ou naturelles.

La « promesse » faite n'a pas de valeur juridique et date probablement d'un temps où les enjeux n'étaient pas les mêmes…

5 / Les fouilles préventives sont obligatoires en phase préalable du projet d'aménagement. Cette incertitude pèse sur le porteur de projet qui l'intègre dans son bilan final et décide de la faisabilité du projet.

6 / Le dimensionnement du projet est compatible avec l'intégralité des services publics évoqués et ne générera aucune surcharge critique de ces éléments.

7 / La concertation préalable n'est pas obligatoire lors de la mise en place d'une zone AU dans le cadre d'une élaboration de document d'urbanisme. Ce dernier est soumis à l'avis de la population par le biais de l'enquête publique (qui permet la remarque formulée). Il est néanmoins à noter que le projet de PLUi s'est accompagné de multiples démarches de concertation tout au long de son élaboration depuis 2021 et à chaque phase importante (diagnostic, PADD, règlement) par le biais de dispositifs de concertation et information déployés (outils numériques, réunions publiques, présence sur les marchés, lettres informatives, articles dans les journaux, vidéos, ...). Le bilan de la concertation est annexé au PLUi.

En cas d'aménagement du secteur, il incombera à l'opérateur de prévoir les dispositions de concertation nécessaires pour la bonne acceptation du projet auprès des riverains.

8/ L'intérêt budgétaire de cette opération n'a jamais été évoqué lors des phases de travail ayant conduit à son identification. Cette dernière s'est faite sur des éléments factuels et cohérents : densification d'une dent creuse susceptible de répondre aux objectifs de production de logements de la commune, situation au sein de l'enveloppe urbaine, desservie par les réseaux et ne générant pas de consommation foncière au titre du ZAN.

@ 227 : L'OAP proposée vise à limiter la potentielle gêne occasionnée par l'aménagement de cette parcelle sur le voisinage en demandant l'aménagement de haies végétales entre les parcelles ainsi qu'en contraignant les gabarits des futures maisons à R+C / R+1 (soit un gabarit similaire aux maisons existantes dans le lotissement). L'impact sur la valeur des logements voisins existants est difficile à prédire, mais il devrait être très réduit, la valeur d'un bien étant davantage dictée par ses dimensions, son aménagement et son entretien. Au sujet de l'inondabilité, il convient de noter que le secteur n'est pas identifié par les services de l'État ou de la Communauté urbaine comme inondable. Il incombera donc au porteur de projet de réaliser toutes les études et aménagements nécessaires pour garantir la bonne prise en compte des excès d'eau évoqués (il en va de même pour la prise en compte des vestiges archéologiques). Enfin, il est important de préciser que l'intérêt budgétaire de cette opération n'a jamais été évoqué lors des phases de travail ayant conduit à son identification. Cette dernière s'est faite sur des éléments factuels et cohérents : densification d'une dent creuse susceptible de répondre aux objectifs de production de logements de la commune, idéalement située au sein de l'enveloppe urbaine, desservie par les réseaux et ne générant pas de consommation foncière au titre du ZAN.

@257 (28/09/25) : M. Gouteux Patrick, demeurant à Épouville, demande :

Parcelles A 946 et A 951 : Ces parcelles, en zone constructible, ont été reclassées en zone de ruissellement fort dans le PLUi, malgré des travaux récents pour résoudre les problèmes d'inondation : enfouissement d'un tuyau sous la route départementale et doublement du

bassin de retenue à Manéglise. Le plan des risques a supprimé la zone inondable à Manéglise, mais pas à Épouville, bien que les terrains soient plus hauts que la route.

Parcelle A 1114 : Classée en zone verte non constructible, cette parcelle est entourée de constructions (dent creuse). Seule la partie en verger pourrait justifier ce classement, le reste devrait rester constructible. (5 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Parcelles A 946 et A 951 : Cette propriété se situe dans un fond de vallée à l'aval d'un grand bassin versant, elle est donc exposée à un risque de ruissellement élevé.

Le PPRi s'impose au PLUi malgré le zonage en U actuel de ces parcelles. Il ne pourra pas y avoir de nouvelle construction sur la parcelle A946, impactée par la zone marron du PPRI à 95%. La partie sud de la parcelle A951 est hors PPRI.

Dans le cadre des travaux du PLUi, l'alignement boisé a été réduit pour permettre un éventuel accès par le sud à la parcelle 951.

De plus en cas de révision du PPRi qui serait à conduire par les services de l'Etat, au regard des caractéristiques du secteur, la zone pourrait être étendue à Manéglise et non réduite.

Concernant la parcelle A 1114 : le secteur, classé en zone naturelle dans le projet de PLUi, est localisé en zone d'aléa érosion du PPRi, identifié comme prairie au Registre Graphique Parcellaire (RGP) et non bâti. Son reclassement en zone urbaine entraînerait une consommation d'espace au sens de la loi Climat et résilience, ce qui rend cette évolution incompatible avec les objectifs de sobriété foncière portés par le PLUi, même en excluant le verger à protéger.

E261 (28/09/25) : Mme Baronnet Christine, au nom des consorts Baronnet, souhaite que la parcelle B 1324 de 10 436 m² à Épouville devienne constructible comme l'a été la parcelle voisine B 1323 de 1 200 m². (4 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

La parcelle, d'une superficie de 10 436 m², est classée en zone naturelle, comme dans le PLU en vigueur, en raison de son caractère non bâti. Son reclassement en zone urbaine engendrerait une consommation d'espace non prévue dans le projet de PLUi et serait incompatible avec les objectifs de sobriété foncière définis dans le PLUi ainsi qu'avec la préservation du caractère rural du secteur.

@273 (28/09/25) : Anonymat demandé : Il est contesté que la parcelle A 929, 24 rue Roger Cuvelier à Épouville soit déclarée en zone inondable alors qu'elle n'a jamais été inondée depuis 32 ans que les propriétaires y habitent.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

L'identification des secteurs inondables n'incombe pas au PLUi mais au PPRi de la Vallée de la Lézarde, qui relève de la compétence de l'Etat. Pour modifier ce zonage, il faudrait que ce dernier soit révisé.

@361 (29/09/25) : Anonymat demandé : L'association AQTEEVE demande à préserver l'équilibre du paysage et la qualité de vie à Épouville dans le cadre du PLUi. Principales préoccupations :

Harmonie des paysages : Éviter la construction d'immeubles trop hauts qui défigureraient la ceinture verte.

Risques liés à une nouvelle zone constructible dans la rue de la Risle : dangers pour les riverains et capacité scolaire insuffisante.

Sous-destination "locaux techniques et industriels" : Cette catégorie regroupe des équipements très divers (réseaux, énergie, etc.), aux niveaux de nuisances et de dangers variables.

L'association propose de diviser cette sous-catégorie dans le PLUi, en fonction des nuisances et dangers potentiels, pour une réglementation plus adaptée et sécurisée.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

La préservation de l'équilibre du paysage et de la qualité de vie est un objectif fondamental inscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi.
Concernant l'harmonie des paysages et la hauteur des constructions, le respect du cadre paysager est assuré par la réglementation du PLUi. Le Règlement Écrit (Pièce n°4, partie 1) et le Plan des hauteurs, des implantations et de la mixité (Pièce n°4, partie 2) fixent des règles de hauteur précises pour chaque secteur. Ces dispositions visent à maîtriser la volumétrie des nouvelles constructions et à garantir leur insertion harmonieuse, notamment en lisière de la "ceinture verte", en cohérence avec les ambitions paysagères du territoire.

L'analyse de fond se concentre sur les enjeux de l'OAP #371 - Rue de la Risle. Le site est encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique, conçue pour protéger le tissu résidentiel existant d'une densification excessive et ainsi prévenir les nuisances et les risques. Sur le plan de la production de logements, l'OAP est cohérente : les 45 logements proposés sont alignés sur l'objectif d'environ 50 logements par commune "Pôle de proximité" justifié dans le Rapport de présentation (Tome 6). D'un point de vue de la desserte routière et du stationnement, la rue de la Risle peut aisément supporter les logements supplémentaires. De plus, le règlement du PLUi impose la création de 2 places de stationnement par logement au sein de la parcelle, ce qui limitera l'impact du stationnement sauvage.
Du point de vue des risques et de l'environnement, le site n'est pas localisé dans le périmètre de risque de ruissellement défini au PPRi, et son aménagement n'est pas contradictoire avec ses préconisations. L'intérêt écologique de la parcelle actuelle (pelouse simple sans plantation significative) est jugé limité. Toutefois, l'opération projetée améliorera les habitats locaux en exigeant de conserver au moins 30 % de pleine terre sur l'unité foncière et en imposant un coefficient de végétalisation de 0,4 dans le futur règlement.

L'aménagement de cette OAP répond, par ailleurs, aux objectifs de la trajectoire ZAN (Zéro Artificialisation Nette) en valorisant une dent creuse idéalement située au sein de l'enveloppe urbaine et desservie par les réseaux. Cette approche permet d'accueillir de nouveaux habitants sans consommer de terres agricoles ou naturelles. Le dimensionnement du projet est compatible avec l'intégralité des services publics évoqués et ne générera aucune surcharge critique. Il est rappelé que l'intérêt budgétaire n'a jamais été un critère d'identification de cette opération, qui repose exclusivement sur des éléments factuels et cohérents.

Enfin, concernant la sous-destination "Locaux techniques et industriels", la suggestion de l'association de les différencier selon les nuisances et dangers est impossible. En effet, le PLUi doit se conformer au Code de l'urbanisme qui impose une liste limitative des destinations et sous-destinations. Pour encadrer ces activités, le PLUi utilise les leviers réglementaires légaux : les règles spécifiques du règlement écrit par zone, la prise en compte des ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement), et le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) qui encadrent strictement les nuisances.

@364 (29/09/25) : La mairie d'Épouville souhaite maintenir la parcelle B 927 en zone URP dans le PLUI (1 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

La parcelle B 927 d'une superficie de 2300 m² est actuellement classée en zone URp - Secteur Urbain Résidentiel périphérique (en partie ouest) et agricole pour le reste (surface boisée)

dans le PLU communal. Le projet de PLUi arrêté a classé cette parcelle en zone agricole (A) dans sa totalité selon la méthodologie utilisée qui consistait à délimiter les zones U – urbaines - au plus près du bâti. Après analyse, cette emprise d'environ 2300 m² sera intégrée dans la zone U du PLUi (selon la même délimitation que le PLU communal) sans incidence sur la consommation foncière compte-tenu de sa surface, de sa localisation et de la limite paysagère matérialisée par l'alignement boisé à l'est.

3.11 Épretot

E11 (02/09/25) : M. et Mme Vivier Sylvain, propriétaires et agriculteurs exploitants de la parcelle ZH10 de 17 217 m² à Épretot, demande que cette prairie exploitée, qui était en zone agricole, reste en zone agricole, mais passée en zone naturelle au projet de PLUi.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Cette demande sera prise en compte dans le PLUi approuvé.

@57 (13/09/25) : Mme Lévesque Céline demande *« pourquoi les 3 bâtiments en briques sur la parcelle B 365, à Épretot sur le clos-masure #926, ne sont pas répertoriés comme étant susceptibles de changer de destination ? Une personne à la maison des territoires de Saint- Romain* [lui] *a dit que c'était parce qu'ils servent actuellement sur l'exploitation agricole, cependant celui marqué EPT 11, sur la parcelle B 297 sert aussi sur l'exploitation agricole comme indiqué sur la photo du bâtiment, et pourtant classé comme pouvant changer de destination ? »*

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Les 3 bâtiments en question présentent un usage agricole et génèrent des périmètres de réciprocité liés à l'activité d'élevage, contrairement à l'autre bâtiment évoqué dans la contribution, qui était déjà identifié dans le PLU communal. L'identification de bâtiments au répertoire des BPCD doit tenir compte des critères retenus (qualité patrimoniale, surface, état,...). Le contributeur est invité à partager les éléments qui permettraient de justifier d'une identification au titre des BPCD (photographies) dans la version approuvée du PLUi. Les bâtiments pourraient également être ajoutés lors d'une évolution prochaine du PLUi.

@62 (14/09/25) : M. et Mme Commare Benoît et Céline, acquéreurs de la parcelle A 267 à Épretot, demandent le changement de destination d'une ancienne étable en briques et silex, encore en bon état, à usage commercial pour y installer une *«aire de lavage pour chiens où les usagers pourraient venir laver leurs chiens eux-mêmes, en toute sécurité et plus simplement que chez eux (dogwash), ainsi qu'une laverie automatique à destination des couchages pour tous types d'animaux (couvertures, tapis, etc). »* (4 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Les éléments apportés dans le cadre de la contribution permettent de justifier l'identification d'un BPCD supplémentaire dans la version approuvée du PLUi. Le bâtiment sera également identifié comme élément de patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

E123 (22/09/25) : Anonymat demandé : Un élu de la commune d'Épretot, demande que la parcelle ZH 10, classée en zone naturelle dans le projet de PLUi, reste en A.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Cette demande sera prise en compte dans le PLUi approuvé.

CU14 (25/09/25) : La SCI des Haies, représentée par Mme de Blasi Angèle, demande la requalification de deux parcelles B 298 et B 402, situées à Épretot. Cette demande vise à intégrer ces parcelles en zone constructible, actuellement classées en zone agricole. Il est fait valoir :

i. Parcelle B 402 : Ancien verger en friche, non exploité depuis plus de 30 ans, enclavé entre des habitations. Sa remise en culture est jugée non rentable et incompatible

avec l'urbanisme actuel.

ii. Parcelle B 298 : Contient un bâtiment à rénover et des jardins, avec un accès direct sur la voie publique.

Les arguments avancés pour permettre la création de trois terrains à bâtir (soit 14 % de l'unité foncière), avec conservation des haies périphériques, réhabilitation du bâtiment existant, et création d'une réserve incendie :

Cohérence urbaine : Les parcelles sont contiguës à la zone urbaine existante, avec des réseaux (eau, électricité, voirie) déjà disponibles à proximité.

Environnement : Le projet évite l'artificialisation de terres agricoles productives et valorise un terrain abandonné, sans impact paysager notable.

Intérêt communal : Répond aux besoins en logements et en attractivité résidentielle, tout en préservant le caractère rural de la commune.

La requalification des parcelles en zone constructible est présentée comme une opportunité pour la commune, respectueuse des orientations d'aménagement durable et des enjeux locaux.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

(Contribution référencée sous l'identifiant C18).

La parcelle B 402, classée actuellement en zone agricole dans le PLU communal, s'étend sur environ 1,7 ha et est actuellement plantée d'arbres fruitiers. L'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle impliquerait une consommation d'espaces supplémentaires incompatible avec les objectifs de sobriété foncière poursuivis par le PLUi. Cette demande ne pourra être satisfaite. Quant à l'identification en surface de verger au titre du code de l'urbanisme, une distinction est proposée entre la partie nord, effectivement plantée d'arbres fruitiers qui seront identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, et la partie sud de la parcelle, à priori plus densément boisée et qui sera identifiée au titre des espaces boisés classés. Plusieurs ajustements d'emprises de vergers sont également nécessaires à Epretot et dans d'autres communes, pour tenir compte de la réalité du terrain.

La parcelle B298 (environ 6900 m²) est comprise dans un clos-masure identifié au titre du code de l'urbanisme pour lequel le PLUi prévoit la préservation de ses caractéristiques patrimoniales. Cette parcelle est située dans un secteur de la commune qui ne répond pas aux critères de définition des espaces urbains définis par le PLUi. Cette demande ne pourra pas être satisfaite. Cette parcelle accueille néanmoins un bâtiment pouvant changer de destination.

SCR04 (26/09/25) : M. Tarride François, demeurant 165 chemin du Four à Chaux à Épretot, demande, dans l'objectif de reconstitution du centre-bourg, cœur de village, que sa parcelle ZE 33 classée en zone agricole, mais libre de toute activité agricole, soit classée constructible.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

(Contribution référencée sous l'identifiant R2.2).

La parcelle ZE 33, classée actuellement en zone Agricole dans le PLU communal, s'étend sur environ 3,1 ha, à l'est du centre-bourg d'Epretot, classée en zone Agricole dans le projet de PLUi. La demande porte sur la partie ouest de la parcelle, soit environ 1,5 ha. L'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle impliquerait une consommation d'espaces supplémentaires incompatible avec les objectifs de sobriété foncière poursuivis par le PLUi. Cette demande ne pourra être satisfaite.

3.12 Étainhus

@109 (20/09/25) : Anonymat demandé : L'OAP référencée 403 - Route de la Linerie à Étainhus a pour objectif de résorber la friche et d'accueillir de nouveaux habitants. Le seul accès prévu est la route de la Linerie qui est déjà sous-dimensionnée et dangereuse pour les circulations. Dans la liste des bâtiments pouvant changer de destination, il semble que

la grange située en centre-bourg sur la parcelle cadastrée B 718 a été oublié malgré son potentiel important.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Afin de limiter la multiplication des accès sur la Route de la Linerie, l'OAP impose d'organiser l'accès au secteur de projet à partir du seul accès routier existant. L'OAP pourrait être adaptée pour prévoir, au droit de l'opération, un aménagement de voirie adapté. Cette proposition sera à confirmer par la direction Voirie et Mobilités, y compris pour un éventuel besoin en emplacement réservé.

La proposition de classement en zone constructible d'une partie des parcelles ZI 13, ZI 14 et ZI 57 impliquerait une consommation d'espaces supplémentaire (environ 2 ha) incompatible avec les objectifs de sobriété foncière poursuivis par le PLUi.

La grange de la parcelle B 718 est prise en compte au titre des bâtiments remarquables (niveau 2), son identification en BPCD n'est pas nécessaire puisque le bâtiment est en zone UD (le changement de destination y est déjà permis).

@111 (21/09/25) : Anonymat demandé : Terrain non constructible à Étainhus rue des Maraîchers, parcelle 354. Ce terrain d'une superficie de 440 m² en zone agricole est trop petit pour faire un vrai projet agricole. Il est demandé qu'il soit constructible.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

La parcelle est actuellement classée en zone Agricole, comme les autres parcelles bâties voisines. Elle est située dans un secteur bâti qui serait susceptible de répondre à une définition de hameau urbain structuré. Cette demande nécessite d'être analysée avec la commune avant d'y répondre.

@192 (26/09/25) : M. Mimoun Joen, aménageur-promoteur, souligne que pour rendre certaines OAP réalisables économiquement, notamment celle de la rue Guy de Maupassant à Étainhus sur 4 582 m², il faudrait augmenter le nombre de logements à dix au lieu de six, sinon le projet n'est pas rentable, sauf si le propriétaire porte lui-même l'opération en supprimant le coût du foncier.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Le nombre de logements à produire est généralement exprimé en densité minimale nette. Lorsque c'est le cas, il est tout à fait possible de dépasser ce nombre pour équilibrer une opération et répondre de manière volontariste aux ambitions du ZAN, dans le respect des dispositions réglementaires retenues.

@200 (26/09/25) : M. Émo Guillaume demande que l'évolution de son hameau et de sa parcelle (349) située au 1128 route de la Hêtraie à Étainhus, en zone agricole au projet de PLUi, reste constructible *« sachant que tous les critères de la viabilisation sont validés, et sachant que le hameau au sud de la commune situé vers le Mirlibut est lui resté en zone constructible, alors que sa proximité du centre-bourg est plus faible ainsi que le nombre d'habitations qui le constitue. »* (1 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

La parcelle est actuellement classée en zone Agricole, comme les autres parcelles bâties voisines. Elle est située dans un secteur bâti qui serait susceptible de répondre à une définition de hameau urbain structuré. Cette demande nécessite d'être analysée avec la commune avant d'y répondre.

@308 (29/09/25) : Anonymat demandé : Cette personne d'Étainhus demande que la parcelle C 463 soit constructible alors qu'elle était en zone urbanisable avant 2022. Cette parcelle se situe à proximité des habitations déjà réalisées dans le périmètre de l'ancien clos-masure (1 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Le bâtiment est identifié au titre des bâtiments pouvant changer de destination en zone Agricole. Compte-tenu de son imbrication dans le hameau urbain du Mirlibut, cette

demande sera satisfaite et l'identification au titre des BPCD sera supprimée. À noter que le bâtiment est soumis à un périmètre réglementaire au vu de sa proximité avec un bâtiment agricole qui contraint l'évolution du site tant que le périmètre de réciprocité subsiste.

@314 et E315 (29/09/25) : Anonymat demandé : Demande de passage en zone UD de la parcelle B 918 située à proximité de la Route du Ponant à Étainhus (5 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Cette demande nécessite d'être analysée avant d'y apporter une réponse. La parcelle B918, qui accueille un ancien bâtiment agricole en friche, est au contact de la zone urbaine du centre-bourg et pourrait être intégrée à la zone UD sans incidence sur la consommation d'espaces, sous réserve que les conditions d'accès et de raccordement aux réseaux soient adaptées.

3.13 Étretat

OAP 166 « Le Grand Val »

@72 (16/09/25) : Mme Redon Claire s'oppose à l'OAP 166 "Etretat, Le Grand Val" : *« ce terrain est une propriété privée appartenant aux différents propriétaires de la Résidence "Les Bosquets" et entretenu par ces propriétaires (dont je fais partie également). D'autre part, il est classé dans les "Opération grand site" et "Patrimoine Remarquable". Un permis de construire a été refusé à proximité car c'est une zone inondable. »*

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

L'OAP sectorielle 166 prévue dans le projet de PLUi arrêté sera supprimée dans la version approuvée du document, en phase avec les remarques formulées par le conseil municipal d'Etretat. Les emprises concernées seront identifiées en parc et jardin (niveau 2).

OAP 167 « Guy de Maupassant »

E135 (23/09/25) : Cabinet d'avocats « ENJEA » à Paris, représentant Mme Valérie Villers, propriétaire de deux terrains attenants à Étretat (19 rue Guy de Maupassant et 1 rue du Bec Castel), situés dans une zone boisée et patrimoniale.

Demande de classement de l'ensemble des zones boisées de la propriété en « espaces boisés classés » ou, à défaut, en « parcs et jardins » avec une protection de niveau 3, afin de garantir leur préservation.

Respect des engagements environnementaux : Application des principes d'évitement, de réduction et de compensation des impacts sur la biodiversité, conformément aux recommandations de l'autorité environnementale et aux objectifs du PADD.

Les terrains et la maison ont été construits en 1958 dans le respect des espaces boisés existants. Ils abritent des arbres centenaires. Dans le PLU actuel, les zones boisées sont classées en « espaces paysagers inconstructibles » et la maison est identifiée comme un « bâtiment présentant un intérêt architectural et patrimonial » dans le cadre de l'AVAP.

La propriété est située au cœur d'une « ceinture verte » entre le centre ancien et les quartiers résidentiels, un espace peu bâti et protégé par le PADD.

Le projet de PLUi reclassifie les terrains en zone UC et prévoit leur intégration dans l'OAP n°167 « Rue Guy de Maupassant », qui envisage la construction de logements intermédiaires et/ou collectifs. Les zones boisées ne bénéficient plus d'aucune protection spécifique, contrairement aux espaces voisins (comme le parc de la Résidence René Coty, classé en « parc et jardin remarquable » de niveau 3). L'OAP entraînerait la suppression de la plupart des arbres centenaires, une fragmentation des habitats, une perte de fonctionnalité écologique, et une augmentation des risques naturels (inondations, érosion).

Il est noté que la commune a demandé la suppression des OAP sur son territoire et le maintien des protections existantes pour les espaces boisés et paysagers. L'autorité

environnementale souligne le manque de prise en compte des enjeux écologiques et paysagers, et recommandé des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation pour les projets impactant la biodiversité.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

L'OAP sectorielle 167 prévue dans le projet de PLUi arrêté sera supprimée dans la version approuvée du document, en phase avec les remarques formulées par le conseil municipal d'Etretat. Les emprises initialement identifiées pour le développement résidentiel seront identifiées en parc et jardin (niveau 2).

OAP 387 « Faubourg de l'Église » et Allée des Tamaris

E52 et E53 (12/09/25) : Mme Mignot Muriel : Demeurant au 10 allée des Tamaris à Étretat, cette personne précise que la zone est actuellement classée en UR3 (zone urbaine protégée), mais serait déclassée en UD (zone urbaine dense) dans le cadre du nouveau PLUi. Selon Mme Mignot, ce changement menacerait la préservation du caractère boisé et remarquable de ce secteur, marqué par des essences rares (pins du Liban, pins maritimes centenaires) et des propriétés classées comme "Bâtiments de grand intérêt patrimonial et architectural" dans l'AVAP.

De plus, ce déclassement entraînerait la destruction d'un espace boisé classé (PLU 2016) et une dévaluation de la parcelle, mitoyenne à celle concernée par le projet et aussi une perte de qualité de vie : bruits, nuisances liées à une promotion immobilière (logements saisonniers) et une atteinte au calme qui fait la spécificité du quartier. Enfin, l'accès à l'allée des Tamaris, strictement privée, rendrait le projet techniquement inadapté. Ce projet menace donc le patrimoine, l'environnement et la tranquillité du quartier selon Mme Mignot.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

L'OAP sectorielle 387 prévue dans le projet de PLUi arrêté sera supprimée dans la version approuvée du document, en phase avec les remarques formulées par le conseil municipal d'Etretat. Les emprises concernées seront identifiées en parc et jardin (niveau 2).

@69 (15/09/25) : Association Syndicale Libre de l'Allée des Tamaris à Étretat (ASLATE) représenté par son président M. Simon Pascal. Cette association gère cette voie privée desservant les villas riveraines, et s'oppose à l'OAP 387 « Étretat, faubourg de l'Église ». Celle-ci prévoit l'ouverture d'un cheminement piéton reliant une future voirie à l'allée, ainsi que la construction d'ampleur sur une parcelle voisine. Les propriétaires contestent cette dérogation, jugée contraire à la cohérence paysagère et architecturale du coteau, pourtant protégé par l'AVAP et le PLU. Ils rappellent que le projet contrevient aux objectifs du PADD de mise en valeur et de préservation du patrimoine, et demandent le reclassement de la parcelle concernée en « Parcs et Jardins », comme les terrains adjacents.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

L'OAP sectorielle 387 prévue dans le projet de PLUi arrêté sera supprimée dans la version approuvée du document, en phase avec les remarques formulées par le conseil municipal d'Etretat. Les emprises concernées seront identifiées en parc et jardin (niveau 2). Il est rappelé que l'AVAP est une servitude d'utilité publique dont les dispositions s'imposent au PLUi et aux autorisations d'urbanisme.

@72 (16/09/25) : Mme Redon Claire s'oppose à l'OAP 387 "Étretat, Faubourg de l'Eglise" : Il est demandé l'annulation de la création d'un cheminement doux permettant la circulation des piétons, entre la voirie créée à l'allée des Tamaris. Mme Redon précise : *« L'allée des Tamaris n'est pas une voie publique mais une propriété privée constituée de différentes parcelles appartenant aux différents riverains (dont je fais partie) mises en commun pour permettre un passage à tous les riverains de l'allée. »*

D'autre part, cette personne signale que *« l'OAP 387 se trouve dans le périmètre de protection de l'église d'Étretat qui est classée comme "Opération grand site" et "Site*

Patrimonial Remarquable" ».

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Cf. réponse ci-dessus.

- OAP 166 "Étretat, Le Grand Val" : *« ce terrain est une propriété privée appartenant aux différents propriétaires de la Résidence "Les Bosquets" et entretenu par ces propriétaires (dont je fais partie également). D'autre part, il est classé dans les "Opération grand site" et "Patrimoine Remarquable". Un permis de construire a été refusé à proximité car c'est une zone inondable. »*

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Cf. réponse ci-dessus.

E126 (22/09/25) : Mme Redon Véronique : Mêmes remarques que Mme Redon Claire en @72.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Cf. réponse ci-dessus.

@116, @117 et @118 (21/09/25) : Anonymat demandé et M. Soreau Daniel et Mme Soreau Pauline : Préserver l'OAP 387 en Parc et Jardin à Étretat. Les riverains de l'allée des Tamaris s'opposent à l'OAP 387 « Faubourg de l'église » en OAP et demandent son reclassement en Parc et Jardin (comme dans le PLU de 2016). Le projet de construction de 24 logements collectifs est contesté car il est situé à proximité immédiate de l'église, monument historique. Il porterait atteinte à un quartier résidentiel de grande valeur patrimoniale (AVAP), et il entraînerait la disparition d'un espace boisé classé. L'accès prévu est impossible (allée privée) car il causerait des nuisances (bruit, circulation, parkings, ruissellement, fragilisation des talus) et une dévalorisation des parcelles voisines.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Cf. réponse ci-dessus.

@238 (27/09/25) : M. Henry Bernard demande que l'ensemble du coteau d'Étretat soit rendu inconstructible et intégralement classé " Parcs et Jardins", aussi conviendrait-il de supprimer l'OAP 387 et de classer la parcelle correspondante en "zone parcs et jardins" comme le reste de la zone UC et les parcelles adjacentes. Si cette OAP est maintenue *« cela signifierait que la protection de cette partie de la zone UR n'est pas une priorité et impliquerait de laisser ma parcelle B 1153 dans son état actuel, à savoir laisser sa partie sud constructible ou la classer de manière à permettre de construire une dépendance. Il s'agit là d'équité, d'égalité et de justice en ne différenciant pas le traitement des zones selon les parcelles ou individus. »* (2 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Cf. réponse ci-dessus.

L'identification en parc et jardin (niveau 2) permet l'évolution du bâti existant dans les conditions prévues par le règlement écrit (annexes et extensions avec une emprise au sol totale limitée à 10% de la superficie du parc et jardin identifié).

@347 (29/09/25) : Anonymat demandé : Opposition à l'OAP 387 à Étretat, Faubourg de l'Église. La parcelle concernée doit être classée en Parc et Jardin. Il est demandé l'annulation de toute disposition visant à créer un accès public via l'allée privée des Tamaris.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Cf. réponse ci-dessus.

L'évolution des intitulés de zonage, entre PLU et PLUi, ne constitue pas un déclassement. Le secteur de l'Allée des Tamaris sera reclassé en zone UE au regard de ses caractéristiques urbaines et paysagères.

Observations diverses concernant Étretat

E19 (04/09/25) : M. Benoît Renié, demande que la parcelle située entre les numéros 6 et 8 de la rue Jacques Offenbach à Étretat soit exclue du périmètre de densification, et soit classée en espace boisé classé ou en zone protégée conformément à sa vocation actuelle et aux engagements patrimoniaux de la commune (2 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Au regard des arguments avancés, cette proposition sera prise en compte dans la version approuvée du PLUi (protection au titre des parcs et jardins de niveau 2). L'analyse du potentiel de densification (rapport de présentation volume 8) sera mise à jour. Il est rappelé que l'AVAP est une servitude d'utilité publique dont les dispositions s'imposent au PLUi et aux autorisations d'urbanisme.

@40 (10/09/25) : M. Morin Jean-Michel signale que sur le plan de zonage d'Octeville-sur-Mer n'apparaît pas *« une habitation de 23 m² (surface habitable) qui a été construite avant 1958 (date d'un acte notarié où est citée la présence de cette construction). (…), le service des impôts fonciers (…) collecte chaque année la taxe foncière et la taxe de logement vacant. »*

Second point soulevé pat M. Morin : Sur cette parcelle apparaît un risque de cavité souterraine qui, selon lui, n'a jamais été répertorié dans les actes notariés ni constaté sur place. Il s'agirait donc d'une erreur (1 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Cette contribution concerne la commune de Octeville-sur-Mer

La mise à jour du cadastre ne relève pas de la compétence de la Communauté urbaine. Le contributeur est invité à contacter la DGFIP pour solliciter une mise à jour.

L'indice de cavité souterraine mentionné était déjà identifié dans le recensement des indices de cavités souterraines réalisé lors de l'élaboration du PLU par le bureau d'études Alise Environnement. Cet indice a été confirmé lors de la mise à jour du recensement produite par le bureau d'études Explor-e. Le contributeur est invité à consulter le recensement, disponible en Mairie ou auprès de la Direction Résilience de la Communauté urbaine et la fiche descriptive de l'indice pour obtenir des détails sur ce périmètre de risque.

@67 (15/9/25) : Anonymat demandé : Concernant la commune d'Étretat il est signalé que le projet de PLUi soulève plusieurs préoccupations majeures concernant la protection des espaces naturels et patrimoniaux.

1. Déclassement des espaces boisés classés (EBC) : Le projet supprime certains EBC en les reclassant en « zones Parc et Jardin », sans justification valable d'intérêt général, comme l'exige l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Il est demandé leur maintien intégral.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Les révisions/élaborations de PLU/PLUi sont les procédures adaptées pour faire évoluer les protections édictées par un document d'urbanisme antérieur. Le reclassement de certains EBC en parcs et jardins répond à un enjeu d'harmonisation des protections du patrimoine naturel à l'échelle des 54 communes, et à l'échelle de la commune d'Etretat, où le PLU de 2016 utilisait 3 niveaux de protection différents pour des espaces aux caractéristiques similaires sans justifications détaillées. Il s'agit de préciser que le PLUi n'est pas moins disant que le PLU de 2016 en matière de protection patrimoniale et en particulier d'EBC (44,9 ha dans le PLU contre 57,9 ha dans le PLUi, avec une extension qui concerne essentiellement les parties hautes des coteaux).

2. Affaiblissement des espaces paysagers protégés : Certains espaces protégés, actuellement inconstructibles, sont reclassés en « Parc et Jardin », réduisant leur niveau de protection et risquant d'ouvrir la porte à des projets immobiliers. Cette modification manque de justification et de cohérence avec les orientations du PADD.
3.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Les parcs et jardins identifiés à Etretat sont des parcs et jardins de niveau 2 qui prévoient des prescriptions strictes : maintien de 90% des espaces de pleine-terre, abattages d'arbres encadrés avec nécessité de compensation, changements de destination autorisés, annexes et extensions autorisées avec une emprise maximale de 10% de la superficie de l'élément identifié. Il est également rappelé que l'AVAP est une servitude d'utilité publique dont les dispositions s'imposent au PLUi et aux autorisations d'urbanisme.

4. Disparition de la zone de protection des monuments historiques : La suppression de cette zone, dont la protection est imposée par le code du patrimoine, crée une illégalité ou une confusion juridique. Il est demandé de rétablir clairement cette protection dans les documents du PLUi.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Ces dispositions ne sont pas supprimées et demeurent applicables. Les périmètres de 500m liés aux monuments historiques et les AVAP sont des servitudes d'utilité publique qui s'imposent au PLUi et aux autorisations d'urbanisme. Ces éléments sont présentés en annexe du PLUi (pièce 5).

Selon le contributeur, ces changements affaibliraient la protection des espaces naturels, paysagers et patrimoniaux. Le maintien des EBC, des espaces protégés et le rétablissement de la zone de protection des monuments historiques sont exigés pour éviter des recours contentieux.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Cf. réponses ci-dessus.

@86 (17/09/25) : Anonymat demandé : La parcelle E 261 à Étretat a déjà été constructible avant la modification du PLU. Une étude géologique avait été effectuée par Ginger – sans restriction formulée. Certains proches voisins, qui n'avaient pas acheté cette parcelle pensant qu'elle ne serait jamais construite, aurait effectué des pressions diverses sur l'ancien maire. Le souhait est donc un reclassement de la parcelle E 261 en zone constructible afin de déposer un nouveau PC en vue d'une construction.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Cette parcelle non bâtie d'environ 2500 m² est située en limite d'enveloppe urbaine du village d'Etretat identifié au titre de la loi Littoral. La parcelle est boisée, en pied de coteau et comprise au sein d'un site inscrit et d'une ZNIEFF de type 1. Compte-tenu de ces éléments de contexte, cette parcelle est classée en zone NR (espaces remarquables du littoral) et cette demande ne pourra pas être satisfaite dans la version approuvée du PLUi.

@113 (21/09/25) : Anonymat demandé : Pour le 32 rue des Écoles à Étretat, à l'angle de la rue des Écoles et du chemin des Fondrets. ce dernier est indiqué, dans l'annexe graphique « risques ». Soit ce qui est figuré sur le règlement émane d'une réelle étude et il est souhaité dans ce cas que la communauté urbaine la communique à cette personne, soit ce n'est pas le cas et dans cette hypothèse il est demandé de limiter cette représentation aux limites du chemin.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

L'axe de ruissellement en question est un héritage du PLU d'Etretat, qui identifie un axe de ruissellement avec une zone tampon de 25 m. Ce sujet est en cours d'analyse par les services compétents de la Communauté urbaine avant d'apporter une réponse précise à cette contribution.

@253 (28/09/25) : Anonymat demandé : Les propriétaires d'un bien situé au Hameau Valaine à Étretat, demandent :

1. L'inclusion d'un hangar de 2005 (500 m², parcelle E329) dans la liste des bâtiments pouvant changer de destination, car il n'est plus utilisé pour l'agriculture.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Dans les communes soumises à l'application de la loi Littoral, le changement de destination des constructions agricoles, édifiées après l'instauration du permis de construire (1943) n'est pas possible au titre de l'article L121-10 du code de l'urbanisme. Cette demande ne pourra pas être satisfaite dans le PLUi approuvé.

2. Une confirmation que les emplacements réservés ETR03 et ETR04 pour des refuges concernent bien le côté droit du chemin de Valaine en descendant vers Étretat. (1 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Concernant les emplacements réservés cités, ils concernent bien le flan est du chemin de Valaine (parcelle 0E0213).

@255 (28/09/25) : M. Van Praet Gérald, demeurant à Étretat, présente de nombreuses propositions (se reporter à sa contribution) et notamment les suivantes :

- Réviser ou supprimer certaines OAP existantes (ex : Le Grand Val, rue Guy de Maupassant).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Les trois OAP sectorielles inscrites dans le projet de PLUi arrêté seront supprimées et des protections en parcs et jardins seront ajoutées sur les parcelles identifiées par la commune, en phase avec les remarques formulées par le conseil municipal d'Etretat.

Dans la mesure où le PLUi définit une stratégie globale et concertée entre les communes, issue d'une vision partagée à l'échelle intercommunale, le PLUi ne peut se traduire par la simple addition des PLU communaux.

L'analyse de la demande de la commune et des OAP figurant dans le PLU communal a, toutefois, mis en évidence la réalisation d'un certain nombre d'opérations rendant indispensable leur mise à jour et ne permettant pas une intégration telle quelle dans le PLUi.

Compte-tenu de la nécessité d'actualiser les OAP du PLU communal et d'un nouveau temps de travail à prévoir avec la commune, ces OAP pourront être étudiées lors d'une future évolution du PLUi.

- Créer des OAP pour l'aménagement et l'extension du parking Fréfossé/Valaine (zonage UG et AUG), avec une gestion écologique et paysagère.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

La demande de création d'OAP pour l'aménagement du parking Fréfossé/Valaine nécessite un partage dans le cadre de l'opération Grand Site et avec les services de l'Etat (application de la Loi Littoral). Cette demande sera étudiée lors d'une future évolution du PLUi.

- Amender l'OAP du parking de la Guézane (limitation à 2 ha, 350 places maximum, intégration paysagère).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Le projet de place de stationnement de la Guézane fait actuellement l'objet d'une DPMEC du PLU du Tilleul dont le contenu sera repris dans le PLUi approuvé, nourri des échanges et contributions liés à cette procédure spécifique. L'ensemble des demandes relatives à l'intégration paysagère, la gestion écologique de l'ensemble du projet ainsi que la révision du cheminement des piétons à travers une zone résidentielle non adéquate seront prises en compte à l'exception du dimensionnement compte-tenu des besoins explicités dans la procédure de DPMEC.

- Identifier de nouveaux parkings (Bénouville, Fécamp, etc.) et des aires pour camping- cars.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Sur le périmètre de l'Opération Grand Site Côte d'Albâtre - Falaises d'Etretat, le PLUi prend

appui sur le schéma des mobilités en cours de révision par le Syndicat mixte qui intègre plusieurs actions permettant de répondre à cette contribution, notamment la pérennisation du parking de la Guézane et le développement des itinéraires en modes doux. D'autres solutions alternatives ont été étudiées, à Etretat et sur les communes voisines mais sont notamment contraintes par l'application des dispositions relatives à la loi Littoral.

L'aire de camping-cars à Villainville est bien inscrite au PLUi, en lien avec la stratégie d'accueil des camping-cars de la Communauté urbaine, et fait l'objet d'une OAP sectorielle. De plus, le PLUi tient compte du plan des mobilités approuvé en juin 2024 qui comprend un schéma de développement des itinéraires cyclables.

- Développer des voies vertes et des cheminements piétons depuis les communes voisines vers Étretat.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Cf. réponse ci-dessus.

E259 (28/09/25) : M. et Mme Lauzeral Philippe et Christel s'opposent, pour Étretat, au projet de PLUi car il supprime la protection du Clos Lupin (maison-musée de Maurice Leblanc et son parc historique). Actuellement classé en espace paysager protégé, ce site perdrait toute sauvegarde dans le nouveau plan, contrairement aux propriétés voisines. Ils demandent donc son classement en "Bâtiment Remarquable niveau 3" et son parc en "Parc et jardin niveau 2" pour préserver ce patrimoine.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Le choix a été fait de ne pas doubler la protection des éléments identifiés au titre des monuments historiques et des AVAP/SPR par une identification au titre du code de l'urbanisme, au risque de décliner des prescriptions contradictoires. Une mention sur le plan du patrimoine pourrait indiquer que les MH et bâtiments identifiés dans les SPR/AVAP ne sont pas identifiés au titre du Code de l'urbanisme.

Contrairement aux éléments avancés dans la proposition, la résidence pour personnes âgées n'est pas identifiée au titre du Code de l'urbanisme dans le PLUi arrêté. Il s'agissait de la construction de la parcelle voisine (B858), initialement concernée par une OAP. Cette identification ne sera pas maintenue dans la version approuvée du PLUi car le bâtiment est déjà identifié au titre de l'AVAP.

La demande de classement du parc du Clos Lupin en parc et jardin (niveau 2) est à analyser avec la commune et la direction Grands Projets de la Communauté urbaine avant d'apporter une réponse. Une identification au titre des parcs et jardins de niveau 2 pourrait être inadaptée à l'évolution de ce site patrimonial exceptionnel.

@305 (29/09/25) : Anonymat demandé : Les propriétaires souhaitent que quatre propriétés (anciennes exploitations agricoles et clos-masures sans usage agricole) situées à Étretat soient classées en zone à urbaniser à faible densité (AUE), plutôt que dans une zone agricole (3 PJ pour localiser les parcelles).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

En application de la Loi Littoral, les parcelles en question ne remplissent pas les critères d'identification des secteurs déjà urbanisés définis à l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'un classement en zone urbaine ou à urbaniser.et repris dans le SCoT approuvé en avril 2025.

Les clos-masures énoncés dans cette contribution ne répondent pas à ces critères : « la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs ».

Cette demande ne pourra être satisfaite dans la version approuvée du PLUi.

Contributions des associations d'Étretat

@50 (12/09/25) : Association Les Amis d'Étretat (représentée par sa présidente Mme Anne-Marie Fournier et par son vice-président M. Philippe Julien-Laferrière) : Dans sa contribution, comprenant une lettre de 20 pages, l'association est très attachée à la préservation de l'identité d'Étretat et aborde les enjeux spécifiques d'Étretat.

1. Contexte et enjeux généraux

1. Spécificité d'Étretat : L'association souligne la nécessité de préserver l'"Esprit des lieux" d'Étretat, commune au patrimoine naturel, architectural et culturel unique, tout en intégrant les enjeux intercommunaux du PLUi.
2. Inspiration des documents existants : Le PLUi doit s'appuyer sur l'AVAP et le PLU 2016 d'Étretat, en les actualisant pour les dix prochaines années.
3. Enjeux prioritaires :
   - Redynamiser l'économie touristique via la valorisation des patrimoines.
   - Organiser les mobilités et gérer les flux (signalétique, circulation, parkings).
   - Protéger la population contre les risques hydriques (inondations, submersions).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Ces éléments de contexte et d'enjeux sont globalement partagés par la Communauté urbaine et la commune d'Etretat. Deux précisions nécessitent d'être rappelées :

- Sur la prise d'appui sur le PLU en vigueur : dans la mesure où le PLUi définit une stratégie globale et concertée entre les communes, issue d'une vision partagée à l'échelle intercommunale, le PLUi ne peut se traduire par la simple addition des PLU communaux.
- Il est rappelé que l'AVAP est une servitude d'utilité publique dont les dispositions s'imposent au PLUi et aux autorisations d'urbanisme.

2. Observations sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

- OAP sectorielles
  - Sectorisation : Reprendre les zones définies dans le PLU 2016 (Front de mer, Centre- ville, Coteaux/grandes villas, Église) et adapter les OAP aux enjeux actuels.
- Nouveaux enjeux à intégrer :
  - Cohérence des constructions : Limiter les immeubles résidentiels dans les zones d'habitations individuelles ou de jardins.
  - Préservation des paysages : Maintenir les jardins et boisements sur les coteaux pour limiter le ruissellement et préserver les vues.
  - Risques hydriques : Intégrer l'arrêté de 2023 sur les risques littoraux et prévoir un PPR spécifique pour Étretat.
- Propositions concrètes
  - OAP à créer ou mettre à jour :
    - Aménagement des parkings Fréfossé/Valaine (gestion des ruissellements, zonage UG/AUG).
    - Suppression de certaines OAP sectorielles au profit d'une nomenclature "Parc et Jardin".

Reprise des OAP du PLU 2016, avec mise à jour des projets non réalisés.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Ces éléments de contexte et d'enjeux sont globalement partagés par la Communauté urbaine et la commune d'Etretat. Deux précisions nécessitent d'être rappelées :

- Sur la prise d'appui sur le PLU en vigueur : dans la mesure où le PLUi définit une stratégie globale et concertée entre les communes, issue d'une vision partagée à l'échelle intercommunale, le PLUi ne peut se traduire par la simple addition des PLU communaux.
- Il est rappelé que l'AVAP est une servitude d'utilité publique dont les dispositions s'imposent au PLUi et aux autorisations d'urbanisme.

La demande de création d'OAP pour l'aménagement du parking Fréfossé/Valaine nécessite un partage dans le cadre de l'Opération Grand Site et avec les services de l'Etat (application de la Loi Littoral). Cette demande sera étudiée lors d'une future évolution du PLUi.

3. Observations sur le règlement du PLUi

- Plan de zonage
  - Modifications proposées :
    - Classer en zone UE les coteaux sous la chapelle/avenue Damilaville/rue Notre-Dame.
    - Maintenir la cohérence entre les coteaux et éviter les effets "couloir" entre bâtiments.
  - Reculs et hauteurs :
    - Reculs : Rétablir des reculs ≥5 m (voies publiques) et ≥5 à 8 m (limites séparatives) selon les zones (UC, UD, UE).
    - Hauteurs : Revenir aux hauteurs du PLU 2016 (ex. : R+3+C pour UCV1, R+2+C pour UCV2/UR1, R+1+C pour UR2/UR3).
  - Anomalie : Corriger la hauteur autorisée pour le Perrey (zone UL : R+C).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Le secteur de la chapelle/avenue Damilaville/rue Notre-Dame sera reclassé en zone UE au regard de ses caractéristiques urbaines et paysagères, les deux coteaux seront ainsi classés au sein de la même zone.

Concernant les reculs, une évolution du règlement sur ce point est susceptible de remettre en cause la cohérence des dispositions relatives à la densité pour les secteurs de centralité et d'avoir des incidences pour les autres communes. Le recours au plan des implantations sera privilégié pour répondre à cette attente, sous réserve que les secteurs soient précisément identifiés avant l'approbation du PLUi. A défaut, cette demande sera étudiée dans le cadre d'une procédure d'évolution future du PLUi.

L'ajout d'un niveau dans le centre-ville (R+3+C) et la réduction d'un niveau autour de la gare (R+1+C) seront pris en compte dans la version arrêtée. La hauteur au niveau du Perrey est déjà limitée à R+C. Les autres écarts évoqués dans les autres secteurs sont liés à l'adaptation des règles de calcul de la hauteur prévue par le PLUi.

- Espaces boisés et jardins
  - Protection renforcée :
    - Maintenir les Espaces Bois Classés (EBC) du PLU 2016, surtout en haut des coteaux et zones de ruissellement.

- Élargir les zones "Parc et Jardin" sur les coteaux et le long des voies fréquentées.
- Autoriser les constructions sur les parcelles non bâties en "Parc et Jardin niveau 2", avec emprise au sol limitée à 5% de la superficie.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Le reclassement de certains EBC en parcs et jardins répond à un enjeu d'harmonisation des protections du patrimoine naturel à l'échelle des 54 communes, et à l'échelle même de la commune d'Etretat, où le PLU de 2016 utilisait 3 niveaux de protection différents pour des espaces aux caractéristiques similaires sans justifications détaillées. Il s'agit de préciser que le PLUi n'est pas moins disant que le PLU de 2016 en matière de protection patrimoniale, et en particulier d'EBC (44,9 ha dans le PLU contre 57,9 ha dans le PLUi, avec une extension qui concerne essentiellement les parties hautes des coteaux).

Les parcs et jardins identifiés à Etretat sont des parcs et jardins de niveau 2 qui prévoient des prescriptions strictes : maintien de 90% des espaces de pleine-terre, abattages d'arbres encadrés avec nécessité de compensation, changements de destination autorisés, annexes et extensions autorisées avec une emprise maximale de 10% de la superficie de l'élément identifié. La densification via de nouvelles constructions principales n'est pas autorisée par le règlement écrit. Il n'est pas prévu d'ajouter un niveau de protection supplémentaire pour les parcs et jardins. Les coquilles des pages 48 et 50 du règlement écrit qui font état de 3 niveaux de protection des parcs et jardins seront rectifiées.

- Risques et patrimoine
  - Risques : Annexer l'arrêté 2023 sur les risques littoraux et prévoir un PPR pour Étretat.
  - Patrimoine remarquable : Inclure l'inventaire de l'AVAP dans le PLUi, avec une protection minimale de niveau 2 pour les éléments patrimoniaux majeurs.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Les données du Porter à connaissance (PAC) seront intégrées au plan des risques du PLUi afin d'identifier de manière lisible les zones soumises au risque de submersion marine. Le règlement écrit du PLUi sera complété, par le biais de l'application du R111-2 du Code de l'urbanisme, avec le paragraphe suivant : « Cette règle sera applicable pour toute construction ou aménagement situé sous la cote correspondant au niveau de référence soit 5,20 m NGF, pour la commune". Sur le plan pratique, tout projet nouveau, ou extension importante, situé en ZED ou ZI par plus de 0,50 m d'eau sera interdit. Les autres seront autorisés avec prescriptions. (cf guide pour la prise en compte des risques naturels et technologiques dans l'instruction des dossiers d'autorisation du droit des sols) ».

Il est rappelé que l'AVAP est une servitude d'utilité publique dont les dispositions s'imposent au PLUi et aux autorisations d'urbanisme. Le choix a été fait de ne pas doubler la protection des éléments identifiés au titre des monuments historiques et des AVAP/SPR par une identification au titre du code de l'urbanisme, au risque de décliner des prescriptions contradictoires. Une mention sur le plan du patrimoine pourrait indiquer que les MH et bâtiments identifiés dans les SPR/AVAP ne sont pas identifiés au titre du Code de l'urbanisme.

- Stationnement : Instaurer 2 places de stationnement par logement (sans exception).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Les espaces urbains d'Etretat sont compris dans la zone S4 du règlement graphique - stationnement. A ce titre, 1,5 place par logement produit est imposé aux nouveaux logements. Il n'est pas prévu de modifier cette prescription. En revanche, les dispositions relatives aux obligations de stationnement pour les constructions existantes seront adaptées aux différents zonages de stationnement proposés. Cette évolution est en cours d'analyse.

- Divers
  - Servitudes : Ajouter la servitude du captage d'eau potable (rue Guy de Maupassant). Conformité : Mettre à jour les prescriptions de l'AVAP pour qu'elles référencent le PLUi.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

La servitude liée au captage d'eau potable sera mise à jour selon les dernières informations à dispositions en lien avec la procédure d'établissement d'une servitude d'utilité publique. Le PLUI et l'AVAP sont deux documents indépendants, les dispositions les plus exigeantes des deux s'imposent aux autorisations d'urbanisme. L'éventuelle mise en cohérence des pièces de l'AVAP (ex : références au PLUi de 2016) sera réalisée dans le cadre d'une future évolution de ce document.

4. OAP Sectorielle : Parking de la Guézane (Le Tilleul)

- Avis défavorable : L'association demande :
  - Réduction de l'emprise à <2 ha et limitation à 350 places (VL uniquement).
  - Intégration paysagère et gestion écologique du projet.
  - Modification des limites territoriales pour transférer la parcelle à Étretat.
  - Plan global de stationnement et signalétique concerté avec les acteurs locaux.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Le projet de parc de stationnement à la Guézane fait l'objet d'une DPMEC du PLU du Tilleul dont le contenu sera repris dans le PLUi approuvé, nourri des échanges et contributions liés à cette procédure spécifique. L'ensemble des demandes relatives à l'intégration paysagère, la gestion écologique de l'ensemble du projet ainsi que la révision du cheminement des piétons à travers une zone résidentielle non adéquate seront prises en compte à l'exception du dimensionnement compte-tenu des besoins explicités dans la procédure de DPMEC.

Alternatives : Développer des parkings décentralisés et des voies vertes vers Étretat (ex. : route de Bénouville, D39, D940).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Cf. réponses déjà apportées à la contribution @255.

5. Annexes : Comparaison des règlements

- Zones clés :
  - Centre-ville (UCV1/UA/UL) : Emprise au sol progressive, hauteurs R+3+C, reculs ≥1 à 3 m.
  - Résidentiel (UR1/UC, UR2/UD, UR3/UE) : Emprise au sol de 20% à 40%, hauteurs R+1+C à R+2+C, reculs ≥3 à 5 m.
  - Espaces naturels (N, NR) : Emprise au sol limitée, hauteurs ≤7 m, reculs ≥5 m.
- Différences PLU 2016 vs PLUi :
  - Le PLUi réduit souvent les reculs et augmente les hauteurs autorisées.

- Le PLU 2016 était plus restrictif sur les EBC et les espaces paysagers.

- "Parc et Jardin" vs "Espace Boisé Classé"
  - Risque : Passer d'EBC à "Parc et Jardin" peut affaiblir la protection, sauf si justifié par un diagnostic environnemental et des enjeux patrimoniaux supérieurs.
  - Recommandation : Consulter l'Autorité environnementale avant tout déclassement.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole
Cf. éléments de réponse ci-dessus.

@63 (14/09/25) : Association Nature et Environnement (représentée par son président M. Paul Boulant) : Les points suivants sont soulevées par cette association d'Étretat qui demande une vigilance accrue pour préserver les espaces boisés et le patrimoine bâti. :

- Le déclassement d'un espace boisé classé affaiblirait sa protection, alors que ces espaces sont cruciaux pour la biodiversité, le climat, la qualité de l'air et la gestion des ruissellements.
- Cette requalification pourrait autoriser des aménagements plus permissifs, menaçant les corridors naturels et les engagements du SCoT contre l'artificialisation des sols.
- Une étude d'impact écologique et une justification claire du déclassement sont demandées avant toute décision.
- Le projet d'OAP 387, situé sur les coteaux nord, inquiète en raison de sa proximité avec l'église classée et la zone historique des villas.
- La construction de logements dans ce secteur risquerait d'altérer l'identité patrimoniale et l'attractivité touristique d'Étretat.
- Une pétition citoyenne contre ce projet a déjà recueilli plus de 1 300 signatures, reflétant une forte mobilisation locale.
- Ces sujets engagent l'avenir environnemental, patrimonial et touristique de la commune, et la protection de ces éléments doit rester une priorité absolue pour la collectivité.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole
Le reclassement de certains EBC en parcs et jardins est justifié par un souci d'égalité de traitements pour des situations similaires. Les coteaux boisés ont ainsi été confirmés en EBC (certaines emprises ont même été ajoutées) tandis que les emprises moins densément plantées, qui constituent le jardin associé à une construction, ont plutôt été reclassés en parcs et jardins.
Par ailleurs, l'OAP sectorielle 387 prévue dans le projet de PLUi arrêté sera supprimée dans la version approuvée du document, en phase avec les remarques formulées par le conseil municipal d'Etretat. Les emprises concernées seront identifiées en parc et jardin (niveau 2).
Il est rappelé que l'AVAP est une servitude d'utilité publique dont les dispositions s'imposent au PLUi et aux autorisations d'urbanisme.

3.14 Fongueusemare

CRI06 (16/09/25) : M. Lemaire, 67 route des Grandes Fermes à Fongueusemare (SCEA de la Chapelle), demande le changement de destination pour deux bâtiments (Charreterie et ancienne étable) : Pour le premier au nord de la parcelle A 340 et au sud de la parcelle A 339 pour le second. Perspective d'arrêt de l'activité et préservation du patrimoine clos-masure.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole
L'identification de ces bâtiments pourrait être envisagée dans la version approuvée du PLUi sous réserve que les contributeurs transmettent des éléments permettant de justifier que ces bâtiments répondent aux critères d'identification des bâtiments pouvant changer de

destination (surface, état, valeur patrimoniale,...).

3.15 Fontaine-la-Mallet

@47 (11/09/25) : Anonymat demandé : Sans autres précisions : *« Demande de permis de construire sur la partie chemin plaine de l'église à Fontaine-la-Mallet, actuellement zone non constructible. »*

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

En l'absence de référence cadastrale ou d'adresse postale et d'éléments supplémentaires, il est impossible de répondre à cette contribution.

CU05 (12/09/25) : M. Maurice Jean-Louis, maire de Fontaine-la-Mallet, par lettre du 9 septembre 2025, demande le classement en zone à urbaniser des parcelles C 709 et C 710, d'un hectare chacune, à l'horizon de 2028, la commune ne disposant pas de zones urbanisables suffisantes pour permettre son développement (2 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

(Contribution référencée sous l'identifiant C5).

L'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles a été étudiée lors de l'élaboration du PLUi. Cependant, compte-tenu des capacités de production de logements estimées dans la commune sur la période 2021-2035 (environ 140 logements produits depuis 2021 et environ 50 logements à produire d'ici 2035), des objectifs de sobriété foncière déclinés dans le PLUi et de la consommation d'espaces déjà observée depuis 2021 (6,3 ha pour l'habitat), l'ouverture à l'urbanisation de ces deux parcelles n'a pas été retenue car elle générerait une consommation d'espaces supplémentaire, bien que ces parcelles ne soient pas valorisée par une activité agricole. Cette demande ne pourra pas être satisfaite dans la version approuvée du PLUi.

@103 (19/09/25) : M. Maurice Jean-Louis, maire de Fontaine-la-Mallet confirme, par lettre du 19 septembre 2025, les termes de sa lettre du 9 septembre 2025 et informe le président de la commission d'enquête que *« le conseil municipal sera appelé à délibérer sur ce point dans sa séance du 16 octobre 2025 afin de confirmer son souhait de voir se concrétiser cette opération d'urbanisme. »*

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Cf. réponse ci-dessus.

LH02 (15/09/25) et E75 (16/09/25) : Mme Gilot Françoise et M. Briand Claude demandent le classement en zone constructible de leurs parcelles C 709 et C 710 (1 ha chacune), classées au projet de PLUi en zone agricole. Ces personnes font valoir que cs parcelles forment une enclave et une dent creuse au milieu d'une zone déjà urbanisée, les terrains étant entourés d'habitations et desservis par tous les réseaux. Leur utilisation agricole est jugée inadaptée. Les propriétaires plaident pour un reclassement en zone à urbaniser considérant, d'une part, que les dents creuses doivent être comblées en priorité pour répondre aux besoins futurs de la commune et, d'autre part, que si ces terrains devaient rester classés en zone agricole sans usage défini, ils pourraient être abandonnés et se transformer en dépotoirs sauvages, avec des conséquences néfastes pour le quartier.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Cf. réponse ci-dessus.

CRI09 (24/09/25) et @163 (25/09/25) : Mme Lesauvage Huguette demande le classement de sa parcelle B 786 à Fontaine-la-Mallet en zone constructible (3 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Cette parcelle non bâtie se situe en limite sud-est du hameau de Dondeneville (7179m²). Le classement en zone constructible de cette parcelle constituerait une consommation d'espace agricole supplémentaire (la parcelle était déclarée au registre parcellaire graphique en 2024).

Ce potentiel d'urbanisation n'a pas été retenu en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière déclinés dans le PLUi et le projet communal qui vise à conforter prioritairement le centre-bourg de Fontaine-la-Mallet.

OCT 03 (25/09/25) : Mme Delahays Jacqueline demande la division et la constructibilité de la parcelle A 43 et du corps de ferme parcelle 571 de 7 611m², 49 Emfrayettes à Fontaine-la-Mallet.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

La parcelle A571 est déjà classée en zone agricole du PLU communal et comprend une exploitation agricole existante, identifiée dans le diagnostic agricole produit par la Chambre d'Agriculture. Au vu de l'activité du site, cette demande ne peut être satisfaite.

3.16 Fontenay

E20 (05/09/25), E33 (07/09/25), CU05 (12/09/25), E59, E60 (13/09/25) et @82 (17/09/25) : M. Lefebvre Christian, propriétaire du château du Tôt à Fontenay signale que sa parcelle est actuellement classée en zone Nh du PLU de cette commune. Afin de protéger l'avenir du château et de son site, M. Lefebvre précise qu'il a un acquéreur potentiel (contributions E59 et E60) qui souhaiterait, d'une part, aménager dans le château des chambres d'hôtes *« afin d'avoir des ressources complémentaires pour simplement l'entretien et la sauvegarde du château »* et, d'autre part, aménager *« les anciennes écuries (environ 350 m²) en un espace d'événementiel (séminaire/réception en rez-de-chaussée et aménagement de l'étage en plusieurs chambres pour un hébergement temporaire). »*

Cet acquéreur, médecin, envisagerait d'installer son cabinet médical.

« Un tel projet permettrait non seulement de sauvegarder le château, mais aussi de dynamiser le potentiel touristique (chambres d'hôtes), culturel (conférences, éventuelles expositions) du territoire régional (…). Ce château est composé d'environ 25 pièces sur 926 m², d'un parc de 5,3 hectares, d'une écurie de plus de 350 m², d'une maison de gardien ainsi que d'une petite maison de 50 m² environ. » (7 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

(Contribution CU05 référencée sous l'identifiant FNT C4).

La contribution ne peut pas être consultée car elle comprenait un lien de téléchargement, expiré depuis.

Il est néanmoins précisé que le château du Tôt et son parc sont classés en zone Naturelle et identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (élément bâti et parc et jardin). Les périmètres des protections (EBC, parcs et jardins, alignements d'arbres et verger) sur le parc du Château seront adaptés dans la version approuvée du PLUi pour garantir une cohérence de traitement à l'échelle du secteur et tenir compte de la réalité du terrain. Néanmoins, l'identification d'espaces boisés classés sera confirmée pour les parties de la cour qui présentent une densité de plantation plus importante (franges Nord et Ouest). Des alignements boisés identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme seront également ajoutés sur les franges Est et Sud.

L'identification de quatre bâtiments pouvant changer de destination (maison de gardien, écurie, petite maison et ancienne orangeraie) est à analyser de manière approfondie et partagée avec la commune. À noter que la localisation de la chapelle n'est pas identifiable sur le plan cadastral en l'état et ne pourra pas être identifiée au titre des bâtiments pouvant changer de destination. Les bâtiments seront également identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (niveau 2).

@55 (13/09/25) : Mme Eudier Renée demande que sa parcelle ZB 77 à Fontenay soit retirée des zonages Parc et Jardin et clos-masure, et que l'alignement boisé classé ne lui soit pas appliqué. Cette personne fait valoir que sa parcelle *« ne fait pas partie du domaine du*

Château du Tôt ni de la ferme attenante. Elle ne présente pas, de ce fait, les caractéristiques historiques ou patrimoniales propres aux ensembles auxquels se réfèrent ces protections. (…) » Mme Eudier s'oppose *« également à l'instauration de l'alignement boisé classé sur [sa] parcelle, celui-ci constituant une contrainte supplémentaire non motivée par un intérêt paysager ou environnemental particulier en ce qui concerne [son] terrain. »* (1 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Sur le site du Château du Tôt, plusieurs prescriptions se superposent : des EBC, un parc et jardin (hérité du PLU communal et étendu aux habitations alentours), quelques alignements d'arbres et un clos-masure.
La classification du clos-masure d'intérêt ne peut être remise en question compte-tenu de son existence avérée avant 1850, et de l'existence de nombreux éléments caractéristiques à ce jour : talus et ceinture boisée, verger, bâtiments, etc.
La prescription de parc et jardin, initialement héritée du PLU communal, sera retirée sur les parcelles ZB 77, ZB 39, ZB 40, et ZB41 car ils ne sont pas en relation directe avec le parc du château.
L'espace boisé classé sera quant à lui redessiné ou remplacé par des alignements boisés identifiés au titre de l'article L151-21 du code de l'urbanisme pour garantir la préservation du cadre boisé du château du Tôt.

E79 (16/09/25) : Mme Grzelczyk Marie-Catherine, maire de Fontenay, présente des remarques et préconisations concernant deux parcelles à Fontenay : ZB 32 (hameau du Tôt) et ZC 66 (1 impasse de la Source).

Pour la parcelle ZB 0032, actuellement en zone Nh et future zone A, elle est protégée pour ses "parcs et jardins" et son château classé comme "élément bâti" à préserver. La mairie souhaite éviter la dégradation de ce patrimoine et autorise uniquement des projets de logements type gîtes ou chambres d'hôtes, ainsi que la reconstruction de l'"orangeraie", pour un usage touristique ou des séminaires. En revanche, tout projet incluant de l'événementiel (mariages, fêtes) est exclu.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

L'identification de BPCD permettrait de répondre aux besoins du propriétaire mais ne permettrait pas d'autoriser des nouveaux logements type gites et d'interdire des activités d'événementiels. Le règlement du PLUi ne peut pas réglementer cette activité.

Pour la parcelle ZC 66, remarquable pour son architecture anglo-normande et son passé historique (ancien hôpital), Mme la maire insiste sur la préservation de son caractère architectural et paysager. Actuellement en zone Ug, elle passera en zone UE dans le futur PLUi, et la mairie souhaite qu'elle soit classée comme "bâti remarquable".

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

La demande d'ajout de la maison de style anglo-normande 1 impasse de la Source sera prise en compte (identification au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme - niveau 2).

Ces mesures visent à protéger le patrimoine local tout en permettant des usages adaptés.

@338 (29/09/25) : Mme Tocino Célia conteste le zonage retenu pour son habitation se situant 2250 route départementale 111 à Fontenay et précise que « le choix proposé de zonage implique des restrictions lourdes pour l'évolution de mon habitation et de mon bâtiment voisin, en terme de construction nouvelle et d'extension de surfaces. Par conséquent, je demande que ma parcelle et certainement celles de mes voisins du hameau du Tôt soient exclues du projet actuel et fassent l'objet d'une affection à un autre choix de zonage. »

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

La parcelle ZB39 est classée en zone Agricole et concernée par des identifications au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (clos-masure et parc et jardin niveau 2). Le classement en zone urbaine de ce secteur n'est pas retenu car il n'est pas inséré dans un espace répondant aux critères de hameaux urbains définis dans le PLUi. La classification du

clos-masure d'intérêt ne peut être remise en question compte-tenu de son existence avérée avant 1850, et de l'existence de nombreux éléments caractéristiques à ce jour : talus et ceinture boisée, verger, bâtiments, etc.
La prescription de parc et jardin, initialement héritée du PLU communal, sera retirée sur les parcelles ZB 77, ZB 39, ZB 40, et ZB41 car ils ne sont pas en relation directe avec le parc du château.
Ces évolutions apporteront davantage de souplesse pour l'évolution du bâti existant.

@345 (29/09/25) : Anonymat demandé : La parcelle ZB 78 à Fontenay est classée en zone A et « Verger ». Il est demandé une révision de cette affectation avec reclassement en zone constructible. Arguments avancés : Continuité du projet familial, situation du terrain, défense incendie.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

La parcelle ZB78 (environ 4700 m²) est classée en zone Agricole et concernée par un verger identifié au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Le classement en zone urbaine de ce secteur n'est pas retenu car il n'est pas inséré dans un espace répondant aux critères de hameaux urbains définis dans le PLUi. Bien qu'elle ne soit plus valorisée par une activité agricole, son ouverture à l'urbanisation impliquerait une consommation d'espace supplémentaire incohérente avec les orientations du PADD et les objectifs de sobriété foncière déclinés dans le PLUi. La protection du verger est également confirmée au regard de sa fonction paysagère écologique.

@363 (29/09/25) : Mme Dochler Laure signale que sa maison au 2245 RD 111, Hameau du Tôt à Fontenay se trouve classée en " parc et jardin". Elle demande de ne pas être sous cette appellation car elle redoute que le zonage retenu ne soit restrictif en termes de construction ou d'agrandissement éventuel sur sa parcelle.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Cette demande sera satisfaite dans la version approuvée du PLUi. La prescription de parc et jardin, initialement héritée du PLU communal, sera retirée sur les parcelles ZB 77, ZB 39, ZB 40, et ZB41 car ils ne sont pas en relation directe avec le parc du château.

3.17 Gainneville

E84 (17/09/25) : M. De Jesus Marques Liantino, demeurant au 71 rue de la Libération, à Grainneville, sur un terrain de 4 000 m² précise que les règles d'urbanisme de sa commune (PLU) imposent actuellement :

- Une distance minimale de 75 mètres par rapport à la RN 15 (en fait, il s'agit de la RD 915) pour toute construction.
- Un coefficient d'occupation des sols très faible de 5 %, ce qui limite fortement l'utilisation de son terrain.

Il est précisé que cette règle a pour conséquence d'interdire toute construction sur la grande partie du terrain enherbé du contributeur, située devant le pavillon, avec impossibilité d'y construire une piscine ou un pavillon PMR pour ses parents âgés. Il est proposé de réduire la distance minimale de 75 m à 40 m par rapport à la route.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Les dispositions réglementaires du PLUi répondent à cette demande. La bande de recul lié à la RD.6015 est réduite à 25m dans cette partie de la commune tandis que l'emprise au sol maximale est fixée à 20% de la superficie de l'unité foncière.

E101 : 19/09/25) : Anonymat demandé : Pour l'AOP 505 Pimont » à Gainneville, il est prévue 2 voies, la principale à double sens et une seconde traitée sous forme d'une zone de rencontre à double sens donnant la priorité aux modes actifs qui desservira l'intérieur de l'opération en privilégiant un système de bouclage interne. Si la voirie secondaire permet

un bouclage interne, une simple voie partagée, à sens unique, suffit. Cela permettra notamment de limiter l'artificialisation (1 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Cette remarque nécessite d'être analysée avec la commune avant d'apporter une réponse.

E229 et E230 (26/09/25) : Les élus d'opposition de la municipalité de Gainneville, représentés par Mme Joséphine Landormi, dénoncent un manque de concertation de la part de la majorité municipale, soulignant qu'aucune commission d'urbanisme ni réunion publique n'a été organisée pour inclure les habitants ou l'opposition dans l'élaboration du PLUI. Quatre points majeurs sont soulevés :

1. Déclassement de zones d'habitation le long de la RD 6015, passant de zone UP à N, sans consultation des habitants, risquant d'impacter leur patrimoine.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Ces parcelles étaient classées en zone urbaine (UP) dans le PLU communal et sont reclassées en zone Naturelle dans le projet de PLUi arrêté. Le classement en zone urbaine de ce secteur n'est pas retenu car il n'est pas inséré dans un espace répondant aux critères de hameaux urbains définis dans le PLUi. Les annexes et extensions sont autorisées par le règlement de la zone N dans ce secteur, particulièrement contraint du fait de la configuration des parcelles.

2. Déclassement de parcelles historiques (Ut, US) en zone UC, favorisant un projet privé de construction et supprimant des alignements d'arbres classés, tout en menaçant la circulation locale déjà saturée.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Le classement en UC et UD du secteur du bourg historique (UT) de Gainneville et de l'ancienne résidence des Jonquilles répond à des logiques de densité existante et projetée. Les enjeux environnementaux et de circulation ont été pris en compte dans l'identification des éléments de patrimoine naturel et l'élaboration de l'OAP n°284. La fiche descriptive de cette OAP sera mise à jour pour tenir compte de la présence de l'entreprise. Les alignements boisés identifiés sont mis à jour dans le cadre de l'élaboration du PLUi pour tenir compte des orientations du projet de renouvellement urbain.

3. Déclassement d'une partie de la zone économique de la Briqueterie (UE) en UC, incluant des bâtiments encore actifs, et une incohérence dans la création d'un parking mutualisé entre zones UC et AUYa.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Le classement en UA de parcelles anciennement en Ue ne contraint pas les activités économiques existantes et projetées. La mutualisation du stationnement est justifiée au regard de la localisation de l'accès du site, de l'opportunité de mutualiser le nombre de places et d'optimiser l'aménagement des espaces du site.

4. Déclassement de l'ancienne école/mairie, retirée de la liste du patrimoine à préserver, malgré son importance historique et la possibilité de la rénover grâce à des fonds publics.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

L'ancienne école / mairie a été déclassée à la demande de la commune en janvier 2025 en raison de son état de dégradation et d'une probable démolition.

Les élus demandent une étude approfondie de ces points et s'opposent fermement à ces déclassements, insistant sur la nécessité de préserver le patrimoine et d'associer la population aux décisions. (7 PJ).

@329 (29/09/25) Mme Baril Marie-Josephe remarque que la parcelle AB 53 à Gainneville n'est pas en agricole, alors qu'elle l'était jusqu'à présent. Elle précise : *« Prévision d'un*

bassin alors qu'il y a une mare en amont... peut être à réaménager ? Et un étang en aval. Les semis et les récoltes ont toujours été réalisés sans difficulté dans cette parcelle. »

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Le passage de la zone A à la zone N n'a pas d'incidence réglementaire sur l'exploitation agricole qui est faite de cette parcelle. Ce classement répond à un objectif de reconnaissance de la continuité écologique existante entre le bois de l'ancienne résidence des Jonquilles et la mare à l'Est, et le passage d'un axe de ruissellement des eaux. A cet effet, un emplacement réservé sur une partie de la parcelle a été identifié pour la création d'un ouvrage hydraulique de lutte contre les inondations par la Direction du Cycle de l'Eau de la Communauté urbaine.

@344 (29/09/25) : M. Leroux Florian signale qu'une protection de parc et jardin est inscrite sur la partie sud de sa propriété, parcelle AH 40 au 40 rue Martin Luther King à Gainneville. Il précise qu'il s'agit de quelques arbres fruitiers et de nombreux bambous qui n'ont pas vocation à rester puisqu'ils sont très envahissants. Il est donc demandé de retirer cette protection. De plus, même si la protection est levée, la partie sud du terrain restera en espace végétalisé puisque le fond de jardin n'est pas accessible (piscine à l'ouest de la maison et géothermie enterrée à l'est).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Le retrait ou la réduction du parc et jardin sur la parcelle est à étudier avec la commune compte-tenu des arguments énoncés. Une actualisation de l'identification des alignements d'arbres pourrait également être envisagée dans ce secteur.

3.18 Gommerville

E04 (29/08/25) et E9 (01/09/25) : M. Raphaël Grandin de Gommerville, propriétaire du clos-masure classé d'intérêt (n° 837), demande une modification des dispositions de l'article 4.3 du règlement écrit (page 52) qui impose une prescription contraignante sur le principe que la longueur de façade doit être supérieure ou égale à deux fois la largeur du pignon, ce qui lui imposerait un agrandissement de seulement 1,08 m à l'arrière de son habitation. M. Grandin propose : *« Concernant la règle de proportion des constructions principales dans les clos- masures, je propose que le ratio de dimensionnement des façades soit réduit pour le bâtiment principal lorsque l'extension est visible depuis la voie publique, selon le principe suivant : Longueur de façade ≥ largeur du pignon x 1,4 Je propose également la suppression de ce ratio pour le bâtiment principal des clos-masures lorsque l'extension est non visible depuis la voie publique. Enfin, je suggère de maintenir l'exigence de formes simples et rectangulaires, comme déjà mentionné dans le règlement en vigueur. Dans mon cas particulier, avec l'extension envisagée de 50 mètres carrés, la longueur totale du bâtiment serait de 13,75 mètres pour une largeur de 9,45 mètres, soit un rapport d'environ 1,45. »* (6 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

La disposition qui prévoit que les façades (pans longs) soient deux fois plus longues que les pignons vise à éviter les constructions "en V". Elle s'applique aux nouvelles constructions et le règlement écrit, voire l'OAP thématique "clos-masure, seront adaptés en conséquence pour lever l'ambiguïté d'interprétation.

E06 (31/08/25) et @146 (24/09/25) : M. et Mme Lecourt Benoît et Isabelle : Propriétaires de la parcelle ZB 30 de 12 154 m² à Gommerville, ces personnes demandent l'ouverture à l'urbanisation de ce terrain, classé au projet de PLUi en zone agricole, afin de le diviser en 14 lots de 600 m² environ. Il est précisé la présence voisine d'un lotissement (rue des Écoliers) *« équipé d'un bassin pour les pompiers et d'une pompe de relevage surdimensionnée (actuellement 7 maisons). Tous les réseaux sont récents et à proximité de la parcelle. La circulation à sens unique avec un rayonnement important, facilitant le passage des pompiers, secours et ramassage des ordures ménagères. L'accès des écoles,*

la gare, l'autoroute est également très accessible. » (2 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

La parcelle ZB 30 (environ 5,8 ha) est située en continuité de l'enveloppe urbaine du centre-bourg. Elle est classée en zone Agricole. L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de cette parcelle (1,2 ha) impliquerait une consommation d'espaces agricoles supplémentaire incompatible avec les objectifs de sobriété foncière poursuivis par le PLUi. Cette demande ne sera pas satisfaite dans la version approuvée du PLUi.

@14 (03/09/25) et @ 66 (14/09/25) : M. Panchout Benoist demande, pour la zone N, et pour les anciens corps de ferme, la suppression de la distance maximale de 40 mètres entre l'habitation et la construction d'une annexe, comme pour les clos-masures. Il précise : *« Pour ma part le point d'aménagement possible sur ma parcelle n'est possible qu'à une distance de 65 m de mon habitation, sans quoi je vais devoir couper de vieux arbres et avoir un maigre passage pour atteindre ma maison et cacher la plus belle partie de mon jardin. »* Il s'agit de la parcelle C 325, impasse de la vallée à Gommerville.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

En zones Agricole ou Naturelle, l'évolution des habitations est autorisée conformément aux dispositions de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme. Ces dispositions (emprise au sol, distance à l'habitation,...) ont fait l'objet d'un avis de la CDPENAF en juin 2025 qui veille à ce que ces annexes et extensions ne participent au mitage des espaces agricoles et naturels. L'application de cette règle ne peut pas se faire au cas par cas. Le dossier de PLUi ne pourra pas être modifié sur ce point.

@22, @23, @30 : La mairie de Gommerville souhaite que les éléments suivants puissent être intégrés au projet de PLUi dans le cadre de l'enquête publique :

- @22 (05/09/25) : *« Le hameau de la Vallée n'est pas couvert par une défense extérieure contre l'incendie (DECI) conforme au règlement départemental. Les réseaux d'adduction d'eau potable ne permettant pas l'ajout d'un borne avec un débit suffisant et ne disposant de terrain permettant d'installer une réserve incendie, la commune souhaite ajouter un emplacement réservé sur la parcelle ZA0028 pour un projet d'installation d'une réserve incendie. »* (1 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Un emplacement réservé au bénéfice de la commune sera ajouté dans la version approuvée du PLUi.

- @23 (05/09/25) : *« Dans le cadre du projet de réhabilitation du groupe scolaire, des bâtiments pourraient être cédés avec un changement de destination (Équipement public vers Habitation). Ce nouvel usage n'étant pas possible en zone UG, nous souhaitons que les portions des parcelles A200 et A220 correspondant aux 3 bâtiments ancien du groupe scolaire (Ancienne mairie / Classe Henri Berna / Logement de fonction) soient intégrées en zone UD plutôt qu'en zone UG. »* (1 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Cette demande sera prise en compte dans la version approuvée du PLUi.

- @30 (08/09/25) : *« Les haies, alignements d'arbres et espaces boisés constitue un élément majeur du cadre de vie communal. Leur apport à la biodiversité et au paysage est primordial. La commune souhaite les valoriser (…) pour les préserver. La commune souhaite aussi l'ajout de haie à créer pour améliorer la continuité écologique et améliorer le cadre paysager en particulier dans les interfaces entre zones et agricoles. »* (1 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Cette demande pourra être prise en compte dans la version du PLUi, sur la base des données géographiques transmises par la commune. Il s'agit de souligner que l'identification de haies et d'alignements boisés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme n'est

possible que pour des éléments existants. Les haies à créer seront ainsi identifiés en espaces boisés classés linéaires, seul outil du Code de l'urbanisme utilisable pour répondre à la demande de création de haies.

- @112 (21/09/25) : Les parcelles B 252, B 254 et B 255 ont été classées en zone UYd (activités aéronautiques) dans le règlement graphique. Or, dans le PLU actuel, elles accueillent des activités de services et d'artisanat, sans lien avec l'aéronautique. Pour préserver ces usages et maintenir des contraintes similaires à celles existantes, il est proposé de les reclasser en zone UYe (petit artisanat).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Il s'agirait de prévoir le classement de ces parcelles dans une autre zone UY indicée ou de retravailler le règlement de la zone UYd. La demande est en cours d'analyse. La parcelle B 252 sera intégrée dans le même zonage (210m²). Une consommation d'espaces d'environ 1200 m² sera à comptabiliser.

- @234 (27/09/25) : Il est signalé que le manoir de Rébomard, bien que monument classé, n'est pas présent sur l'annexe des SUP, et il est demandé l'intégration de ce manoir en tant que servitude AC1 pour éviter toute ambiguïté et un oubli lors de l'instruction.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Cette contribution sera prise en compte dans la version approuvée du PLUi, sous réserve que les données de la DRAC soient communiquées pour un report sur le plan des servitudes d'utilité publique.

@193 (26/09/25) : M. Friboulet Serge, possède un terrain de 3 000 m² à Gommerville sur lequel est implanté sa maison et signale qu'il est restreint actuellement à une dépendance de 30 m². Il demande à bénéficier d'une surface plus importante compte tenu de la surface de son terrain.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

En l'absence d'informations plus précises (référence cadastrales, adresse), il n'est pas possible de répondre à la contribution qui nécessite une analyse des règles qui s'appliquent.

SRC11(26/09/25) : M. et Mme Clatot Jean-Luc : Concernant la commune de Gommerville parcelle ZC 1, il est demandé un changement de zone pour que cette parcelle soit constructible. Ce terrain qui bénéficie d'accès pourrait permettre la continuité du lotissement existant.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

(Contribution référencée sous l'identifiant C29).

Le PLUi répond, conformément aux objectifs demandés notamment par les services de l'Etat, à une trajectoire de sobriété foncière impliquant une limitation de la consommation d'espaces et d'artificialisation des sols (loi Climat et résilience du 22 août 2021 dont les dispositions ont été modifiées et complétées par la loi du 13 juillet 2023 fixant un objectif de « zéro artificialisation nette » ZAN à atteindre en 2050). Le classement en zone constructible de cette parcelle constituerait une augmentation de la consommation foncière de 1,6 ha, tandis que l'urbanisation est privilégiée en densification de la tâche bâtie existante.

SRC12 (26/09/25) : M. et Mme Clatot Jean-Luc : Concernant la commune de Gommerville, parcelle B 327, il est contesté le bien fondé de conserver des arbres de hauts-jets en fin de vie. Par ailleurs, au sud il est également fait mention d'arbres de hauts-jets, mais il y' a seulement des ronces. D'autre part, pour l'OAP 61 rue du Château, prévue pour 7 futurs logements, cette opération est projetée par un organisme. La demande est de classer la parcelle afin que les propriétaires puissent construire eux-mêmes ou vendre à un constructeur.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole
(Contribution référencée sous l'identifiant C30).
L'alignement d'arbres à protéger au nord a été identifié pour le linéaire historique de plus de 300m qui existe de la parcelle 0B0327 au Château de Filières. Des dérogations sont autorisées pour des motifs sanitaires. L'alignement d'arbres à créer au sud a été identifié pour marquer la limite et soigner la lisière entre l'espace urbain et l'espace agricole. L'OAP contraint à une opération d'ensemble dans le but de garantir une harmonie d'ensemble des nouvelles constructions.

CU15 : (29/09/25) (Courrier inséré dans le registre avec plans) : Mme Legembre Valérie , propriétaire des parcelles 395 et 122 à Gainneville signale que dans le règlement graphique du PLUi, sur la bordure est de la parcelle 395, un alignement d'arbres qui n'a jamais existé (y compris dans les plans du PLU actuel) est matérialisé.Elle s'interroge sur la différence entre des arbres plantés sur un talus de clos-masure et un alignement d'arbres.

Elle souhaite savoir si les alignements repérés sur sa parcelle 122 sont « classés ». Elle souhaite également connaître les droits, devoirs et obligations les deux types d'alignement, arbres sur talus de clos-masure et alignement d'arbres classés.
Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole
(Contribution référencée sous l'identifiant C25).
Concerne le territoire de Gainneville. L'alignement Est du clos-masure a été prolongé jusqu'à la limite sud de la parcelle 395 dans le but de recréer la ceinture boisée du clos. Il est conseillé à la propriétaire de prendre connaissance des prescriptions réglementaires associées aux alignements d'arbres et aux clos-masures (chapitres 4.3 et 5.6 du règlement écrit) ainsi que des OAP Nature et Biodiversité et Clos-masures pour prendre connaissance des différentes règles s'appliquant sur son terrain.

3.19 Gonfreville-l'Orcher
@204 (26/09/25) : M. Alban Bruneau, maire de Gonfreville-l'Orcher, par lettre datée du 15 septembre 2025, présentent *« quelques observations mineures sur son territoire, lesquelles n'ont pas vocation à remettre en cause l'équilibre général du projet de PLUi. Ces observations visent principalement à préciser ou améliorer certains points. »*

- *« Observation n°1 : Classement en zone N de l'ensemble de la parcelle cadastrée section AA n° 166 sise route de Saint Laurent afin de conforter les espaces naturels et boisés présents et de limiter l'urbanisation ;*

  Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole
  Cette demande sera prise en compte dans la version approuvée du PLUi.

- *Observation n°2 : Modification du zonage de la parcelle cadastrée section AC n° 5 situé au Nord Ouest du Manoir de Bévilliers de la zone A vers la zone N. Il s'agit d'une secteur naturel à préserver et n'a pas vocation à développer l'agriculture ;*

  Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole
  Cette demande sera prise en compte dans la version approuvée du PLUi.

- *Observation n°3 : Proposition d'un emplacement réservé le long des Chemins ruraux n°8 et n°10 afin d'élargir les voies pour sécuriser et favoriser le développement des modes doux ;*

  Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole
  Cette demande sera prise en compte dans la version approuvée du PLUi, sous réserve que les emprises soient précisément délimitées et que le bénéficiaire de cet emplacement réservé soit confirmé (commune ou Communauté urbaine).

- *Observation n°4 : Suppression de la zone « parc et jardin » sur les parcelles cadastrées section AI n° 56 et 57 sises route d'Orcher et classement de la parcelle cadastrée section AI n° 59 en « parc et jardin » afin de limiter l'implantation de nouvelles*

constructions dans un secteur soumis aux risques d'éboulements de falaise (PPRN) ;

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Cette demande sera prise en compte dans la version approuvée du PLUi.

- *Observation n°5 : Suppression de la zone « parc et jardin » sur la parcelle non cadastrée correspondant à la place du Monument aux Morts au sud de la parcelle cadastrée section BE n° 275 ;*

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Cette demande sera prise en compte dans la version approuvée du PLUi.

- *Observation n°6 : Modification partielle du zonage de la partie Nord de la parcelle cadastrée section AH n° 12 sise rue du Général d'Harcourt de la zone N vers la zone A afin d'y développer l'activité agricole. »* Des extraits de plan sont joints à la lettre du maire.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Cette demande nécessite un nouvel échange avec la commune avant d'y apporter une réponse. La zone Naturelle ne remet pas en cause l'exploitation agricole qui peut être faite de cette parcelle tandis que les personnes publiques associées ont mis en évidence que certaines exclusions d'espaces et milieux remarquables, comme c'est le cas de cette parcelle, nécessiteraient davantage d'être argumentées.

@350 (29/09/25) : M. Lamerant Alain : Il est précisé pour le clos-masure du Pradon à Gonfreville-l'Orcher :

- Mise à jour des usages des bâtiments GO15 et GO16 classification actuelle (usage agricole) pour refléter leur usage réel (commercial).

  Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

  Il s'agit de la contribution E350. L'identification des bâtiments pouvant changer de destination (BPCD) vise à faciliter l'évolution vers d'autres destinations de constructions actuellement classées en zones Agricole et Naturelle. Ces bâtiments ayant déjà fait l'objet d'un changement, ils ne seront pas reportés dans la version approuvée du PLUi. Le contributeur est invité à se rapprocher du service des impôts pour connaitre la destination associée à ces deux bâtiments.
- Bâtiments GO13 et GO14 : Pouvoir changer leur destination à terme (ex. : habitat touristique), car non fonctionnels pour un usage agricole.

  Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

  L'identification en bâtiment pouvant changer de destination sera confirmée dans le PLUi approuvé.
- Bâtiment mitoyen à GO15 : Clarifier son classement actuel (agricole ou commercial) et permettre un changement de destination pour un projet de diversification agricole.

  Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

  L'identification de ce bâtiment en BPCD nécessite que le contributeur transmette des éléments permettant de confirmer qu'il répond bien aux critères définis dans le règlement écrit (page 60 : valeur patrimoniale, état, surface). Il est précisé que les conditions de changement de destination sont plus restrictives dans les communes soumises à l'application de la loi Littoral.
- Bâtiment sur la parcelle AC 55 : Répertorier ce bâtiment comme pouvant changer de destination.
- Mare : Sans utilité actuelle. Faut-il la conserver ?

  Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

  La mare est identifiée au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Elle doit

être préservée dans les conditions précisées par le règlement écrit.

- Alignements d'arbres : Peupliers le long du chemin rural 10 (non représentatifs du Pays de Caux) : souhait de ne pas les remplacer après leur mort. Double rangée de hêtres derrière le bâtiment GO13 et le long du chemin rural 10 (à l'est du verger) : souhait de supprimer la rangée intérieure pour recréer des talus sur le périmètre actuel de la ferme (1 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Ces demandes nécessitent d'être analysées avant d'y apporter une réponse pour prise en compte éventuelle dans le PLUi approuvé.

@355 (29/09/25) : M. Palfray Emmanuel exploite depuis 2009 une plateforme de compostage de déchets verts à Gonfreville-l'Orcher, autorisée et utile pour l'agriculture locale. Pourtant, le projet de PLUi prévoit de classer cette zone en zone agricole ignorant son activité existante. Il demande, estimant que son activité, écologique et économique, mérite d'être préservée et intégrée au PLUi :

- Un classement en Stécal pour maintenir et développer son activité.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Il est précisé que la plateforme de recyclage des déchets verts (Normandie Terre d'Énergie) n'est pas compatible avec le règlement proposé de la zone A du PLUi. Les STECAL doivent faire l'objet d'un avis de la CDPENAF avant inscription dans le PLUi, ce qui n'a pas été le cas pour ce secteur. Ce sujet pourrait être réétudié dans le cadre d'une évolution future du document d'urbanisme.

- Une révision de l'axe de ruissellement dans le PPRI, car les protections existantes (talus, bassins) rendent le zonage actuel inadapté (1 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Ce secteur est soumis à différentes dispositions du PPRI de la vallée de la Lézarde, élaboré sous la maîtrise d'ouvrage des services de l'Etat. Ce PPRI vaut servitude d'utilité publique et ces dispositions s'imposent au PLUi et aux autorisations d'urbanisme. La Communauté urbaine se fera le relai du besoin d'évolution du PPRI dans ce secteur.

3.20 Gonneville-la-Mallet

CRI10 (11/09/25) M. Bourel Jean-Pierre demande que sa parcelle A 120 à Gonneville-la-Mallet actuellement classée en zone agricole, soit classée constructible. Depuis 2019 un projet élaboré par Nexity pour la construction de 55 pavillons comprenant des logements sociaux est en attente.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

(Contribution référencée sous l'identifiant C46).

Il est confirmé que la parcelle AA120 est classée en zone à urbaniser (AUC) au PLUi. Il est également porté à l'attention du pétitionnaire que l'aménagement de cette parcelle est encadré par une OAP qui ne reprend peut-être pas la philosophie du projet évoqué.

@122 (21/09/25) : Anonymat demandé : Il est demandé pour la parcelle B 357, 3 bis rue de la Gigonière à Gonneville-la-Mallet que le bâtiment agricole puisse être réhabilité et devenir une habitation (1 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Les photographies transmises permettent d'identifier un bâtiment en briques, présentant une toiture en ardoise avec une extension partiellement dégradée (qui ne sera pas prise en compte). Au regard de ces éléments, cette demande sera prise en compte dans la version approuvée du PLUi.

@242 (27/09/25) : M. Durecu Cédric, demeurant à Gonneville-la-Mallet, propose pour sa commune (1 PJ) :

- Rue Léon Duboc : Raccordement sécurisé et alignement des constructions.
  Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole
  Le "raccordement" évoqué n'est qu'un cheminement doux qui ne générera pas d'entrée/sortie véhicule sur la RD 139. Dans tous les cas l'OAP ne peut pas fixer l'emprise précise de ce cheminement (ce n'est pas un emplacement réservé). L'orientation des façades est déjà encadrée dans l'OAP.
- Entrée du bourg : Réduire les constructions, créer une liaison RD74-RD139, et sécuriser le carrefour.
  Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole
  La densité projetée est déjà faible par rapport au rang de Gonneville-la-Mallet dans l'armature urbaine du PLUi. Il est rappelé que la densité projetée est applicable dans un rapport de compatibilité. Concernant le reste de la remarque, l'OAP propose déjà ces éléments.
- Négoce Lethuillier : Réaménager le carrefour via un PPP et densifier près du bourg.
  Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole
  Le carrefour sera réaménagé pour permettre un accès sécurisé de l'opération sans que l'OAP ne puisse se prononcer sur les modalités de réalisation de ce réaménagement. La mise en place d'emplacements réservés pour désenclaver les lotissements voisins a été étudiée en phase d'esquisse sans qu'un avantage significatif ne soit trouvé quant à leur inscription (déboucher sur la rue Michel Vernichon nécessite de démolir des annexes des constructions voisines et relier l'impasse de l'OAP à la rue Dedde ne permet de "désenclaver" qu'une dizaine d'habitations – qui peuvent par ailleurs prendre la rue Léon Delaquerrière pour aller au centre-bourg). En termes de densité, le projet n'affiche qu'un seuil minimal...
- Îlot Ouest/Parc des Entrepreneurs : Élargir le périmètre, mixité habitat-commerces, parking souterrain, et écran paysager.
  Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole
  Le périmètre de l'OAP a fait l'objet d'un arbitrage de la part des élus communaux pour intégrer les parcelles susceptibles de muter dans les années à venir. Concernant l'obligation de réaliser un stationnement souterrain, il nous semble que cette demande est susceptible d'impacter de manière trop lourde le bilan final de l'opération, sans qu'un projet détaillé ne puisse le justifier. Il est, à ce stade de la réflexion, plus prudent de ne rien rendre obligatoire (le stationnement souterrain restant par ailleurs possible dans le règlement écrit). Concernant la liaison VL entre cette OAP et celle voisine (#533 - Parc des entrepreneurs), il n'est pas prévu de faire transiter les véhicules par la nouvelle voie créée qui doit rester une voie secondaire dans le réseau local. Au niveau des écrans paysagers entre les activités et les logements, ils sont déjà demandés dans l'OAP proposée.
- Rue Victor Mény : Annuler l'urbanisation près de la station d'épuration, réserver l'espace pour sa rénovation.
  Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole
  Des mesures d'insertion paysagère sont prévues notamment par un traitement paysager des limites séparatives.
- 20 bâtiments : Éviter les divisions cadastrales pour préserver le patrimoine.
  Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole
  Il est impossible de contraindre les divisions parcellaires résultantes d'un changement de destination d'un bâtiment identifié dans le cadre du PLUi. Il convient toutefois de noter que ce changement de destination ne peut se faire qu'après obtention d'une autorisation d'urbanisme et donc de l'application des règles du PLUi, notamment en matière de prise en compte des risques.

D'autre part, M. Durecu propose :

- Pour Montivilliers : Relier la zone de la Belle Étoile à la RD 31 et déménager l'école/collège pour dynamiser le centre-ville.

  Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

  Les propositions formulées en termes de programmation et de zonage ne s'inscrivent pas dans la continuité des choix réalisés par la commune et partagés dans le cadre de la concertation sur le projet du Nouveau Quartier.

- Pour Criquetot-l'Esneval : Intégrer des espaces réservés pour fluidifier la circulation avant toute densification.

  Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

  Le PLUi ne peut règlementer la circulation routière. Les élus sont parfaitement au fait des difficultés de circulation rencontrées dans le centre-bourg et portent par ailleurs un projet de réaménagement des espaces publics du centre-ville dans le cadre de la démarche « Petites villes de demain ».

@340 (29/09/25) : Le cabinet d'avocats HSDP à Caen intervient pour le compte de M. Durecu Cédric qui souhaite transformer son clos-masure à Gonneville-la-Mallet (bâtiment traditionnel) en gîtes touristiques, avec une piscine et un kiosque. Cependant, le futur PLUi le classe en zone agricole stricte, bloquant tout changement d'usage. Son avocat souligne que :

- Ce projet préserve le patrimoine local et dynamise le tourisme rural.
- Il respecte les objectifs énergétiques et de densification du PLUi.
- La DDTM a donné un avis favorable, confirmant la compatibilité du projet avec les règles d'urbanisme.

Il est par conséquent demandé un changement de destination pour ce clos-masure, soit par un pastillage (article L.151-11 du code de l'urbanisme), soit par un classement en STECAL (article L.151-13). (1 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

L'identification de bâtiments pouvant changer de destination (L151-11 du Code de l'urbanisme) est envisageable. Le pétitionnaire est invité à communiquer les éléments permettant de localiser précisément ces bâtiments (photos et extraits de plans) et qu'ils répondent aux critères d'identification définis à la page 60 du règlement écrit. La réalisation d'annexes (piscine et/ou kiosque) est autorisée sous réserve de respecter les prescriptions du règlement écrit et de l'OAP clos-masure.

3.21 Graimbouville

E15 et E16 (04/09/25) et @311 (29/09/25) : M. Alexandre Chaix de Graimbouville souhaite transformer le bâtiment GRB22 (parcelle B 643, B 541 Hameau de la Brière,à Graimbouville) en gîte. Trois points sont soulevés pour adapter les règles afin de concilier projet et patrimoine local.:

Assainissement : Malgré l'interdiction pour les nouvelles constructions, il est demandé confirmation que le raccordement au collectif est possible, la maison étant déjà connectée.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Cette parcelle est raccordée à la lagune située à Saint-Gilles-de-la-Neuville pour le traitement des eaux usées, qui fait l'objet d'un arrêté préfectoral de mise en demeure interdisant les nouveaux raccordements en raison d'une capacité de traitement insuffisante. Les extensions ne sont pas concernées par cette interdiction

Dans l'attente de la régularisation de cette situation, il est fait référence à l'article R151-34 du Code de l'urbanisme, jusqu'à la mise en conformité de la situation. La Direction

Cycle de l'Eau de la Communauté urbaine a engagé des réflexions pour régulariser cette situation.

Erreur de surface : Le bâtiment est indiqué à 18 m², mais sa surface réelle est de 33 m² (plancher) et 47 m² (emprise au sol).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Cette demande sera prise en compte dans la version approuvée du PLUi.

3 Extension en forme de L : Il est proposé une extension pour préserver un passage historique, mais la réglementation clos-masure impose une forme rectangulaire. Il est demandé : soit une modification de la règle pour autoriser les formes L ou T, ou suppression du classement clos-masure (la longère n'est pas d'origine, et plusieurs critères manquent). (3 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Le règlement écrit de la zone agricole permet les extensions de cette surface et selon la configuration évoquée dans la contribution. La disposition qui prévoit que les façades (pans longs) soient deux fois plus longues que les pignons vise à éviter les constructions "boomerang" - en forme de V. Elle s'applique aux nouvelles constructions et le règlement écrit, voire l'OAP thématique "clos-masure, seront adaptés en conséquence pour lever l'ambiguïté d'interprétation. L'identification en clos-masure sera confirmée dans la version approuvée du PLUi.

SRC10 (26/09/25) : M. et Mme Clatot Jean-Luc : Concernant la commune de Graimbouville, parcelle ZE 10, il est demandé de revoir le projet de Stécal d'activité économique 110, car cette parcelle de 5 ha n'aura plus d'accès à la voie communale. Il faut aussi signaler que l'accès à la parcelle créée sera dans un virage et donc dangereux. De plus ce projet risque d'engendrer des nuisances pour les habitations de l'ancienne cour de ferme.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Contribution référencée sous l'identifiant GRB C36. Il est prévu de reclasser ce STECAL en zone à urbaniser à vocation économique à la suite de différents échanges avec les services de l'Etat, son accès devrait se réaliser sur la route départementale 234 en tenant compte des contraintes du site. L'emprise de la zone sera étendue suite à l'avis formulé par la commune, afin de tenir compte des contraintes du site et garantir des conditions d'exploitation adaptées au besoin de l'activité économique projetée. Une OAP encadrera l'aménagement du secteur, en tenant compte d'un traitement paysager de qualité, conformément aux inquiétudes formulées.

@197, @198 (26/09/25) et @274 (28/09/25) : SAS Dumesnil : L'entreprise de négoce agricole installée depuis 1951 au centre de Graimbouville, est considérée par la commune comme incompatible avec le développement résidentiel du bourg. La commune souhaite son départ pour requalifier l'espace, tandis que la société Dumesnil défend son utilité pour les agriculteurs locaux et souligne les contraintes (coût, surface insuffisante) d'un déménagement. La famille Dumesnil a toujours soutenu le développement local en cédant des terrains pour des équipements publics. Aujourd'hui, elle accepte de délocaliser son activité économique, mais conteste l'OAP 311 qui menace sa propriété privée et son cadre de vie, demandant une révision des limites du projet pour préserver son attachement à la commune (3 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Concernant les demandes relatives à l'OAP n°311 : le périmètre de l'OAP sera réduit, en cohérence avec cette demande et avec l'avis exprimé par le conseil municipal de Graimbouville sur le PLUi arrêté.

Concernant le zonage et le règlement écrit applicables sur ce secteur : ces éléments nécessitent une analyse préalable, coordonnée avec la commune, avant de répondre

précisément à cette contribution. Le classement en zone UD de ce secteur est cohérent avec l'évolution du site envisagée à terme via la mise en œuvre d'une OAP.
Concernant les demandes relatives au STECAL, il est prévu de reclasser ce dernier en zone à urbaniser à vocation économique à la suite de différents échanges avec les services de l'Etat et de l'avis de la CDPENAF, son accès devrait se réaliser sur la route départementale 234 en tenant compte des contraintes du site. L'agrandissement demandé sera étudié au regard des équilibres trouvés en matière de comptabilisation de la consommation d'espaces NAF à l'échelle de la Communauté urbaine, et une OAP devrait encadrer le futur du secteur, en tenant compte d'un traitement paysager de qualité.

@240 (27/09/25) : Anonymat demandé : Afin d'éviter les risques, préserver l'écosystème et clarifier les responsabilités, les propriétaires des parcelles B 708, B 709 et B 464 à Graimbouville demandent à ce que les parcelles B 707, B 708, B 464 et B 463 restent en zone naturelle (et non en zone à urbaniser) dans le PLUi, pour deux raisons majeures :

- Risques naturels
  - Effondrement historique en 1995 et affaissements récents (ex. : cuvette de 4 m x 5 m sur B 464).
  - Ces parcelles sont en zone à haut risque (plans 2019 et 2025).
- Enjeux environnementaux et juridiques
  - Projet de verger naturel sur B 709 et préservation d'arbres centenaires.
  - Risque de responsabilité en cas de dommages liés à une urbanisation (jurisprudence sur les troubles de voisinage). (3 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole
Cette parcelle est classée en zone UE dans le PLUi arrêté et était classée en zone N dans le PLU communal. Cette demande nécessite d'être analysée avec la commune avant d'y apporter une réponse précise. En l'état actuel, la constructibilité de cette parcelle est conditionnée à la levée des périmètres d'indices de cavité souterraine, pour les emprises concernées par ce risque d'effondrement.
Si le zonage UE est confirmé, des dispositions réglementaires sont mises en œuvre dans le règlement (emprise au sol, surface de pleine terre, gestion des eaux pluviales) pour que d'éventuels projets n'augmentent les ruissellements.
Concernant les éléments de patrimoine naturel, aucun élément existant n'est identifié au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sur la parcelle. Une identification d'arbres ou d'alignements remarquables est à étudier.
La contribution n'aborde pas le projet de verger évoqué par la commission d'enquête.

@241 (27/09/25) : La famille Deguille-Recher Carole, Michel et Jonathan présente les mêmes remarques que celles précisées en @240 sous anonymat.
Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole
Cette parcelle est classée en zone UE dans le PLUi arrêté et était classée en zone naturelle dans le PLU communal. Cette demande nécessite d'être analysée avec la commune avant d'y apporter une réponse précise. En l'état actuel, la constructibilité de cette parcelle est conditionnée à la levée des périmètres d'indices de cavité souterraine, pour les emprises concernées par ce risque d'effondrement. Dans l'hypothèse où le périmètre de risque serait levé, une responsabilité liée à la réalisation d'un projet sur les parcelles voisines resterait à démontrer.
Concernant les deux alignements boisés encadrant la parcelle B709, il est proposé de les identifier au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
Concernant le projet de verger sur la parcelle B709, classée en zone N dans le PLUi, il n'est pas remis en cause par le projet de PLUi.

@272 et @275 (28/09/25) : M. Girard Denis est opposé à la transformation à Graimbouville des zones classées naturelles au PLU de 2022 en zones constructibles car il est attaché au caractère rural de la commune en laissant toute sa place à la nature ou à l'exploitation agricole. Il ne veut pas que le village se transforme *« en banlieue résidentielle qui s'accompagne de toujours plus de nuisances de toutes sortes. »*

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Ces contributions sont probablement en lien avec l'identification de parcelles en zone UE au Sud du centre-bourg de Graimbouville, Route de Saint-Romain. Ces demandes nécessitent d'être analysées avec la commune avant d'y apporter une réponse précise.

@276 (28/09/25) : Anonymat demandé : Contestation du changement de statut de plusieurs parcelles à Graimbouville (voir contribution) auparavant naturelles et situées au-dessus d'une marnière, en parcelles constructibles. Cette décision semble incohérente avec le projet déjà prévu sur le Clos Lepinay et incompatible avec l'unité paysagère du clos-masure résidentiel de la contributrice, celle-ci demandant que les règles d'urbanisme soient appliquées équitablement, notamment à proximité d'un bâtiment historique.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Cette contribution est relative à l'identification de parcelles en zone UE au Sud du centre-bourg de Graimbouville, Route de Saint-Romain. Cette demande nécessite d'être analysée avec la commune avant d'y apporter une réponse précise.

@279 (28/09/25) : M. Palacios Pol : Pour les parcelles B 181, B 561, B 555 à Graimbouville, nécessité de préservation et de renforcement d'un zonage N existant en lieu et place d'un zonage urbain car, selon cette personne, les modifications prévues dans le PLUi 2025 sont contraires :

1. aux objectifs de continuité écologique et de protection de la biodiversité,
2. à la préservation du patrimoine paysager et architectural,
3. aux impératifs de sécurité publique (risque marnière, tranquillité, recommandations de la gendarmerie).

Il est donc demandé expressément que le zonage du PLU de 2022 soit maintenu, avec une protection renforcée des alignements d'arbres, des espaces boisés, des vues et perspectives paysagères et architecturales et du chemin communal 8 (3 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Cette contribution est relative à l'identification de parcelles en zone UE au Sud du centre-bourg de Graimbouville, Route de Saint-Romain. Cette demande nécessite d'être analysée avec la commune avant d'y apporter une réponse précise.

Concernant la demande d'identification d'un alignement boisé, cette demande sera prise en compte dans la version approuvée du PLUi. Une mise en cohérence de l'identification des alignements boisés existants sera effectuée dans ce secteur dans la version approuvée du PLUi.

La demande d'identification du chemin sera prise en compte dans la version approuvée du PLUi.

@310 (29/09/25) : M. Palacios Matias : Sur la commune de Graimbouville il est signalé qu'il manque sur la carte un alignement d'arbres remarquables centenaires entre les parcelles B 182 et B 561 ainsi que B 181 et B 709. Un changement de zonage est envisagé pour transformer une zone naturelle en zone urbaine. Le contributeur est en faveur du maintien en zone naturelle de cette zone dont il est voisin (1 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

La demande d'identification d'un alignement boisé sera prise en compte dans la version approuvée du PLUi. Une mise en cohérence de l'identification des alignements boisés existants sera effectuée dans ce secteur dans la version approuvée du PLUi.

@351 et @352 (29/09/25) : Mme Huguenin Carole signale une erreur dans les limites de zones A et UD. Le petit bâtiment (garage) sur la parcelle voisine n'est pas à l'endroit indiqué mais un peu plus bas sur la parcelle voisine. Par conséquent il conviendrait de déclasser en A une partie de la parcelle derrière le talus classée en zone UD (1 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Cette demande sera prise en compte dans la version approuvée du PLUi (prise d'appui sur la limite parcellaire pour délimiter la zone UD). Néanmoins, le positionnement du garage ne pourra pas être modifié car la mise à jour du cadastre ne relève pas de la compétence de la Communauté urbaine. Le contributeur devra contacter la DGFIP.

@354 (29/09/25) : Mme et M. Alyanakian Marie-Alexandra et Vasken : Opposition au projet de reclassement de certaines parcelles cadastrales de zones naturelles N en zones UE sur la commune de Graimbouville. Il est demandé la préservation de ces espaces non bâtis, ce qui représentera à la fois un atout environnemental et une garantie de sécurité.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Cette contribution est relative à l'identification de parcelles en zone UE au Sud du centre-bourg de Graimbouville, Route de Saint-Romain. Cette demande nécessite d'être analysée avec la commune avant d'y apporter une réponse précise.

La demande d'identification du chemin sera prise en compte dans la version approuvée du PLUi.

3.22 Harfleur

E129 et HAR01 (22/09/25) : M. Porchy Marc : La parcelle AC 536 à Harfleur, partiellement en zone N, devrait être 100 % agricole. Le Stécal actuel, trop restrictif, empêche les constructions agricoles et limite les projets touristiques (yourte, gîtes, sanitaires). Solutions proposées :

- Élargir les règles du Stécal pour autoriser bâtiments agricoles et hébergements touristiques.
- Ou supprimer/réduire le Stécal (en confirmant que le tourisme relève de la diversification agricole en zone A). Contexte : Surface constructible très limitée, activités agricoles et touristiques indissociables.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Le classement en N d'une partie de la parcelle AC536 est motivé par l'intégration du secteur dans un corridor écologique qui participe au fonctionnement de la trame verte et bleue. Un STECAL At a été identifié dans la version arrêtée du PLUi, au plus près du bâti et sans tenir compte des limites parcellaires.

Au regard des éléments de projet présentés par le contributeur, et compte-tenu des dispositions réglementaires prévues dans le règlement écrit de la zone A (page 245 : "Les constructions et installations constituant une diversification de l'activité agricole -camping à la ferme, etc. - sont autorisées sous réserve qu'elles se situent dans un rayon de 100 mètres, calculé en tout point, du ou des bâtiments d'exploitation existants »), le STECAL pourrait ne pas être nécessaire et par conséquent supprimé. Dans la mesure où le règlement écrit de la zone N sera modifié pour prévoir le même type de dérogation, un classement en zone N de l'ensemble du site serait envisageable. Ce point nécessite d'être réétudié d'ici l'approbation du PLUi.

E186 (25/09/25) : Mme Morel Christine, maire d'Harfleur, accompagne sa lettre du 22 septembre 2025, d'un document de 11 pages présentant un certain nombre de propositions portant notamment sur : le plan de zonage, le patrimoine naturel, les parcs et jardins, les emplacements réservés, les ensembles urbains cohérents, le plan des risques, le plan des hauteurs, les OAP sectorielles et l'OAP Nature et Biodiversité, les secteurs de diversité commerciale, le stationnement, le règlement écrit et le plan des servitudes d'utilité publique. (1 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Les différentes demandes seront prises en compte dans la version approuvée du PLUi :

- Demandes d'ajouts de protections au titre du patrimoine naturel (alignements d'arbres, arbres remarquables, parcs et jardins, espaces boisés classés).
- Demandes d'ajouts et de modification des tracés des itinéraires cyclables et de randonnée.
- Protection du site de l'ancienne faïencerie au travers d'un ensemble urbain cohérent.
- Découpages du zonage sur le secteur de la ZA du Cantipou, de la rue Paul Doumer, du clos Sainte-Anne, rue F. Engels, Colmoulins, Route de Rouelles, abords de la Lézarde, Impasse de la Vinaigrerie, les terrains SNCF, de la ZA des Courtines, rue du Gaz.
- Suppression de l'emplacement réservé HAR 02.
- Demandes concernant l'ensemble urbain cohérent de Mayville.
- Autorisation des changements de destination au sein des secteurs de recul par rapport aux voies classées à grande circulation
- Augmentation des hauteurs sur le centre ancien et ses abords et sur la cité de Mayville.
- Découpage du zonage sur le plan du stationnement, pour intégrer le lotissement de Lattre de Tassigny au secteur S3.

Les éléments concernant la protection des linéaires commerciaux font l'objet d'un partage avec les autres communes et une proposition de réponse sera faite dans la version approuvée du PLUi.

Les éléments concernant le stationnement seront étudiés et une proposition de réponse sera faite dans la version approuvée du PLUi. Il n'est par ailleurs pas prévu de réglementer les dimensions des places de stationnement, les projets devant s'appuyer sur les normes NF P91-100 et NF P91-120.

Les remarques sur le règlement écrit, les OAP thématiques et les servitudes d'utilité publique feront l'objet d'une proposition dans la version approuvée du PLUi.

3.23 : Le Havre

@01 et E02 (28/08/25) : MM. Vasseur Romain et Claude de la Boulangerie Vasseur, 21 rue Paul Doumer au Havre, demande la mise en place de deux places de stationnement en « arrêt minute » de chaque côté de la rue, *« afin que* [les] *clients puissent s'arrêter rapidement faire leurs achats, sans saturer le stationnement. »* (verbalisation par voiture banalisée, perte de clientèle, des magasins ont dû fermer).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Cette contribution concerne la politique de stationnement de la ville du Havre et non ce que le PLUi est en mesure de réglementer. Cependant, cette contribution a été partagée avec la Direction Voirie et mobilité de la Communauté urbaine.

@5 (31/08/25) et @54 (12/09/25) : M. Jean-Pierre Thouret souhaite savoir si l'ancien terrain de football du quartier des Neiges (ancien stade Eugène Friot), dans le quartier sud du Havre, sera classé en zone UIvp (secteur urbain d'activités industrielles et portuaires), *« malgré la demande de la ville du Havre d'un classement en zone UC comme le quartier des Neiges. »*

D'autre part, M. Thouret signale que *« sur le quartier des Neiges la maison n'apparaît pas dans la parcelle n° 592. »* (2 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Cette contribution est en cohérence avec l'avis de la ville du Havre demandant le classement du terrain de foot en zone UC, conformément à la situation du PLU en vigueur. Concernant la parcelle n°592, il s'agit d'une erreur matérielle qui a été rectifiée sur les données cartographiques du cadastre et sera rectifiée pour l'approbation du PLUi.

E21 (05/09/25) et E208 (26/09/25) : Dans sa lettre du 5 septembre 2025, M. Jean-Baptiste Gastinne, premier adjoint au maire du Havre, chargé de l'urbanisme et de l'environnement,

demande que soit apporté, dans le cadre de l'enquête publique, un certain nombre de compléments au projet de PLUi, en proposant des ajustements de rédaction des OAP, du règlement écrit et du répertoire du patrimoine, ainsi que des corrections de forme. Une annexe de six pages est jointe à la lettre.

D'autre part, dans sa lettre du 25 septembre 2025 (E208 - 26/08/25), M. Jean-Baptiste Gastinne, propose deux ajustements de zonage UA :

- Inclure l'îlot entre les rues Président Wilson, Gobelins et Foubert pour densifier et reconvertir le site de l'ex-école des Gobelins.
- Étendre la zone UApm pour correspondre au périmètre UNESCO et inclure le Centre de commerce international et le bassin de la Citadelle, assurant cohérence urbaine et patrimoniale. (8 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Ces remarques seront prises en compte dans la version approuvée du PLUi. Elles nécessiteront un échange technique avec les services de la ville du Havre prévu prochainement.

@27 (08/09/25) : M. Allinmat Mickaël demande la modification du projet de PLUi pour les parcelles AE 291 et AE 394 à Fontaine-la-Mallet, d'une superficie de 8 000 m² classées en zone NA (terrain protégé pour l'environnement. Ces parcelles, autrefois utilisées comme corridors écologiques entre la forêt de Montgeon et le parc de Rouelles, sont désormais isolées par des routes départementales et des lotissements, rendant impossible leur rôle environnemental initial. Inutilisables pour l'agriculture ou l'élevage en raison de leur proximité avec des habitations, elles bénéficient cependant d'un accès aux commodités (eau, électricité, voirie). M. Allinmat a obtenu plusieurs validations techniques : la possibilité de construire avec une fosse septique (confirmée par la communauté urbaine), la faisabilité du projet au niveau de la voirie (validée par la direction des routes départementales), et l'adéquation du projet avec les objectifs territoriaux (confirmée par la mairie du Havre et la communauté urbaine). Malgré un certificat d'urbanisme déposé en juillet 2024, qui bien que négatif sur la nature du terrain, était viable sur les autres aspects, sa demande n'a pas été prise en compte dans le PLUI. M. Allinmate sollicite donc une réévaluation de sa demande ou, à défaut, une réponse motivée expliquant les raisons du rejet, afin de pouvoir adapter son projet aux exigences du territoire. Son objectif est de contribuer de manière constructive à l'aménagement local, dans le respect des règles d'urbanisme et des intérêts communautaires (PJ 4).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

L'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles n'est pas envisagée compte-tenu des enjeux de biodiversité (ces parcelles correspondent à un corridor écologique entre les deux réservoirs des forêts de Montgeon et de Rouelles), des objectifs de sobriété foncière définis dans le PLUi et des dispositions liées à la proximité d'une voie classée à grande circulation. Enfin, d'autres servitudes s'appliquent à ces parcelles (gaz et protection transmission radioélectrique contre obstacles) qui empêchent sa constructibilité.

E42 (10/09/25) : Mme Courchai Nathalie est propriétaire du bâtiment agricole n° 719 situé au Hameau d'Épremesnil au Havre. Dans le projet de PLUi, il est précisé : *« Si création ou changement de menuiseries, préférer le bois ou l'aluminium avec modénatures et petits bois. Pas de volets roulants mais des volets en bois à battants ou repliés en tableau. » Or, j'ai vendu deux bâtiments agricoles voisins qui ont changé de destination en habitation. Ces logements sont aujourd'hui équipés de baies en aluminium noir et de volets roulants avec coffre intérieur. Le bâtiment n° 719 ayant vocation à être transformé à son tour, appliquer strictement la prescription citée créerait une incohérence et risquerait de dénaturer le site par rapport aux transformations déjà réalisées juste à côté. Je souhaite donc que cette prescription soit revue ou assouplie afin de permettre une harmonisation avec les constructions voisines. »*

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole
La ville du Havre est favorable au maintien en niveau 3 et à la possibilité d'installer des volets roulants avec coffres intérieurs non visibles en façade et sans cellules photovoltaïques déportées sur les façades. Les prescriptions inscrites dans la fiche descriptive seront adaptées en conséquence.

@61 (14/09/25) : M. et Mme Clément Pierre-Yves signalent qu'ils ont constaté que leur parcelle au Havre était classée en jardin remarquable de niveau 2. Ils ne comprennent pas pourquoi ce classement car ils sont les seuls de la rue, alors qu'il y a d'autres maisons avec jardin. En ce sens, l'intérêt écologique d'un seul jardin leur semble peu pertinent et demandent le déclassement « jardin remarquable » de cette parcelle.
Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole
Ce déclassement sera pris en compte dans le dossier de PLUi approuvé.

E97 (18/09/25 : M. et Mme Luco Camille demande des renseignements sur les futures règles d'aménagement, rénovation, extension, applicables au secteur de Bléville au Havre et plus particulièrement pour la rue Guy Moquet.
Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole
Le guide de prise en main du PLUi explique les différents documents à consulter pour prendre connaissance des règles s'appliquant à un terrain. Par ailleurs, il est conseillé au propriétaire de réaliser un certificat d'urbanisme pour connaitre les règles applicables à son terrain.

@104 (19/09/25) : « Max » : Le bâtiment situé 40 boulevard Jules Durand au Havre (parcelle NM 130), propriété de TCH DE ANGELI, est classé comme "Patrimoine bâti à protéger" pour des raisons culturelles, historiques et architecturales. Cependant, il est abandonné depuis la fermeture de l'usine en 2023 : la charpente s'est effondrée, les murs sont très dégradés, et son état constitue un obstacle technique et économique pour la reconquête du site industriel (4 ha). Il est demandé de lever cette protection urbanistique uniquement pour ce bâtiment, afin de faciliter sa réhabilitation ou sa démolition par de futurs repreneurs.
Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole
Cette contribution concerne le bâtiment remarquable n°934 (protection de niveau 2) : l'usine des tréfileries et laminoirs du Havre, composant un ensemble architectural avec le bâtiment remarquable n°933 (niveau 2). Les prescriptions inscrites dans la fiche descriptive de cette construction seront adaptées pour tenir compte de l'état de dégradation du bâtiment ne permettant pas sa conservation.

@140 (23/09/25) : Mme Cobos-Steiner Annabelle, au nom de la SHEMA, gestionnaire des ZAC Le Havre Plateau et Le Mesnil, formule plusieurs remarques pour adapter le PLUi aux réalités de ces zones :

Pour la ZAC Le Havre Plateau :

- Demande d'autoriser les activités industrielles (actuellement interdites en zone UYe), sous réserve de leur compatibilité avec l'habitat voisin.
- Souhaite augmenter le nombre de teintes autorisées pour les façades et porter la hauteur maximale des clôtures à 2 mètres (au lieu de 1,80 m)

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole
Ce sujet est en cours d'analyse et doit faire l'objet d'un arbitrage entre la ville du Havre et la Communauté urbaine.

Pour la ZAC Le Mesnil :

- Propose de protéger le boisement sud et le talus cauchois en les rendant non constructibles.
- Relève des incohérences dans l'OAP (alignements, voiries, mitoyenneté) et des

contraintes excessives (interdiction d'hébergements, hôtels, bureaux), limitant le développement économique.

- Demande d'autoriser les commerces de moins de 300 m² et d'assouplir les règles sur les teintes de façades et la hauteur des clôtures.

L'objectif est d'harmoniser le PLUi avec les projets d'aménagement et les besoins économiques des ZAC.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole
Cette ZAC ne concerne pas le territoire de la ville du Havre.
De manière générale les différentes requêtes ont été partagées avec la ville de Montivilliers pour déterminer leur prise en compte.
Les incohérences mises en évidence dans l'OAP seront traitées, sous réserve que l'OAP soit maintenue. En effet, le parc d'activités du Mesnil faisant l'objet d'une procédure de ZAC, la confirmation de cette OAP doit être étudiée. Une mise à jour des éléments de patrimoine sera réalisée, en cohérence avec les demandes formalisées et l'état actuel et projeté des surfaces plantées et des alignements boisés.
Un zonage spécifique UY indicé pourrait être créé pour répondre aux différentes demandes d'adaptation des prescriptions réglementaires à l'exception :

- De la hauteur des clôtures : la hauteur maximale est confirmée à 1,80 m
- L'emprise au sol maximale
- Le maintien des bandes d'inconstructibilité issues de l'étude d'entrée de ville réalisée en 2012 par la SHEMA
- L'autorisation des commerces et activités artisanales de moins de 300 m². Cette évolution serait incompatible avec les orientations du DAAC du SCoT approuvé en avril 2025 et avec les orientations du PADD du PLUi.

@144 (24/09/25) et @326 (29/09/25) : Association Écologie pour Le Havre (EPLH) représentée par Mme Leroy Annie : Le PPRT de la ZIP du Havre, annexé au PLUi, repose sur un PPI actuellement contesté devant le tribunal administratif de Rouen. Son annulation probable impliquerait la révision du PPRT et l'extension des servitudes, rendant rapidement caduque la mise à jour du PLUi et créant une insécurité juridique. De plus, le projet « Air Products » contreviendrait aux règles de sécurité de la circulaire du 10 mai 2010. Avec un rayon de risque porté à 15 km, le PPRT couvrirait un vaste territoire, d'Octeville à Tancarville et d'Angerville-l'Orcher à Genneville (Calvados).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Le PPRT sera annexé au PLUi, ce qui signifie que ses prescriptions deviennent opposables aux autorisations d'urbanisme. La Communauté urbaine reste attentive à l'évolution du contentieux en cours et à ses implications pour l'aménagement du territoire.

Concernant le projet « Air Products », nous prenons note de votre référence à la circulaire du 10 mai 2010 relative aux règles de sécurité. Ces éléments seront examinés avec attention, en lien avec les services compétents de l'État.

Nota : La contribution @143 de M. Thomas Rémi (24/09/25) présente les mêmes remarques.

D'autre part, Mme Leroy, au nom de son association, considère que le projet de PLUi est insuffisant face au changement climatique et demande la protection intégrale des espaces naturels portuaires, l'arrêt de l'extension industrielle et un meilleur respect des mesures environnementales. Le PLUi actuel est jugé prématuré, imprécis et scientifiquement contradictoire, sous-estimant fortement les risques climatiques pour les quartiers sud et est du Havre. La protection des espaces naturels et agricoles, notamment les herbages de Saint-Vigor-d'Ymonville, la virgule du Hode et le reposoir sur dune, est essentielle. Les mesures ERC sont insuffisantes et les grands projets industriels existants ont des impacts

environnementaux majeurs. Toute nouvelle artificialisation est refusée, et les futurs projets doivent se concentrer sur des zones déjà urbanisées.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Le changement climatique constitue un défi majeur pour l'aménagement du territoire et le PLUi intègre cette dimension à travers plusieurs orientations stratégiques : limitation de l'artificialisation des sols, renforcement des trames vertes et bleues, préservation de la biodiversité, des espaces naturels, forestiers et agricoles. C'est de ce point de vue une évolution majeure par rapport aux documents d'urbanisme actuellement en vigueur.

Concernant les espaces naturels portuaires inclus dans la ZIP, leur rôle écologique est reconnu, et le PLUi prévoit des mesures de protection ou de vigilance adaptées à leur sensibilité. S'agissant de l'extension industrielle, le PLUi cherche à concilier développement économique et sobriété foncière. Les projets futurs sont orientés prioritairement vers des secteurs déjà urbanisés ou en reconversion, dans une logique de densification maîtrisée. Les mesures Éviter – Réduire – Compenser (ERC) sont mobilisées pour encadrer les impacts environnementaux, et leur mise en œuvre est suivie dans le cadre des procédures réglementaires. Les secteurs des Herbages et de la petite virgule du Hode s'inscrivent dans une dynamique de développement économique d'intérêt national, en cohérence avec la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'estuaire de la Seine, le SCoT récemment approuvé et les orientations stratégiques d'HAROPA Port. Leur développement s'inscrit dans la trajectoire nationale de réindustrialisation verte. Le port du Havre, infrastructure d'intérêt national et international, constitue un levier majeur pour l'implantation d'industries de transition, en lien avec les ressources logistiques, énergétiques et foncières du territoire.
Le classement en 2AU de ces zones relève d'une planification stratégique à horizon 2035, qui permet :
- d'anticiper les besoins fonciers liés à des projets industriels structurants,
- de sécuriser les conditions d'aménagement (mobilité, risques, environnement),
- de donner de la lisibilité aux acteurs économiques et institutionnels.

Les secteurs concernés présentent des enjeux environnementaux forts (zones humides, biodiversité, submersion). Leur aménagement futur s'inscrira dans une logique de sobriété foncière et de prise en compte de la richesse écologique des espaces. Il est important de souligner que l'urbanisation ne signifie pas artificialisation totale. Le développement envisagé s'inscrira dans une logique d'aménagement responsable, intégrant les principes de l'évitement, de la réduction et de la compensation des impacts environnementaux. Des dispositifs tels que la préservation de corridors écologiques, la requalification de friches ou la mise en œuvre de mesures compensatoires seront mobilisés pour limiter les effets sur la biodiversité. Le futur schéma directeur du patrimoine naturel élaboré par HAROPA constituera à cet égard un outil précieux pour articuler développement économique et préservation des milieux.

Enfin, le PLUi est un document évolutif, fondé sur des études techniques et scientifiques actualisées. Il sera révisé en fonction des évolutions réglementaires, des résultats des concertations et des dynamiques territoriales, notamment en matière de résilience climatique.

Dans le même esprit :

@196 (26/09/25) et @250 (28/09/25) : Anonymat demandé : Il est souhaité *« que Haropa et les entreprises de la zone industrielle prennent plus en compte la biodiversité en général »* compte tenu de la proximité de la réserve naturelle nationale car *« une grande biodiversité y est présente et c'est notre bien à tous. Ne pas bétonner, combler le moindre fossé, utiliser la moindre parcelle ayant un aspect sauvage. Garder un peu de sauvage (évite un entretien*

coûteux et inutile). Crapauds, tritons et salamandres vous remercient chaleureusement et probablement insectes. »

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Cf. Ci-dessus

@175 (25/09/25) : Anonymat demandé : Construction rue Romain Rolland au Havre (quartier de Sanvic) : Dans cette zone il est possible de construire un immeuble, mais vu la disposition du terrain cela semble difficile. Il existe déjà de nombreux immeubles dans le quartier qui devient saturé.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

La contribution évoque tout d'abord un pavillon situé 21 rue Romain Rolland. Le contributeur manifeste sa réjouissance concernant le fait que cette maison est classée comme élément bâti à préserver. Sa démolition est donc interdite même si des travaux pourraient être nécessaires.

Il est également fait référence au fait que cette zone du PLU actuel et du futur PLUi permet la construction d'immeubles. La densité du quartier semble atteinte selon cette personne et la préservation du cadre de vie, des espaces libres de terre et des arbres semble primordiale.

En réponse, il est indiqué que cela fait également partie des objectifs de la ville du Havre qui a établi par ailleurs, un cahier de recommandations pour les aménagements à venir au sein du quartier de Sanvic.

@254 (28/09/25) : M. Brier Marceau, propriétaire de la parcelle JJ 365 située 69 rue Ernest Renan au Havre, constate que sa parcelle va être classée parcs et jardins 3. Il souhaite pouvoir agrandir sa maison (qui n'apparaît pas encore entièrement sur le cadastre, mais sur arcopole oui) jusqu'en limite de propriété au 67 rue E. Renan, sans que ce classement ne l'en empêche. Il est précisé : *« Cette partie du terrain est actuellement engazonnée. Le reste de la parcelle, linéaire sur rue, peut conserver ce classement, des arbres fruitiers ayant été récemment plantés. »*

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Une étude de l'ensemble des règles du PLUi est à considérer lors de ce type de demande. Seule une réponse lors d'un permis de construire ou une déclaration préalable pourra indiquer si le projet peut effectivement être réalisé. Quant à la protection en parcs et jardins niveau 3, cette prescription était déjà inscrite au PLU communal datant de 2019, la conservation ou non de la fiche patrimoine sera considérée dans la révision générale du répertoire, qui sera engagée prochainement par la ville du Havre.

E260 (28/09/25) : Mme Pélicant Sophie demande que sa parcelle B 52, située 81 rue Sophie Blanchard au Havre (secteur de Dollemard). Classée en A avec absence de vocation agricole réelle, soit classée en zone constructible. (2 PJ).

Réponse de la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Mme PELICANT est propriétaire de terrains au Havre, dans le Hameau de la Corvée en bordure de l'aéroport et de la zone d'activités Le Havre Plateau. Sa requête concerne la construction d'un pavillon sur la parcelle OB52, actuellement classée en zone agricole dans le PLU communal en vigueur, zonage maintenu au sein du PLUi. Ce terrain de 3443 m² comporte une écurie, construction en parpaings de 3 côtés et couverte, entièrement ouverte sur la façade principale. Ce projet a déjà fait l'objet d'une demande d'urbanisme refusée, refus confirmé en appel par le tribunal administratif. Une autorisation d'urbanisme a été délivrée pour rénover la toiture de l'écurie. Une demande d'urbanisme a été refusée pour étendre.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, madame Pélicant sollicite un changement de zonage pour la parcelle OB52. L'urbanisation de ce secteur n'est pas souhaitée compte tenu de sa localisation dans le PEB de l'aéroport, en lisière de la zone cultivée aux abords de l'aéroport, en marge de la zone urbaine et des installations de lutte contre l'incendie et à proximité du parc des Falaises et de la consommation foncière d'espace agricoles générée (ZAN).

Concernant Mme Pélicant, son avocat est intervenu :
CU02 (29/08/25) : Cabinet d'avocats « Leclercq et Tarteret » : Lettre (LRAR) du 25/08/25 : Agissant en qualité de conseil de Mme Pélicant Sophie, il est demandé le classement en zone UC d'un ensemble immobilier composé des parcelles section OB n° 51, 52, 53, 63 et 64 au Havre, parcelles classées en zone agricole au projet de PLUi.

- L'article R.151-22 du code de l'urbanisme définit les critères pour le classement en zone agricole : *« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »*
- La jurisprudence administrative (arrêts de la Cour Administrative d'Appel de Lyon et du Conseil d'État) souligne que le classement en zone agricole doit être justifié par la préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.
- Les orientations du PADD prévoit une densification encadrée des hameaux urbains structurés.
- Le secteur est décrit comme un hameau avec plusieurs constructions existantes et une proximité immédiate avec une zone d'aménagement concerté (ZAC) et d'un projet d'écoquartier en cours de développement, renforçant la vocation urbaine du secteur.
- Les parcelles sont situées à proximité de l'aéroport, ce qui limite leur usage agricole.
- Les sols sont humides et instables, ce qui rend toute exploitation agricole non viable.
- Absence totale d'exploitation agricole passée ou actuelle sur les parcelles.

Nota : Mme Pélicant Sophie a déposé en @318, le 29 septembre 2025, les mêmes arguments ci-dessus (CU02) que son cabinet d'avocats (5 PJ).

Réponse de la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Mme PELICANT est propriétaire de terrains au Havre, dans le Hameau de la Corvée en bordure de l'aéroport et de la zone d'activités Le Havre Plateau. Sa requête concerne la construction d'un pavillon sur la parcelle OB52, actuellement classée en zone agricole dans le PLU communal en vigueur, zonage maintenu au sein du PLUi. Ce terrain de 3443 m² comporte une écurie, construction en parpaings de 3 côtés et couverte, entièrement ouverte sur la façade principale. Ce projet a déjà fait l'objet d'une demande d'urbanisme refusée, refus confirmé en appel par le tribunal administratif. Une autorisation d'urbanisme a été délivrée pour rénover la toiture de l'écurie. Une demande d'urbanisme a été refusée pour étendre.
Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, madame Pélicant sollicite un changement de zonage pour la parcelle OB52. L'avocat de Mme PELICANT demande le classement en zone UC, zone urbaine de moyenne densité, de tout le hameau de la Corvée.
L'urbanisation de ce secteur n'est pas souhaitée compte tenu de sa localisation dans le PEB de l'aéroport, en lisière de la zone cultivée aux abords de l'aéroport, en marge de la zone urbaine et des installations de lutte contre l'incendie et à proximité du parc des Falaises et de la consommation foncière d'espace agricoles générée (ZAN).

E309 (29/09/25) : Mme Royer Amandine, représentant l'association « La Ligue Havraise » demande pour la propriété d'Éprémesnil (parcelle AB 120, secteur des Rouelles) la suppression de deux bâtiments du répertoire des bâtiments remarquables. Ancien logis (fiche 418, niveau 3) et bâtiment annexe (niveau 2). La suppression de la qualification en clos-masure est jugée non pertinente : les fiches LH36 et LH129 autorisent le changement de destination du site, sous réserve du respect de la qualité paysagère. Cette disposition satisfait l'association mais ces fiches qualifient le site de « clos-masure identifié » or, aucune autre pièce du PLUi ne mentionne ce classement, le site n'est pas en zone agricole (il est en zone naturelle), la composition bâtie ne correspond pas à la définition d'un clos-masure (pas de cour centrale ni de talus plantés). (6 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

La protection sur le bâtiment de l'annexe sera supprimée (niveau 2) mais l'ancien logis sera

maintenu en niveau de protection 3, compte tenu de son caractère remarquable.

@358 et @367 (29/09/25) : M. Landry Nicolas : Intervenant au titre de référent de la direction Cycle de l'Eau de la communauté urbaine, en tant que concessionnaire eau potable et assainissement, M. Landry signale des points à corriger dans plusieurs OAP :

1. Erreurs matérielles sur la description des réseaux (OAP n° 29, 31, 32, 519, 538).
2. Nécessité d'indiquer les points de connexion aux réseaux, certaines voies publiques étant dépourvues de réseaux (OAP n° 15, 141, 166, 225, 246, 294, 344, 345, 381, 400, 503, 522, 544, 557).
3. Adaptation des schémas de principe en raison d'emplacements réservés ou de réseaux en servitude (OAP n° 372, 533).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Les OAP citées ne concernent pas le territoire de la ville du Havre.
Les erreurs matérielles seront corrigées et les demandes d'ajustement prises en compte dans la version approuvée du PLUi.

@366 (29/09/25) : M. Heitekava Siliaco, au nom de « Spirit Grands Projets » demande une adaptation ciblée du PLUi pour le site de la friche Lipton – Caucriauville (50 av. du 8 mai 1945, parcelles SL 330/SL 332). L'objectif est d'autoriser un projet mixte incluant :

1. Un datacenter (classé en sous-destination "entrepôt") en zone UB, sous conditions strictes.
2. Des maisons groupées (volet résidentiel limité).
3. Des activités artisanales/commerciales compatibles.

Modifications demandées :

1. Ouverture encadrée de la sous-destination "entrepôt" pour le datacenter, avec :
    - Intégration paysagère (écrans végétaux, façades soignées).
    - Maîtrise des flux logistiques et des nuisances (bruit, rejets, énergie/eau).
2. Assouplissement de la clause d'"opération d'ensemble" pour permettre un phasage des réalisations, tout en garantissant la cohérence urbaine et paysagère via un schéma directeur.

Intérêts :

- Reconversion d'une friche avec une activité à forte valeur ajoutée.
- Création d'emplois et de recettes fiscales locales.
- Contribution à la souveraineté numérique.
- Préservation du cadre de vie grâce à des prescriptions environnementales strictes.
- Mixité équilibrée (habitat/activités) adaptée au quartier (1PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Plusieurs points précis d'évolution sont demandés. Il ne peut pas être donnée une suite favorable à la demande d'autoriser la destination "entrepôt" car cela s'appliquera sur l'ensemble du zonage UB ce qui n'est pas souhaitable. Il faudrait produire un découpage spécifique au site. Cette question pourra être traitée dans une procédure d'évolution ultérieure du PLU qui sera compatible avec le temps des projets.

3.24 : Hermeville

Aucune contribution pour la commune d'Hermeville.

3.25 : Heugueville

MON08 (25/09/25) M. et Mme Lebrun Pierre et Christiane : Réclamation pour placer en zone

U les parcelles ZE 38, 40, 41 et 42. Ces parcelles furent constructibles par le passé et sont devenues inconstructibles par l'application de la loi littorale. Ces terres ne sont plus cultivées elles sont proches du centre-bourg et des réseaux. Le maire de la commune a accordé une demande préalable.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Les parcelles ZE 38, 40, 41 et 42 (environ 3200 m²) sont classées en zone Agricole depuis l'entrée en application du PLU communal. Les trois parcelles se situent dans le prolongement de l'enveloppe urbaine du village d'Heuqueville, dont elles sont séparées par une voie. Elles sont comprises en Espace Proche du Rivage (EPR) induisant un principe d'extension limitée incompatible avec la prise en compte de cette demande.

Bien que le terrain ne soit pas valorisé par une activité agricole, l'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles impliquerait également une consommation d'espace supplémentaire, incompatible avec les objectifs de sobriété foncière définis dans le SCoT et le PLUi.

Cette demande ne sera pas satisfaite dans la version approuvée du PLUi.

3.26 : Manéglise

Aucune contribution pour la commune de Manéglise.

3.27 : Mannevillette

E80 (16/09/25) : Consorts Lecomte, représentés par Mme Craquelin Marie-Thérèse : Il est signalé que la parcelle ZG 25 de 8 462 m² à Mannevillette est située dans une dent creuse et qu'elle est desservie par les réseaux. Bien que non cultivée, elle est libre mais toujours entretenue. Il est demandé que cette parcelle soit constructible et il est ajouté : *« Surtout que nous sommes prêts à accepter le projet d'un chemin piétonnier sur cette parcelle. »* (1 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Cette parcelle (environ 8500 m²) est classée en zone agricole dans le PLU communal, actuellement en vigueur. Elle est adjacente à la zone UD identifiée pour le hameau du Merisier - la Forge. Cette parcelle est identifiée en emplacement réservé pour la réalisation d'une aire de stationnement et de covoiturage au bénéfice de la commune. Ce projet est comptabilisé dans la consommation d'espaces bien que ce terrain ne soit pas valorisé par une activité agricole. Son inscription en zone urbaine de type UD serait en décalage avec les objectifs de projection de logements envisagés pour la commune. Cette demande ne sera pas satisfaite dans le PLUi approuvé.

@127 (22/09/25) : M. et Mme Lecalier : Demande de permis de construire pour deux maisons individuelles sur un terrain agricole de 3 000 m² (section ZC 57), plat et viabilisé, situé à Cauville-sur-Mer, accolé à leur résidence principale au 1 allée des Frênes à Mannevillette. Les maisons, de plain-pied et aux normes PMR, s'intégreront esthétiquement au hameau. Les maires des deux communes et la banque ont donné leur accord. Projet destiné à deux résidences principales familiales. Photos jointes. Disponible pour tout complément (5 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Cette contribution concerne la commune de Cauville-sur-Mer.

La parcelle ZC0057 est comprise dans un ancien clos-masure, entre Cauville-sur-Mer et Mannevillette, ayant connu quelques densifications permises par les documents d'urbanisme antérieurs. L'ensemble du secteur est classé en zone agricole, car il ne semble pas répondre aux critères de qualification en hameau urbain définis dans le PLUi.

Cette parcelle ZC 57, étant située à Cauville-sur-Mer, est également soumise à l'application de la loi Littoral. Ce secteur n'est pas identifié comme secteur déjà urbanisé (SDU) au niveau du Schéma de cohérence territoriale (SCoT), il se situe dans un secteur diffus et ne peut pas conséquent pas être classée en zone urbaine.

3.28 : Montivilliers

CU09 : (08/09/2025) : Cabinet d'avocats EBC (Rouen), représentant M. Marcel Hérouard,

propriétaire d'une parcelle AI n° 513, chemin de la Ferme de Rébultot, à Montivilliers. M. Hérouard demande que sa parcelle classée en zone A et en "clos-masure" dans le PLUi soit reclassée en zone urbaine, conformément à son historique (PLU) et à son contexte local. Sa parcelle, située dans un hameau urbanisé et desservi par les réseaux, n'a pas la vocation agricole potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (erreur manifeste d'appréciation, selon la jurisprudence ex CE 25 mai 1994, Commune d'Herbeys).

Le classement est incohérent avec le SCoT, qui autorise les constructions dans les hameaux existants sous conditions (desserte par les réseaux, respect du patrimoine, etc.). Les données démographiques utilisées sont obsolètes (2008-2018), faussant les besoins en logements. Le "clos-masure" est mal justifié (critères traditionnels non remplis).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Cette parcelle était classée en zone AH dans le PLU communal. Elle est située dans un ensemble qui ne répond pas aux critères de définition des zones urbaines appliqués sur les secteurs de hameau (organisation urbaine, nombre de constructions, densité) et, intégrée à un plus vaste ensemble agricole, assimilée à un secteur de bâti diffus. De plus, ce secteur semble toujours accueillir un bâtiment agricole déclaré lors du diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Cet ensemble répond aux critères d'identification des clos-masures (patrimoine naturel et bâti). Sa suppression se ferait au détriment de l'objectif de préservation et de mise en valeur des clos-masures, affirmé dans le PADD. Ce clos-masure restera identifié dans le PLUi approuvé.

@100 (18/09/25) : M. et Mme Eudier-Letourneur David et Audrey s'opposent à l'alignement boisé sur la parcelle CC 588 à Montivilliers :

- Absence de boisement en limite de propriété.
- Traitement inégal des parcelles riveraines.
- Existence de documents d'urbanisme opposables.
- Impact sur l'exploitation agricole voisine.
- Privation d'une vue (1 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Cet alignement a été identifié en 2023 par photo-interprétation. Cette frange urbaine était plus densément plantée au regard des photographies aériennes antérieures. Le retrait de cet alignement ou une potentielle extension sur toute la frange urbaine sont à étudier avec la commune.

@107 (19/09/25) : Anonymat demandé : Opposition au classement en EBC du terrain 51 rue Jean Jaurès à Montivilliers (AS 300/135, 4 645 m²). Ce terrain, partiellement boisé et déjà bâti, est mitoyen à une zone constructible (UC). Son classement en espace boisé classé serait injustifié (peu de végétation, incohérence urbanistique) et préjudiciable (acquis en 2021 pour son potentiel constructible). Proposition : Limiter l'EBC à son strict minimum et reclasser le reste en zone UC pour une cohérence avec le quartier (1 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Le PLUi prévoit déjà l'inscription de cette parcelle en secteur UC. Au regard des justificatifs fournis, le secteur d'EBC sera réduit.

HAR03 (22/09/25) et @141 (23/09/25) : Cabinet d'avocats « Lenglet-Malbesin » représentant la Société Eurodelta (exploitante) et la SCI Carpe Diem (propriétaire) du terrain CH 250 de 9 500 m² situé 13 rue Van Gogh à Montivilliers.

Demande de reclassement du terrain, proposé en zone A dans le projet de PLUi, en zone Uy en raison de son utilisation réelle et de son environnement urbanisé.

En 2008, Eurodelta a acquis le terrain pour y développer ses activités de formation professionnelle, avec l'accord de la mairie. Un certificat d'urbanisme opérationnel (2008) et un permis de construire (2009) ont été délivrés pour y aménager une aire d'évolution pour engins

de chantier et un parking. Les travaux ont été réalisés conformément aux autorisations, et le terrain est exploité depuis plus de 15 ans pour des activités économiques, sans vocation agricole.

Le terrain est enclavé entre une zone U et une future OAP ainsi qu'à proximité de la ZAC de la Belle Étoile (zone Uy). Il ne présente aucun potentiel agricole et est déjà intégré dans un tissu urbain. Le classement en zone A est jugé illogique, car il ne correspond ni à l'usage actuel du terrain, ni à son environnement, ni à son potentiel agronomique.

Le terrain devrait donc être classé en zone Uy en cohérence avec son usage actuel et son environnement immédiat. Cela permettrait de régulariser sa situation et de faciliter son intégration dans le projet d'aménagement du quartier.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Cette parcelle est classée en zone agricole du PLU communal. La proximité avec la zone d'habitat et l'incompatibilité entre la ZAE et les habitations restent difficiles en termes d'usage, y compris dans l'hypothèse de nouvelles constructions d'activités.

Le pétitionnaire est invité à partager un projet précis de développement qui pourrait être analysé et partagé avec la commune ou alors être intégré lors d'une prochaine évolution du PLUI.

En complément à HAR03 et @141 : @333 (29/09/25) : Anonymat demandé : *« Les parcelles CH 250 et CH 228 à Montivilliers appartiennent à l'entreprise Eurodelta, qui souhaite développer son activité, or une parcelle est classée en zone A, ce qui est impossible Pour éviter de déménager l'activité ou de la mettre en danger il faudrait permettre son développement. »*

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Cf : réponse ci-dessus.

E148 (24/09/25) : M. Lebas Denis : Sept frères, en indivision d'un terrain d'environ 5 000 m² à La Payennière à Montivilliers (parcelles AP 253, 254, 255 et 260) contestent son classement dans le PLUi. Situé en zone urbanisée et déjà équipé en réseaux (eau, électricité, assainissement), ce terrain a été reclassé en zone naturelle en avril 2025 (après avoir été envisagé en zone agricole). Ils demandent de réexaminer ce classement, qu'ils jugent incohérent avec la réalité du terrain et son potentiel urbain (1 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
La parcelle AP260 est déjà urbanisée et située en continuité de l'enveloppe urbaine. Elle est classée en zone urbaine dans le PLUi arrêté à la différence des 3 autres parcelles qui ne sont pas bâties et sont classées en zone naturelle. Ces 3 parcelles étaient classées en zone agricole dans le PLU communal. Leur inscription en zone urbaine impliquerait une consommation d'espaces supplémentaires (6400 m²) ce qui n'est pas souhaité compte tenu de la consommation foncière générée et des impacts sur la biodiversité. Cette demande ne sera pas satisfaite dans le PLUi approuvé.

@149 (24/09/25) et E151 (24/09/25) : Cabinet d'avocats Fidal à Bois-Guillaume, représentant Mme Jokek Aurélia et M. Colcy qui ont acquis en mars 2025 quatre parcelles AW 59, 60, 73 et 74, chemin de la Montade à Montivilliers classées initialement en zone urbaine (UCb) selon le PLU en vigueur. Ils ont déposé un permis de construire pour une maison individuelle sur la parcelle AW60. Or le maire de Montivilliers a opposé un sursis à statuer le 10 juillet 2025, en raison du projet de PLUI, qui reclasse la parcelle en zone naturelle, la rendant inconstructible. Ce reclassement est contesté par les acquéreurs, qui estiment qu'il résulte d'un détournement de procédure et de pressions politiques (notamment pour favoriser un agriculteur voisin selon la contribution).

Arguments des acquéreurs :

- Le zonage a été modifié après la délivrance du certificat d'urbanisme (mars 2025) et in extremis avant l'arrêt du PLUI (avril 2025).
- La parcelle est en continuité avec un secteur urbanisé et ne présente aucune caractéristique naturelle justifiant ce classement.
- Le reclassement contredit les objectifs du PLH et du PADD, qui visent à produire des logements.
- Des échanges avec les services d'urbanisme avant l'achat confirmaient la constructibilité des parcelles.

Les acquéreurs demandent la restitution du zonage initial (UCb) et contestent la légalité du sursis à statuer, arguant d'un abus de pouvoir et d'une illégalité manifeste.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Cette demande est en cours d'analyse et fera l'objet d'un échange avec la commune.

@156 (24/09/25) : Mme et M. Bigo-Damamme Élise et Jérémie demandent la correction du zonage de la parcelle AS 196 (700 rue du Haut Pimont à Montivilliers), classée à tort en zone agricole alors qu'il s'agit d'un pavillon (parcelle jamais exploitée en agriculture). Conformément à la délibération municipale du 23 juin 2025 il est demandé le classement en zone UG, au même titre que les parcelles voisines, ainsi que celui de l'enclave ZE 65 (1 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

La demande concernant la parcelle AS196 sera satisfaite, considérant les arguments apportés. L'intégration de la parcelle ZE65 implique une consommation d'espaces à comptabiliser (1500 m²).

E160 (25/09/25) : M. Cantais Alain, demeurant 7 impasse Ferme de la Rive à Montivilliers sur la parcelle cadastrée 353, souhaite construire sur ce terrain (en plus de la maison existante) une autre petite maison en ossature bois d'une surface maximum de 90 m² (1 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Cette parcelle est comprise dans la zone UD donc constructible sous certaines conditions. Le pétitionnaire peut se reporter aux dispositions des pièces réglementaires qui y sont applicables. Par ailleurs, une réponse pourrait être apportée via la demande d'un certificat d'urbanisme à déposer en Mairie.

@171 et @173 (25/09/25) : M. et Mme Dufour Jean-Pierre et Danièle : Ces personnes possèdent en indivision cinq parcelles, à Montivilliers, non exploitées depuis fin 2020, sauf deux louées brièvement en 2021-2022. Ces parcelles, jugées trop petites et non viables pour une exploitation agricole, génèrent des frais (taxes, entretien) sans revenu. Il est demandé :

- Pour AL 111 et AK 309 : Maintenir leur statut constructible (historiquement constructibles, en centre-ville, entourées d'habitations, desservies par les réseaux).
- Pour AK 41, AK 43 et AK 315 : Conserver leur classement en zone naturelle et éviter leur réservation pour une extension du cimetière.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

L'identification en zone constructible pour les parcelles AL111 et AK309 impliquerait une consommation d'espaces supplémentaires à comptabiliser (1,5 ha) qui ne s'inscrit pas dans l'objectif Zéro artificialisation Nette dans lequel s'inscrit ce PLUi. Les parcelles AL111 et AK309 seront répertoriées en zone Naturelle au même titre que les parcelles AK41, AK43 et AK315 sont déjà identifiées en zone Naturelle. L'emplacement réservé pour le cimetière a été confirmé avec la commune et sera donc maintenu au PLUi approuvé.

@199 (26/09/25) et E348 (29/09/25) : M. Robillard Marcel, représentant la SCI Arthémia et Téraparc à Montivilliers, s'oppose au projet de reclassement des parcelles ZE 130, ZE 18 et AS 288 en zone agricole dans le cadre du PLUi du Havre. Ces parcelles abritent déjà le

magasin Alinéa (ZE 130) et sont destinées à compléter la zone d'activités d'Epaville, conformément aux objectifs initiaux du PLU actuel. M. Robillard souligne que :

- Les parcelles ont fait l'objet d'aménagements coûteux (fouilles archéologiques, viabilisation) et ne présentent aucun potentiel agricole.
- Leur reclassement isolerait le magasin Alinéa et contredirait les dispositions du PADD, qui vise à consolider l'appareil commercial existant.
- Les projets de construction (restaurant, boulangerie) ont été bloqués par des sursis à statuer, malgré leur conformité avec les objectifs initiaux de la commune. (8 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Le reclassement de ces parcelles impliquerait une consommation d'espaces supplémentaires à comptabiliser. Ce secteur de ZAE représente un intérêt communautaire et doit donc faire l'objet d'une analyse approfondie sur la parcelle qui a fait l'objet d'un dossier de la loi sur l'eau et du permis de construire d'Alinéa. Cependant pour les autres parcelles, des problématiques telles que l'érosion et le ruissellement ne permettent pas une identification en zone constructible. Une analyse approfondie partagée avec la commune et la direction du développement économique et agricole de la Communauté urbaine est nécessaire avant d'apporter une réponse précise à cette contribution.

E214 (26/09/25) et E321 (29/09/25) : Mme Marie Charlène représentante du promoteur immobilier Kaufman & Broad à Courbevoie demande le maintien d'un zonage constructible (zone U) et retrait de l'espace boisé classé sur les parcelles AY n° 387, 79, 80 et 81 à Montivilliers (rue de la Rive), en faisant valoir :

- Ces parcelles, actuellement classées en zone naturelle et EBC, forment une "dent creuse" au sein d'une zone déjà urbanisée et bien desservie.
- Un permis de construire pour 115 logements y avait été délivré en 2016, confirmant leur pertinence pour un projet d'habitat collectif de qualité.
- Le projet actuel prévoit 38 logements locatifs sociaux, 50 logements en résidences intergénérationnelles, et 30 logements en accession, répondant aux besoins du territoire.
- Le classement en zone naturelle et EBC n'est pas justifié environnementalement, car le projet respecte la trame végétale existante et prévoit des mesures écologiques (gestion des eaux pluviales, espaces verts, etc.).
- Le projet est aligné avec les orientations du PLUi et du PLH qui encouragent la construction dans les zones déjà desservies.

En conclusion, Kaufman & Broad demande la modification du PLUi pour permettre une constructibilité raisonnée sur ces parcelles, en cohérence avec les objectifs de développement durable et de réponse aux besoins en logements.
Par ailleurs, il signalé en complément en @320 pour Montivilliers :

Parcelles concernées rue de la Rive, parcelles AY n° 387, 79, 80 et 81): actuellement en zone AUBa du PLU de Montivilliers, projetées en zone naturelle + EBC dans le PLUi. Ancien projet : en 2016, un permis de construire avait été accordé pour 115 logements (7 749 m²). Demande : maintien d'un zonage constructible (type U) et retrait de l'EBC.

Dent creuse en zone urbaine (tissu déjà fortement urbanisé, proche des axes D 488 et D 489 dessertes). Impact paysager limité (EBC non justifié). Projet durable et vertueux. Contradiction avec le PADD et le PLH (production de logements dans les centralités, réponse aux besoins croissants en logements, compatibilité avec le développement hospitalier du Havre voisin.). Montivilliers est un pôle dynamique (15 000 habitants, forte demande en logements). Programmation prévue : 38 logements locatifs sociaux. 2 résidences intergénérationnelles (50 logements). 30 logements en accession. Logements spécifiques pour le personnel hospitalier (10 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Le classement en zone urbaine ou à urbaniser de ces parcelles impliquerait un déclassement d'EBC et une consommation d'espaces supplémentaires. Cette demande ne sera pas satisfaite dans la version approuvée du PLUi.

@342 (29/09/25) : Le cabinet d'avocats HSDP à Caen intervient pour le compte de La SCI C2 qui possède deux parcelles à Montivilliers : CH 247 (déjà classée en zone économique) et CH 252 (classée à tort en zone agricole dans le futur PLUi). La parcelle CH 252 est utilisée depuis des années pour du stockage industriel par une entreprise de valorisation de matériaux, sans aucun lien avec l'agriculture. Le cabinet d'avocats souligne que :

- Le PLUi encourage la densification des zones économiques et la reconversion des friches pour limiter l'artificialisation des sols.
- La parcelle CH 252 est déjà intégrée dans une zone d'activité et participe à une logique d'économie circulaire.
- Son classement en zone agricole est inadapté, car elle n'a plus de vocation agricole et ne peut être exploitée comme telle.

La SCI C2 demande donc le reclassement de CH 252 en zone urbaine d'activité économique (1 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
La contribution tente de démontrer la compatibilité d'un classement en zone Uy avec les orientations du PADD et l'absence de vocation agricole du terrain. En revanche, aucun élément n'est apporté sur la régularité des activités développées (pas de mention à d'éventuelles autorisations d'urbanisme). Cette demande ne sera pas satisfaite dans le PLUi approuvé. La proximité avec la zone d'habitat et l'incompatibilité entre la ZAE et les habitations restent difficiles en termes d'usage, y compris dans l'hypothèse de nouvelles constructions d'activités.

3.29 : Notre-Dame-du Bec

Aucune contribution pour Notre-Dame-du-Bec.

3.30 : Octeville-sur-Mer

E28, E31, E32 (08/09/25) : M. et Mme Grard William, propriétaires à Octeville-sur-Mer de la parcelle cadastrée ZR 280 (parcelle en herbage) située au fond de l'impasse André Cornu, souhaitent son classement en zone constructible afin de permettre la réalisation d'un projet futur d'aménagement résidentiel pour leurs enfants (2 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole
La parcelle ZR0376 (et non ZR0280) est classée en zone agricole car elle est située au sein des espaces proches du rivage, d'une coupure d'urbanisation et en extension du secteur déjà urbanisé (SDU) de la Bruyère et du Cramolet. Ce classement décline localement l'application de la Loi littoral qui interdit toute extension de ces secteurs (conformément aux dispositions de l'article L121-8 du Code de l'urbanisme). C'est pourquoi cette requête ne pourra pas être satisfaite.

E39 (09/09/25) : Anonymat demandé : Il est demandé confirmation de la possibilité de diviser la parcelle ZM 123 située 10 impasse des Corneilles à Octeville sur Mer afin d'y construire une maison. Il s'agit d'un ancien corps de ferme dont l'exploitation n'existe plus depuis la réalisation de la rocade nord du Havre.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole
La parcelle est située en zone UE du PLUi, la division et la constructibilité sont possibles dans le respect des règles édictées par le PLUi et par les autres dispositions s'imposant aux autorisations d'urbanisme. Le contributeur est invité à déposer un certificat d'urbanisme pour connaitre l'intégralité des règles s'appliquant à ces terrains.

E41 (10/09/25) : Anonymat demandé : Il est proposé un changement de classement pour *« la parcelle ZK 665 d'une superficie de 5 000 m² environ, située chemin des Quatre Fermes à Octeville-sur-Mer afin de la rendre constructible. »* Il est précisé que cette parcelle *« est difficilement exploitable de par sa forme et sa petite surface. L'exploitant voisin n'est pas intéressé non plus. Depuis 2017 nous en assurons l'entretien. Elle est traversée par le réseau d'eaux usées du lotissement amont. »* (1 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Le PLUi répond, conformément aux objectifs demandés par les services de l'État, à une trajectoire de sobriété foncière impliquant une limitation de la consommation d'espace et d'artificialisation des sols (loi Climat et résilience du 22 août 2021 dont les dispositions ont été modifiées et complétées par la loi du 13 juillet 2023 fixant un objectif de « zéro artificialisation nette » à atteindre en 2050). Le classement en zone constructible de cette parcelle constituerait une augmentation de la consommation foncière de 5 800 m², ce qui n'est pas compatible avec la trajectoire susmentionnée.

E44 (10/09/25) M. et Mme Villamaux Gérard et Antoinette demandent, d'une part, si leurs parcelles ZA 353 et 354 à Octeville-sur-Mer, classée au projet de PLUi en UEl, peuvent être divisées et, d'autre part, quelle est la surface minimum pour pouvoir construire (1 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Les parcelles évoquées sont situées en zone UEl où la division est possible dans le respect des règles édictées par le PLUi (qui ne demande aucune superficie minimale pour les parcelles). Les pétitionnaires sont invités à déposer un certificat d'urbanisme pour connaitre l'intégralité des règles s'appliquant à ces terrains.

@99 (18/09/25) : M. Danguin Anthony signale que pour la parcelle AB 284 au 18 route de Montivilliers à Octeville-sur-Mer la haie située en limite sud n'existe plus et demande donc la suppression de la mention « haie d'alignement boisé ».

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

L'identification d'un alignement d'arbres répond à un enjeu paysager et de co-visibilité par rapport au cheminement public du Fond des Vallées existant. La possibilité de le classer (lui et d'autres alignements voisins manquants) en « alignement d'arbres à créer » sera partagée avec la commune.

@108 et @110 (20/09/25) : Anonymat demandé : Il est contesté le classement de la propriété (parcelles ZP 330, 331, 332), 2 chemin des Primeurs à Octeville-sur-Mer, comme "patrimoine d'intérêt" (réf. 1253). La personne souligne qu'il s'agit de son habitation principale (maison et deux bâtiments), sans activité agricole depuis 1992, et qu'elle n'a jamais sollicité ce classement. Elle demande la mise à jour de la destination de ses bâtiments, comme cela a été fait pour des parcelles voisines (ex. : rue d'Ecqueville, lieu-dit « Le Tôt »). (1 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Les parcelles sont regroupées au sein d'un clos-masure d'intérêt disposant d'une ceinture arborée quasi-complète, d'une organisation spatiale préservée, d'une mare et d'un verger. Le PLUi fait le choix de protéger ce patrimoine remarquable du pays de Caux. Le processus d'identification des clos-masures et les mesures de protection sont détaillées dans l'OAP thématique « Clos-masure ». Dans ce cas précis, le classement n'empêche pas l'évolution des constructions existantes (sans qu'il ne soit nécessaire de demander une identification de ces derniers au titre des bâtiments pouvant changer de destination), ni même la construction de nouveaux bâtiments, à condition de respecter le règlement du PLUi et les prescriptions de l'OAP.

@128 (22/09/25) : Mme Bougon Marie-José demande que les parcelles ZO 389 et 432, constructibles dans les années 2010, désormais en zone agricole, soient classées en zone constructible car peu exploitables en agriculture (1 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Les parcelles ZO0389 et ZO0432 sont classées en zone agricole car elles sont situées en extension du secteur déjà urbanisé (SDU) du Moulin. Ce classement décline localement l'application de la Loi littoral qui interdit toute extension de ces secteurs (conformément aux dispositions de l'article L121-8 du Code de l'urbanisme).

@139 (23/09/25) : Anonymat demandé et OCT02 (23/09/25) : M. Lesage Philippe, : Pour la parcelle ZM 343, chemin d'Édreville à Octeville-sur-Mer, il est signalé *« une erreur matérielle concernant l'existence d'une mare répertoriée sur le plan de zonage du PLUi, le terrain étant situé en hauteur de la route, sa planéité est parfaite, il n'y a jamais eu d'eau ni de gabion comme mentionné sur le plan de zonage. »* Il est demandé que cette parcelle soit classée en zone constructible (5 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Le PLUi répond, conformément aux objectifs demandés par les services de l'État, à une trajectoire de sobriété foncière impliquant une limitation de la consommation d'espace et d'artificialisation des sols (loi Climat et résilience du 22 août 2021 dont les dispositions ont été modifiées et complétées par la loi du 13 juillet 2023 fixant un objectif de « zéro artificialisation nette » à atteindre en 2050).

Pour cette raison, le classement de la parcelle ZM0343 en zone constructible tel qu'existant dans le PLU en vigueur semble inenvisageable car elle reviendrait à ajouter près de 1 hectare au bilan.

En revanche, 2000 m² pourraient être intégrés en zone constructible dans la continuité des constructions existantes. Cette proposition sera étudiée avec les élus communaux. Il convient de préciser qu'en cas d'octroi, cette dernière ne pourra pas être qualifiée de « dent creuse » mais plutôt comme un remodelage de l'enveloppe urbaine, générant de fait une consommation foncière.

Concernant l'identification de la mare, celle-ci sera supprimée dans la version soumise à l'approbation.

OCT01 (23/09/25) et OCT07 (26/09/25) : M. Dubosc Stephane, 33 chemin Saint-Andrieux à Octeville-sur-Mer demande une division de sa parcelle n° 151 d'une surface totale de 4 621m² pour pouvoir construire et souhaite que les demandes exprimées par le public soient considérées au cas par cas. Le secteur autour de son habitation se construit depuis 50 ans et lui *« passe à la trappe ».* Il évoque le même problème à Cauville-sur-Mer pour la parcelle n° 68. En outre, il signale qu'il n'y a pas de risque d'inondation.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

(Contribution R5)

La parcelle AC0151 est située en zone UEl, la division est possible dans le respect des règles édictées par le PLUi. Une demande de certificat d'urbanisme à déposer en Mairie pourrait confirmer les différentes régles et dispositions s'appliquant à la parcelle.

@154 (24/09/25) et OCT09 (25/09/25) : Indivision Lepiller : Propriétaires d'une parcelle ZL 148 de 29 383 m² située impasse de la Bergerie à Octeville-sur-Mer, ces personnes demandent le classement en zone constructible d'une partie de ce terrain pour éventuellement deux ou trois habitations, le terrain étant entouré à proximité de maisons déjà construites, de voie d'accès et de réseaux. 90 % de ce terrain resteraient en zone agricole.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Le PLUi répond, conformément aux objectifs demandés par les services de l'État, à une trajectoire de sobriété foncière impliquant une limitation de la consommation d'espace et d'artificialisation des sols (loi Climat et résilience du 22 août 2021 dont les dispositions ont été modifiées et complétées par la loi du 13 juillet 2023 fixant un objectif de « zéro artificialisation nette » à atteindre en 2050).

Le classement en zone constructible de cette parcelle, classée déjà en zone agricole dans

le PLU communal, à hauteur de 10 % tel qu'annoncé dans la contribution, constituerait une augmentation de la consommation foncière de 2,9 ha, ce qui n'est pas compatible avec la trajectoire susmentionnée.

CU10 (24/09/25) : Cabinet d'avocats « Leclercq & Tarteret » agissant pour le compte de la SCI NIS représentée par M. et Mme Mygorian, demande le reclassement de leur terrain (parcelle ZP n°0228, 8 Chemin de la Mer et du Croquet, Octeville-sur-Mer) classée en zone A dans le PLUi interdisant ainsi toute activité touristique ou construction liée en zone UT, afin de pérenniser leur activité d'aire de stationnement pour camping-cars exploitée depuis 2024 (SIRET : 932 556 426 00017), utile au tourisme local (accueil d'une vingtaine de véhicules/jour) et déjà compatible avec les règles de la zone UT qui autorise explicitement les terrains aménagés pour l'accueil des camping-cars, ainsi que les activités touristiques liées (habitations légères de loisirs, résidences mobiles, etc.). En outre elle est raccordée aux réseaux et proche de la future zone UEi.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

C10 : La parcelle ZP0228 est classée en zone agricole car elle est située en secteur diffus, en dehors et en discontinuité d'une agglomération, d'un village ou d'un secteur déjà urbanisé (SDU) tels que définis au titre de l'article L121-8 du Code de l'urbanisme. L'article L121-9 du Code de l'urbanisme précise que « *L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont en outre subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme* ». Cette lecture implique que lesdits aménagements de terrains pour l'accueil de camping-cars doivent d'abord respecter les règles édictées par l'article L121-8 relatifs à l'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants avant de pouvoir délimiter les zones mentionnées. Cette demande ne pourra être satisfaite dans le PLUi approuvé.

@161 (25/09/25) : M. Fouque Philippe demande la possibilité de construire sur sa parcelle ZS 81 de 1 748 m², chemin du Golf à Octeville-sur-Mer.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

La parcelle ZS0081 est située en zone UEl, la division et la constructibilité sont possibles dans le respect des règles édictées par le PLUi.

@170 (25/09/25) : Anonymat demandé : Cette famille d'Octeville-sur-Mer demande que les parcelles ZI 336 et ZI 511 soient constructibles.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Le PLUi répond, conformément aux objectifs demandés par les services de l'État, à une trajectoire de sobriété foncière impliquant une limitation de la consommation d'espace et d'artificialisation des sols (loi Climat et résilience du 22 août 2021 dont les dispositions ont été modifiées et complétées par la loi du 13 juillet 2023 fixant un objectif de « zéro artificialisation nette » à atteindre en 2050).

Le classement en zone constructible de ces parcelles constituerait une augmentation de la consommation foncière de 2,6 ha, ce qui n'est pas compatible avec la trajectoire susmentionnée.

E203 (26/09/25) : Consorts Vasse et OCT08 de M. et Mme Vasse : OCT08 (non daté) : M. et Mme Vasse 16 chemin du Four à Chaux à Octeville-sur-Mer (courrier joint) demandent la constructibilité de la parcelle ZN 369, située au hameau de Saint-Andrieux à Octeville-sur-Mer. Dans le cadre des précédentes révisions des documents d'urbanisme, ils avaient sollicité la reconversion des parcelles ZN 147 et ZN 309, initialement constructibles, en zone agricole. Cette démarche visait, d'une part, à constituer un corps d'exploitation agricole au sein du hameau, et d'autre part, à réhabiliter un ancien corps de ferme isolé en espace cultivé relevant de la zone agricole. Cette conversion avait alors concerné environ un demi-hectare. Ils soulignent que la parcelle ZN 369, notamment sa partie sud, n'a pas été classée en zone

constructible de hameau, alors qu'elle est située en vis-à-vis d'un espace bâti et qu'elle accueille une canalisation d'eau potable. En contrepartie du demi-hectare rendu à la zone agricole, ils demandent donc que 2 700 m² environ sur les 5 763 m² que compte la parcelle ZN 369 soient classés en zone constructible. (3 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

La parcelle ZN0369 est classée en zone agricole car elle est située au sein des espaces proches du rivage, d'une coupure d'urbanisation et en extension du secteur déjà urbanisé (SDU) de Saint-Andrieux. Ce classement décline localement l'application de la loi littoral qui interdit toute extension de ces secteurs (conformément aux dispositions de l'article L121-8 du Code de l'urbanisme).

@220 (26/09/25) : Anonymat demandé : Les propriétaires de la parcelle ZM 123, 10 impasse des Corneilles à Octeville-sur-Mer, signalent qu'elle est située à proximité de la 2 x 2 voies et précisent que le trait d'inconstructibilité (100 m de l'axe de la 2 x 2 voies) ne traverse pas leur parcelle mais la contourne sur le plan. Ils demandent : *« La parcelle est-elle totalement constructible du fait que ce trait ne traverse pas la parcelle ? Ou la parcelle est-elle bien concernée par cette limite d'inconstructibilité de 100 m et, dans ce cas, une partie de la parcelle n'est-elle pas constructible ? »*

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Le règlement écrit précise que la bande d'inconstructibilité de 100 m autour des voies classées à grande circulation s'applique en dehors des espaces urbanisés des communes. La parcelle ZM0123 se trouvant en zone UE, elle est considérée comme faisant partie des espaces urbanisés. La constructibilité est donc possible dans le respect des règles édictées par le PLUi.

@231 (26/09/25) : Anonymat demandé : Demande de modification de classement des parcelles ZE 185 a et b et ZE 182 à Octeville-sur-Mer, classées en zone agricole au projet de PLUi avec coupure d'urbanisation des deux parcelles. L'une d'elle comporte encore une habitation qui est en mauvais état mais qui est cependant existante. Ces parcelles sont desservies en eau et électricité. Un réseau d'assainissement est présent également route de Saint-Supplix. Ces parcelles, située le long de la route pourraient être reclassées en zone AU et compenser en partie les difficultés liées à l'OAP 504 La Prairie, projet comportant des cavités souterraines avec risque d'effondrement. Projet qui impose la réalisation de voiries d'accès et la réalisation de réseaux.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Les parcelles ZE0185 et ZE0182 sont classées en zone agricole car elles sont situées de l'autre côté de la route départementale 32 qui constitue la limite d'urbanisation du centre-bourg dans sa partie nord. La coupure d'urbanisation, identifiée au titre de l'article L121-22 du Code de l'urbanisme, doit permettre d'éviter un phénomène de conurbation qui ne serait pas cohérent avec les enjeux de maîtrise de l'urbanisation portée par le PLUi. Ce dernier répond en effet, conformément aux objectifs demandés par les services de l'État, à une trajectoire de sobriété foncière impliquant une limitation de la consommation d'espace et d'artificialisation des sols (loi Climat et résilience du 22 août 2021 dont les dispositions ont été modifiées et complétées par la loi du 13 juillet 2023 fixant un objectif de « zéro artificialisation nette » à atteindre en 2050). Le classement en zone constructible de ces parcelles constituerait une augmentation de la consommation foncière de 1,6 ha, ce qui n'est pas compatible avec la trajectoire susmentionnée.

@247 (28/09/25) : M. et Mme Jeanne Jean-Paul et Catherine soulignent que pour le projet « La Prairie » à Octeville-sur-Mer, les services de l'État ont émis un avis favorable de principe mais qu'ils l'ont assorti de réserve appelant à la réduction de l'emprise du projet à sa seule partie sud et à l'optimisation des logements sociaux. De plus, ces personnes critiquent ce projet pour son implantation sur une zone déjà sujette aux ruissellements, aggravé par l'imperméabilisation des sols. Il entre en contradiction avec les objectifs du SCoT, qui vise une

réduction de 50 % de la consommation des espaces agricoles et naturels d'ici à 2031, d'autant que la chambre d'agriculture souligne la perte de 9 hectares de terres agricoles. Par ailleurs, l'avis de la MRAe Normandie (décembre 2024) relève des lacunes majeures dans l'étude d'impact, notamment l'absence de bilan carbone et d'adaptation aux changements climatiques. En outre, les infrastructures existantes (routières et piétonnières) sont jugées inadaptées, posant des risques pour la sécurité des habitants, notamment des enfants se rendant aux écoles ou équipements sportifs. Enfin, le projet menace la qualité de vie des riverains, avec des nuisances sonores et une probable dévaluation immobilière.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Le dimensionnement et la programmation de l'opération ont été étudiés dans le respect des orientations définies par les élus dans le PADD, à la fois en termes de projections démographiques que de consommation foncière (étant entendu que le PLUi s'engage dans une trajectoire de sobriété qui se calcule à l'échelle des 54 communes). L'ensemble de ces éléments est justifié dans le volume 6 du rapport de présentation. Il est rappelé que la commune d'Octeville-sur-Mer est déficitaire au titre de la loi SRU et qu'un rattrapage est demandé par les services de l'État, nécessitant la production de logements sociaux. Le projet permet également d'assurer une plus forte cohérence sur différentes thématiques : mobilités, gestion des eaux pluviales, espaces paysagers, etc. susceptible de limiter les inquiétudes exprimées par le pétitionnaire.

@249 (28/09/25) : Mme Gauthier-Dubois Marie-Hélène demande que sa parcelle ZO 429, Hameau du Moulin, Chemin privé des Cousins à Octeville-sur-Mer, *« bordée de maisons sur 3 côtés ne soit pas incluse dans la zone UEI, c'est-à-dire constructible, comme elle l'a été par le passé. Cela rendrait la zone plus cohérente en supprimant cette "verrue". »* (1 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

La parcelle ZO0429 est classée en zone agricole car elle est située en extension du secteur déjà urbanisé (SDU) du Moulin. Ce classement décline localement l'application de la loi littoral qui interdit toute extension de ces secteurs (conformément aux dispositions de l'article L121-8 du Code de l'urbanisme).

E265, E266 et E 267 (28/09/25) M. Palfray Sylvain demande que sa parcelle ZK 673 à Octeville-sur-Mer soit constructible car elle n'est plus exploitée en maraîchage (1 PJ), de même que pour sa parcelle ZP 320 de 12 828 m² (1 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Concernant la parcelle ZK0673, le PLUi répond, conformément aux objectifs demandés par les services de l'État, à une trajectoire de sobriété foncière impliquant une limitation de la consommation d'espace et d'artificialisation des sols (loi Climat et résilience du 22 août 2021 dont les dispositions ont été modifiées et complétées par la loi du 13 juillet 2023 fixant un objectif de « zéro artificialisation nette » à atteindre en 2050).

Le classement en zone constructible de cette parcelle constituerait une augmentation de la consommation foncière de 3,7 ha, ce qui n'est pas compatible avec la trajectoire susmentionnée. Cette parcelle étant déjà support d'une activité maraîchère, il serait intéressant d'orienter son évolution vers une reprise par un agriculteur exploitant dans le but de soutenir l'économie agricole, conformément aux ambitions partagées dans le PADD.

Concernant la parcelle ZP0320, elle est classée en zone agricole car elle est située au sein des espaces proches du rivage et en extension du secteur déjà urbanisé (SDU) de la Bruyère et du Cramolet. Ce classement décline localement l'application de la loi littoral qui interdit toute extension de ces secteurs (conformément aux dispositions de l'article L121-8 du Code de l'urbanisme).

@288 (29/09/25) : M. Pinon Matthieu s'étonne que la zone AU au sud-est du centre-bourg d'Octeville-sur-Mer soit supprimée, pourtant immédiatement proche du centre, secteur bien desservi par les réseaux et déjà anticipé pour l'urbanisation (bassin d'orage, réserves

foncières). Suppression incohérente au regard des besoins en logements, en diversification de l'habitat et en logements sociaux rappelés dans l'OAP 504. Demande que les parcelles ZI 511 et ZI 336 retrouvent leur classement en zone AU.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Le PLUi répond, conformément aux objectifs demandés par les services de l'État, à une trajectoire de sobriété foncière impliquant une limitation de la consommation d'espace et d'artificialisation des sols (loi Climat et résilience du 22 août 2021 dont les dispositions ont été modifiées et complétées par la loi du 13 juillet 2023 fixant un objectif de « zéro artificialisation nette » à atteindre en 2050). Le classement en zone constructible de ces parcelles constituerait une augmentation de la consommation foncière de 2,6 ha, ce qui n'est pas compatible avec la trajectoire susmentionnée.

@297 (29/09/25) : M. Pourier Joffrey conteste le classement en zone NA de la parcelle ZE 93 située 9 bis chemin de Saint-Supplix à Octeville-sur-Mer (2 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

La parcelle ZE0093 est mitoyenne avec le golf mais pas en lien avec son fonctionnement. C'est pourquoi son reclassement en zone UEl sera soumis à la validation des élus communaux.

@365 (29/09/25) : Pétition envoyée par Mme Valérie Pizant : Opposition au projet de réduction du talus situé entre la voie publique et la maison, 13 Rue du Café Blanc à Octeville-sur-Mer (propriété de Mme Valérie Pizant) : 40 signatures obtenues sur la pétition en pièce jointe au registre numérique et 13 contributions individuelles dans le registre numérique avec le même texte.

@292	HEMON	Valentine	Ille-et-Vilaine
@294	BELLEST	Pauline	Octeville-sur-Mer
@299	BURES	Valérie	Octeville-sur-Mer
@300	PIZANT	Valérie	Octeville-sur-Mer
@307	PEROIS	Stéphanie	Octeville-sur-Mer
@312	LEPRÉVOST	Christelle	Octeville-sur-Mer
@319	MORISSE	Ludovic	Octeville-sur-Mer
@325	BREUNEVAL	Pauline	Octeville-sur-Mer
@327	MARETTE	Brigitte	Octeville-sur-Mer
@334	PIZANT	Marine	Le Havre
@337	JEANNE	Catherine	Octeville-sur-Mer
@356	CAPRON	Marie-Antoinette	Octeville-sur-Mer
@359	CAPRON	Dominique	Octeville-sur-Mer
@365	PIZANT	Valérie	Octeville-sur-Mer

Rôle clé du talus rappelé : Sécurité (protège de la route et des inondations. Environnement (gestion des eaux pluviales, biodiversité locale et limitation des nuisances sonores). Paysage (embellit le quartier grâce à un aménagement entretenu). Demande de conservation du talus dans son état actuel.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

L'emplacement réservé OSM 17 vise à créer un cheminement piéton afin de sécuriser les déplacements doux le long de la rue du Café Blanc. Si l'argumentaire développé par la pétitionnaire est légitime, le besoin de sécurisation des déplacements l'est tout autant. Cette contribution est partagée avec la direction Voirie et Mobilités de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole, en charge des futurs aménagements afin qu'ils explorent des solutions susceptibles de concilier les deux points de vue.

MON11 (29/09/25) Mme Pinon : Pour les parcelles ZI 336 et ZI 511 à Octeville-sur-Mer, de par leurs situations en centre-ville et des accès déjà prévus, il est regrettable qu'elles n'aient pas retenues en zone constructible.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole
(Contribution référencée sous l'identifiant R10.7)
Le PLUi répond, conformément aux objectifs demandés par les services de l'État, à une trajectoire de sobriété foncière impliquant une limitation de la consommation d'espace et d'artificialisation des sols (loi Climat et résilience du 22 août 2021 dont les dispositions ont été modifiées et complétées par la loi du 13 juillet 2023 fixant un objectif de « zéro artificialisation nette » à atteindre en 2050).
Le classement en zone constructible de ces parcelles constituerait une augmentation de la consommation foncière de 2,6 ha, ce qui n'est pas compatible avec la trajectoire susmentionnée.

CU16 (29/09/25) : Courrier inséré dans le registre avec plans) : Mme Lambert Sylvie sollicite le réexamen du classement de son clos-masure n° 1252, situé 7 route d'Étretat à Octeville-sur-Mer, estimant que celui-ci ne présente pas de caractère remarquable. Elle précise que les bâtiments sont vétustes et très délabrés, que les talus ont été déboisés avant son acquisition puis replantés par ses soins, et que la mare, également reconstituée par elle, est quasiment asséchée toute l'année et a été jugée sans intérêt par le CAUE.

Mme Lambert souligne que ce classement s'avère particulièrement contraignant, dans la mesure où il interdit tout projet de construction ou de viabilisation, ce qui affecte la valeur de revente de sa propriété.

Elle s'interroge par ailleurs sur le traitement différencié de la ferme contiguë cadastrée ZP 0358 (famille Lemaitre), présentant selon elle des caractéristiques similaires, mais non soumise au même classement.

Enfin, Mme Lambert demande le changement de destination de la grange située en limite de propriété, celle-ci étant imbriquée dans la zone urbanisée et disposant d'un accès direct permettant un aménagement indépendant du reste de la cour de ferme.
Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole
(Contribution référencée sous l'identifiant C43)
Le PLUi fait le choix de protéger les clos-masures pour leur caractère patrimonial et leur présence remarquable dans le paysage du pays de Caux. Le processus d'identification des clos-masures et les mesures de protection sont détaillées dans l'OAP thématique « Clos-masure ». Cette protection n'empêche pas l'évolution des bâtiments situés à l'intérieur du clos-masure, elle fixe toutefois des prescriptions pour garantir une bonne conservation de l'esprit clos-masure. Le clos-masure voisin, également identifié dans le recensement initial, n'a pas été classé comme clos-masure « d'intérêt ». Dans un souci d'égalité de traitement, il est proposé de remonter son classement dans cette catégorie pour définir un ensemble cohérent sur ce secteur.
Concernant la demande de changement de destination de la grange, elle semble envisageable. Le pétitionnaire est invité à communiquer auprès de la Mairie les éléments permettant de localiser précisément ce bâtiment (photos et extraits de plans) et à vérifier qu'il réponde aux critères d'identification définis à la page 60 du règlement écrit.

3.31: Oudalle
SRC07 : (26/09/25) : M. Leseigneur Jean-Pierre, demande le reclassement en zone constructible des parcelles n° 328, 126 et 127 (total ~17 200 m²), initialement constructibles mais reclassées en zone inconstructible en raison d'une ancienne contrainte SEVESO (désormais obsolète). Les arguments avancés par M. Leseigneur pour ce reclassement qui permettrait de valoriser des terrains inutilisés, tout en respectant les règles d'urbanisme et les besoins locaux.:

- Contexte : Parcelles plates, non boisées (ronces, orties), non inondables sans stagnation d'eau. en continuité avec l'urbanisation existante, et proches des réseaux (eau, électricité, assainissement).
- Cohérence : Des parcelles voisines (n°473 et 476) ont récemment été rendues

constructibles.

- Intérêt communal : Répondre à la demande en logements et soutenir l'économie locale (bâtiment, artisanat).
- Conformité : Respect des orientations du PLUi et du SCoT (développement urbain maîtrisé, continuité avec les zones urbanisées).

La contribution est accompagnée de plans, photos et pièces jointes illustrant les parcelles et les constructions voisines.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

(Contribution référencée sous l'identifiant OUD C38).

Ces terrains (environ 1,5 ha) sont classés en zone naturelle (Nr) dans le PLU communal. Cette demande a déjà été formulée lors de la concertation préalable du PLUi et au moment de la révision du SCoT.

Aujourd'hui le terrain n'est effectivement plus boisé mais uniquement dû à l'intervention du propriétaire (défrichement/déboisement réalisé en 2023)

Dans le PLU communal, la parcelle B126 était identifiée en espace boisé classé, ce qui n'était pas le cas des autres parcelles citées.

Le projet de PLUi arrêté ajoutait également une partie de la parcelle B328, en comparaison avec le PLU en vigueur. L'identification de cet espace boisé classé nécessite une analyse approfondie et partagée avec la commune avant d'apporter une réponse précise.

L'ouverture à urbanisation de ces parcelles ne pourra pas être satisfaite car elle impliquerait une consommation d'espaces supplémentaire incompatible avec les objectifs de sobriété foncière définis dans le PLUi. Le classement en zone NR est confirmé dans la version approuvée du PLUi.

3.32 : Pierrefiques

@17 et @18 (04/09/25) : Commune de Pierrefiques : Dans le cadre de l'enquête, la commune présente les deux proposition suivantes :

1. *« Afin de se préserver d'un accroissement des effets de ruissellements, voire d'inondations et par conséquent d'un risque sécuritaire pour nos administrés, la commune souhaite le passage de la parcelle A643, actuellement en zone agricole, en zone naturelle, ce qui implique la remise en herbage. Cette demande fait suite à un retournement de prairie de la parcelle A643 effectuée en mars 2025 et qui a déjà engendré des désordres de ruissellements importants en juin 2025. Différentes instances telles que la sous-préfecture, DDTM, communauté urbaine sont en accord pour cette nouvelle classification. »*

   Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

   Cette demande sera prise en compte dans la version approuvée du PLUi pour afficher un principe de continuité écologique et de fonctionnement avec les espaces naturels du fond de vallée. Cependant, il s'agit de préciser que le zonage du PLUi, qu'il soit en A ou en N, ne permet pas d'encadrer les pratiques agricoles.
2. *« Deux arbres sur la commune ont été identifiés comme des arbres remarquables. Il s'agit d'un if se situant dans l'enceinte du cimetière ainsi que d'un tilleul en place derrière la mairie. La mairie insiste sur le caractère remarquable de ces arbres et souhaite pouvoir les inscrire au patrimoine naturel, voire par la suite au patrimoine historique auprès de la DRAC. »*

   Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

   Les deux arbres seront identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme dans le PLUi approuvé.

3.33 : La Poterie-Cap-d'Antifer

CRI03 (10/09/25) : Mme Lecointre Nicole de La Poterie-Cap-d'Antifer, est propriétaire de la parcelle B 368 d'environ 1 000 m² faisant partie du clos-masure d'intérêt n° 51. Dans l'hypothèse de nouvelles constructions sur les parcelles voisines B 367 et B 346, dont elle n'est pas propriétaire, Mme Lecointre signale qu'elles sont situées sur des axes de ruissellement, et craint, de ce fait, que sa maison soit encore plus exposée aux risques d'inondation.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

(Contribution référencée sous l'identifiant PCA C31).

Les parcelles B367, 368 et 346 sont bien classées en zone agricole au PLUi, comme dans le PLU communal. La Direction Cycle de l'Eau de la Communauté urbaine confirme la sensibilité aux ruissellements de la parcelle. Les axes établis dans le PLU en vigueur doivent être maintenus dans le futur PLUi.

@137 (23/09/25) : Mme Hanin Véronique, conteste l'inclusion d'une demi-zone de ruissellement sur sa dépendance, 12 route des Châtaigniers à La Poterie-Cap-d'Antifer depuis le PLU de 2018, arguant qu'aucune inondation n'a eu lieu en 25 ans et qu'un talus protège le bâtiment. Cette personne souhaite transformer cette dépendance en gîte pour randonneurs et cyclistes, grâce à sa proximité avec le sentier du Littoral. Est également signalé une erreur sur la zone de ruissellement de la propriété voisine (1 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Les zones de risques liées au ruissellement en question correspondent aux axes de ruissellement qui ont été validés par enquête publique au PLU communal de 2018. Sur ce secteur, le zonage avait été retravaillé pour sortir un bâtiment de la zone tampon (à l'Ouest de l'axe venant du Sud). Ce zonage avait été validé par la commune.

Cette même adresse avait déjà fait l'objet d'un examen par le Syndicat mixte des bassins versants, à la demande de la commune. A ce jour, il n'y a pas assez d'éléments pour lever les prescriptions réglementaires reportées dans le PLUi. Cette demande ne pourra pas être satisfaite.

E189 (25/09/25) : M. et Mme Paillette Gérard de La Poterie-Cap-d'Antifer, s'opposent à l'emplacement réservé demandé par le maire de Saint-Jouin-Bruneval et précisent que *« ce chemin est strictement privé, aucun passage public ne sera autorisé, ce chemin est cadastré avec les numéros des parcelles attenantes à ce chemin, section B 377, 402, section ZC 21 et ZB 17. »* (1 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Cette demande sera prise en compte, en cohérence avec la remarque formulée par le conseil municipal de La Poterie-Cap d'Antifer, jusqu'en limite communale. L'intérêt du maintien d'un emplacement réservé jusqu'à la limite communale est à étudier avec la commune de Saint-Jouin-Bruneval. De plus, dans le cas d'emplacements réservés concernant plusieurs communes, le répertoire des emplacements réservés sera mis à jour pour mieux mettre en évidence le territoire des communes effectivement concernées.

E211 (26/09/25) : Mme et M. Lethuillier Sandrine et François signalent qu'ils ont fait l'acquisition en 2023 de la parcelle A 162 sur la commune de la Poterie-Cap-d'Antifer et qu'ils ont réhabilité une ancienne étable en maison d'habitation suite à l'obtention du permis de construire. En 2004 ils ont acheté une parcelle de 674 m², ZC 104, jouxtant la précédente, détachée d'une plus grande parcelle en indivision. A ce jour, ces parcelles sont en zone agricole du PLU et la parcelle A 162, serait classée en zone UEI, ce qui leur convient parfaitement. La demande de ce couple porte sur la parcelle ZC 104 de 674 m2 qui serait en zone A du PLUI. Ils précisent : *« Actuellement, et dans le cadre du permis de construire que nous avons obtenu, l'alignement d'arbres répertorié sur le plan est désormais décalé puisque nous avons créé un nouveau talus et planté des arbres à hautes tiges afin de respecter la réglementation. Nous souhaiterions donc que cet alignement d'arbres classés soit décalé au*

bon endroit, soit au fond de la parcelle ZC 104. Dans le même temps et afin d'avoir un zonage cohérent sur cette parcelle, nous sollicitons un zonage en UEl également sur cette petite parcelle de 674 m². » (1 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

La mise à jour des alignements boisés sera prise en compte dans la version approuvée du PLUi. Le reclassement de la parcelle ZC104, en périphérie d'un secteur déjà urbanisé identifié au titre de la loi Littoral, nécessite d'être analysé et partagé avec la commune avant d'y apporter une réponse précise. Une consommation d'espaces supplémentaire (674 m²) serait à compatibiliser si la parcelle était rattachée à la zone UEl.

3.34 : La Remuée

@331 et E339 (29/09/25) : M. Duhayon Arnaud : La Centre bouddhiste de La Remuée vise à créer un espace cultuel et culturel moderne, ouvert à tous.

Installations existantes : Bâtiments d'habitation, temple/accueil (38 m²), réfectoire, maison des ministres du culte, hangar et chapiteau pour activités.Capacité d'hébergement limitée (moins de 15 personnes). Veulent agrandir les espaces pour accueillir plus de monde et créer des locaux dédiés aux retraites spirituelles et aux activités culturelles.

Cadre juridique : La loi du 24 août 2021 introduit une sous-destination « lieu de culte » dans le code de l'urbanisme, nécessitant une consultation du représentant de l'État pour les projets de construction.

Le projet s'inscrit dans le cadre du PLUi, avec une demande de création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limités pour autoriser les nouvelles constructions en zone agricole et naturelle.

Erreur graphique signalée pour l'indice de cavité souterraine sur parcelle A 1425 : utilisation de la photo-interprétation utilisée lors d'un recensement récent. Cet indice se trouve sur une des plateformes pour les chapiteaux et/ou parkings en herbe. Il se pourrait donc que cette plateforme ait pu faire l'illusion d'une suspicion d'indice de cavités (2 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Cette contribution porte sur la création d'un nouveau STECAL pour l'évolution du centre bouddhique. Les STECAL doivent faire l'objet d'un avis de la CDPENAF avant inscription dans le PLUi, ce qui n'a pas été le cas pour ce secteur. Ce sujet pourrait être réétudié dans le cadre d'une évolution future du document d'urbanisme.

De plus, le contributeur est invité à prendre connaissance de la mise à jour du recensement des indices de cavités souterraines réalisé par le bureau d'études Explor-e en 2025, dans le cadre de l'élaboration du PLUi. La fiche descriptive de l'indice concerné permettra d'obtenir les précisions attendues par le contributeur. Cette étude est consultable en mairie et auprès de la Direction Résilience des territoires de la Communauté urbaine.

@357 (29/09/25) : Anonymat demandé : La propriétaire d'un terrain situé dans le hameau de la Mare Bonnette à La Remuée (parcelle A 1133) demande son classement en zone constructible (UE). Actuellement en zone Ah (agricole, non constructible), ce terrain est issu d'une division parcellaire prévue pour la construction, mais reste inutilisé malgré son environnement résidentiel (plus de 70 habitations autour). Arguments avancés visant à harmoniser le zonage avec la réalité du terrain et les pratiques des communes voisines :

- Le hameau est déjà urbanisé et équipé en réseaux (eau, électricité).
- Les parcelles voisines, de l'autre côté de la route (sur Mélamare, Caux Seine Agglo), sont classées en zone urbaine (UH).
- Le terrain, entouré d'habitations, a une vocations résidentielle évidente et non agricole (2 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Cette parcelle est classée en zone Ah dans le PLU en vigueur et en zone Agricole dans le

PLUi arrêté. Une étude approfondie et partagée avec la commune nécessite d'être menée avant d'apporter une réponse précise à cette demande.

SRC05 (29/09/25) : Deux sœurs (nom non précisé) interviennent pour la parcelle A 1457, 38, rue des Tilleuls à La Remuée et signale qu'un courrier a été adressé à la communauté urbaine au cours du 4ème trimestre 2024 pour demander le classement de cette parcelle en constructible. Il est précisé qu'un seul propriétaire détenant une parcelle avec beaucoup de prescriptions et d'obligations sur la sauvegarde écologique ne peut pas assurer seul l'entretien. Ceux qui font le plus devraient bénéficier de subvention ou de bonus d'impôts.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

La parcelle A1457 est identifiée au recensement des clos-masures comme clos d'intérêt par la préservation d'une grande cour intérieure ouverte et la présence d'un ancien bâtiment et d'une ceinture arborée quasi complète. Aussi, même en zone urbaine, la densification au sein du site et les possibilités de construction de la parcelle seraient contraintes et limitées.

3.35 : Rogerville

Pas de contribution concernant la commune de Rogerville.

3.36 : Rolleville

@76 (16/09/25) : M. Leprettre Pascal, maire de Rolleville signale que l'établissement public foncier de Normandie (EPFN) vient de réaliser une étude « flash » sur les deux îlots Bertrand et Abbé Maze, et demande :

- Remplacer les deux plans de ces deux OAP par ceux de l'étude EPFN et apporter quelques modifications que cela engendre dans le programme.
- Créer une zone S2 sur le plan de stationnement en centre-bourg malgré qu'il ne soit pas à 500 mètres d'une ligne de transport en commun en site propre.
- Modifier à la page 5 le tableau du volume 2 « OAP échéancier et période d'ouverture à l'urbanisation » : inverser îlot Genêt et terrain Lethuillier : îlot Genêt en 2031-2035 et terrain Lethuillier en 2025-2030 (5 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Les éléments relatifs aux OAP (sectorielles et échéancier) seront pris en compte. Concernant le secteur S2 demandé, il ne peut être défini sur la commune car il correspond aux secteurs situés à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de tramway. Un reclassement en S3 est proposé.

MON04 (16/09/25) M. Garet Valentin : Projet de division d'une parcelle en 4 terrains à bâtir. Contestation du classement d'un terrain sis 4 rue du Manoir à Rolleville en zone inondable. Absence de risque avéré, absence de cours d'eau.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

(Contribution référencée sous l'identifiant ROL R10.2).

La parcelle est située dans la zone rose « érosion » du PPRi qui contraint fortement le développement potentiel des opérations (notamment de logements). Ce secteur vise à préserver les flancs de coteaux pour limiter le phénomène d'érosion et ne pas aggraver le risque inondation en fond de vallée. Ce classement est indépendant du PLUi et ne peut être modifié à moins d'une révision du PPRi par les services de l'Etat. En complément, la parcelle est concernée par un emplacement réservé au bénéfice de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole afin d'y préserver la prairie existante (toujours dans le même objectif de ne pas aggraver le risque inondation dans le fond de vallée).

ANG02 (19/09/25) : M. et Mme Anne Claude, 50 rue Victor Petit Pas à Rolleville demandent à conserver le classement actuel de leur terrain en zone Nd, ou à bénéficier d'un zonage

équivalent, estimant que la constructibilité y est désormais encore plus restreinte qu'auparavant. Ils rappellent que leur propriété était classée en zone NAC en 1999, puis en zone ND en 2006, et qu'elle est à présent inscrite en zone N stricte dans le projet de PLUi. Ils soulignent également que des voisins proches ont récemment obtenu un permis de construire pour la transformation d'une ancienne étable en maison d'habitation, alors que leur situation est comparable (à proximité d'une station de pompage des eaux). Ils notent par ailleurs que l'ensemble du voisinage est classé en zone Uc, y compris le terrain de football attenant. Leur souhait n'est pas d'être intégrés à la zone Uc, mais de conserver le zonage Nd, plus conforme à la vocation actuelle du site. Enfin, ils demandent une justification claire des restrictions de zonage successives opérées au fil des différents documents d'urbanisme.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

(Contribution référencée sous l'identifiant ROL R1).

Le terrain était classé en zone Nd dans le PLU communal. Aussi, dans le projet de PLUi ces espaces ont majoritairement été reclassés en zone naturelle « stricte » (N) afin d'éviter une densification importante de ces espaces susceptibles de contrevenir à leur caractère naturel. Il est rappelé que ce classement n'empêche pas l'extension des constructions existantes ni la construction d'annexes (dans des conditions fixées aux pages 267 et 268 du règlement écrit).

3.37 : Sainneville

E51 (12/09/25) : Anonymat demandé : Les propriétaires des parcelles B 337 et B 350, d'une surface totale de 5 502 m², chemin du Héroboc à Sainneville, souhaitent construire une maison plus petite sur une partie de leur terrain située dans un hameau de 15 maisons (1 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Les parcelles citées sont situées dans le hameau du Héroboc classé en zone Agricole au PLU communal approuvé en 2024. Le PLUi identifie ce secteur en zone N, en raison du faible nombre de constructions et des enjeux naturels présents (corridor écologique, espace boisé classé, ruissellement). Ce classement ne permet pas les divisions. Il est néanmoins précisé que ce classement n'empêche pas l'extension des constructions existantes ni la construction d'annexes (dans des conditions fixées aux pages 267 et 268 du règlement écrit). Cette demande ne sera pas satisfaite dans la version approuvée du PLUi.

@133 (22/09/25) : M. Toutain Thomas signale une erreur dans le PLU de Sainneville approuvé en avril 2024 : celui-ci mentionne un passage public traversant son terrain A 372 et empiétant sur son garage, alors qu'aucun chemin physique n'existe. Après vérification, ce passage est impossible à réaliser en raison des constructions existantes et pourrait nuire à la valeur et à la vente de son bien. Les autorités locales ont confirmé que ce passage ne serait jamais aménagé et ont encouragé sa suppression (3 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Cet emplacement réservé identifié dans le PLU communal récemment approuvé a été maintenu dans le projet de PLUi arrêté car il répond à un principe d'aménagement édicté dans l'OAP 372 : créer un cheminement piéton sécurisé pour relier l'opération future au centre-bourg de Sainneville. L'opportunité de placer l'emplacement réservé sur les parcelles mitoyennes (973 et 972) sera étudiée.

E153 (24/09/25) : Anonymat demandé : Le projet de PLUI indique qu'un chemin sera créé à Sainneville sur le terrain (n° 32) symbolisé par des ronds vert. Or, selon cette personne « il ne s'agit pas d'un terrain "enclavé" selon le notaire. Les chemins n'ont pas lieu d'être si un autre chemin est possible et sans emprise sur le nôtre. » (3 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

(Contribution liée à la E153, la @133 et la @281)

Cette contribution sera partagée avec la commune pour déterminer sa prise en compte car il concerne un emplacement réservé au bénéfice de la commune pour l'aménagement d'un cheminement piéton, à réaliser dans le cadre du projet d'aménagement de l'OAP n°550. Une

réflexion conjointe doit être menée avec la contribution @133.

E168 (25/09/25) : Anonymat demandé : La propriétaire de la parcelle ZI 32, 214 route de l'Église à Sainneville s'oppose au classement en zone constructible d'un terrain adjacent, actuellement inconstructible. Ses arguments principaux sont pour maintenir le classement actuel (non constructible) pour préserver l'écosystème et la cohérence urbaine :

- Erreur de délimitation : Le projet empiète sur sa propriété sans consultation ni mention d'expropriation.
- Atteinte à la biodiversité : La zone abrite des espèces protégées (pics verts, insectes, mammifères) et sa destruction perturberait l'écosystème.
- Risques sanitaires : Le défrichement pourrait favoriser la prolifération de nuisibles (rongeurs).
- Contraintes techniques : Pente marquée du terrain, risques d'érosion et de ruissellement.
- Incohérence avec les documents existants : Le changement de zonage n'est pas justifié par des besoins locaux et contredit les orientations environnementales du SCoT. (2 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Cette zone d'ouverture à l'urbanisation faisant l'objet d'une Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP) 550, "Le Verger de l'Eglise" a été inscrite dans le prolongement de la zone AU inscrite dans le PLU communal approuvé en 2024.

Cette OAP a fait l'objet d'un travail collaboratif avec plusieurs partenaires (commune, services de l'Etat, CAUE 76, ...). Les enjeux soulevés ont été pris en compte dans la programmation de l'OAP : espace paysagé sur le secteur de risque ruissellement, masque végétal en limite avec les habitations existantes, cheminements piétons, etc.

Cette zone AU et l'OAP concernent 3 parcelles dont la parcelle ZI 32, propriété du contributeur. Il est à noter que l'OAP fixe des principes d'aménagement, principalement la vocation des constructions attendues, leur densité et forme urbaine, les principes de circulation et de raccordement viaire et aux réseaux, les modalités de gestion des eaux pluviales et de prise en compte des enjeux environnementaux et des risques. Cet outil n'entraîne aucune obligation quant à la mise en œuvre de l'opération. L'OAP n'oblige ni à construire, ni à vendre. Elle ne bloque pas non plus la mise en vente du bien.
L'OAP est mise en place dans une logique d'anticipation visant à garantir la bonne prise en compte des enjeux identifiés localement et dans une logique d'organisation d'une future opération.

L'évolution du principe d'aménagement inscrit dans le PLUi nécessite un échange avec la commune.

@172 (25/09/25) : Anonymat demandé : Selon cette personne, la zone AUd (OAP 537) à Sainneville n'est ni nécessaire, ni viable. Son maintien aggraverait l'étalement urbain sans répondre à un besoin avéré, tout en détruisant des terres agricoles et en créant des risques d'insécurité.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Le PLUi répond à une trajectoire de sobriété foncière impliquant une limitation de la consommation d'espaces et d'artificialisation des sols (loi Climat et résilience du 22 août 2021 dont les dispositions ont été modifiées et complétées par la loi du 13 juillet 2023 fixant un objectif de « zéro artificialisation nette » ZAN à atteindre en 2050).
Les secteurs de développement urbain, classés en zone à urbaniser et encadrés par une OAP comme celle de la Mare Violette n°537, qui impacte des surfaces agricoles, sont adaptés au projet porté par la commune.

@174 (25/09/25) : Mme Liot Élisabeth demande le classement de la parcelle A 487 à Sainneville en zone constructible (1 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

La parcelle A 487 est classée en zone Agricole au PLU communal approuvé en 2024. Le PLUi identifie ce secteur en zone A, car située en secteur d'habitat très diffus, en rupture avec le centre-bourg de Sainneville.

Ce classement n'empêche pas l'extension des constructions existantes ni la construction d'annexes (dans des conditions fixées aux pages 267 et 268 du règlement écrit). Cette demande ne sera pas satisfaite dans la version approuvée du PLUi.

SRC09 (25/09/25) : M. et Mme Journo Gérard et Catherine, demandent le changement de classement pour la parcelle B 209, 208 chemin du Grénésé à Sainneville, pour qu'elle devienne partiellement constructible. Cette parcelle n'est plus exploitée depuis 1988, la SAFER ayant refusée d'en disposer.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Le classement en zone constructible de la totalité de la superficie de ces parcelles, actuellement classées en zone agricole au PLU approuvé en 2024, constituerait une augmentation de la consommation foncière de 2,1 ha, tandis que l'urbanisation est privilégiée en densification de la tâche bâtie existante. Néanmoins, et selon les critères retenus pour définir un hameau urbain, la partie sud-est de la parcelle B209, qui représente une dent-creuse a été incluse dans l'enveloppe du secteur identifié en zone UE, constructible au sein du PLUi.

E215 (26/09/25) : Mme Brunneval conteste le déclassement de sa parcelle (réf. 915), à Sainneville de terrain constructible en terrain agricole en soulignant qu'en 2024, le commissaire enquêteur avait relevé l'absence de borne à incendie à proximité, un équipement essentiel pour la sécurité. Pour remédier à ce problème, elle propose de céder gratuitement une partie de son terrain à la mairie afin d'y installer une borne accessible aux pompiers, utile aux habitations voisines. (2 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

La parcelle A 915, d'une superficie de 1700 m², est classée en zone Agricole au PLU communal approuvé en 2024. Elle n'accueille pas de construction, dispose de quelques arbres à préserver et son urbanisation générerait de la consommation foncière. Le PLUi identifie ce secteur en zone A, car située en secteur d'habitat très diffus, en rupture avec le centre-bourg de Sainneville. Cette demande ne pourra pas être satisfaite dans la version approuvée du PLUi compte tenu des enjeux de préservation et de sobriété foncière.

E252 (28/09/25) : M. et Mme Feuilloley Alex demandent que leur parcelle 451 située 71 chemin de la Ferme à Sainneville, classée en zone agricole, soit constructible pour y édifier une nouvelle habitation**.** Leur terrain, acheté en 1991, est équipé d'infrastructures (arrêt de bus scolaire, chemin) et entouré de plusieurs maisons. Ils demandent un reclassement en Stécal pour permettre la construction, comme d'autres parcelles similaires l'ont été après enquête publique.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

La parcelle B451, d'une superficie de 2500 m², est classée en zone Agricole au PLU communal approuvé en 2024, car située dans un secteur qui ne répond à priori pas aux critères de hameau urbain définis dans le PLUi. Cette demande nécessite d'être étudiée avec la commune avant d'y apporter une réponse précise.

Concernant la demande d'identification d'un STECAL, cet outil permet, dans les zones agricoles (A) ou naturelles (N) normalement inconstructibles, de délimiter de petites zones où certaines constructions peuvent être autorisées. Il est réservé à des cas très spécifiques, justifiés dans le PLUi, avec avis de la CDPENAF. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, la CDPENAF a déjà été consultée et donné un avis sur les STECAL identifiés. L'ajout d'un STECAL dans le dossier de PLUi ne pourrait être possible que dans le cadre d'une future

évolution.

E268 (28/09/25) : M. Palfray Sylvain demande sa parcelle B 414 à Sainneville, soit constructible afin de répondre à la demande croissante de terrains à bâtir sur la commune. (1 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

La parcelle B 414 est située en zone UYa ; de nouvelles constructions sont autorisées à condition qu'elles respectent les destinations édictées dans le règlement de la zone.

E278 (28/09/25) : M. Cazeaubon Serge demande l'autorisation de créer un bâtiment de patrimoine sur la parcelle B 497 à Sainneville (8 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Compte tenu des arguments apportés, la prescription de mare sera retirée, ainsi que la prescription de « parc et jardin » (identifié comme un verger dans la contribution).
Il est confirmé que les trois bâtiments SAI 17, 18 et 19 sont pris en compte dans le répertoire des bâtiments pouvant changer de destination (permettant de l'habitat notamment).
En raison du classement en zone A, seules sont autorisés les annexes et les extensions des constructions existantes. Le propriétaire est invité à prendre connaissance des dispositions de l'OAP « Clos-masure » et les prescriptions liées à l'identification des clos-masures au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

@281 (28/09/25) : Anonymat demandé : Opposition à la voie publique entourant la propriété située au 292 rue de l'Eglise à Sainneville.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

(Contribution liée à la E153, la @133 et la @281)
Cette contribution sera partagée avec la commune. L'OAP questionnée a fait l'objet d'un travail conjoint avec la commune, les services de la Communauté urbaine et le CAUE 76. Les enjeux soulevés ont été pris en compte dans la programmation de l'OAP.
Quelques évolutions à la marge peuvent être apportées à l'OAP dans le cadre du travail d'élaboration du PLUi et seront discutées avec la commune.

@296 (29/09/25) : M. Malo Rémi demande le changement de zonage pour construire un logement sur la parcelle A2 897 de 2 500 m², située au 1020 route du Moignan à Sainneville, dans ce hameau urbanisé d'une douzaine de maisons, avec réseaux et accès. Il est précisé que le maire a donné un avis favorable pour exploiter cette dent creuse (1 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Cette parcelle est classée en zone Agricole au PLU communal approuvé en 2024. Elle n'accueille pas de construction et son urbanisation générerait de la consommation foncière de 2500 m². Le PLUi identifie ce secteur en zone A, car située en secteur d'habitat très diffus, en rupture avec le centre-bourg de Sainneville. Cette demande ne pourra pas être satisfaite dans la version approuvée du PLUi compte tenu des enjeux de préservation et de sobriété foncière.

@301 (29/09/25) : M. Feuilloley Alex demande le changement de classification agricole de la parcelle 451 de 2 500 m², 71 Chemin de la Ferme, Hameau du Héroboc, à Sainneville, pour diviser le terrain bâti afin de créer un lot constructible de 800 m². parcelle non utilisée à des fins agricoles. Ce secteur est constitué de plusieurs habitations en enfilade et pourrait relever de l'habitat diffus, mais la demande porte sur une classification en Stécal habitat (5 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

(Contribution identique à la E252).
La parcelle B451, d'une superficie de 2500 m², est classée en zone Agricole au PLU communal approuvé en 2024, car située en secteur d'habitat très diffus. Son classement en zone constructible ne pourra pas être envisagé.
Concernant la demande d'identification d'un STECAL, cet outil permet, dans les zones

agricoles (A) ou naturelles (N) normalement inconstructibles, de délimiter de petites zones où certaines constructions peuvent être autorisées. Il est réservé à des cas très spécifiques, justifiés dans le PLUi, avec avis de la CDPENAF. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, la CDPENAF a déjà été consultée et donné un avis sur les STECAL identifiés. L'ajout d'un STECAL dans le dossier de PLUi ne pourrait être possible que dans le cadre d'une future évolution.

@349 (29/09/25) : M. et Mme Valin Sandrine et Gaëtan : Demeurant 1 Impasse de la Lagune à Sainneville ces personnes s'opposent à la création d'une voie d'accès publique prévue par le PLUi, car cette impasse, autrefois chemin rural, est leur unique accès à leur propriété. Ils craignent des nuisances sonores, une insécurité accrue, et une fréquentation incompatible avec le caractère rural du site, déjà étroit et bordé de talus. Bien que favorables au projet global, ils demandent l'abandon de cet accès et proposent d'étudier une alternative du côté de l'église et du cimetière, plus adaptée selon eux.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

(Contribution liée à la E153, la @133 et la @281)

Cette contribution sera partagée avec la commune. L'OAP questionnée a fait l'objet d'un travail conjoint avec la commune, les services de la Communauté urbaine et le CAUE 76. Les enjeux soulevés ont été pris en compte dans la programmation de l'OAP.

Quelques évolutions à la marge peuvent être apportées à l'OAP dans le cadre du travail d'élaboration du PLUi et seront discutées avec la commune.

@353 (29/09/25) : Mme Derrey-Lanos Élise, propriétaire de la Ferme de Drumare située au 608 Route de Montivilliers à Sainneville, il est proposé le classement en zone touristique au sein du corps de ferme pour compléter l'activité actuelle de gîtes et location de salles. Proposition de bâtiment agricole à réhabiliter dans clos d'intérêt n° 987 (1 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Le STECAL est un outil réglementaire très encadré par la CDPENAF dont le recours doit rester limité en nombre à l'échelle du territoire. Le STECAL placé sur la parcelle A 805 permettra de répondre au besoin de développement touristique du site dans l'immédiat. De futurs secteurs pourront être étudiés dans le cadre des futures évolutions du PLUi.

La demande d'ajout du bâtiment au répertoire des bâtiments pouvant changer de destination sera prise en compte sous réserve de transmission des éléments permettant de justifier cette identification (photos récentes).

3.38 : Saint-Aubin-Routot

Aucune contribution de la commune de Saint-Aubin-Routot.

3.39 : Saint-Gilles-de-la-Neuville

CU01 (29/08/25) : Cabinet d'avocats « Leclercq & Tarteret » : Lettre (LRAR) du 25/08/25 : Agissant en qualité de conseil de M. Varnier Romain, il est demandé le classement en zone UE de la parcelle cadastrée section A n° 130 de 3 190 m² à Saint-Gilles-de-la-Neuville, parcelle classée en zone agricole au projet de PLUi. La demande se fonde sur les arguments, notamment juridiques, suivants :

- L'article R.151-22 du code de l'urbanisme définit les critères pour le classement en zone agricole : *« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »*
- La jurisprudence administrative (arrêts de la Cour Administrative d'Appel de Lyon et du Conseil d'État) souligne que le classement en zone agricole doit être justifié par la préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.
- Les orientations du PADD prévoit une densification encadrée des hameaux urbains

structurés.

- La parcelle, de faible surface, est entourée sur trois côtés par des parcelles déjà construites et classées en zone UE.
- Le secteur est décrit comme un hameau avec une urbanisation relativement importante.
- La parcelle est desservie par un chemin viabilisé depuis la Grande Rue.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

La parcelle A 130 est classée en zone A dans le PLU communal et dans le projet de PLUi arrêté, en marge de l'enveloppe urbaine. A la lecture des photographies aériennes, il semble que cette parcelle soit en partie utilisée pour une activité de stockage de matériel.
Cette contribution nécessite une analyse approfondie et partagée avec la commune pour y apporter une réponse précise. Il est rappelé que le PLUi poursuit des objectifs de sobriété foncière déclinés par rang de l'armature urbaine. Si cette surface d'environ 3200 m² semble minime au regard de l'enveloppe foncière prévue pour les communes rurales, il s'agit de préciser que les choix de zonage retenus en matière de sobriété foncière doivent être cohérents avec les projets déjà réalisés depuis 2021, ceux inscrits sur la période d'application du PLUi et les besoins en logements envisagés à l'échelle de chaque commune.

@136 (23/09/25) : M. et Mme Denis Frédéric et Charlotte demandent le reclassement de la parcelle ZA 30 de 1000 m² à Saint-Gilles-de-la-Neuville en zone constructible et, en contre-partie, le reclassement de 1000 m² en zone non constructible de la parcelle B 547 d'une superficie totale de 8 180 m² (1 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

La parcelle B 547 est classée en zone A dans le PLU communal et dans le projet de PLUi arrêté, en marge de l'enveloppe urbaine. Cette parcelle est actuellement valorisée par une activité agricole. Il est rappelé que le PLUi poursuit des objectifs de sobriété foncière déclinés par rang de l'armature urbaine. Si cette surface d'environ 1000 m² semble minime au regard de l'enveloppe foncière prévue pour les communes rurales, il s'agit de préciser que les choix de zonage retenus en matière de sobriété foncière doivent être cohérents avec les projets déjà réalisés depuis 2021, ceux inscrits sur la période d'application du PLUi et les besoins en logements envisagés à l'échelle de chaque commune.
Le reclassement en zone A d'une partie de la parcelle B547 ne semble pas opportun car l'emprise proposée est comprise dans l'enveloppe urbaine délimitée par un alignement boisé qui marque la limite du clos-masure. Une surface de verger pourrait par ailleurs être identifiée sur cette parcelle.
Cette contribution nécessite une analyse approfondie et partagée avec la commune pour y apporter une réponse précise, en phase avec l'avis exprimé par la commune sur cette parcelle

@188 (25/09/25) : M. Goupil Nicolas signale que sur sa parcelle B 375 située à Saint-Gilles-de-la-Neuville au 437 route de Goderville sont édifiés sa résidence et ses locaux professionnels de commerce automobile mais bâtiment existant vétuste, non conforme et inadapté à l'activité. Projet : démolition et reconstruction d'un bâtiment plus grand, fonctionnel et aux normes mais freins liés au règlement écrit. Le classement partiel en zone agricole à l'entrée de la parcelle est jugé incohérent. Il est demandé le maintien intégral en zone urbanisable.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Cette parcelle est classée en zone A dans le PLÜ en vigueur. Des adaptations réglementaires (hauteur, reclassement de la parcelle B375 en zone urbaine, intégration dans un secteur UY indicé) sont à partager avec la commune avant d'apporter une réponse précise à cette contribution.

E232 (26/09/25) et E237 (27/09/25) : Mme Dumont Claire et M. Pelion Nicolas, propriétaires de la parcelle B 605 de 3 386 m² située au 1453 rue de la Chouette à Saint-Gilles-de-la-Neuville, signalent qu'elle est classée en zone agricole alors que leur maison y est construite

et que cette parcelle est entourée d'habitations. Ces personnes souhaitent diviser leur terrain pour projet de construction. (3 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Le hameau de la Chouette est identifié en zone A dans le PLU communal et dans le projet de PLUi arrêté. La parcelle est située dans un secteur bâti qui serait susceptible de répondre aux critères de hameaux urbains définis dans le PLUi. Cette demande nécessite d'être analysée avec la commune avant d'y répondre précisément (présence des réseaux, organisation urbaine, prise en compte des enjeux agricoles et paysagers).

@233 (27/09/25) : M. Vaudry Laurent, conseiller municipal à Saint-Gilles-de-la-Neuville signale que cette commune gère un bois communal de 4 ha où un bassin de décantation de l'A29, mal dimensionné, déverse en permanence ses eaux (2 L/s) vers des parcelles agricoles en aval. Cela provoque érosion, inondations et pollution (notamment via une bétoire). Afin de protéger les sols, réduire les inondations et préserver la qualité de l'eau, il est proposé :

- Créer une prairie inondable sur les parcelles touchées (ZE42, ZE40, ZE5) pour limiter les dégâts.
- Instaurer un droit de préemption pour acquérir ces parcelles et les convertir en espaces naturels (prairie/bois). (1 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Compte tenu des besoins décrits (création d'une prairie inondable pour réguler les écoulements et limiter les impacts sur les sols agricoles), l'inscription d'un emplacement réservé au PLUi serait à étudier. Cette proposition est à partager avec la Direction Cycle de l'Eau de la Communauté urbaine qui pourrait en être bénéficiaire ou, à défaut, avec la commune.

@262 (28/09/25) : Anonymat demandé : parcelle classée en Stécal section B n° 316, 1299 rue de la Chouette à Saint-Gilles-de-la-Neuville avec un bâtiment de 700 m² dégradé. Depuis 2019, plusieurs démarches ont été entreprises (plans de division, certificats d'urbanisme, courrier du 15 février 2025 à la communauté urbaine), en vue de créer deux lots constructibles sur cette friche : démolition du bâtiment et construction de 2 habitations, en continuité de l'urbanisation. Le règlement associé au Stécal est ambigu laissant entendre une simple réhabilitation, alors que celle-ci est techniquement et économiquement irréaliste (surface disproportionnée, architecture inadaptée, matériaux amiantés, structure fragilisée nécessitant des étais). Il est demandé que le règlement du Stécal applicable à cette parcelle soit précisé et adapté afin d'autoriser la démolition du bâtiment existant et la construction de deux habitations nouvelles. (2 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Le règlement écrit autorise la construction de nouveaux logements au sein du STECAL Ah (cf. page 251 du règlement écrit)

3.40 : Saint-Jouin-Bruneval

@24 (06/09/25) : La famille Delahais, propriétaire de la parcelle C1464, actuellement en UC. demande :

- *« Conserver la parcelle en UC contrairement au projet de PLUi qui la classe en UD. Nous l'expliquons par le fait que la parcelle C761 mitoyenne à la nôtre, (...), reste en UC. »*
- « Décaler la route proposée afin d'éviter un angle mort dangereux pour les usagers et prendre en considération la taille des talus indéfectibles d'environ 3 m, réduisant considérablement la taille des terrains constructibles, surtout si une entrée charretière nous est imposée. » (Deux plans sont joints à la contribution). Et de conclure : *« Nous, agriculteurs, sommes prêts à céder une partie de notre parcelle comme notée dans le futur PLUi pour faciliter le quotidien et la sécurité des habitants de la valleuse de Bouchetot. »* (2 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Les références cadastrales ne correspondent pas mais le plan permet de localiser la demande sur un secteur couvert par l'OAP n°544 (Le Haut de la Valleuse). Cette demande pourrait être satisfaite et étendue à l'ensemble du secteur UD identifié autour du lotissement de la Rue des Châtaigniers. La commune souhaite échanger à propos de cette demande lors d'une rencontre prévue au début du mois de novembre avec les services de l'AURH et de la Communauté urbaine.

@46 (10/09/25) : M. Lecanu Dominique, propriétaire de la parcelle BS 27, rue des Dahlias à Saint-Jouin-Bruneval, demande confirmation du classement de cette parcelle en zone UDl (classée au PLU en UT) et souhaite vendre son terrain sans attendre l'approbation du PLUi. Est-ce possible ?
Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole
L'élaboration en cours du PLUi n'est pas un frein pour la vente de la parcelle.
La parcelle est classée en zone UDl dans le PLUi arrêté. Suite aux différentes contributions durant l'enquête publique, elle sera reclassée en zone UEl dans la version approuvée du PLUi. Le secteur UEl autorise les nouvelles constructions dans les conditions prévues par les dispositions règlementaires du PLUi.
Cette demande ne pourra pas être satisfaite. Aucune procédure dérogatoire ne peut être mise en œuvre pour rendre exécutoire un PLUi avant qu'il ne soit approuvé.

@64 (14/09/25) : M. Delamare Patrice s'inquiète de la perte de surface agricole à Saint-Jouin-Bruneval. Il fait référence à une surface de 3,42 hectares correspondant à 18 parcelles, notamment : BI 27, BI 19, BI 46, BI 42, BI 18, BI 47, BI 25, BI 30, BI 29, BI 26… D'autre part, M. Delamare précise : *« Il s'agit manifestement d'un espace protégé. Le projet de PLUI, s'il devait conduire à la création d'un parking sur des terres agricoles, soulèverait de sérieuses interrogations et préoccupations. »*
Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
L'emprise de l'emplacement réservé SJB23 sera modifiée en accord avec la volonté de la commune. Celle-ci sera réduite de près de 1,4ha notamment sur la parcelle BI0019, le long de la RD.111, afin d'être en phase avec les besoins en stationnement dans le secteur (environ 100 places lors de manifestations / évènements).

@78 (16/09/25) : Anonymat demandé : Il est signalé, sur la commune de Saint-Jouin-Bruneval, que le bâtiment SJB01 pouvant changer de destination, situé au 5 route de la Marguerite, parcelle BP 52, n'est pas un bâtiment agricole mais une maison d'habitation, depuis le début des années 1900, voire avant.
Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole
L'identification de ce bâtiment au titre des bâtiments pouvant changer de destination sera supprimée dans la version approuvée du PLUi.

@81 (16/09/25) : M. Duchemin Arnaud et Mme Virginie Noblet demeurant au 16 rue des Œillets à Saint-Jouin-Bruneval, demandent que deux charmes remarquables soient protégés. Ils sont situés sur leur parcelle BS 40, dans l'alignement d'une haie (3 photos sont jointes à leur contribution). (3 PJ).
Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole
La haie identifiée sera remplacée par l'identification de deux arbres remarquables à préserver.

ANG03 (19/09/25) : M. et Mme Maugis, demeurant au Grand Hameau à Saint-Jouin-Bruneval, ils souhaitent que leur hameau soit classé en zone Uel. Ils rappellent qu'en 47 ans, le Grand Hameau s'est considérablement densifié, entraînant une augmentation notable du trafic sur la rue étroite des Dahlias, aujourd'hui empruntée par des camions, des engins agricoles et de

nombreux véhicules particuliers.

Cette rue est par ailleurs classée en itinéraire de Grande Randonnée, ce qui implique la cohabitation avec les cyclistes, randonneurs et cavaliers. Elle est également bordée d'une voie piétonne très fréquentée, notamment par les enfants, les familles et les collégiens.
Dans ce contexte, ils s'interrogent sur la pertinence d'une poursuite de la densification des parcelles du Grand Hameau, compte tenu des contraintes de circulation et de sécurité déjà observées.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Cette demande sera prise en compte dans la version approuvée du PLUi.

@115 (21/09/25) : M. Quehen Stéphane : Il est demandé : Au bout de la rue des Falaises (n° 9) à Saint-Jouin-Bruneval, un cercle rouge traverse la parcelle. Est il possible de réduire le périmètre afin qu'il n'entre pas sur la parcelle ?

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Ce périmètre est lié à la présence d'un indice de cavité souterraine identifié dans le recensement des indices de cavités souterraines. Ce périmètre est défini conformément à la doctrine départementale des services de l'Etat en la matière. Le contributeur est invité à prendre connaissance du recensement et de la fiche descriptive de l'indice de cavité souterraine, disponibles en Mairie ou auprès de la Direction Résilience de la Communauté urbaine, pour obtenir des éléments complémentaires sur ses caractéristiques.

@131 (22/09/25) : M. Hanin Stéphane : Pour le labyrinthe des Falaises, situé à Saint-Jouin-Bruneval, parcelle BK 138 de 5,37 hectares, il est demandé la révision de la dimension de la zone Stécal qui a été accordée, afin de pouvoir continuer à développer l'activité touristique (3 PV).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Cette demande sera partiellement prise en compte. Les prescriptions réglementaires associées à ce STECAL seront adaptés afin d'être en phase avec les besoins d'évolution de l'activité, sous réserve que les aménagements projetés ne constituent pas une extension de l'urbanisation au sens de la loi Littoral. Ainsi, le périmètre du STECAL du PLUi approuvé sera ajusté pour permettre la réalisation du labyrinthe des charmilles. En revanche, il ne sera pas possible d'élargir le périmètre tel que demandé. En effet, les STECAL doivent faire l'objet d'un avis de la CDPENAF avant inscription dans le PLUi. Cela a été le cas pour ce secteur mais pas pour l'ensemble du projet, tel que décrit et échelonné jusqu'en 2030. Le projet de labyrinthe en bois et la butte de terre (tubing/zorbing) pourra être réétudié dans le cadre d'une évolution future du document d'urbanisme.

SJB01 (24/09/25) : M. Auber François, maire de Saint-Jouin-Bruneval, souhaite compléter les observations apportées dans la délibération du 12 juin 2025 du conseil municipal.

- Le Grand Hameau est urbanisé mais reste éloigné du centre-bourg. En conséquence, il est demandé de choisir un zonage plus contraignant que celui du bourg pour éviter une densification ou de trop nombreuses divisions parcellaires. Un zonage Uel parait plus approprié que le UDl

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Cette demande sera prise en compte dans la version approuvée du PLUi.

- Stécal SJB07 : Celui-ci parait trop grand. S'il devait être réduit, il devrait se positionner sur la bâtisse existante, allongé de 10m dans la longueur au nord pour permettre un agrandissement.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Le STECAL SJB07 sera supprimé dans la version approuvée du PLUi. L'opportunité d'un STECAL, au regard des caractéristiques du projet envisagé, pourrait être rediscutée avec les personnes publiques associées et réétudiée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi.

- Voir plan joint (non trouvé). L'emplacement réservé SJB23 le long de la RD 111 en remontant vers la Poterie à partir de l'intersection avec le CR55 ne doit être pas positionné côté habitations mais en face sur la parcelle boisée sans habitation.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Cette remarque (identification en rive nord de la RD.111 jusqu'au croisement avec la rue Lord Mountbatten) sera prise en compte dans la version approuvée du PLUi.

- Labyrinthe des falaises : afin de permettre la continuité de cette activité de loisirs tout en accompagnant l'activité agricole de M. Hanin, la commune ne s'oppose pas à la création d'un Stécal afin de permettre la réalisation de sanitaires et locaux d'accueil du public, sans pour autant en définir le périmètre.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Les prescriptions réglementaires associées à ce STECAL seront adaptées afin d'être en phase avec les besoins d'évolution de l'activité, sous réserve que les aménagements projetés ne constituent pas une extension de l'urbanisation au sens de la loi Littoral et qu'ils correspondent aux éléments validés en CDPENAF. Ainsi, le projet de labyrinthe en bois et la butte de terre (tubing/zorbing) sera réétudié dans le cadre d'une évolution future du document d'urbanisme.

@190 (25/09/25) : Mme Poupel Nathalie indique que les réservoirs d'eau situés sur la parcelle BK 112 à Saint-Jouin-Bruneval, *« sont entourés d'arbres. Or cet alignement n'est pas mentionné sur la cartographie du PLUI alors que les alignements d'arbres des autres parcelles situées Hameau de Vitreville le sont. Je suppose qu'il s'agit d'une omission. »*

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Ces arbres ne sont pas tous plantés en alignement mais certains pourraient être identifiés. Cette demande nécessite d'être partagée avec la Direction Cycle de l'Eau avant d'y apporter une réponse précise.

MON09 (25/09/25) : Mme Lebrun Christiane pour Mme Lemaistre Suzanne : Réclamation pour une parcelle située à Saint-Jouin-Bruneval, BT 116 de 6 327 m². Sur le plan du PLUi il manque une grange (brique et silex noir) d'une superficie de 100 m² attenante à l'étable. Pour ces deux bâtiments, ancienne étable et grange il est demandé qu'ils soit classés comme pouvant changer de destination. Par ailleurs pourquoi cette propriété, ancien corps de ferme n'est-il pas reconnu comme clos-masure ?

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Le contributeur est invité à se rapprocher de la DGFIP pour une éventuelle mise à jour du cadastre, qui n'est pas à la main de la Communauté urbaine. L'ancienne étable et/ou la grange attenante semblent être à l'état de ruine, ce qui ne permet pas de justifier d'une identification au titre des bâtiments pouvant changer de destination. Le contributeur est invité à transmettre, à la Mairie et au service urbanisme de la Communauté urbaine, des éléments permettant de justifier de l'état du bâtiment. L'identification du clos-masure sera prise en compte en vue de l'approbation du PLUi.

SJB10 (25/09/25) : Mme Noël Colette, propriétaire d'une maison et d'un terrain cadastré A 110, d'une superficie de 2 200 m², situé au 8 chemin de la Valleuse Barcherot, actuellement classés en zone constructible (UC et Uhl) dans le PLU, disposant ainsi d'une possibilité de division parcellaire pour construire sur 758 m² au bout de sa propriété, à 450 m du rivage.

Cependant, le classement en espaces proches du rivage (EPR) l'empêche de réaliser cette construction. elle demande donc :

- le maintien de sa parcelle en zone constructible (UE),
- le déplacement du trait de zonage EPR au bout de sa propriété, plutôt que devant son portail.

Elle précise que cela respecterait le même décrochement que la propriété en face, de l'autre côté de la rue, et qu'il serait possible de recaler légèrement le trait vers le haut pour une meilleure cohérence, sans affecter l'alignement global.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

(Contribution référencée sous l'identifiant SJB R6.1)

Une analyse approfondie et partagée avec la commune est nécessaire avant d'apporter une réponse précise à cette contribution.

SJB03 (27/09/25) : Mme Bouvier Annick :

SBJ04 (27/09/25) : Mme Ernis Myriam :

SJB05 (27/09/25) : M. Coquerel Paul :

SJB06 (27/09/25) M. Reneaux Jean Lou :

Ces quatre personnes, demeurant à Saint-Jouin-Bruneval, souhaitent continuer à bénéficier du classement UEl comme les autres habitants de la valleuse de Bruneval.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Le secteur de Bruneval est identifié dans le SCoT approuvé en avril 2025 en secteur déjà urbanisé (SDU) au titre de la loi littoral. Les SDU sont à délimiter dans le PLUi en tenant compte des critères définis par le SCoT (distance entre constructions, organisation urbaine, densité...). Au regard de ces critères, plusieurs parcelles bâties pourraient être rattachées au périmètre du SDU classé en zone UEl : partie bâtie de la parcelle BH0050, BH0013, En revanche, les parcelles bâties situées au bout du Chemin Charles Chauveau ainsi que celles situées au bout de la Rue Roger Dumont ne pourront pas être rattachées au périmètre du SDU (espace boisé interstitiel, distance aux autres habitations du secteur,...).

E269 (28/09/25) : M. Palfray Sylvain demande sa parcelle BB 139, rue des Pommiers à Saint-Jouin-Bruneval, soit constructible afin de répondre à la demande locale croissante de terrains à bâtir sur la commune. (1 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

L'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle (environ 2,6 ha) n'est pas possible compte-tenu de l'application des dispositions de la loi littoral. Elle n'est pas comprise au sein ou en continuité d'un village au sens de la loi littoral. Elle n'est pas non plus comprise au sein d'un secteur déjà urbanisé.

E270 (28/09/25) : M. Palfray Sylvain demande que sa parcelle BB 71, rue Claude Legros à Saint-Jouin-Bruneval soit constructible afin de répondre à la demande locale croissante de terrains à bâtir sur la commune. (1 PJ)

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

L'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle (environ 1 ha) n'est pas possible compte-tenu de l'application des dispositions de la loi littoral. Elle n'est pas comprise au sein ou en continuité d'un village au sens de la loi littoral. Elle n'est pas non plus comprise au sein d'un secteur déjà urbanisé.

E271 (28/09/25) : M. Palfray Sylvain demande que sa parcelle située rue des Cerisiers à Saint-Jouin-Bruneval soit constructible pour y construire une petite maison de plain-pied, plus simple et confortable que celle occupée actuellement qui est trop grande et moins adaptée pour les personnes âgées. (1 PJ). Nota : La parcelle est localisée sur le plan joint mais les références

cadastrales ne sont pas mentionnées.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

L'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle (environ 3,2 ha) n'est pas possible compte-tenu de l'application des dispositions de la loi littoral. Elle n'est pas comprise au sein ou en continuité d'un village au sens de la loi littoral. Elle n'est pas non plus comprise au sein d'un secteur déjà urbanisé.

E277 (28/09/25) : Mme Daussy Mathilde demande pour son exploitation agricole (Ferme de Tanville) à Saint-Jouin-Bruneval ce que signifie le quadrillage en vert sur sa parcelle car elle voudrait développer sa ferme dans les années à venir (1 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Le quadrillage vert situé sur le secteur de la Ferme de Tanville est un espace boisé classé à préserver. En accord avec la commune, il est proposé d'adapter cette protection en identifiant 2 alignements boisés sur le pourtour de la parcelle afin de moins contraindre le développement potentiel de cette exploitation. Cette modification sera prise en compte dans le règlement graphique du PLUi approuvé.

@280 (28/09/25) : Mme Cuvelier Dominique demande le retrait de l'emplacement réservé SJB 28 du PLUi pour l'extension du parking de la valleuse de Bruneval, à Saint-Jouin-Bruneval, contraire aux règles de la zone NR, qui n'autorisent que des aires de stationnement destinées à réguler la fréquentation sans accroître la capacité totale. Selon cette personne, cette extension est injustifiée car aucun problème de stationnement irrégulier n'existe depuis la disparition de la plage dans les années 1970. Ce projet est incompatible avec la protection du site classé (des bâtiments remarquables identifiés par le PLUi, l'extension se substituant à un espace naturel intégré depuis des décennies). De plus, il y a redondante car un second emplacement réservé (SJB 23) est prévu 150 mètres plus haut à l'entrée de la valleuse, offrant une capacité adaptée et située hors du cœur du site sensible. Cette personne estime enfin que cette extension serait préjudiciable à sa propriété (parcelle BH 50), qu'elle rendrait enclavée en supprimant un accès direct à la rue Roger Dumont (1 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

L'identification de cet emplacement réservé pour y réaliser un espace de stationnement n'est pas irrégulière au titre de la loi littoral. Le projet réalisé serait soumis aux conditions déclinées dans le secteur NR. Le périmètre de l'EBC serait néanmoins à réduire pour ne pas impacter l'emprise de l'emplacement réservé. L'accès à la propriété serait conservé à partir de l'aménagement projeté.

@284 (29/09/25) : Consorts Poupel : Opposition à l'emplacement réservé SJB20 pour la création d'une réserve incendie sur des terres agricoles exploitées de 9 000 m² (BK 123 à BK 126) à Saint-Jouin-Bruneval. Il est demandé une solution alternative pour la réserve incendie sur la parcelle n°369 (avis favorable des pompiers en 2018), cette parcelle étant moins utile pour l'agriculture. Il est noté que la mairie n'a pas consulté les propriétaires avant de proposer ce projet, ce qui a empêché la recherche d'une solution satisfaisante (3 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

En accord avec la volonté communale, l'emprise de l'emplacement réservé SJB20 a été réduite à la partie Nord-Ouest de la parcelle (parcelles BK 0122, BK 0125 et BK 0126). Cette modification sera prise en compte sur le règlement graphique ainsi que dans les fiches associées du le PLUi approuvé.

@285 (29/09/25) : Mme et M. Poupel Nathalie et Sylvain signalent plusieurs erreurs matérielles sur les cartes concernant le Hameau de Vitreville à Saint-Jouin-Bruneval :

- Oublis : absence du verger communal (hameau des 4 Fermes) et des alignements d'arbres autour des réservoirs d'eau (parcelle BK0112).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
La vue aérienne ne permet de confirmer la présence d'un verger. La prise en compte de cette demande est à analyser avec la commune.

- Mauvais positionnements : alignements d'arbres indiqués à tort sur leur corps de ferme (carré rouge) et décalages entre les parcelles réelles (ex. : arbres sur BM 83 et non BM 91).

  Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
  Le décalage de certains alignements peut s'expliquer par l'utilisation d'une version différente du cadastre. Les alignements boisés seront redressés en vue de l'approbation du PLUi. La réduction des alignements boisés sera prise en compte.
- Erreur de localisation : arbres positionnés sur la mauvaise parcelle (BM 57 au lieu de BM 59 et bord du chemin Jean Prévost). (1 PJ).
  Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
  Le décalage de certains alignements peut s'expliquer par l'utilisation d'une version différente du cadastre. Les alignements boisés seront redressés en vue de l'approbation du PLUi. La réduction des alignements boisés sera prise en compte.

@286 (29/09/25) et @335 (29/09/25) : M. Poupel Sylvain, propriétaire d'un corps de ferme situé au Hameau de Vitreville à Saint-Jouin-Bruneval, relève que le bâtiment en brique de 95 m² sur la parcelle BM 56, intégré à son exploitation agricole d'élevage laitier, n'est pas identifié comme pouvant bénéficier d'un changement de destination conformément aux règles applicables en zone A, afin de pouvoir poursuivre son activité agricole (3 PJ).
Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Le bâtiment est déjà identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme. Il sera identifié au titre des BPCD.

E304 et @306 (29/09/25) : Cabinet d'avocats Griffiths-Duteil-Roche, agissant pour le compte de la SCEA de Bruneval à Saint-Jouin-Bruneval, exploitée par les consorts Lassarat : Opposition à deux emplacements réservés (SJB23 et SJB29) :

- SJB23 : Projet de création d'un parking et d'une piste cyclable sur des parcelles agricoles (3,42 hectares), menaçant des herbages essentiels à l'équilibre économique de l'exploitation laitière.
- SJB29 : Projet de création d'un chemin sur des parcelles stratégiques, perturbant l'accès aux fourrages et aux bâtiments de stockage, et posant des problèmes de sécurité (cohabitation impossible entre engins agricoles, troupeau et promeneurs).

Arguments présentés :

- Atteinte à la viabilité économique et au fonctionnement quotidien de l'exploitation.
- Incompatibilité avec les objectifs du SCoT et du PLUi, qui visent à préserver les espaces agricoles et à limiter le mitage.
- Absence de continuité piétonne pour le chemin prévu (SJB29). (2 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
L'emprise de l'emplacement réservé SJB23 sera modifiée en accord avec la volonté de la commune. Celle-ci sera réduite de près de 1,4ha notamment sur la parcelle BI0019, le long de la RD.111, afin d'être en phase avec les besoins en stationnement dans secteur (environ 100 places lors de manifestations / évènements).
L'ER SJB n°29 est identifié au bénéfice de la commune pour la réalisation d'un chemin. La commune confirme son intention de recréer une continuité piétonne dans ce secteur. Le tracé et les conditions d'accès pourraient être discutés avec le propriétaire afin de ne pas contraindre le fonctionnement agricole du secteur.
Il est rappelé que la création d'un emplacement réservé ne vaut pas transfert de propriété au

profit du bénéficiaire de la réserve. Le propriétaire du bien réservé dispose d'un droit de délaissement qui lui permet de mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé, de procéder à l'acquisition ou de supprimer la réserve. En attendant la réalisation du projet, l'instauration de l'emplacement réservé limite la constructibilité du terrain qui ne peut plus recevoir de travaux non conformes au projet justifiant la servitude.

@313 (29/09/25) : M. Pourier Ivan : En tant que propriétaire d'un terrain actuellement prévu pour être classé en zone agricole, cette personne souhaite exprimer ses réserves sur ce classement car, depuis plusieurs années, il envisage d'y développer une zone à vocation économique et commerciale, comprenant : la construction de bâtiments de stockage, le développement d'activités économiques, ainsi que l'implantation de hangars destinés aux services communaux. Cette implantation permettrait de libérer les bâtiments communaux actuellement situés en zone AUC (à urbaniser de moyenne densité), afin de réserver cet espace prioritairement à la construction de logements (2 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

L'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle (environ 3,2 ha) n'est pas possible compte-tenu de l'application des dispositions de la loi littoral. Elle n'est pas comprise au sein ou en continuité d'un village au sens de la loi littoral. Elle n'est pas non plus comprise au sein d'un secteur déjà urbanisé. De plus, le développement de nouvelles zones d'activités économiques est strictement encadré par les dispositions du SCoT en vigueur.

SJB07 (29/09/25) : M. et Mme Paul Aurélien et Christine rappellent que la parcelle BL 1 à Saint-Jouin-Bruneval constitue un clos-masure comprenant :

- une habitation répertoriée comme patrimoine remarquable (n° 1123),
- deux bâtiments également classés patrimoine remarquable (n° 1121 et 1124), en bon état et à protéger pour leurs façades.

L'ancienne grange (1121) est répertoriée comme pouvant changer de destination, mais elle est associée à une zone à risque « inondation », ce qui est inapproprié, puisque le clos est entièrement entouré de talus cauchois de 1,80 m et que l'intérieur n'est pas soumis à l'aléa inondation. Par ailleurs, le poulailler (1124), situé à l'ouest de l'habitation, devrait également être référencé comme susceptible de changement de destination.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

La parcelle BL0001 est comprise dans le périmètre du PPRI de la vallée de la Lézarde (ruissellement - aléa faible). Le poulailler sera ajouté à l'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination. Le contributeur est invité à partager une ou plusieurs photographies du bâtiment, auprès de la Mairie et du service urbanisme de la Communauté urbaine.

SJB08 (29/09/25) : M. Williate Jean-François, gérant de la SCI La Mucheux à Saint-Jouin-Bruneval,, réfute le classement de la parcelle 416 en Ni au lieu de UHi dans le PLU actuel privant ainsi les copropriétaires de leurs droits.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Le secteur de Bruneval est identifié dans le SCoT approuvé en avril 2025 en secteur déjà urbanisé (SDU) au titre de la loi littoral. Les SDU sont à délimiter dans le PLUi en tenant compte des critères définis par le SCoT (distance entre constructions, organisation urbaine, densité...). Au regard de ces critères, la parcelle en question ne peut être rattachée au SDU de Bruneval.

SJB09 (29/09/25) : M. Gemptel Jérôme, demeurant 14 chemin Charles Chauveau à Saint-Jouin-Bruneval, souhaite continuer à bénéficier du classement UEl comme les autres habitants de la valleuse de Bruneval. La différence de zonage entre les numéros 10 et le 14 l'interpelle et il en demande la justification. En outre, souhaitant éventuellement installer des panneaux solaires sur la toiture (toit plat) de son habitation, il ne veut pas être confronté à un règlement du PLUi plus strict que celui d PLU.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Le secteur de Bruneval est identifié dans le SCoT approuvé en avril 2025 en secteur déjà urbanisé (SDU) au titre de la loi littoral. Les SDU sont à délimiter dans le PLUi en tenant compte des critères définis par le SCoT (distance entre constructions, organisation urbaine, densité...). Au regard de ces critères, la parcelle en question ne peut être rattachée au SDU de Bruneval.

3.41 : Saint-Laurent-de-Brèvedent

@07 (31/08/25) Mme Sylvie Poret et M. Pascal Lecordier demandent le classement en zone constructible de la parcelle B 696 de 3 854 m², 6 Hameau d'Enfer à Saint-Laurent-de-Brèvedent, classée actuellement en zone Nm, afin d'y construire deux habitations. Il est fait valoir que le terrain, en forme de U, est inexploitable en agriculture. De plus, présence d'un alignement d'arbres classés et d'un talus cauchois. Présence également des réseaux et de plusieurs habitations de part et d'autre de la parcelle (2 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole
Cette parcelle est située en zone A dans le PLU communal. Ce zonage n'est pas remis en cause dans le PLUi. La parcelle est située dans un secteur d'habitat diffus ne répondant pas aux critères définis pour la qualification de hameaux urbains. Des annexes et des extensions sont autorisées dans le règlement écrit afin de permettre l'évolution des logements. Le classement zone A n'est pas motivé par le fait que ce terrain soit valorisé par une activité agricole.

E43 (10/09/25) : M. Joly Patrick demande si une partie de la parcelle ZB 114 en zone agricole, à Saint-Laurent-de-Brèvedent, peut être classée en zone constructible, à l'image des parcelles voisines ZB 121 à 130 ?

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole
Cette parcelle était classée en zone Agricole dans le PLU communal, en continuité de la zone urbaine confirmée dans le PLUi. La demande de rendre constructible tout ou partie de la parcelle (1,3 ha) impliquerait une consommation d'espaces supplémentaire incompatible avec les objectifs de sobriété foncière portés par le PLUi. Le classement en zone Agricole est confirmé dans le PLUi approuvé.

@323 (29/09/25) : Mme Baril Marie-Josephe constate que la parcelle B 587 de 4 500 m² à Saint-Laurent-de-Brèvedent est classée en agricole alors qu'elle est mitoyenne avec des maisons et un nouveau lotissement qui vient d'être construit. Elle propose que cette parcelle soit constructible.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole
Cette parcelle était classée en zone Agricole dans le PLU communal, en continuité de la zone urbaine confirmée dans le PLUi. La demande de rendre constructible la parcelle (4500 m²) impliquerait une consommation d'espaces supplémentaire incompatible avec les objectifs de sobriété foncière portés par le PLUi. Le classement en zone Agricole est confirmé dans le PLUi approuvé.

3.42 : Saint-Martin-du-Bec

CRI02 (02 (10/09/25) : M. Simon-Roy Patrick, propriétaire de grandes parcelles à Saint-Martin-du-Bec, classées au PLU en vigueur en zone Uh, sont classées en zone agricole au projet de PLUi. Il demande si des dérogations peuvent être accordées pour des parcelles d'une surface comprise entre 4 000 et 5 000 m².

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole
Le hameau de l'Epine Brière était classé en zone UH dans le PLU en vigueur et est rattaché à la zone Agricole dans la version arrêtée du PLUi. La commune s'est exprimée en faveur du maintien en zone urbaine de ce hameau. Cette demande nécessite d'être réexaminée avant d'y apporter une réponse précise car il semble que ce secteur ne réponde pas pleinement aux critères d'identification des hameaux urbains définis dans le PLUi.

@191 (26/09/25) : M. Perche Gilles, demeurant à Saint-Martin-du-Bec, propose d'améliorer la sécurité aux croisements dangereux de Saint-Martin-du-Bec (D 79 et D 32) en ajoutant des signalisations lumineuses solaires ou des bandes rugueuses, et en réparant les équipements existants. De plus, il est suggéré de convertir l'ancienne ligne de chemin de fer en voie piétonne/cyclable, d'entretenir le pont ferroviaire à risque, et d'installer des abris de bus des deux côtés des routes pour plus de praticité.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Le PLUi n'est pas l'outil adapté pour répondre à cette remarque, qui pourra toutefois être transmise à la commune et à la direction Voirie et Mobilités de la Communauté urbaine pour information et échange.

3.43 : Saint-Martin-du-Manoir

LH01 (15/09/25) : M. et Mme Lefebvre Patrick et Marie-Anne demandent le reclassement en zone à urbaniser, à caractère social, de leur parcelle ZD 9, au 9 route du Carreau à Saint-Martin-du-Manoir.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

(Contribution référencée sous l'identifiant SMM R4.1).

La parcelle ZD9 (environ 1,3 ha) est classée en zone A du PLU communal et dans le projet de PLUi arrêté. Le reclassement de cette parcelle, actuellement valorisée par une activité agricole, en zone à urbaniser entraînerait une consommation d'espace supplémentaire incompatible avec les objectifs de sobriété foncière déclinés dans le PLUi. Cette demande ne sera pas satisfaite dans la version approuvée du PLUi.

@165 (25/09/25) : M. Fontaine Jacques demande la justification du classement des parcelles 618, 619, 1743, 1744, 1745 et 1747 en zone A à Saint-Martin-du-Manoir dans le cadre du futur PLUI. Il précise : *« Si ces six parcelles devaient être finalement classées en zone A malgré les arguments exposés* [dans sa contribution]*, cette « expropriation » par son caractère dolosif entraînerait une indemnité juste et préalable. »*

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Les parcelles A618 et A619 sont classées en zone UF dans le PLU en vigueur et intégrées à la zone A du PLUi arrêté (environ 6500 m²). Ces parcelles sont valorisées par une activité agricole (prairie déclarée au registre parcellaire graphique 2024). Ainsi, elles ne peuvent pas être intégrées à une zone urbaine ou à urbaniser.

Les parcelles A1743, A1744, A1745 et A1747 (environ 4500m²) sont classées en zone UF du PLU communal et sont intégrées à la zone A du PLUi arrêté. Ces parcelles, situées dans la continuité des espaces bâtis du centre-bourg ne sont pas valorisées par une exploitation agricole. Les parcelles voisines (A1723, A1757, A1758, A1760) sont dans la même situation (surface d'environ 3000 m²).

L'intégration de ces parcelles à une zone urbaine ou à urbaniser impliquerait une extension urbaine supplémentaire conséquente, ainsi qu'un potentiel de nouveaux logements, à considérer. Cette demande nécessite d'être étudiée et partagée avec la commune avant d'y apporter une réponse précise. Dans l'hypothèse où elle serait satisfaite, le bâtiment pouvant changer de destination SMM5 serait supprimée.

@303 (29/09/25) : Mme Cadiou Chantal ne comprend pas qu'une parcelle de sa cour, A 1231 de 1 213 m² à Saint-Martin-du-Manoir soit restée en zone agricole alors que on exploitation a cessé son activité en octobre 2017. Elle souhaite donc que cette parcelle soit classée en zone à urbaniser.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Contribution référencée sous l'identifiant E303. La parcelle 0A1231 (environ 1200 m²) est située Route de la Cayenne, dans le hameau du même nom, en zone naturelle, comme dans le PLU en vigueur. Bien qu'elle soit en continuité de la zone UE délimitée autour des espaces

bâtis du hameau, elle n'y est pas intégrée. Son inscription en zone urbaine constituerait une extension du hameau générant une consommation foncière supplémentaire. Cette demande ne sera pas satisfaite dans le PLUi approuvé.

3.44 : Saint-Romain-de-Colbosc

@08 (01/09/25) : Anonymat demandé : Il est contesté le passage en zone agricole de la parcelle A 503 à Saint-Romain-de-Colbosc, classée actuellement en Nm, zone qui *« couvre des secteurs situés dans des zones naturelles, disséminés sur le territoire communal et incluant des constructions sur des espaces ou terrains isolés qui ont perdu leur vocation agricole (c'est effectivement le cas pour notre construction et les sept constructions présentes dans ce clos-masure). »* Il est fait valoir que cette décision est *« injuste et incohérente »*, *« interdisant la transformation d'affectation [du] bâtiment agricole en habitation. »* Il est signalé la présence de *« deux habitations sur 2 des 4 parcelles du clos-masure. Cette parcelle A503 est une dent creuse qui n'est absolument pas exploitée en agricole. »* Et de conclure : *« Cette décision a de lourdes conséquences sur la perte financière de notre bien qui ne pourra devenir notre habitation principale comme envisagé. »* (1 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Les zones « Nm » ne sont plus autorisées par le Code de l'urbanisme qui demande la suppression du « pastillage » jusqu'ici en vigueur dans beaucoup de PLU. Ces anciens secteurs doivent être basculés dans la zone agricole ou naturelle en fonction du contexte local. Cette classification n'empêche pas l'évolution des bâtiments existants, à condition qu'ils soient identifiés comme pouvant changer de destination dans le PLUi. Cette déclaration devrait permettre de réaliser le projet envisagé. Le pétitionnaire est invité à communiquer à la Mairie les éléments permettant de localiser précisément le / les bâtiments qu'il souhaite identifier (photos et extraits de plans) tout en vérifiant au préalable qu'ils répondent aux critères d'identification définis à la page 60 du règlement écrit.

E13 03/09/25) : M. et Mme Lebarbier Dominique et Nelly : La demande porte sur le classement en zone constructible des parcelles C 182 de 2 175 m² et C 183 de 35 m² (fondations d'un ancien bâtiment), en vue d'y construire deux habitations, chemin de Damettes à Saint-Romain-de-Colbosc. Ce terrain est actuellement classé en zone Nm et correspond à une dent creuse avec des maisons présentes aux abords. Le projet de PLUi classe le terrain en zone agricole et en espace boisé classé alors que M. et Mme Lebarbier signalent que *« seuls quatre pommiers sont présents sur le terrain (…) qui « n'est pas utilisé en agriculture du fait de sa faible surface. »* (1 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Les zones « Nm » ne sont plus autorisées par le Code de l'urbanisme qui demande la suppression du « pastillage » jusqu'ici en vigueur dans beaucoup de PLU. Ces anciens secteurs doivent être basculés dans la zone agricole ou naturelle en fonction du contexte local. Compte-tenu du caractère isolé des constructions, de la faible densité du hameau et de la présence de terres agricoles à proximité, le PLUi n'a pas d'autre choix que de classer ces terrains en zone agricole. Ces évolutions règlementaires ne permettent pas d'envisager de nouvelles constructions sur ce terrain, hors extension et annexe des logements existants.

E29 (08/09/25) : Mme Fleury Colette demande que sa parcelle C 638 de 4 810 m² à Saint-Romain-de-Colbosc, en bordure de la RD 915 soit classée en zone constructible, considérant que le terrain est bordé sur deux côtés par des habitations, ce qui assurerait une continuité urbaine sans emprise sur des terres agricoles (3 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Ce terrain se situe en discontinuité du centre-bourg, dans un environnement présentant une densité trop faible pour être considéré comme un espace urbain susceptible d'accueillir des constructions. En complément, la quasi-totalité de la parcelle est comprise dans la bande des 75 m située de part et d'autre des voies à grande circulation. Même si la parcelle était classée

comme constructible, la présence de la RD 6015 interdirait toute nouvelle construction à vocation d'habitation. Pour ces raisons, le PLUi n'a pas d'autre choix que de classer ces terrains en zone agricole. Ces évolutions règlementaires ne permettent pas d'envisager de nouvelles constructions sur ce terrain, hors extension et annexe des logements existants.

E45 (10/09/25) : M. et Mme Billant Dominique et Marie-Christine sont propriétaires des parcelles AH 100 et AH 396, 630, Vielle Route à Saint-Romain-de-Colbosc. Ils sollicitent la prise en compte des points suivants pour préserver leur patrimoine, leur accès et leur cadre de vie, tout en respectant les règles d'urbanisme et d'environnement (contribution de 25 pages) :

1. Erreur sur la fiche SRC 59 : Leur parcelle AH 396 est à tort mentionnée comme réservée pour une chaufferie, alors qu'elle n'est pas concernée. Ils demandent sa suppression.
Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole
Cette erreur matérielle sera corrigée dans le PLUi soumis pour approbation.
2. Élargissement de la RD 81 : Le projet empiète sur leur parcelle, menaçant un portail historique et l'accès à leur propriété. Ils proposent de reporter l'élargissement sur une parcelle agricole non construite (AH 0057) pour préserver leur patrimoine et éviter des nuisances.
Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole
Cette suggestion est soumise aux élus communaux et aux services techniques compétents pour qu'ils puissent juger de sa faisabilité et qu'ils définissent de manière fine les emprises nécessaires à l'élargissement de la RD 81, en tenant compte de la présence du portail et de l'alignement d'arbre existant. Il est précisé que l'emplacement réservé identifié intègre des « marges de sécurité » pour permettre la bonne réalisation de l'élargissement.
3. Alignement d'arbres classé : Un alignement d'arbres sur talus, situé au sud de la parcelle AH 347, n'est pas répertorié dans le PLUI. Ils demandent sa protection et une compensation en cas d'abattage, conformément à l'article L350-3 du Code de l'environnement.
Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Cet alignement n'a pas été identifié pour ne pas introduire d'incohérence avec la réalisation de l'emplacement réservé SRC 51 susmentionné. Il pourra être identifié une fois le projet précis connu, sous réserve de validation par les élus communaux.

4. Classement en zone A stricte : Leurs parcelles, bâties et équipées, sont classées en zone agricole stricte. Ils contestent cette décision, arguant que leur terrain n'a pas de vocation agricole et est proche des équipements urbains. Ils demandent un reclassement en zone UC.
Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

L'argumentaire sera partagé avec la commune pour un classement en zone UC des parcelles AH0100 et AH0396. Il est précisé qu'au regard des éléments avancés qu'une identification de la maison à l'inventaire du patrimoine remarquable et/ou de son jardin pourrait être pertinent.

5. Zone ENR Biomasse : Leurs parcelles sont classées en zone ENR Biomasse sans justification. Ils demandent leur retrait, ayant déjà exprimé cette opposition lors d'une précédente enquête publique (11 PJ).
Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Les ZAEnR sont fixées par délibération des conseils municipaux que le PLUi a l'obligation de porter en annexe du document. Le projet de PLUi a pris en compte les délibérations prises par les communes jusqu'en tout début d'année 2025.

@195 (26/09/25) : M. Friboulet Serge, propriétaire d'un terrain à Saint-Romain-de-Colbosc figurant à la matrice cadastrale sous les numéros 14 et 20 au lieu-dit Ferme du Homard, classé en zone A pour une surface de 2 ha 74a 25 ca, demande que ce terrain soit en partie constructible, pour deux habitations, considérant que « le panneau d'entrée de ville se situe désormais avant son terrain.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Les parcelles ZC0014 et ZC0020 ne sont pas bâties et sont également identifiées comme culture de lin fibres au Registre Parcellaire Graphique de 2023. Le PLUi répond, conformément aux objectifs demandés par les services de l'État, à une trajectoire de sobriété foncière impliquant une limitation de la consommation d'espace et d'artificialisation des sols (loi Climat et résilience du 22 août 2021 dont les dispositions ont été modifiées et complétées par la loi du 13 juillet 2023 fixant un objectif de « zéro artificialisation nette » à atteindre en 2050). Le classement en zone constructible de ces parcelles constituerait une augmentation de la consommation foncière de 2,7 ha, ce qui n'est pas compatible avec la trajectoire susmentionnée.

@206, @210 et E212 (26/09/25) M. Bourreau Xavier, gérant de la SCI Les Sapins à Saint-Romain de Colbosc, demande au nom des propriétaires des parcelles AC 693 et AC 694 faisant l'objet de l'OAP #383 :

- Classer nos parcelles en zone UA et non UC.
- Supprimer la qualification de zone touristique pour la parcelle AC 694.
- Supprimer la qualification de bâtiment remarquable niveau 2 pour la maison.
- Supprimer la qualification parcs et jardins niveau 1 pour la parcelle AC 694.
- Supprimer la partie espace paysager à préserver ou à mettre en valeur. (3 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Les demandes des propriétaires seront étudiées en concertation avec la commune car les deux visions semblent difficilement conciliables. En attendant un arbitrage définitif, il est indiqué au pétitionnaire que les éléments identifiés présentent tout de même un intérêt patrimonial avéré, qu'il s'agisse de la construction principale, du mur de clôture ou de l'espace boisé de parc. Ces éléments constitutifs du patrimoine local méritent d'être protégés. Le règlement du PLUi permet cette protection, tout en offrant des possibilités d'évolution pour ces éléments. Leur maintien semble essentiel pour répondre aux ambitions portées par les élus dans le PADD.

@217 (26/09/25) : Anonymat demandé : Le propriétaire de la parcelle C 998 située au 936 route de la Chapelle à Saint-Romain-de-Colbosc demande qu'elle soit constructible, en tant que dent creuse entourée de constructions, au même titre que sa parcelle attenante C 633 sur laquelle est édifiée sa maison. Cette parcelle C 998 ne peut pas être exploitée en agriculture et ne l'a jamais été depuis plusieurs décennies. Il n'y aurait pas d'entrée charretière à créer sur la route de la Chapelle.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Ce terrain se situe en discontinuité du centre-bourg, dans un environnement présentant une densité trop faible pour être considéré comme un espace urbain susceptible d'accueillir des constructions. Pour cette raison, le PLUi n'a pas d'autre choix que de le classer en zone inconstructible. Ces évolutions règlementaires ne permettent pas d'envisager de nouvelles constructions sur ce terrain, hors extension et annexe des logements existants.

SRC02 et SRC03 (26/09/25) M. Renault-Leberquer Jean-Luc, agissant pour sa mère Mme Éliane Renault-Leberquer (95 ans). Intervient dans le cadre de l'OAP 382 prévue à Saint-Romain-de-Colbosc, sur les parcelles AB 477, 400, 330, 170, 356 et 478. Il est constaté que la petite parcelle AB 170 est hachurée en vert comme zone pour aménager un jardin. La demande est de modifier la version graphique de l'OAP, la parcelle AB 170 étant destinée à recevoir des constructions mais non un espace paysager. À défaut elle doit garder sa vocation de potager rattaché à la propriété de la parcelle AB 356. D'autre part, M Renault-Leberquer est surpris de découvrir au cours de la permanence du 26 septembre 2025 que les terrains possédés par sa famille 35 rue du Maréchal de Tassigny font l'objet de l'OAP 382. Il demande d'être tenu informé du projet en qualité de propriétaire.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Le « hachurage vert » sur les parcelles AB0170 et AB0356 correspond une protection des parcs et jardins remarquables. Elle s'impose à la parcelle AB0356 (identifié à l'inventaire des monuments historiques) et est étendue à la parcelle AB0170 afin de préserver la destination de potager évoqué. Concernant l'OAP #382 – Petit Pré, elle fait partie des outils règlementaires offerts par le PLUi pour encadrer les conditions d'aménagement des terrains, qu'ils soient publics ou privés. L'OAP définit des orientations générales qui s'impose aux projets compris dans son périmètre. Dans le cas d'une identification sur des parcelles privées (comme c'est le cas ici), le propriétaire reste bien évidemment seul décisionnaire de sa volonté – ou non – de lotir les terrains concernés par cette OAP.

SRC08 (26/09/25) : Mme Tréhet Christine, signale que la parcelle n° 1014, 14 rue de l'Avenir à Saint-Romain-de-Colbosc, est issue d'un ancien clos-masure dont tous les autres bâtiments ont été transformés en logement. Toutefois, un bâtiment de 12,70 m x 4,70 m érigé sur cette parcelle qui est en zone A pourrait-il changer de destination pour être transformé en habitation ? Ou ce terrain pourrait-il recevoir une nouvelle construction ?

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

La parcelle 0C1014 étant en zone agricole, seules les constructions en lien avec l'activité agricole peuvent être autorisées. Toutefois, le règlement du PLUi prévoit, pour les cas comme celui présenté, de pouvoir identifier les bâtiments comme pouvant changer de destination. Cette identification pourra être accordée dans la version soumise pour approbation, sous réserve de validation des élus communaux.

@243 (27/09/25) : Mme Jeannin Séverine, propriétaire à Saint-Romain-de-Colbosc, conteste le projet d'aménagement hydraulique prévu sur l'emplacement réservé n° 18, et demande une révision du projet pour préserver sa parcelle C 854, 98 chemin de la Chapelle. Les raisons suivantes sont énoncées :

- Le tracé de l'emplacement réservé traverse des zones bâties, menaçant sa propriété et celles des voisins.
- Risques accrus : inondations (suppression des talus), perte de biodiversité, et insécurité routière.
- Solution proposée : dévier le projet vers des terrains non construits, sans impact sur le bâti.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

L'emplacement réservé SRC 01 vise à créer un cheminement piéton sécurisé pour les randonneurs, doublé d'une noue paysagère pour gérer les eaux pluviales. Son tracé précis sera revu avec la commune de Saint-Romain-de-Colbosc en intégrant les remarques formulées par la pétitionnaire afin d'explorer des solutions susceptibles de concilier les deux points de vue

@256 et E258 (28/09/25) : M. Bourreau Xavier, propriétaire en indivision, conteste le classement de la parcelle ZI 14 à Saint-Romain-de-Colbosc en zone agricole et demande son maintien en zone constructible (AU) car elle est stratégiquement située près des équipements (Carrefour, EHPAD, hôpital) et pourrait favoriser le développement urbain et économique de la commune. (4 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Le PLUi répond, conformément aux objectifs demandés par les services de l'État, à une trajectoire de sobriété foncière impliquant une limitation de la consommation d'espace et d'artificialisation des sols (loi Climat et résilience du 22 août 2021 dont les dispositions ont été modifiées et complétées par la loi du 13 juillet 2023 fixant un objectif de « zéro artificialisation nette » à atteindre en 2050). Le classement en zone constructible de cette parcelle constituerait une augmentation de la consommation foncière de 5,5 hectares, ce qui

n’est pas compatible avec la trajectoire susmentionnée.

@264 (28/09/25) : M. Mimoun Joen, promoteur-aménageur, demande que l’OAP « Résidence du Manoir » à Saint-Romain-de-Colbosc prévoit bien d’inscrire la possibilité de "logements - commerce et tourisme" sur le secteur est de l'OAP.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Cette proposition n’est – a priori – pas cohérente avec les éléments de cadrage souhaités par les élus municipaux. Seuls quelques hébergements touristiques peuvent être envisagés, en lien avec une activité à implanter dans le manoir. La remarque sera toutefois soumise aux élus, en complément des autres remarques formulées sur ce site pour une éventuelle révision.

@295 (29/09/25) : M. Vavasseur Olivier et @346 (29/09/25) : Anonymat demandé : Est-il envisageable de permettre la construction d'une résidence senior à Saint-Romain-de-Colbosc sur les parcelles AC 694 et AC 693 ? Il est précisé que le caractère champêtre à deux pas du centre-ville permettrait de proposer à des seniors de la ville d'y rester et de libérer au passage un logement devenu trop grand qu'une famille pourrait à son tour investir. Le centre-ville propose tous les services de proximité. Les seniors apporteraient la pérennité des commerces.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Cette proposition n’est – a priori – pas cohérente avec les éléments de cadrage souhaités par les élus municipaux. Seuls quelques hébergements touristiques peuvent être envisagés sur la parcelle AC0694 et les constructions érigées sur la parcelle AC0693 doivent comporter un minimum de 30 % de logements dédiés à la location sociale. La remarque sera toutefois soumise aux élus, en complément des autres remarques formulées sur ce site pour une éventuelle révision.

@302 (29/09/25) : M. Philipaux Gilles informe qu’un permis de construire sera déposé en octobre 2025 pour le projet McDonald’s sur le site Hyper U à Saint-Romain-de-Colbosc en face de la station-service, sur un terrain de 4 000 m² actuellement classé en zone commerciale.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

La localisation exacte du site d’implantation du McDonald’s doit être confirmée (aucun numéro de parcelle transmis) car il est possible que celui-ci soit implanté dans la zone agricole qui jouxte la zone d’activités, ce qui n’est pas compatible avec le règlement de la zone, ni la trajectoire de sobriété foncière impliquant une limitation de la consommation d’espace et d’artificialisation des sols (loi Climat et résilience du 22 août 2021 dont les dispositions ont été modifiées et complétées par la loi du 13 juillet 2023 fixant un objectif de « zéro artificialisation nette » à atteindre en 2050).

322 (29/09/25) : Mme Baril Marie-Josephe constate que les deux parcelles AB 350 et AB 466 situées à Saint-Romain-de-Colbosc (Le Frescot) sont classées en agricole, alors que cette personne a un projet de construction d'habitations à court terme.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Le PLUi répond, conformément aux objectifs demandés par les services de l’État, à une trajectoire de sobriété foncière impliquant une limitation de la consommation d’espace et d’artificialisation des sols (loi Climat et résilience du 22 août 2021 dont les dispositions ont été modifiées et complétées par la loi du 13 juillet 2023 fixant un objectif de « zéro artificialisation nette » à atteindre en 2050). Le classement en zone constructible de cette parcelle constituerait une augmentation de la consommation foncière de 1,5 hectare, ce qui n’est pas compatible avec la trajectoire susmentionnée.

3.45 : Saint-Vigor-d’Ymonville

@36 (09/09/25) : M. Mallet Alexandre signale que la société Lafarge Granulats est titulaire d’une autorisation d’exploiter une carrière sur la commune de Saint-Vigor-d’Ymonville (arrêté préfectoral du 29 janvier 2004), or le périmètre de la carrière actuel n’est pas repris, ni dans le

zonage ni dans le règlement du projet de PLUI. Un seul point est mentionné concernant les locaux du site. M. Mallet demande donc que le périmètre de la carrière soit spécifié sur les documents graphiques, ainsi qu'un règlement spécifique soit mis en place. Au sein de la zone A, le document (règlement, carte) doit créer, selon M. Mallet, un zonage Aca permettant, sous certaines conditions, d'y mener des activités de traitement, d'exploitation, de recyclage de matériaux ainsi que du remblaiement. Ce zonage Aca doit reprendre le périmètre qui a été autorisé dans le cadre de l'arrêté préfectoral du 29 janvier 2004 (2 PJ).

Toutefois, la contribution @328 déposée le 29 septembre 2025 par le directeur général délégué « Opérations Ciment » demande le maintien de la zone Nc sur l'ensemble des parcelles concernées à Saint-Vigor-d'Ymonville par l'arrêté préfectoral en vigueur jusqu'en 2034 (1 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Le site de la carrière exploitée par Lafarge est classé en zone naturelle NC dans le PLU communal. Dans le PLUi arrêté, un STECAL Ny a été défini dans la partie bâtie du site tandis que le reste du site est intégré à la zone N. Attache a été prise auprès des services de l'Etat pour obtenir des préconisations sur la déclinaison de dispositions réglementaires adaptées à l'activité autorisée par arrêté préfectoral : zonage et règlement écrit adapté, référence actualisée à l'article R151-34 du Code de l'urbanisme, etc. Il s'agit de rappeler que la commune est soumise à l'application de la loi Littoral.

Cette demande nécessite d'être analysée avant d'y répondre précisément.

@130 et HAR 02 (22/09/25) : M. Selle Jacques signale, pour Saint-Vigor-d'Ymonville, une erreur sur le nombre de logements prévus sur le projet d'OAP 572. Il est écrit 12 logements à l'hectare soit 10 logements, alors que la surface concernée fait 1,58 hectares donc un total de 19 logements.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Les surfaces prises en compte dans le calcul de la densité nette excluent les espaces collectifs (ici la voirie et l'espace paysager). La densité ne s'applique qu'aux espaces voués à accueillir des logements, soit une surface estimée à environ 8000 m² dans le cas de cette OAP. Il s'agit de préciser qu'il s'agit ici d'une densité minimale nette qui permettrait de réaliser davantage de logements sous réserve d'être compatible avec les dispositions de l'OAP.

@162 et @185 (25/09/25) : Mme et M. Proença-Pina Céline et Éric : Demandent le classement en zone constructible de la parcelle B 686 à Saint-Vigor-d'Ymonville et demandent la justification de ce refus alors que quelques mètres plus loin une zone de 1,5 hectare devient AUE et que la totalité du voisinage a pu construire sur ses parcelles. Il est en outre précisé que la parcelle est considérée comme inconstructible depuis 2004, officiellement justifié par des risques de vibrations liés à une ancienne carrière Lafarge, désormais inactive, alors que des parcelles plus proches ont été urbanisées. Malgré leurs demandes auprès de la mairie, la situation persiste, les poussant à envisager un recours auprès de la préfecture ou de la justice pour obtenir la constructibilité de ce terrain, conformément au droit de l'urbanisme et à la logique de densification locale.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

La parcelle B 686, intégrée à une zone urbaine UGc dans le PLU communal, est classée en zone UE dans le PLUi arrêté. Cette parcelle est située en limite d'enveloppe urbaine et un verger identifié au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme y est recensé.

La préservation des vergers est mise en avant dans le PADD et traduite dans l'OAP Thématique Nature et Biodiversité. L'identification au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme implique des prescriptions déclinées dans le règlement écrit (page 58). L'existence de ce verger ne peut être remise en cause au regard des photographies transmises. Une réduction de l'emprise de verger pourrait être envisagée pour tenir compte de son état. Cette demande nécessite d'être étudiée et partagée avec la commune avant d'y répondre avec précision.

@187 (25/09/25) : Anonymat demandé : Il est contesté le classement en zone réservée « espaces verts et continuité écologique » concernant la parcelle ZA 45, située au fond du sentier des Petits Veaux à Saint-Vigor-d'Ymonville. Il est fait valoir que cette décision est injustifiée et disproportionnée selon les arguments suivants énoncés par la propriétaire :

- La parcelle est utilisée depuis des années comme terrain de loisirs, avec quatre bâtiments (dont un construit il y a plus de 10 ans, après une déclaration préalable validée par la mairie). Elle est déjà raccordée à l'eau et à l'électricité, ce qui prouve qu'elle n'est pas un espace naturel vierge.
- Aucune étude spécifique ne justifie ce classement et l'argument de *« continuité écologique »* est appliqué de manière sélective : les parcelles voisines, similaires, ne sont pas concernées, posant un problème d'égalité.
- La parcelle a été achetée en décembre 2024, sans que le notaire ou le propriétaire ne soit informé du projet de classement. Ce manque de transparence a entraîné une perte de valeur de près de 90 %, rendant le terrain invendable et inutilisable.
- Le classement va à l'encontre de l'équilibre entre préservation de l'environnement et respect du droit de propriété (article L.101-2 du code de l'urbanisme). La jurisprudence a déjà annulé des zonages jugés excessifs (ex. : CE, 28 juillet 1999, Commune de Tourgéville).
- La propriétaire souhaite ainsi préserver le caractère agricole et paysager du terrain, tout en transformant un bâtiment existant en habitation, sans nuire à la continuité écologique, afin de refléter l'usage réel des lieux et de garantir un traitement équitable.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Ce terrain est classé en zone Agricole dans le PLU. Il est intégré au même type de zone dans le PLUi arrêté et son emprise est identifiée en emplacement réservé, au bénéfice de la commune, pour un projet de renaturation en lien avec le bois des Petits Vaux. Il semble que les constructions mentionnées ne soient pas référencées sur le cadastre. Il est rappelé que la création d'un emplacement réservé ne vaut pas transfert de propriété au profit du bénéficiaire de la réserve : ce dernier pose une option sur un bien qu'il envisage d'acquérir. Afin de compenser cette option, le propriétaire du bien réservé dispose d'un droit de délaissement qui lui permet de mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé, de procéder à l'acquisition ou de supprimer la réserve. En attendant la réalisation du projet, l'instauration de l'emplacement réservé limite la constructibilité du terrain qui ne peut plus recevoir de travaux non conformes au projet justifiant la servitude. Cette demande nécessite d'être étudiée et partagée avec la commune avant d'y apporter une réponse définitive.

@207 (26/09/25) : Mairie de Saint-Vigor-d'Ymonville : Il est demandé :

Passer la hauteur des clôtures sur voies publiques à 1,60 m.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Cette proposition est en cours d'analyse, au regard des différents retours que le sujet des clôtures a suscité, aussi bien lors de la consultation des communes que de l'enquête publique. Le CAUE 76 a été sollicité pour une analyse des dispositions relatives aux clôtures en vue d'une prise en compte dans la version approuvée du PLUi.

- Passer en espaces réservés Chemin du Bac, parcelle D n° 543 - Route des falaises (l'ensemble gauche et droite) - Sente des petits vaux : parcelles ZA n° 44 et 45.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Pour être prise en compte, la destination de l'emplacement réservé est à préciser par la commune pour la demande d'emplacement réservé sur la parcelle D543.
Des emplacements réservés sont déjà identifiés pour les 2 autres sites mentionnés

(SVY01 et SVY12).

- Parcelle B n° 671 : Passage en zone AUe (voir fichier n°1) Tout en respectant un aspect rural avec un échelonnement des constructions sur une période de 5 ans, avec un droit de préemption urbain et en préservant l'aspect "clos-masure" qui est identifié dans le PLUi.

  Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

  Cette demande a été prise en compte dans le PLUi arrêté et cette zone a donné lieu à un zonage AUE d'une partie de la parcelle B571 et à la réalisation d'une OAP.

- Bâtiments à identifier pouvant changer de destination : Parcelles B 870 et B 769 - B 671 - B 690 (3 bâtiments) - C 202 (3 bâtiments) - C 196 - B 786.

  Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

  L'ancienne grange sur la parcelle B769 sera identifiée comme bâtiment pouvant changer de destination (BPCD) au regard des éléments transmis.
  Le bâtiment de la parcelle B870, compte-tenu de sa situation et de la construction récente d'une habitation sur la parcelle voisine B871 pourrait être intégrée à la zone UE, sous réserve que cette proposition soit confirmée par la commune.
  Les bâtiments identifiés sur la parcelle C202 sont compris dans un secteur déjà urbanisé au titre de la loi Littoral et leur identification comme BPCD n'est pas nécessaire (le changement de destination est possible sans identification préalable du bâtiment). Ce ne sont pas des bâtiments pouvant changer de destination mais identifiés comme éléments patrimoniaux au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme de niveau 2 (la parcelle est en zone UEl le changement de destination y est donc possible sans identification préalable).
  Idem pour le bâtiment de la parcelle B671, partiellement classée en zone AUE.
  Les bâtiments des parcelle B786 et C196 sont déjà identifiés au recensement des bâtiments pouvant changer de destination (SVY 09 et SVY 07). Idem pour les bâtiments de la parcelle 0B0690 (SVY 01 à SVY 03).

@246 (28/09/25) : Anonymat demandé : *« Copropriétaire avec mon frère et mes deux sœurs de la parcelle B 686 à Saint-Vigor-d'Ymonville, Ce terrain de 3 376m² a été découpé suite à la vente de la maison située sur la parcelle B 685 que possédait notre père, décédé en 2004. Nous réitérons notre demande (depuis plus de 20 ans) pour que cette parcelle devienne constructible en nous appuyant sur le fait que les alentours de la parcelle B 686 ont été urbanisés ou vont le devenir comme la zone AUE (parcelle 671). »* (1 PJ).
Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole
Cf. réponses apportées aux contributions @162 et @185 (même demande et même parcelle).

@343 (29/09/25) : M. Selle Jacques : copropriétaire de la parcelle 671 à Saint-Vigor-d'Ymonville s'oppose à l'intention exprimée par la commune de recourir à une DUP sur cette parcelle concernant l'OAP 572.
Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole
À partager avec la commune.

3.46 : Saint-Vincent-Cramesnil

CU07 (cachet « Arrivé » illisible) : M. Lécuyer Jean-Marie, à Saint-Vincent-Cramesnil, découvre avec surprise que sa propriété est divisée en trois zones différentes dans le PLUi :

- Une zone rouge (n°2) pour son garage, sans explication.
- Une zone grise (V) pour son terrain, classée en "verger" et donc non constructible, alors qu'il est entouré de maisons neuves.

Cette classification empêche la vente partielle de son terrain, qu'il comptait utiliser pour

financer son futur placement en EHPAD. Il demande des éclaircissements sur ces zones et une requalification en zone constructible pour préserver ses projets.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Il est fait référence au volume 8 du rapport de présentation qui présente l'analyse foncière réalisée pour estimer les capacités de densification des espaces urbanisés. La méthodologie suivie est présentée à partir de la page 24 du rapport de présentation volume 6. Le numéro 2 correspond à un potentiel de densification par division parcellaire simple tandis que le V correspond à une surface de verger identifiée dans le PLUi au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Des prescriptions réglementaires sont détaillées à la page 58 du règlement écrit.

L'emprise de ce verger sera supprimée conformément à la demande exprimée par la commune durant l'enquête publique (contribution @152). Il est précisé que cette parcelle est classée en zone UE dans le PLUi.

E49 (12/09/25) : Anonymat demandé : Les personnes de Saint-Vincent-Cramesnil, résidents sur la parcelle 464, s'opposent au projet d'OAP 571 Les Sorbiers, qui prévoit la création de 6 propriétés menaçant le patrimoine rural (maisons anciennes, paysages, faune locale). Ce projet inclut un nouvel accès par la parcelle 463 A, générant nuisances sonores et trafic accru (12 voitures minimum). Il risquerait aussi d'artificialiser un chemin rural, causant ruissellement, îlots de chaleur et perte du caractère cauchois du site. Selon ces personnes, ce projet va à l'encontre des objectifs du zéro artificialisation nette, alors qu'un accès communal existe déjà. Les riverains demandent donc l'abandon de cet accès par la route du Chêne.

Deux autres contributions ont été déposées concernant l'OAP 571 :

- @68 (15/09/25) : M. Du Douët Thibault, propriétaire des parcelles A 463 et A 177 à Saint-Vincent-Cramesnil signale qu'elles font partie du projet de l'OAP 571 « Les Sorbiers ». Il précise qu'il est *« important de maintenir l'accès principal à ce projet par la parcelle A 463 et donc par la Route du Chêne. (…) Pour être réalisable, le projet doit rester dans l'état actuel au niveau de ses dessertes. »*
- CU08 (cachet « Arrivé » illisible) : M. Lécuyer Jean-Marie, à Saint-Vincent-Cramesnil, exprime ses craintes et son opposition au projet de lotissement (OAP 571) prévu près de sa propriété. Il est opposé à la création d'une voie unique et demande un accès double sens pour éviter un détour de 400 m.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Il ne s'agit pas de la contribution E49 mais @49. Cette demande nécessite d'être analysée et partagée avec la commune, en lien avec les autres remarques formulées sur cette OAP 571.

@152 (24/09/25) : Mme Guyomar Jocelyne, maire de Saint-Vincent-Cramesnil, reprend l'avis de son conseil municipal de juin 2025 :

- Hydraulique : Intégrer dans le PLUi l'axe de ruissellement de la Route du Chêne (parcelle A 106), tel que déjà prévu au zonage de la carte communale.

  Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

  Concernant les questions relatives à l'hydraulique et aux risques et suite à l'avis exprimé par la Direction Cycle de l'Eau, consultée, cette demande sera satisfaite dans le PLUi approuvé.
- Patrimoine : Retirer le Manoir du Castillon de l'inventaire du patrimoine communal.

  Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

  Cette demande sera prise en compte dans la version approuvée du PLUi.
- Risques : Reprendre les périmètres de sécurité des cavités n° 44 et n° 98 conformément aux arrêtés du maire.

  Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

  Une mise à jour des périmètres apparaissant sur le plan des risques est prévue avec

l'approbation du PLUi, après transmission des données actualisées par la Direction Résilience de la Communauté urbaine.

- Zonage/erreur matérielle : Supprimer le verger mentionné sur la parcelle A 462, qui n'existe pas.

  Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole
  Cette demande sera prise en compte dans la version approuvée du PLUi.
- Voirie/urbanisation : Maintenir la parcelle A 463 comme chemin piéton. Prévoir l'accès du futur lotissement (A177) via le lotissement Les Sorbiers (A349), avec une raquette de retournement, afin d'éviter une nouvelle entrée sur la Route du Chêne. (2 PJ).
  Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole
  Cette demande sera étudiée avec la commune, en lien avec les autres contributions formulées durant l'enquête publique sur ce sujet.

3.47 : Sainte-Adresse

E03 (29/08/25) : M. Christophe Lemperière, membre du conseil syndical d'une copropriété mitoyenne du projet d'OAP de réhabilitation de l'ancienne école de la Marine marchande, considère que la construction *« d'immeubles très hauts et rapprochés »* compromettra *« la zone remarquable du cap de la Hève conduisant à une densité incompatible avec cette définition de zone remarquable. De plus ces possibilités données aux constructeurs ne prennent pas en compte les habitants du secteur en supprimant des vues dégagées et en donnant une importante augmentation de la circulation avec des problèmes de stationnement. »*

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole
Cette contribution concerne le secteur de l'OAP n°381 (Marine Marchande) qui reprend à la demande de la commune, le projet d'OAP tel que présenté dans la modification n°6 du PLU de Sainte-Adresse approuvée le 25 septembre 2025 et qui a fait l'objet d'un processus de concertation conduit par la Ville de Sainte-Adresse. Ces observations seront partagées avec la ville de Sainte-Adresse.

E12 (02/09/25) : M. Jean-Pierre Lebourg à Sainte-Adresse souligne que toute la zone du « Nice Havrais » est classée en UC. et propose que cette zone correspondent *« uniquement au périmètre soumis au plan de prévention des risques naturels liés aux mouvements de terrains qui limitent actuellement les constructions. En conséquence mettre le reste de cette zone en UB, ce qui présente d'avantage de constructibilité sur de petites parcelles compte tenu de la flexibilité proposée en UB au niveau de l'emprise au sol en fonction de la surface de la parcelle sur ce zonage, ce qui n'est pas le cas en UC limité à 40% ferme. »* M. Lebourg précise que *« dans la zone hors PPRN du Nice Havrais la taille des terrains est très disparate allant du très petit au très grand. Si nous devions maintenir cette disposition, les propriétaires disposant de petites surfaces souvent déjà bien utilisées serait très pénalisés pour toutes sortes de développement. »*

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole
Cette demande consiste à ajouter dans la zone UB l'ilot délimité par la Route du Cap et l'Avenue de l'Hippodrome (ancien ensemble urbain cohérent identifié lors de l'élaboration du PLUi), dont la densité répond aux critères de la zone UB. Cette demande sera prise en compte dans la version approuvée du PLUi, en phase avec la remarque exprimée par la commune.

@58 (13/09/25) : M. et Mme Leleu Jean-Jacques demeurant à Sainte-Adresse 22, rue Henri Marin (parcelle 558) située actuellement en zone UEk et en UC dans le projet de PLUi. Ces personnes souhaitent agrandir leur maison pour ajouter une chambre et une salle de bain au niveau des pièces de vie, en prévision de leurs besoins futurs. L'extension doit aller jusqu'à la mitoyenneté. Le PLU actuel limite la hauteur de l'extension à 3,50 m (mesurée au point le plus bas, ici le point d'égout). Ce terrain, en pente dans le vallon de Sainte-Adresse, entraîne une perte de 50 cm de hauteur à l'angle opposé de l'extension, ce qui rend impossible leur projet

d'agrandissement. Ces personnes demandent un assouplissement de cette contrainte afin que soit augmentée la hauteur autorisé de 3,50 m en mesurant la hauteur au point le plus haut pour permettre une hauteur sous plafond de 2,50 m. M. et Mme Leleu font valoir une inégalité de traitement entre les propriétaires de terrains en pente et ceux de terrains plats.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Les règles de calcul de la hauteur sont actualisées dans le cadre d'élaboration du PLUi, pour notamment distinguer les différentes configurations (plats ou en pentes). Ces dispositions sont précisées aux pages 72 et suivantes du règlement écrit. Le plan des hauteurs fixe la hauteur maximale à R+1+C (7m à l'égout, 10 m au faîtage) sur cette parcelle. Une hauteur maximale peut être imposée en cas d'implantation en limite séparative (page 114 du règlement écrit).

LH03 (25/09/25) : Association Sauvegarde-Site de Sainte-Adresse : Elle sollicite la protection, au titre des "Parcs et Jardins", des constructions soumises à permis de démolir figurant dans le PLU de Sainte-Adresse du 22 octobre 2010. Cette protection permettrait de pérenniser le patrimoine des villas balnéaires et de préserver leur cadre paysager face à la pression des opérations immobilières. Elle attire également l'attention sur la multiplication des clôtures opaques, en béton ou en métal, qui enferment progressivement l'habitat et altèrent le caractère paysager de la commune. Elle propose de réglementer ce type de clôtures en imposant, dans les zones concernées, des limites végétales sous forme de haies vives et variées, d'une hauteur maximale de 1,60 mètre.

Enfin, elle souhaite savoir si le plan de prévention des risques naturels de Sainte-Adresse est pris en compte dans le PLUi, et si des mesures spécifiques sont prévues pour encadrer la circulation des poids lourds sur le territoire communal.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

(Contribution référencée sous l'identifiant R4).

Les constructions soumises à permis de démolir dans le PLU de 2010 sont identifiées comme éléments de patrimoine à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. L'élaboration du PLUi a été l'occasion d'ajouter plusieurs identifications de parcs et jardins sur proposition de la commune. Cette demande nécessite d'être partagée avec la commune avant d'y apporter une réponse précise.

La proposition relative aux clôtures opaques est en cours d'analyse, au regard des différents retours que le sujet des clôtures a suscité, aussi bien lors de la consultation des communes que de l'enquête publique. Le CAUE 76 a été sollicité pour une analyse des dispositions relatives aux clôtures en vue d'une prise en compte dans la version approuvée du PLUi.

Le plan de prévention des risques naturels est une servitude qui s'applique indépendamment du PLUi. Ses périmètres de protection figurent sur le plan des risques (plan n°2 du règlement graphique).

3.48 : Sainte-Marie-au-Bosc

Aucune contribution concernant la commune de Sainte-Marie-au-Bosc.

3.49 : Sandouville

Aucune contribution pour la commune de Sandouville.

3.50 : Le Tilleul

Concernant la commune du Tlleul, toutes les contributions portent sur l'opposition au parking de la Guézane.

Sont intervenus :

E34 (09/09/25) : Anonymat demandé

@71 (15/09/25) :M. Lindon Jean-Pierre

E124 (22/09/25) : M. Bunge Nicolas

@142 (23/09/25) : Mme Le Cesne Ternynck Isabelle

E166 et @167 (25/09/25) : Cabinet d'avocat « VA » (Strasbourg) pour le compte de M. Blayn Jean-Frédéric

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Le projet de parc de stationnement à la Guézane fait l'objet d'une DPMEC (déclaration de projet emportant mise en compatibilité) du PLU du Tilleul dont le contenu sera repris dans le PLUi approuvé, nourri des échanges et contributions liés à cette procédure spécifique.

En réponse aux contributions exprimées dans le cadre de l'enquête publique sur le PLUi, il faut rappeler que la fréquentation concentrée à Etretat et sur ses falaises est à l'origine de la démarche Grand Site qui concerne 13 communes entre Saint-Jouin-Bruneval et Fécamp, en passant par Etretat. Autorisée par le Ministère de la Transition Écologique, la démarche Grand Site Falaises d'Etretat-Côte d'Albâtre s'appuie sur les principes de préservation des paysages et du cadre de vie des habitants, conciliant gestion des flux et accueil des visiteurs.

Dès les premières études engagées de 2014 à 2016, par la Démarche Grand Site, l'aire de la Guezane fut identifiée comme une des solutions de stationnement déporté pour accéder à Etretat et diminuer la saturation des véhicules dans la ville surtout lors des périodes de fortes fréquentations (grands week-ends, période estivale…).

Cette stratégie validée en comité de pilotage du Grand Site co-présidé avec l'Etat, dès 2018 a été confirmée par le schéma des mobilités et des itinérances douces réalisé en 2019 par le Syndicat mixte du Grand Site, qui définit 5 axes stratégiques dont la maîtrise du stationnement.

En 2021, l'étude mobilité, réalisée par la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole, complémentaire au schéma des mobilités, conclut : « il est mis en lumière la nécessité d'un parking d'au moins 500 places de stationnement afin de palier à la demande. Une réserve foncière supplémentaire permettrait de combler le déficit lors des périodes de forte affluence ou de la mise en place de la piétonisation d'Etretat » et précise que cette analyse ne tient pas compte de la capacité actuelle de la Guezane.

A l'appui d'analyses s'appuyant sur les flux touristiques, la saturation du centre-ville d'Etretat et la nécessité de le désengorger, la présence de stationnements illicites le long des voies départementales, la réalisation de nombreux comptages, une capacité de stationnement d'environ 500 places VL a été identifiée pour :

- limiter les stationnements illicites le long des routes départementales à Etretat, Bénouville et Le Tilleul ;
- diminuer le trafic induit dans le centre-ville d'Etretat au profit des piétons et des cyclistes ;
- prévoir des places de stationnement pour les vans et camping-cars pour empêcher leur entrée dans Etretat et améliorer les conditions de circulation.

De manière détaillée, le projet d'aménagement comptabilise environ 500 places destinées aux véhicules légers dans les parkings P1 à P4 (dont 19 places pour les personnes à mobilité réduite et 8 places équipées de bornes de recharge pour les véhicules électriques, absentes dans l'organisation actuelle) et permet l'intégration de 24 places pour le stationnement des camping-cars et 14 places pour les bus.

Par conséquent, par son aménagement, l'aire de la Guezane permet de remplir l'objectif de l'étude de mobilité (500 places en termes de « stationnements fixes »).

Au regard de ces données et des perspectives qui étaient notées dans l'étude de 2021, le projet de la Guezane n'augmente pas réellement le nombre de places de stationnement actuels, mais se fixe l'objectif d'aménager un parking provisoire pour le rendre pérenne et qualitatif. Le parking ne vient pas augmenter le flux des voitures : il vient les stabiliser et les organiser, puisque l'on ne crée pas un stationnement de 500 places en plus de la Guezane.

La surface de 4,8 hectares mentionnée (47 019 m²) ne correspond pas uniquement à la

surface de stationnement utile. Elle englobe également l'ensemble du foncier nécessaire aux aménagements environnementaux et hydrauliques d'une aire de stationnement (noues, bassins, masques végétaux).

L'étude de mobilité de 2021 indique par ailleurs qu'une réserve foncière de places supplémentaires permettrait de combler le déficit lors des périodes de fortes affluences ou de la mise en place de la piétonisation d'Etretat ». Le projet d'aménagement de la Guezane permet de répondre en partie à ce besoin. Il propose un espace maintenu en herbe (P5), d'une capacité d'environ 265 places VL. Cette réserve foncière permet de répondre en partie aux besoins déterminés dans l'étude de mobilité. Elle sera complétée par la mobilisation, de terrains complémentaires comme cela a été fait par le Syndicat Mixte, sur les communes des Loges et Etretat lors du week-end de l'ascension 2025 qui constitue traditionnellement une période de forte affluence. Il est donc très probable que cette poche enherbée (P5) soit sollicitée dans le cadre d'une convention entre les propriétaires et les acteurs publics sur la gestion, l'entretien et les modalités d'usage de la poche verte (P5).

D'autres terrains ont été étudiés par le Syndicat Mixte, mais dont les mesures de protections, la localisation ou le foncier sont contraints, soit situés en Espaces et Milieux remarquables du littoral avec un vallonnement (entrée d'Etretat par la RD 940), soit sur des terrains qui nécessitent un abattage important d'arbres, soit sur des terrains appartenant au Conservatoire du littoral avec un objectif de préservation forte, avec un vallonnement (ancienne décharge) dans les virages de la RD11, soit sur un terrain à proximité de la station d'épuration d'Etretat impliquant des problématiques de sécurité pour les sorties et entrées via les RD.
L'aire de la Guezane est bien positionnée à l'entrée d'Etretat, accessible par une route départementale sans virage et permet de capter les voitures en amont, avant la rue Guy de Maupassant. Elle est déjà identifiée par les visiteurs, les locaux (notamment les hôtels en centre-ville d'Etretat) et sur les sites de références (sites internet offices de tourisme, localisation GPS, Google…) et son impact sur l'environnement a été étudié.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole sur les contributions E166 et @167 : (Cabinet d'avocat Me Valentine Vienne pour le compte de M. JF Blayn)
En lien avec l'OAP n°387 (cf. page 41/216) et l'identification d'un parc et jardin de niveau 2, ces deux contributions concernent la parcelle B955. L'OAP sectorielle 387 prévue dans le projet de PLUi arrêté sera supprimée dans la version approuvée du document, en phase avec les remarques formulées par le conseil municipal d'Etretat. Les emprises concernées seront identifiées en parc et jardin (niveau 2).

Les observations, qui vont toutes dans le même sens, en opposition au parking de la Guézane sur la commune du Tilleul, sont synthétisées dans la contribution suivante :

E225 (26/09/25) : Cabinet d'avocats Garrigues-Beaulac (Paris) agissant pour le compte des personnes suivantes : M. Buray, M. Bunge, M. Deschodt, M. et Mme Blavette, Mme Bouwyn, Mme Mattos, Mme Hesnard, M. Rosculet, Mme et M. Béjuy.

L'OAP « Le Tilleul – Parking de la Guézane » avec le classement en zone AUG d'une parcelle de 4,8 hectares (B n°757) est contestée.
Le projet est jugé incompatible avec le PADD, qui prône la valorisation des espaces naturels proches de sites Natura 2000 et ZNIEFF. En outre, la séquence « éviter-réduire-compenser » n'est pas respectée et les prairies ainsi que les haies existantes seraient détruites.
Son dimensionnement (800 places) est considéré disproportionné par rapport à l'aire actuelle (300 places) ; d'ailleurs la Chambre d'Agriculture et la CDPENAF recommandent de limiter la

surface à 1 hectare.
Le site est mal desservi, les rues voisines ne sont pas adaptées, et une alternative existe via le parking Fréfossé/Valaine. Le projet provoquerait des impacts écologiques, des nuisances pour les habitants et légaliserait un stationnement irrégulier sans réelle amélioration.
La procédure est critiquée pour son opacité avec une double démarche (PLUi + DPMEC), et l'absence d'étude de trafic.

Les riverains demandent de réduire l'emprise en limitant l'OAP à la régularisation des 14 300 m² actuellement utilisés, sans extension, de conserver un zonage AU afin de rendre obligatoire une OAP et sécuriser les mesures d'insertion paysagère et de gestion des eaux pluviales et d'abandonner le zonage AUG.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Le projet d'aménagement d'aire de stationnement de la Guezane, répond à la nécessité de gérer les flux touristiques en amont du Grand Site des Falaises d'Étretat – Côte d'Albâtre. L'objectif principal est de pérenniser un stationnement saisonnier et de désengorger le cœur d'Etretat, ce qui est en cohérence avec les orientations du PADD du PLUi visant à la diffusion des flux touristiques (Axe 2 - 4.3) et à la maîtrise des déplacements automobiles (Axe 3 - 3.3).
Concernant son impact écologique, le site de la Guezane se compose d'une partie déjà utilisée comme parking et d'une prairie anciennement exploitée sous forme de monoculture.
La partie à usage de parking depuis 14 ans, présente une faible diversité floristique, sans espèces rares, ni menacées. La partie en prairie présente un stade de prairie secondaire, caractérisé par la présence d'espèces pionnières capables de coloniser rapidement les sols perturbés et de favoriser la succession écologique.

Le site aménagé sera largement planté pour créer des îlots de fraîcheur et des poches de stationnement végétalisées, équipées de noues destinées à gérer les eaux de ruissellement. La palette végétale utilisée sera composée d'essences locales – comprenant charme, érable, prunier, aulne, saule, noisetier, aubépine, et d'autres espèces. L'ensemble de ces plantations ainsi que les essences choisies favoriseront la biodiversité et la création de nouveaux habitats pour la faune et la flore. Ces plantations permettront également de relier les espaces naturels existants et de constituer des corridors écologiques, favorisant le déplacement des espèces et la continuité des milieux naturels. Au total, 2348 arbres et arbustes seront plantés, sur un site actuellement dépourvu d'arbres, organisés par la plantation de haies et d'alignements boisés de manière à constituer un habitat pour la biodiversité et à renforcer les corridors écologiques.

Le projet prévoit la création d'un parking paysager soigneusement intégré au fond de la vallée, avec des aménagements visant à réduire son impact visuel et environnemental. Le projet inscrit l'aire de stationnements dans un clos, à l'image d'un clos masure, caractéristique du Pays de Caux. A l'intérieur, les stationnements s'inscriront dans une trame verte composée de haies bocagères, de noues de collecte plantées, de grandes noues tampons plantées d'arbres et de plantes des milieux humides, de bosquets, de stationnements en mélange terre-pierre. Ces aménagements formeront des ilots de fraicheurs, des parkings ombragés, amélioreront la biodiversité du site grâce à la plantation d'arbres et d'arbustes d'essences locales diversifiés, permettront aussi la diversification des milieux et donc la création d'habitats pour la faune, limiteront l'imperméabilisation des sols. Ainsi, le projet permettra une amélioration au regard du paysage de la vallée et de l'entrée de ville d'Etretat.

L'OAP sectorielle est un outil réglementaire qui permet notamment de prendre en compte la démarche "éviter-réduire-compenser". Le document intègre des prescriptions spécifiques et opposables, telles que la création d'un masque végétal, d'alignements boisés, et la gestion paysagère des eaux pluviales par noue ou bassin.

L'OAP renvoie également explicitement à l'OAP thématique Nature et Biodiversité, assurant que les mesures d'évitement et de réduction de l'impact sur les prairies et haies seront intégrées au projet final.
Afin de garantir un encadrement plus précis du projet, des ajustements de l'OAP seront effectués en cohérence avec l'OAP de la DPMEC, notamment le renforcement des corridors écologiques ainsi que les principes d'insertion paysagère et de gestion des eaux pluviales seront traduits sous la forme de prescriptions dans l'OAP qui sera jointe au dossier pour approbation.
L'accès depuis l'aire de stationnement de la Guezane jusqu'au centre-bourg d'Etretat sera privilégié par la rue Guy de Maupassant (RD39), le cheminement du parking vers la rue de Tonnetot et chemin des Haulles sera supprimé. Le traitement du carrefour et les aménagements à réaliser pour garantir la bonne accessibilité du site tout mode de déplacement confondu seront traduits sous forme de prescriptions dans l'OAP. Le règlement écrit et graphique seront revus en cohérence avec la procédure de DPMEC.

Observations diverses pour la commune du Tilleul
@336 (29/09/25) : Le cabinet d'avocats HSDP à Caen intervient pour le compte de la SCI La Gonnevillaise propriétaire d'un terrain de 2 185 m² (parcelle B 885) situé au hameau de Pimont au Tilleul. Il est contesté le classement de ce terrain en zone agricole stricte dans le futur PLUi. Le terrain, desservi par tous les réseaux (eaux usées, eau potable, électricité, télécommunications), est enclavé dans un hameau déjà urbanisé et ne présente aucune vocation agricole (pas d'exploitation, pas de continuité avec des terres agricoles, pas de potentiel agronomique ou économique).

Le cabinet souligne que le terrain correspond à une dent creuse au sein d'un secteur urbanisé, et que le PADD encourage la densification des hameaux et le comblement de ces dents creuses pour limiter l'étalement urbain. La constructibilité de cette parcelle ne remettrait pas en cause les centralités voisines et s'inscrit dans une logique de sobriété foncière. La SCI demande donc que la parcelle soit reclassée en zone urbaine ou, à défaut, dans un Stécal permettant la construction à vocation d'habitat (1 PJ).
Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole
La parcelle B885 (environ 2185 m²) est actuellement classée en zone Agricole dans le PLU communal. Cette parcelle se situe dans une zone comportant plusieurs constructions, détachée de l'enveloppe urbaine du bourg de la commune. Le projet de PLUi a conservé en zone Agricole ce secteur déjà identifié comme tel dans le PLU communal. En effet, la commune du Tilleul, est une commune littorale. La définition de critères pour les communes littorales à l'échelle du SCoT est une obligation légale. Ainsi, des dispositions spécifiques sont applicables aux 16 communes littorales pour la définition des secteurs déjà urbanisés (SDU) issues de la jurisprudence et reprises dans le SCoT, avec lequel le PLUi doit entretenir un rapport de compatibilité.
Les critères définis dans le SCoT pour qualifier un hameau en zone urbaine sont :

a. Densité de l'urbanisation : 5 logements/ha
b. Taille du hameau : environ 30 logements
c. Structuration du hameau : regroupée, urbanisation en épaisseur

Le Hameau de Pimont ne répondant pas à ces critères, le SCoT Le Havre Seine Métropole ne l'a pas identifié en secteur déjà urbanisé, impliquant un classement en zone Agricole dans le PLUi. En cohérence avec le classement agricole de ce secteur, la parcelle B885 a été classée de manière identique.

3.51 : Les Trois-Pierres

SRC13 (26/09/25) : **Mme Dubrulle-Clatot Mathilde**, demeurant aux Trois-Pierres, sur la parcelle A 199 contenant le corps de ferme, demande qu'un un ancien poulailler en brique et silex et une ancienne grange en colombage.soient classés comme pouvant changer de destination pour pouvoir créer deux gîtes.
envisageable ? Dans tous les cas, demande d'explication de la décision.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

(Contribution référencée sous l'identifiant LTP C39).
Au regard des éléments transmis, ces bâtiments seront identifiés comme bâtiments pouvant changer de destination dans la version approuvée du PLUi car ils répondent aux critères d'identification précisés dans le règlement écrit (page 60).

3.52 : Turretot

@96 (18/09/25) : M. Cadot Gilles demande que les parcelles D 446 et éventuellement A 111, à Turretot, soient classées en zone constructible. Une nouvelle réflexion est-elle envisageable ? Dans tous les cas, demande d'explication de la décision.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Ces parcelles D 446 (1,7 ha) et A 111 (0,8 ha) sont classées en zone A dans le PLU en vigueur tandis que la parcelle D 811 est en zone urbaine. L'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles, bien que la parcelle D 446 ne soit pas valorisée par une activité agricole, constituerait une consommation d'espaces supplémentaire incompatible avec les objectifs de sobriété foncière définis dans le PLUi. Cette demande ne sera pas satisfaite dans la version approuvée du PLUi.

CRI07 (21/09/25) : M. Vernichon Philippe, exploitant agricole, propriétaire de la parcelle B 147 à Turretot conteste l'emplacement réservé n° 11 et demande sa suppression. Il craint que cela bloque son projet agricole.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

La parcelle B147 est concernée par l'emplacement réservé TUR11, identifié au bénéfice de la commune dans une logique de restauration écologique. Il est rappelé que la création d'un emplacement réservé ne vaut pas transfert de propriété au profit du bénéficiaire de la réserve : ce dernier pose une option sur un bien qu'il envisage d'acquérir. Afin de compenser cette option, le propriétaire du bien réservé dispose d'un droit de délaissement qui lui permet de mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé, de procéder à l'acquisition ou de supprimer la réserve. En attendant la réalisation du projet, l'instauration de l'emplacement réservé limite la constructibilité du terrain qui ne peut plus recevoir de travaux non conformes au projet justifiant la servitude. Cette demande nécessite d'être étudiée et partagée avec la commune avant d'y apporter une réponse précise.

@248 (28/09/25) : Mme et M. Boquet Virginie et Ludovic souhaitent que quelques correctifs soient apportés sur la description de leur clos-masure 576 à Turretot. Il est précisé : *« Le descriptif apporté sur la fiche n'est pas en cohérence avec la réalité des choses. Depuis 13 ans nous le restaurons en respectant les constructions d'origine et nous nous attachons à reconstruire la ceinture arborée qui était décimée. Ainsi aujourd'hui, la quasi totalité des talus sont plantés, il nous reste environ 60 m à planter cet hiver. A noter également la présence d'un mur d'enceinte sur une longueur d'environ 50 m en limite de propriété. Avec les rénovations successives et la réintégration de la faune /flore, l'esprit des lieux du clos n'a pas disparu. »*
De plus, ces personnes demandent concernant les changements de destination : *« Seul 3 des bâtiments sont référencés. Pourquoi le bâtiment précédemment identifié dans le PLU de la commune (ancienne charreterie) n'a-t-il pas été identifié à nouveau ? Leur non référencement dans la liste des bâtiments pouvant changer de destination est-il normal ? »* (5 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole
Les informations complémentaires concernant l'état du clos-masure seront ajoutées à l'atlas du clos-masure et les éléments de patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme seront actualisés.
Concernant les bâtiments pouvant de changer de destination, ils ne sont pas reportés sur le règlement graphique car le règlement du STECAL permet leur changement de destination sans qu'ils soient identifiés.

3.53 : Vergetot
CRI01 (01/09/25) : M. Mestrejean demande le classement en zone constructible de sa parcelle B 100 de 10 125 m², à Vergetot, classée au projet de PLUi en zone agricole. Il est précisé que le terrain est en bord de la route des Hêtres, avec réseau d'eau et d'électricité. Une réserve incendie est prévue à proximité.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

La parcelle B100 (environ 10125 m²) est actuellement classée en zone Agricole dans le PLU communal. Cette parcelle est située dans la plaine agricole, éloignée de l'enveloppe urbaine de la commune, d'un hameau ou d'un secteur d'habitat diffus. Compte-tenu de cette localisation et des objectifs fixés par le projet de PLUi de limiter l'étalement urbain et le mitage, cette parcelle ne répond pas aux critères d'identification permettant de la rendre constructible. Il est également rappelé que des objectifs de sobriété foncière ont été fixés au regard de la trajectoire zéro artificialisation nette définie dans la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021. L'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle impliquerait une consommation d'espace supplémentaire, incompatible avec les objectifs de sobriété foncière définis dans le SCoT et le PLUi.

Cette demande ne sera pas satisfaite dans la version approuvée du PLUi.

3.54 : Villainville
E138 (23/09/25) : M. Pigeon Thierry demande si sa parcelle A 308 du clos-masure 293 à Villainville est constructible. Cette parcelle (anciennement A 308a et A 308b) comprend un verger qui ne la couvre pas complètement. Peut-on construire de part et d'autre ?

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole
La parcelle A 308 est située en zone urbaine et est donc constructible. Toutefois, elle demeure soumise à la prescription relative aux clos-masures (cf. l'OAP thématique clos-masure), ce qui signifie qu'en cas de constructions, ces dernières devront respecter l'implantation caractéristique des clos. Aucune construction ne pourra être réalisée sur le verger.

ETR01 (19/09/25) : Par lettre du 18 septembre 2025, la société d'avocats Audicit à Rouen, intervient pour le compte de Mme Canino Christine et de Mme Larray Jeanine, propriétaires d'une parcelle à Villainville (A 555), classée en zone agricole dans le futur PLUi. Il demande son reclassement en zone constructible, car :

- La parcelle n'a aucun potentiel agricole (située dans un hameau urbanisé, proche du bourg).
- Le PLUi encourage la densification des hameaux pour répondre aux besoins en logements lesquels ne sont pas pleinement satisfaits à Villainville.
- La parcelle est déjà desservie par les réseaux et sans risque.
- Si la parcelle n'est pas classée urbanisable, il est demandé de créer un secteur spécifique Ah « Habitat » pour permettre un aménagement adapté.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

La parcelle A555 (environ 1800 m²) est actuellement classée en zone Agricole dans le PLU communal. Cette parcelle se situe en extension d'une zone comportant plusieurs constructions, détachée de l'enveloppe urbaine du bourg de la commune. Le projet de PLUi a conservé en zone Agricole ce secteur déjà identifié comme tel dans le PLU communal. En effet, celui-ci ne répond pas aux critères d'identification d'un hameau structuré mais à une zone d'habitat diffus. Dans le projet de PLUi, la zone Agricole regroupe des exploitations agricoles ainsi que quelques secteurs d'habitat diffus. Ce classement permet l'évolution des constructions existantes. La réalisation d'annexes ou d'extensions y est autorisée à contrario de la création de nouveaux logements qui n'est pas permis. En cohérence avec le classement agricole de ce secteur, la parcelle A555, située en extension de celui-ci a été classée de manière identique.

Bien que la parcelle A555 ne soit pas valorisée par une activité agricole, celle-ci est contiguë d'une parcelle agricole rattachée à un ensemble de terrains cultivés. L'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle impliquerait également une consommation d'espace supplémentaire, incompatible avec les objectifs de sobriété foncière définis dans le SCoT et le PLUi.

Cette demande ne sera pas satisfaite dans la version approuvée du PLUi.

4 : Contributions relatives aux pipelines de transport d'hydrocarbures

4.1 : Société Trapil

E134 (23/09/25), E150 (24/09/25) et @164 (25/09/25) : Mme David Nathalie représentant la société Trapil opérant pour le compte de l'État le réseau des Oléoducs de Défense Commune (ODC) de l'OTAN, formule des observations afin que le PLUi prenne en compte la présence et les servitudes liées aux pipelines traversant le territoire. Trapil rappelle la nécessité d'intégrer dans le PLUi :

- Les servitudes d'utilité publique, par commune, liées aux pipelines,
- Les zones d'effets de risques,
- Les installations annexes,
- Les dispositions réglementaires de sécurité et de déclaration des travaux.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Ces éléments seront pris en compte pour l'approbation du PLUi.

4.2 : Service national des oléoducs interalliés

@194 (26/09/25) : Le service national des oléoducs interalliés (SNOI) dépendant du ministère de la Transition écologique et du ministère des Armées informe qu'une canalisation en service doit être remplacée de manière préventive, avec autorisations après enquête publique. Le SNOI demande d'adapter le PLUi pour garantir la compatibilité avec ce remplacement. Les plans détaillés, confidentiels pour raisons militaires, sont transmis à la communauté urbaine. Le règlement, le zonage et OAP sont abordés. (2 PJ).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Les règlements écrits et graphiques, les annexes ainsi que l'OAP Nature et Biodiversité du PLUi seront adaptés pour prendre en compte les demandes principales du SNOI.

5 : Avis des personnes publiques associées et consultées

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

Titre 1 : réserves à lever

Classement 2AU des secteurs de développement économique de la ZIP Les Herbages, Le Hode non justifié.

- Projets insuffisamment définis, besoin foncier non démontré, stratégie portuaire, utilisation des réseaux existants, prise en compte des enjeux d'inondation (zones soumises à submersion marine (PPRL) avec servitudes réglementaires non intégrées dans le rapport de présentation et environnementaux, incompatibilité avec SCoT entraînant un déséquilibre de +330 ha dans la consommation foncière programmée), absence d'inscription dans les PENE (projets d'intérêt national), évaluation environnementale incomplète (≈500 ha de compensations humides à prévoir).

→ ***Soit fournir toutes les justifications (projets, cohérence réglementaire, prise en compte ERC et environnement), soit déclasser en zone naturelle ou agricole.***

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Les secteurs des Herbages et de la petite virgule du Hode s'inscrivent dans une dynamique de développement économique d'intérêt national, en cohérence avec la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'estuaire de la Seine et les orientations stratégiques d'HAROPA Port. Situés dans un nœud logistique multimodal (voie d'eau, autoroute A131, réseau ferré à terme), ces secteurs visent à :

- accompagner la transition énergétique du transport, en favorisant le report modal vers le fluvial,
- accueillir les filières industrielles émergentes, notamment celles liées à la décarbonation de l'économie : hydrogène, énergies renouvelables, économie circulaire, logistique bas carbone, etc.

Leur développement s'inscrit dans la trajectoire nationale de réindustrialisation verte. Le port du Havre, infrastructure d'intérêt national et international, constitue un levier majeur pour l'implantation d'industries de transition, en lien avec les ressources logistiques, énergétiques et foncières du territoire.

Le classement en 2AU de ces zones relève d'une planification stratégique à horizon 2035, qui permet :

- d'anticiper les besoins fonciers liés à des projets industriels structurants,
- de sécuriser les conditions d'aménagement (mobilité, risques, environnement),
- de donner de la lisibilité aux acteurs économiques et institutionnels.

Les secteurs concernés présentent des enjeux environnementaux forts (zones humides, biodiversité, submersion). Leur aménagement futur s'inscrira dans une logique de sobriété foncière et de prise en compte de la richesse écologique des espaces. Il est important de souligner que l'urbanisation ne signifie pas artificialisation totale. Le développement envisagé s'inscrira dans une logique d'aménagement responsable, intégrant les principes de l'évitement, de la réduction et de la compensation des impacts environnementaux. Des dispositifs tels que la préservation de corridors écologiques, la requalification de friches ou la mise en œuvre de mesures compensatoires seront mobilisés pour limiter les effets sur la biodiversité. Le futur schéma directeur du patrimoine naturel élaboré par HAROPA constituera à cet égard un outil précieux pour articuler développement économique et préservation des milieux.

Enfin, il ressort des avis exprimés que les secteurs des Herbages et du Hode, n'étant pas inscrits à ce jour dans l'arrêté PENE, doivent être comptabilisés dans l'enveloppe locale de consommation foncière. Cette situation complexifie la trajectoire ZAN du territoire, en pesant fortement sur l'enveloppe disponible pour d'autres projets économiques. Comme toute

métropole française, Le Havre doit pouvoir accueillir des activités économiques diversifiées, non exclusivement portuaires. Il est donc essentiel de garantir un équilibre entre les besoins liés à la vocation nationale du port et ceux liés au développement économique local. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU nécessitera une procédure d'évolution du PLUi, prenant en compte le bilan et les règles de consommation foncière qui seront alors applicables.

Dans ce contexte, le PLUi s'attache à :

- préserver la capacité de développement économique hors ZIP, indispensable à l'équilibre métropolitain,
- maintenir une trajectoire de consommation foncière compatible avec les objectifs du SRADDET et du SCoT,
- documenter les conditions d'ouverture de ces secteurs dans une logique de sobriété foncière et de hiérarchisation des priorités.

 Besoin foncier des zones d'activités économiques : **Extensions non motivées et création ZAE « Les Jonquilles » non justifiée.**

- Besoin foncier pour la création ou densification de 13 zones d'activités économiques insuffisamment démontré.

→ ***Apporter* des *données précises sur les besoins économiques et sur l'urbanisation effective).***

- Interrogation sur la nouvelle zone d'activités économiques (ZAE) communautaire à Gainneville classée en 2AU.

→ ***Apporter une justification renforcée.***

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Le territoire havrais ne peut pas être réduit à sa seule fonction logistique ou industrielle liée au port. Le Havre est aussi une ville, avec ses habitants, ses quartiers, ses dynamiques locales et ses besoins en matière de production, de transformation, de services et de circuits courts. Le développement de zones d'activités économiques hors ZIP permet de rééquilibrer les fonctions économiques sur l'ensemble du territoire, en offrant des espaces adaptés à des activités productives non portuaires :

- Activités artisanales ou industrielles de petite et moyenne taille, difficilement compatibles avec les zones mixtes ou résidentielles ;
- Entreprises de production locale (agroalimentaire, recyclage, construction durable, etc.) souhaitant s'inscrire dans des circuits courts ou des logiques d'économie circulaire ;
- Acteurs économiques non portuaires à la recherche d'un foncier accessible et bien desservi.

La ZAE des Jonquilles à Gainneville s'inscrit dans la poursuite d'une politique foncière métropolitaine déjà engagée, en cohérence avec les actions menées ces dernières années sur les zones d'activités et éco-parcs d'intérêt communautaire. Elle prolonge les dynamiques engagées par exemple sur Le Havre Plateau, Le Mesnil et le parc Eco-Normandie — trois secteurs prioritaires, dont les deux premiers sont sous concession d'aménagement, avec des objectifs de remplissage clairement définis. Leurs disponibilités foncières seront quasi épuisées d'ici 2030.

Les capacités de densification des zones de développement économique ont été analysées dans les secteurs économiques (à l'exception de la ZIP compte-tenu du changement d'échelle spécifique à ce secteur). Il en ressort une volonté de densifier les zones existantes en priorité.

Le PLUi permet, pour la première fois, de porter une vision intégrée du développement économique à l'échelle du bassin de vie, en dépassant les logiques communales ou héritées des anciens périmètres intercommunaux. L'identification et la localisation d'une nouvelle ZAE dans ce cadre traduit une volonté de structurer l'offre foncière de manière cohérente, équilibrée

et anticipée à l'échelle métropolitaine pour répondre aux besoins estimés pour la période 2031–2035. Si les orientations précises du site restent à construire, sa dimension métropolitaine justifie dès à présent son affichage dans le PLUi et la définition d'un cadre d'urbanisation adapté. Il ne s'agit donc pas d'une ouverture opportuniste, mais d'un projet cohérent avec les ambitions de développement économique du territoire. La zone ne sera mobilisée qu'en complément des secteurs déjà engagés, conformément à une logique de séquencement et de sobriété foncière. Ce positionnement permet d'éviter toute consommation inutile de foncier en cas de conjoncture économique défavorable, tout en assurant une capacité de réponse rapide et ciblée lorsque les autres zones ne pourront plus répondre aux besoins spécifiques identifiés.

 Modalités d'application de la loi Littoral aux 16 communes littorales :

- Loi Littoral et EMR - Traitement des espaces et milieux remarquables (EMR) : Exclusion injustifiée de certains clos-masures et éléments patrimoniaux (ex. château de Fréfossé, phare de la Hève) de la zone agricole/naturelle, parking au Tilleul dans un site inscrit.

→ ***Réintégrer les éléments exclus. Ajuster le règlement AR conformément à l'art. R.121-5 du code de l'urbanisme.***

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Le règlement écrit du PLUi rappelle les conditions ou procédures nécessaires à la délivrance des autorisations d'urbanisme pour les emprises située au sein des espaces et milieux remarquables du littoral : avis du ministre, dérogation interministérielle (pour les stations d'épuration, par exemple), modalité de consultation du public ou d'enquête publique. La philosophie du règlement écrit n'est pas de réécrire l'ensemble des articles du Code de l'urbanisme notamment les articles L121-4 à L121-6.

Par ailleurs, la remarque de l'Etat relative aux espaces et milieux remarquables du littoral est contradictoire avec celle formulée par la Chambre d'Agriculture qui demande à exclure les exploitations agricoles afin de permettre leur développement. Le caractère bâti de certaines emprises, sans pour autant répondre à la définition de "secteur déjà urbanisé" (SDU), peut justifier qu'elles ne soient pas identifiées au titre des EMR. Les ajustements demandés sont à analyser au cas par cas.

Enfin, l'Etat a émis une réserve concernant la zone agricole (AR). Le règlement autorise « les canalisations souterraines du réseau public de transport ou de distribution d'électricité » et « la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces ou milieux naturels », sans reprendre l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme prévoyant ce type d'installations ou d'aménagements. L'Etat demande donc d'ajuster le règlement de la zone agricole (AR), soit en renvoyant vers l'application de l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme, soit en reprenant intégralement, conditions comprises, cet article dans le règlement. Cette remarque sera prise en compte.

- Loi Littoral et EPR - Justification de l'extension limitée en espaces proches du rivage (EPR) : Tracé et règlement inadaptés. Certains secteurs EPR non conformes aux critères du SCoT (notamment co-visibilité avec la mer). Règlement ne garantissant pas d'extension limitée.

→ ***Adapter ou justifier le règlement des zones urbaines en EPR***

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Le rapport de présentation justifiera davantage que, par les choix réglementaires réalisés, ce principe d'extension limitée de l'urbanisation est décliné dans les espaces proches du rivage identifiés.

Ainsi, en cohérence avec la définition du "village" de Bénouville du SCoT, le périmètre de la zone UD tel qu'inscrit dans le projet de PLUi sera maintenu dans le dossier de PLUi approuvé.

Enfin, en EPR, les constructions ou installations nécessaires aux cultures marines sont autorisées. La prescription de hauteur maximale est donc justifiée.

- Loi Littoral et Capacité d'accueil : Manque d'évaluation de l'impact sur tourisme, mobilité, assainissement. Pression sur sites remarquables (Etretat et environs), impacts sur les axes routiers (D940). Risques littoraux (recul du trait de côte, submersion, risques industriels).

→ ***Évaluer stationnement (ex. parking de la Guézane à Étretat, valleuses)., circulation, assainissement, risques littoraux.***

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
L'avis de l'État souligne plusieurs points de vigilance, sur le périmètre du Grand Site Falaises d'Étretat – Côte d'Albâtre en particulier. L'État demande une meilleure justification de la capacité d'accueil du territoire, en lien avec la forte fréquentation touristique (1 à 2 millions de visiteurs par an), la préservation des milieux remarquables, la gestion des risques littoraux et la compatibilité des projets d'urbanisation avec les infrastructures existantes (stationnement, assainissement, voirie).
La Communauté urbaine partage pleinement ces préoccupations. Toutefois, il convient de rappeler que le PLUi est un document de planification territoriale qui encadre l'usage du sol à travers des règles d'urbanisme. Il constitue un outil structurant pour organiser le développement du territoire, mais il ne peut, à lui seul, répondre à l'ensemble des enjeux liés à la gestion de la fréquentation touristique, à l'accueil des visiteurs ou à la régulation des flux. Ces dimensions relèvent de la stratégie territoriale portée par la démarche Grand Site, dont l'État est partie prenante.
À ce jour, le plan d'actions relatif à la labélisation Grand Site est en cours de structuration et les éléments nécessaires à une évaluation complète de la capacité d'accueil ne sont pas encore disponibles. Il est proposé que cette analyse soit conduite dans le cadre de la démarche Grand Site, en lien avec les services de l'État, et que ses conclusions puissent être intégrées au PLUi lors d'une prochaine évolution.
Le PLUi, pour sa part, intègre déjà des dispositions solides et cohérentes en matière de préservation des paysages, de protection des milieux remarquables et de maîtrise de l'urbanisation, qui contribuent à encadrer les effets de la fréquentation touristique sur le territoire. À titre d'exemples :

- Le classement en Espaces et Milieux Remarquables (EMR) de nombreux secteurs littoraux, en cohérence avec la loi Littoral, notamment autour d'Étretat, Le Tilleul et Saint-Jouin-Bruneval.
- La mise en œuvre de coupures d'urbanisation, conformément au SCoT.
- La protection des clos-masures, avec une OAP thématique dédiée qui valorise le patrimoine rural et limite les extensions non maîtrisées.
- L'intégration de la trame verte et bleue (TVB) dans le règlement graphique et l'OAP thématique Nature et biodiversité, pour préserver les corridors écologiques.
- La limitation de l'imperméabilisation des sols dans les zones à urbaniser, avec des coefficients de pleine terre et de végétalisation, qui pourront être renforcés.
- La coordination avec le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET), notamment sur les enjeux de mobilité, de biodiversité et de résilience climatique.

Concernant la réserve émise par l'Etat au sujet du risque d'inondation sur les secteurs Herbages et Hode, secteurs soumis à un risque de submersion marine (PPRL PANES) qui limite les possibilités de construction aux activités et installations directement liées à la voie d'eau, il est à noter que le PLUi apportera des précisions quant à la compatibilité du projet

avec cette servitude qui s'impose à lui. Une évolution du PPRL pourrait être nécessaire en fonction des caractéristiques des projets envisagés.

- Loi littoral et STECAL Ag sur Saint-Jouin-Bruneval (maison de l'énergie) : non conforme à la loi Littoral.

→ ***supprimer ce STECAL du PLUi*** .

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Ce STECAL sera retiré.

UNESCO – Le Havre Perret : Protections VUE insuffisante

- Hauteur illimitée possible dans certains axes. Manque de traduction complète des recommandations UNESCO et SPR/AVAP. Absence de prescriptions paysagères précises.

→ ***Limiter la hauteur à 25 m / 7 étages pour les nouvelles constructions dans le bien et la zone tampon. Supprimer les hauteurs illimitées dans l'axe Bassin du Commerce.***

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Cette remarque sera prise en compte.

→ ***Appliquer §172 (notification) et §118 bis (évaluations d'impact) des Orientations UNESCO.***

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Ces chapitres seront repris dans les dispositions générales du règlement écrit.

→ ***Intégrer des prescriptions AVAP/SPR au règlement.***

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Des dispositions sur la qualité des nouvelles constructions sont déjà inscrites dans le règlement du PLUi. Cependant, le PLUi n'a pas vocation à assumer le rôle des servitudes d'utilité publique (SUP) tels que les AVAP valant SPR. Les dispositions de l'AVAP ne sont pas intégrées dans le règlement écrit du PLUi, mais annexées en tant que servitude d'utilité publique (SUP) et seront opposables aux tiers.
Cependant, les dispositions spécifiques au SPR du Havre seront reprises dans les dispositions générales du PLUi ainsi que dans les dispositions règlementaires des zones concernées.

→ ***Ajouter des prescriptions paysagères à l'OAP Citadelle***
Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Cette remarque pourra être prise en compte ; elle a été partagée avec la ville du Havre et HAROPA Port, en lien avec les remarques formulées par ces partenaires sur cette OAP.

Titre 2 Demandes de modification complémentaires et recommandations

Comment les demandes ci-dessous seront-elles prises en compte ?

Thème	Problèmes relevés	Actions demandées par l'État	Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Zonage – Zones	Définitions imprécises	Clarifier les définitions Préciser les usages	Une analyse fine de ces sujets sera réalisée et l'écriture

Thème	Problèmes relevés	Actions demandées par l'État	Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
naturelles et agricoles	Usages autorisés mal cadrés Renvois au code de l'urbanisme hétérogènes	autorisés (gestion des milieux, réseaux, équipements publics) Harmoniser les références légales	modifiée
Zonage – Zones à urbaniser (AU / 2AU)	Conditions d'ouverture floues Manque de lien avec échéancier et consommation foncière réelle	Préciser les conditions d'ouverture Relier avec OAP échéancier Justifier les extensions par rapport au potentiel de densification	Les justifications seront mieux précisées ; chaque zone à urbaniser est mentionnée dans l'OAP d'ouverture à l'urbanisation. Pour les 2 zones de la ZIP (Les Herbages et la pointe du Hode), la consommation d'espaces associée à ces deux secteurs ne sera pas imputée au compte foncier de la Communauté urbaine. Leur concrétisation sera conditionnée à leur identification ultérieure au titre des projets d'envergure nationale ou européenne (PENE) ou au contexte législatif en vigueur au moment de leur ouverture à l'urbanisation.
Zonage – Zones urbaines	Hauteurs et reculs inadaptés dans certains secteurs sensibles	Adapter les hauteurs et reculs pour limiter l'impact paysager et patrimonial	Les secteurs ont été finement étudiés. Les remarques formulées lors de l'enquête publique ou par les personnes publiques associées ont été étudiées et des réponses apportées et modifications réalisées au cas par cas
OAP thématiques	Objectifs trop généraux Faible traduction opérationnelle	Renforcer la précision sur la transition écologique et la mixité Ajouter les indicateurs et modalités opérationnelles	Certaines recommandations ont été remplacées par des prescriptions afin d'en assurer l'applicabilité effective
OAP sectorielles	Prescriptions pas toujours alignées avec le règlement Manque de prise en compte des zones sensibles	Harmoniser avec le règlement écrit Ajouter les éléments paysagers et environnementaux	Les fiches descriptives des OAP intègrent bien les périmètres de protection non reportés sur le plan des servitudes d'utilité publique
Documents graphiques	Incohérences entre zonage, SUP et documents externes Erreurs cartographiques	Vérifier la cohérence avec PPR, sites classés, Natura 2000 Corriger les erreurs	Les nuances de couleur utilisées dans le règlement graphique seront ajustées autant que possible. Les étiquettes et contours noirs

Thème	Problèmes relevés	Actions demandées par l'État	Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
			épais sont représentés pour repérer la délimitation des différentes zones. Les incohérences seront corrigées
Risques naturels	Zones exposées pas toujours intégrées Manque d'harmonisation avec PPR	Intégrer clairement les zones à risque Harmoniser le règlement avec les prescriptions PPR	Cela sera fait
Risques technologiques	Zones de danger industrielles et portuaires pas toujours prises en compte	Intégrer les contraintes PPRT Limiter l'urbanisation en zone de danger	Le PPRT est une servitude d'utilité publique (SUP) qui s'applique et qui a été annexée au PLUi. Les dispositions du PPRT ne sont pas intégrées au règlement du PLUi mais seront opposables aux tiers en tant que SUP.
Environnement	Séquence ERC insuffisante Biodiversité pas assez prise en compte	Renforcer la justification ERC Détailler les mesures de protection zones humides et trames écologiques Prendre en compte les plans existants (SRADDET, DOCOB Natura 2000)	Ce point a été ajusté : prise en compte de l'enveloppe d'alerte des zones humides et information au pétitionnaire dans le cadre des OAP sectorielles Les zones humides reportées sur le règlement graphique sont des zones humides avérées et soumises à des prescriptions réglementaires qui visent leur protection ou leur amélioration. Des investigations zones humides complémentaires ont été menées sur les secteurs de projet susceptibles d'impacter des milieux fortement prédisposés.
Patrimoine et paysage	Prescriptions architecturales insuffisantes Vues et perspectives peu protégées	Renforcer les prescriptions dans zones UNESCO, littoral, villages Intégrer les prescriptions paysagères dans OAP et règlement	Cela sera fait
Aspects techniques et de forme	Incohérences chiffrées Définitions et abréviations non	Corriger les données et chiffres Harmoniser la terminologie	Cela sera fait

Thème	Problèmes relevés	Actions demandées par l'État	Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
	harmonisées	Assurer la compatibilité avec documents supra-communaux	

Compléments de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole à l'avis exprimé par l'Etat; plusieurs remarques formulées appellent des réponses de la part de la Communauté urbaine :

- L'Etat demande un plafonnement complémentaire relatif à la volumétrie et implantation des constructions (par exemple de 100 m² d'emprise nouvelle maximale), pour les extensions qui pourraient être envisagées pour renforcer la cohérence du dispositif. Cette remarque a également été formulée par la CDPENAF et sera reprise pour plafonner l'emprise au sol des grandes habitations en zone A et N.

- L'Etat demande la mise en cohérence concernant l'écriture du règlement écrit, notamment le chapeau du règlement de la zone NA indique qu'il s'agit d'une zone aménagée pour la pratique du golf, « sans aucune construction », bien que la zone inclue également le cynodrome de Mannevillette sans lien avec ce sport. Cette remarque sera prise en compte

- L'Etat demande de traiter la zone de lisière, pour la rendre fonctionnelle, entre les espaces urbains et les zones à urbaniser, par rapport aux limités de zones agricoles et naturelles, avec par exemple la création de cheminement accompagné de végétation haute, à fonction de loisir, implanté sur le zonage urbain. En réponse, il est précisé que cette disposition est reprise dans l'OAP thématique "nature et biodiversité plutôt que dans le règlement écrit du PLUi.

- Des remarques **concernant la ressource en eau ont** pu être formulées
  - Concernant les **stations d'épuration défaillantes** : le PLUi précisera que tout nouveau raccordement pour les nouvelles ouvertures à l'urbanisation est interdit. Un tramage établi au titre du R1151-34-1 figurera sur les cartographies des communes concernées ;
  - Dans le règlement, à l'article « 8.2 – Assainissement des eaux usées », il est précisé que « En cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau d'assainissement collectif des eaux usées, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé. ». Il est rappelé que lorsqu'une commune est desservie par un système d'assainissement collectif, les nouvelles constructions doivent réglementairement s'y raccorder. La notion d'«impossibilité technique » pour cadrer le champ de son application lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme sera explicitée.
  - À l'échelle de la Communauté urbaine, un état des lieux précis des systèmes de traitement des eaux usées (STEU) a été réalisé. Toutefois, les **caractéristiques et les performances des stations** ne sont pas présentées dans leur intégralité. Des précisions sont apportées uniquement sur les systèmes de plus de 2 000 EH, c'est-à-dire pour 6 installations sur un total de 24 installations existantes. En réponse, la Communauté urbaine indique

que le Rapport sur le Prix et la Qualité du service (RPQS) 2023 (le RPQS 2024 est en cours de préparation), le rendement épuratoire de l'ensemble des ouvrages de traitement est présenté en page 126, ainsi que les caractéristiques de l'ensemble des ouvrages de traitement (pages 120 à 125). Les rendements épuratoires sont également explicités en pages 61 à 64. Les rendements épuratoires 2024 des ouvrages d'épurations sont également présents dans les pièces annexes ;

- Seront ajoutés aux annexes du PLUi :
  - L'arrêté de déclaration d'utilité publique (DUP) des sources de Saint-Laurent-de-Brévedent ;
  - Le PPRT PANES (plan de prévention des risques Littoraux de la Plaine Alluviale Nord de l'Embouchure de la Seine) approuvé ;
- Mise à jour des éléments actualisés concernant le PAPI (programme d'actions de prévention des inondations) Le Havre Estuaire Pointe de Caux.
- Concernant la remarque relative au manque de chiffrage du nombre de logements par commune et l'impact du nombre de nouveaux logements projetés sur la qualité du traitement des STEP, il est indiqué que seul un schéma directeur d'assainissement peut permettre une analyse plus rigoureuse. La Communauté urbaine élabore actuellement un nouveau schéma directeur d'assainissement;

- Concernant les **risques naturels et technologiques**, il semble nécessaire de préciser:
  - Pour traiter pleinement le **risque lié à la submersion marine** sur la commune d'Etretat, le zonage du Porter à connaissance (PAC) sera intégré au plan des risques du PLUi afin d'identifier de manière lisible les zones référencées comme soumises à la submersion par le PAC annexé au PLUi. Le règlement écrit du PLUi sera complété, par le biais de l'application du R111-2 du Code de l'urbanisme, avec le paragraphe suivant : «Cette règle sera applicable pour toute construction ou aménagement situé sous la cote correspondant au niveau de référence soit 5,20 m NGF, pour la commune". Sur le plan pratique, tout projet nouveau, ou extension importante, situé en ZED ou ZI par plus de 0,50 m d'eau sera interdit. Les autres seront autorisés avec prescriptions. (cf guide pour la prise en compte des risques naturels et technologiques dans l'instruction des dossiers d'autorisation du droit des sols) ».
  - Les **fiches et plans des indices de cavités souterraines** (PICS) communaux seront intégrés au rapport de présentation du PLUi, dans l'état initial de l'environnement ; étant précisé que le plan des risques fait déjà figurer les périmètres de risques liés aux cavités souterraines.
  - Les documents réglementaires du **PPRN de Gonfreville-l'Orcher** seront ajoutés dans les annexes en tant que servitude d'utilité publique
  - La date d'approbation du **PPRT de la ZIP du Havre** sera corrigée (le 17/10/2016) dans l'état initial de l'environnement

- Dans son avis l'Etat mentionne l'**emplacement réservé ER01** à Saint-Jouin Bruneval, pour ouvrage public correspondant à une zone de lagunage et qui se situe en partie en bande littoral. Cet emplacement réservé, identifié au bénéfice de la Communauté urbaine sera réduit pour qu'il n'intersecte pas la bande de 120m, bande littorale inconstructible qui constitue un élément de protection.

- Enfin, il est demandé de vérifier que la **servitude T1** a été correctement mise à jour avec les nouvelles règles de l'ordonnance 2021-444 du 14 avril 2021 et de son décret d'application n°1772-2021 du 22 décembre 2021. Il s'agira particulièrement de vérifier que les espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, tout comme les éléments naturels protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, sont bien localisés à distance minimale réglementaire des infrastructures ferroviaires et que les mesures réglementaires sont compatibles avec l'entretien de la végétation, dont éventuellement des coupes sévères le long des voies, lorsque nécessaire. Cette remarque sera prise en compte à condition de disposer de la transmission de l'emprise de la servitude T1 au format SIG afin de procéder aux bons ajustements des emprises identifiées en EBC.

Conseil Départemental de Seine Maritime

Prescriptions communales – coordination avec le Département

Plusieurs communes doivent consulter ou travailler avec le Département pour aménager ou créer des accès routiers :

- Consultations : Criquetot-l'Esneval (carrefour zone d'activités), Gonneville-la-Mallet (accès RD 139), Montivilliers (voie de desserte quartier), Saint-Jouin-Bruneval (accès RD 111), Turretot (accès RD 125).
- Études d'accès à créer : Saint-Romain-de-Colbosc (RD 6015), Saint-Vigor-d'Ymonville (RD 112), Sandouville (RD 80), Le Tilleul (RD 39).

→ ***Comment cela s'organisera-t-il ?***

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

La remarque pourrait être prise en compte en ce qui concerne la consultation obligatoire pour aménager ou créer les accès sur les routes départementales, en imposant une prescription systématique dans le règlement écrit du PLUi, rappelant que tout accès est soumis à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Les bandes de recul le long des routes classées à grande circulation sont bien mentionnées sur le règlement graphique du PLUi (plan 2) et dans le règlement écrit.

Observations sur les Espaces Naturels Sensibles (ENS)

Cinq sites naturels gérés par le Département, dont quatre classés ENS.
→***A ajuster*** : Absence de localisation des ENS sur certaines cartes, précision des noms, mention des terrains gérés (ex. Conservatoire du Littoral à Bruneval), prise en compte des conventions agricoles, et nécessité d'afficher les contours précis dans les documents.

Des réserves sont formulées sur certains emplacements réservés, la présentation des ENS littoraux, et sur des projets touristiques à Bruneval susceptibles d'impacter les milieux naturels.
→ *Comment lever ces réserves ?*

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Les demandes concernant la précision des sites gérés par le Département dont ceux classés en Espace Naturels Sensibles seront prises en compte.
La demande d'ajuster certains noms sera également prise en compte.
La modification du diagnostic agricole serait à prévoir par la Chambre d'Agriculture qui a accompagné la Communauté urbaine dans cette démarche.
Concernant les réserves émises sur certains emplacements réservés, une concertation sera engagée avec le Département de la Seine-Maritime sur chacun des emplacements réservés concernés. En fonction des résultats, le choix de les maintenir, les modifier ou les supprimer sera fait.

 Observations sur le Règlement

Veiller à intégrer les éléments paysagers (haies, mares) dans les ENS notamment concernant l'ouverture au public de certains chemins et la création de pistes cyclables et de parkings.

Des réserves concernent certains projets en leur sein, notamment l'ouverture de chemins au public, ainsi que la création de pistes cyclables et de parkings.

→ ***Comment ces observations seront-elles prises en compte ?***

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole : dans son avis le Département demande d'apporter plusieurs modifications :

- La surface évoquée de l'ENS du Domaine du Colmoulins qui est de 19 ha (et non pas 21,5). Cette demande sera prise en compte ;
- Réduire la STECAL du Colmoulins à Harfleur : cela sera fait afin de réduire l'impact sur le site et assurer l'adéquation avec la gestion et la préservation des sites ;
- Vigilence quant au STECAL de la valleuse de Bruneval à Saint-Jouin-Bruneval : ce STECAL sera retiré ;
- Intégration des données relatives aux mares et haies au sein des ENS. Les données SIG ont été réceptionnées par la Communauté urbaine et seront intégrées ;
- Revoir le tracé du sentier du littoral tel que représenté sur les plans sur les communes de Bénouville et du Havre : le sentier du littoral n'est pas représenté sur le règlement graphique. Le Département est invité à partager les données qui pourraient être utilisées entre Bénouville et Le Havre.

 Direction de l'Aménagement de l'Habitat et du Logement

Des orientations spécifiques sont données :

- Ajustement de la Production de Logements : Favoriser un développement cohérent et raisonné du territoire.
- Développement du Logement Locatif Social : Maintenir l'offre à hauteur de 30% du parc de logements dans la Communauté Urbaine.
- Amélioration du Parc de Logements Ancien : Promouvoir l'efficacité énergétique de l'habitat dans l'ancien.
- Accès et Maintien dans le Logement : Répondre aux besoins en logements et hébergements des publics spécifiques.

→ ***Ces orientations seront-elles prises en compte ? Si oui, comment se traduiront-elles ?***

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Ces orientations se retrouvent dans le Programme Local d'Habitat (PLH) approuvé en 2021 par la Communauté urbaine et sont reprises dans le PADD et les pièces du PLUi : répartition équilibrée de la production de logements, servitudes de mixité sociale, ...

Chambre Agriculture de Seine Maritime

→ ***Les demandes ci-dessous seront-elles prises en compte ?***

- Zones Agricoles Remarquables (AR) : ***La Chambre souhaite une adaptation de la zone AR pour que les parcelles jouxtant les corps de ferme soient maintenues en zone agricole ou qu'un cône de développement soit prévu autour des sites agricoles***. Elle souligne que les ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique) de type I et II n'ont pas à justifier un zonage de protection des milieux naturels.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Cette remarque est en opposition avec l'avis exprimé par l'Etat concernant la délimitation des espaces et milieux remarquables (EMR). Les EMR sont définis conformément aux dispositions

du code de l'urbanisme, et notamment les articles L121-13 et R121-4 du Code de l'urbanisme. L'instruction du gouvernement en date de juin 2021 et la jurisprudence sont également considérées.
La Chambre d'Agriculture est invitée à identifier les exploitations effectivement contraintes dans leur développement par les dispositions de la loi littoral. A titre d'exemple, l'exploitation, au sein d'un clos-masure à Saint-Jouin-Bruneval, est déjà sortie des limites initiales de l'exploitation, (bâtiment au sud-est). Le corps de ferme a été extrait du zonage AR et des possibilités de développement persistent en dehors du zonage AR (secteur sud-est). D'autres exploitations sont peut-être concernées par un ceinturage « total » des zones AR/NR

- Changements de Destination : De nombreux bâtiments situés à proximité des corps de ferme pourraient être concernés par des changements de destination. ***Il est important de veiller au respect de la réciprocité agricole et de maintenir un cône de développement des sites pour éviter le mitage.***

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
La prise en compte de la réciprocité agricole, des reculs des surfaces d'épandage et des zones de non-traitement, de compromission de l'activité agricole sera opérée au moment de l'examen des autorisations d'urbanisme par la CDPENAF (commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers) ou la CDNPS (Commission départementale de la nature, des paysages et des sites).

- Prescriptions du Règlement Écrit : La Chambre s'interroge sur certaines prescriptions, notamment l'article A5 qui prescrit des surfaces d'espace libre de pleine terre pour les unités foncières recevant des constructions à vocation de logement. ***Elle demande des clarifications sur l'application de cet article aux activités agricoles.***

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Les logements de fonction nécessaires à l'activité agricole ne relèvent pas de la destination "habitation" mais de la destination "exploitation agricole". Ils ne sont par conséquent pas concernés par cette disposition

- Règlement de la Zone AR : Le règlement de la zone AR est jugé inadapté à l'activité agricole car il limite la construction à 50 m² de surface de plancher. ***La Chambre demande une application très limitée de ce zonage pour ne pas contraindre le développement agricole.***

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
L'existence d'une activité agricole ne fait pas partie des critères pour définir les EMR. Le zonage AR n'est pas inadapté à l'activité agricole : il est contraignant pour la construction de bâtiments agricoles, conformément aux dispositions de l'article R121-5 du Code de l'urbanisme. La formulation de cette prescription devra d'ailleurs être revue pour tenir compte de la dernière version de cet article : "a) *Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés*".

- Diversification Agricole : ***La Chambre ne comprend pas pourquoi les activités de diversification agricole sont proscrites en zone naturelle et demande leur inclusion sous certaines conditions pour éviter le mitage.***

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Cette demande pourrait être satisfaite dans les mêmes conditions que celles définies en zone A.

En annexe

- Zones à Urbaniser Problématiques : Liste des zones à urbaniser posant

problème en raison de leur localisation et de leur découpage, générant de l'étalement urbain et de la consommation d'espace agricole.

- STECAL : Liste des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) générant du mitage agricole.

→ ***Ces remarques en annexe appellent-elles une réponse ?***
Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Zones à urbaniser :
Dans son avis, la Chambre d'agriculture évoque certaines zones à urbaniser et la question de la consommation foncière. En réponse, il est précisé que :

- La zone AU des abords de la piscine à Criquetot-l'Esneval a été identifiée pour permettre la réalisation d'un équipement d'intérêt communautaire. A l'Est, il s'agit d'un bassin de rétention des eaux pluviales existant, classé en zone urbaine.
- La zone AU du Mesnil à Epouville à Montivilliers : le projet de développement de la zone d'activités a été initié depuis plusieurs années, apparaît dans les PLU communaux approuvés, fait l'objet d'une concession d'aménagement et est confirmé dans le PLUi.
- La zone AU équipements sportifs à Saint-Martin-du-Manoir : l'emprise de la zone AU est adaptée aux contraintes d'accès et aux constructions existantes à conserver;
- La zone AU Nouveau Quartier à Montivilliers : l'emprise de la zone AU est adaptée au projet présenté par la commune. Il est à préciser que dans le PLU communal, approuvé en 2011, la zone à urbaniser identifiait 35ha pour le développement du nouveau quartier "Les Jardins de la ville". Le projet global s'étendait sur 59 ha pour réaliser environ 1000 logements. Des efforts importants de réduction de la zone ont été opérés dans le projet de PLUi.
- La zone AU Turgauville à Gonfreville-l'Orcher : l'emprise de la zone AU est adaptée au projet présenté par la commune. A noter que la zone AU inscrite dans le PLU communal approuvé est de 42 hectares. Un effort important de réduction a été opéré ramenant la zone à urbaniser à 15 ha. Par ailleurs, le PLU communal comportait une autre zone AU (Bévilliers - Gournay) de 47 ha supprimée dans le projet de PLUi arrêté.
- La zone AU la Prairie à Octeville-sur-Mer : l'emprise de la zone AU est adaptée au projet présenté par la commune qui fait l'objet d'une procédure spécifique (déclaration de projet emportant mise en compatibilité - DPMEC du PLU communal), qui a fait l'objet d'une enquête publique cet été, avec un avis favorable du commissaire-enquêteur et qui sera approuvée en novembre 2025. A Octeville-sur-Mer également, plusieurs hectares à urbaniser ont été supprimés dans le PLUi, la commune souhaitant renforcer les opérations proches du centre-bourg.
- La zone AU parking Guézane au Tilleul : l'emprise de la zone AU est adaptée au projet présenté par le porteur de projet et fait par ailleurs l'objet d'une procédure spécifique (DPMEC), dont l'enquête publique a été organisée cet été, avec un avis favorable du commissaire enquêteur, et dont l'approbation sera effective en décembre 2025.
- Concernant les autres zones AU jugées comme ayant un impact agricole important et générant une consommation des surfaces agricoles – Les Grands Champs à Sandouville, Route de la Mare Violette à Sainneville, le terrain Pimont à Gainneville, l'emprise de ces zones à urbaniser sont adaptées au projet présenté par la commune.

Pour conclure, l'ensemble de ces zones et leurs superficies ont été finement étudiées avec les communes concernées, en respectant les principes fixés de sobriété foncière. Il est à noter que les zones à urbaniser (AU) du PLUi réduisent considérablement le potentiel d'urbanisation tel que ce dernier était inscrit dans les Plan Locaux d'Urbanisme (PLU) communaux en vigueur. En effet, la superficie totale des zones AU du PLUi concernant la destination "habitat" a été divisée par 3 par rapport à celles existantes dans les PLU actuellement applicables (385 hectares en zone AU actuellement). Les élus ont trouvé un consensus dont l'équilibre ne sera

pas bouleversé entre le projet de PLUi arrêté et le dossier de PLUi approuvé. De plus, cette consommation foncière a été inscrite dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Le Havre Seine Métropole récemment approuvé.

STECAL :
Dans son avis la Chambre s'oppose à l'outil STECAL générant du mitage agricole :

- ☐ À Graimbouville : ce STECAL sera supprimé et un zonage adapté à l'activité sera proposé. La commune et la coopérative se sont également exprimées à ce sujet. C'est pourquoi une zone "à urbaniser" sera créée avec la mise en place d'une OAP adaptée.
- ☐ À Saint-Jouin-Bruneval – Maison de l'énergie : ce STECAL sera supprimé dans la version approuvée du PLUi. L'opportunité d'un STECAL, au regard des caractéristiques du projet envisagé, pourrait être rediscutée avec les personnes publiques associées, et réétudiée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi.

Complément ajouté par la Communauté urbaine :
Dans son avis, la Chambre d'agriculture mentionne le manque d'un tableau récapitulatif des emprises consommées par intensification et extension de la trame urbaine. Ce tableau est déjà intégré dans le projet de PLUi arrêté et sera maintenu dans le PLUi approuvé dans le Rapport de présentation - volume 6 – pages 40 et 45.

Parc naturel régional des Boucles de la Seine

Le Parc naturel régional souligne que la prise en compte de la biodiversité dans le projet reste insuffisante et parfois contradictoire.

1. Zones humides : des projets d'aménagement (Herbages, Mare Plate) affectent directement des espaces sensibles. La séquence ERC doit être exemplaire, compte tenu du rôle essentiel des zones humides dans la prévention des inondations et le stockage du carbone. Des mesures d'évitement ont été prises (restitution de 2 300 ha de ZIP en zone naturelle, classement de l'espace « Millenium » de 30 ha), mais le Parc regrette que le PLUi ne soit pas allé plus loin, notamment à Saint-Vigor-d'Ymonville (103 ha dont 31 ha d'espaces verts protégés) et à Sandouville (116 ha).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Cf. réponse à la remarque de l'Etat concernant l'aménagement des emprises portuaires. L'OAP thématique "Nature et biodiversité" souhaite porter cette exemplarité.

2. Zonage et réservoirs de biodiversité : une part non négligeable des réservoirs boisés, humides et des corridors écologiques est classée en zones constructibles (U ou AU), y compris à proximité de la Réserve Naturelle de l'Estuaire de la Seine (RNNES). Cela concerne notamment Gonfreville-l'Orcher, Rogerville, Oudalle, Sandouville et Saint-Vigor-d'Ymonville. Cette situation crée une incohérence entre l'affichage de protection et la réalité du zonage, avec un risque de fragmentation écologique.

→ ***L'ensemble des réservoirs de biodiversité devrait être classé en zone naturelle (N) afin de garantir la cohérence écologique et la protection des abords de la RNNES. En effet, les zonages U et AU sont jugés incompatibles avec la préservation de ces espaces.***

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Cf. Réponse à la remarque de l'Etat sur les emprises portuaires.
La justification du PLUi peut également s'appuyer sur la cohérence avec la Charte du Parc, en plus de la DTA pour répondre à cette vigilance.

→ Pour La Cerlangue, il est important de vérifier que les ambitions de la commune en matière

de Zone d'Activités Économiques (ZAE) sont compatibles avec le zonage actuel. Par exemple, ils souhaitent positionner une zone d'activité économique ou protéger un verger dans le PLU, avec une priorité pour la préservation du verger.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole : cette remarque est en cours d'analyse en lien avec la commune.

Clos-masures :

Le clos masure est réaffirmé comme modèle identitaire d'habitat

→ ***Il est recommandé d'enrichir les prescriptions de plantations en diversifiant les essences et en aménageant un recul suffisant vis-à-vis des bâtiments (recul de 10 à 20 m (ou plus) entre le talus et les bâtiments pour éviter les risques).***

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Ces préconisations trouvent déjà leur place dans le projet de PLUi et sont donc cohérentes avec les dispositions déjà prévues. Un recul des nouvelles constructions par rapport aux alignements d'arbres est imposé dans le règlement écrit et l'OAP Nature et Biodiversité ; un rappel sera ajouté à l'OAP Clos-masure.
L'annexe de l'OAP Nature et Biodiversité contenant la liste des essences à privilégier sera rappelée également, notamment la page 8, qui ne cite que des essences de haut jet.

Clos-masures en zone urbaine

Les clos-masures existants sont considérés constructibles, mais les prescriptions actuelles sont insuffisantes. Seule une distance minimale est exigée entre les nouvelles constructions et l'existant. Les règles sur les surfaces et hauteurs ne suffisent pas à préserver l'ambiance et l'esprit des clos-masures.

→ ***Introduire des clôtures végétales pour limiter les divisions parcellaires.***

→ ***Réfléchir aux accès et à la composition d'ensemble, afin de préserver le caractère patrimonial tout en intégrant un potentiel urbain.***

→ ***Proposition d'ajouter des clos masures : La Cerlangue entrée de la commune sur RD 910 et clos 69. Clos 889 à Sandouville.***

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Les clos situés en zone U feront objet d'une section spécifique dans l'OAP thématique clos-masure pour imposer des clôtures végétales au sein de ces derniers.

Concernant les accès, des prescriptions sont déjà définies pour interdire les nouveaux accès. Une prescription prévoira la mutualisation des accès et chemins associés.

Concernant l'ajout des clos-masures à La Cerlangue:
- le clos situé à proximité de la MFR a été identifié dans le projet de PLUi comme clos dégradé, donc non repris sur le règlement graphique. Les éléments patrimoniaux qui composent ces ensembles sont identifiés sur le règlement graphique. Cet élément sera partagé avec la commune mais son ajout dans le PLUi implique sa requalification en "clos d'intérêt" et ce clos ne répond pas aux critères fixés
- le clos situé à l'Ouest, clos 69 n'a pas été identifié dans le PLUi, mais les éléments patrimoniaux qui composent ces ensembles sont identifiés sur le règlement graphique.

- le clos situé à Sandouville, clos 889, est un clos d'intérêt classé en zone agricole dans la majorité de son emprise (seules quelques constructions en lisière du bourg sont intégrées à la zone U), les éléments caractéristiques existants du clos sont identifiés : l'alignements d'arbres, mare, maison de maître. Le PLUi n'a pas d'autres outils pour protéger davantage le site. Les sites archéologiques sont annexés au dossier de PLUi. La mention de sites

archéologiques pourra être précisée dans les fiches descriptives des clos-masures

En outre, le Parc recommande

- De renforcer la lutte contre la pollution lumineuse (extinction ciblée, zones d'ombre, zones tampons, respect de la réglementation).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Un travail sur la trame noire est en cours de réalisation par la Communauté urbaine. Par ailleurs, la Communauté urbaine élabore actuellement son premier Règlement Local de Publicité intercommunal (RLPi) qui apportera des prescriptions en faveur de la biodiversité et limitera la pollution lumineuse (définition de la plage horaire d'extinction, prescriptions quant aux dispositifs lumineux).

- D'encadrer les clôtures (interdire les murs de soubassement sauf s'ils intègrent un passage pour la petite faune) pour préserver les continuités écologiques.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Un travail avec le CAUE est en cours de réalisation pour établir des règles claires s'imposant aux clôtures compte tenu des différents avis exprimés. Cet ajout pourrait prendre la forme d'une recommandation ou une prescription.

Compléments apportés par la Communauté urbaine aux avis exprimés par le PNR :

- Le PNR évoque également la suppression d'un EBC sur la virgule du Hode. Le plan de zonage PLU communal de Saint-Vigor-d'Ymonville identifie ces emprises en espaces verts et non pas en EBC. Le souhait des auteurs du PLU était, en cas d'aménagement de cette zone, de veiller à assurer une entrée d'agglomération qualitative. Le PLUi ne supprime donc pas d'EBC sur la commune.
- Le PNR propose d'interdire les bâches plastiques sur les talus, au minimum sur les pentes de talus côté espace public. Le paillage naturel pourrait être recommandé. En réponse, il est indiqué que l'installation de toile ou de bâche en plastique en pied de haies, d'alignements d'arbres ou de talus est déjà proscrite par l'OAP Nature et Biodiversité.
- Selon le PNR, seules les essences de haut-jet ont été prescrites ; il est nécessaire d'accompagner cette prescription d'un recul entre le talus et les bâtiments (de 10m à 20m voire plus). En réponse, il est indiqué que ces préconisations trouvent déjà leur place dans le projet de PLUi et sont donc cohérentes avec les dispositions déjà prévues : recul des nouvelles constructions par rapport aux alignements d'arbres qui est imposé dans le règlement écrit et l'OAP Nature et Biodiversité ; un rappel sera ajouté à l'OAP Clos-masure. L'annexe de l'OAP Nature et Biodiversité contenant la liste des essences à privilégier sera rappelée également, notamment la page 8, qui ne cite que des essences de haut jet.
- Le PNR demande de revoir la définition du clos-masure pour ne pas le présenter uniquement comme un modèle d'habitat agricole, mais véritablement comme le module de base de l'habitat rural traditionnel cauchois. Cette modification sera prise en compte

SNCF IMMOBILIER (direction immobilière territoriale Hauts-de-France Normandie)

Le PLUi doit être sans impact sur l'activité ferroviaire, son entretien, sa maintenance et son développement futur.

Quelles réponses à apporter aux suggestions et réserves émises ci dessous ?

- Gestion de la végétation et compatibilité avec la servitude T1

- Refus du classement en Espaces Boisés Classés (EBC), haies protégées ou arbres remarquables dans les emprises ferroviaires circulées (empêche l'élagage et menace la sécurité)

→ ***Demande de retrait de ces classements dans les emprises ferroviaires.***

- Rappel que les dispositions du PLUi doivent rester compatibles avec la servitude d'utilité publique T1 (articles L. 113-1 et suivants + ordonnance 2021-444).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Le PLUi veillera à ce que les espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, tout comme les éléments naturels protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, soient bien localisés à distance minimale réglementaire des infrastructures ferroviaires et que les mesures réglementaires soient compatibles avec l'entretien de la végétation, dont éventuellement des coupes sévères le long des voies, lorsque nécessaire. Cette remarque sera prise en compte à condition de disposer de la transmission de l'emprise de la servitude T1 au format SIG afin de procéder aux bons ajustements des emprises identifiées en EBC.

- Vigilance sur le zonage N appliqué à certaines emprises ferroviaires (Epretot, Etainhus, Gainneville, Gonfreville l'Orcher, Graimbouville, Harfleur, Le Havre, Sainneville, Saint-Gilles-de-la-Neuville et Saint-Laurent-de-Brèvedent).

→ ***Garantir la compatibilité des zonages et règlements avec la servitude T1 (débroussaillement, distances de plantation).***

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Les règles de la zone N n'interdisent pas les travaux de débroussaillement cités par la SNCF. Elles prescrivent des règles pour les nouvelles constructions s'y implantant, c'est pourquoi une mention de l'entretien et de la gestion des voies ferrées pourra être faite dans l'article N1.2 concernant les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ainsi que les aménagements, ouvrages et installations nécessaires à la mise en valeur de l'espace et à la fréquentation du public.

- Passages à niveau (PN)
- Rappel de l'existence de servitudes de visibilité (articles L.114-1 à L.114-6 du code de la voirie routière).

→ ***Consultation obligatoire de SNCF Réseau pour tout projet d'urbanisation ou routier proche d'un PN.***

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Concernant le passage à niveaux, ce point de vigilance est déjà intégré et n'implique pas d'évolution du PLUi.
Le sujet de la consultation de la SNCF dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme ne relève pas du PLUi.

- Éviter ronds-points, adapter la signalisation en cas de création/modification de voirie,
- Favoriser la suppression des PN lors de projets.
- Périmètres constructibles et servitudes de proximité

→ ***Consultation systématique de la SNCF pour permis de construire/aménager/lotir.***

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole : ces sujets ne relèvent pas du PLUi mais la SNCF sera consultée dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme

→ ***Respecter l'interdiction de construire à moins de 2 m du chemin de fer.***

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
    - Deux sites concernés :Demidoff 365 (SNCF Réseau + terrain pollué en phyto et Lebon sud 355 (bâtiment exploité par SNCF Voyageurs + stationnement agents).

→ ***Demande : exclure des OAP les zones utiles à l'exploitation ferroviaire.***

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole : il n'est pas souhaité d'exclure les zones utiles à l'exploitation ferroviaire des OAP mentionnées. Il s'agit d'une perspective temporelle qui permet les évolutions des sites concernés.

- Emplacements réservés
    - ➢ ETR 05 (Etretat) : sur un foncier SNCF

→ ***Une cession pourrait être envisagée***.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Ce sujet a été partagé avec la commune d'Etretat qui est invitée à engager une négociation à l'amiable avec SNCF immobilier. L'emplacement réservé sera supprimé.

- ➢ HAR 03 (Harfleur) : correspond au bâtiment voyageurs SNCF

→ ***Refus d'emplacement réservé (domaine ferroviaire inaliénable et imprescriptible). Demande de retrait.***

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Ce sujet a été partagé avec la commune d'Harfleur et l'emplacement réservé sera supprimé.

HAROPA Port

HAROPA Port souhaite disposer de réserves foncières afin d'assurer le développement portuaire à long terme. HAROPA développe en conséquence deux types d'observations : celles d'ordre stratégique sur quatre sites à enjeux, d'autre part celles d'ordre plus technique.

Les quatre sites à fort enjeux :

- Grand site industriel Sud Grand Canal (SGC) : Classé en zone Urbanisée

→ ***Maintien du classement en zone U afin de garantir la disponibilité foncière pour de grands projets industriels.***

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Ce classement sera maintenu.

Site des Herbages : Classé 2AU

→ ***Maintien du classement en 2AU pour préparer le développement futur (après 2030).***

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole : cette demande est prise en compte.

- Site de la Virgule du Hode : Classé en 2AU

→ ***Maintien du classement en 2AU pour assurer la continuité logistique.***

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole : cette demande est prise en compte.

- Site de la Mare Plate : Classé en zone Naturel Remarquable (NR), le zonage est jugé incompatible avec l'accueil de futurs projets industrialo-portuaires

→ ***Demande de révision du classement .***

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole : cette demande ne peut pas être prise en compte compte tenu de la superficie importante du foncier concerné, des enjeux écologiques et des avis exprimés par les personnes publiques associées dont l'Etat.

Remarques et Propositions techniques :

Des observations techniques sont détaillées dans l'annexe 1, incluant des corrections de dénominations, des ajustements de formulations, et des précisions sur les orientations et objectifs des secteurs concernés.

HAROPA PORT propose des modifications spécifiques pour le règlement d'urbanisme, notamment concernant les coefficients de végétalisation, les schémas d'assainissement, et les débits de fuite maximaux.

Des corrections sont suggérées pour les fiches du répertoire patrimoine, notamment pour les propriétés et les références des bâtiments.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

- Les observations émises relatives à l'OAP de la Citadelle seront prises en compte ;
- Concernant la hauteur autorisée sur le secteur Citadelle / Pointe de Floride jugée contraignante et la demande de la porter à 25m, il est indiqué que ce sujet est à étudier en lien avec la remarque de la ville du Havre et les attentes de l'UNESCO ;
- Les modalités d'application du coefficient de végétalisation sont explicitées au sein de la page 84 du règlement écrit du PLUi ;
- La correction des différentes fiches du répertoire du patrimoine (#546, #3643, #734, #567, #729) et la suppression des fiches 574 et 575 (cheminées de la centrale thermique) pourront être prises en compte
- Quant au questionnement sur la compatibilité du zonage UIa avec la sous-destination "industrie", le PLUi précise en page 154 du règlement écrit : "les constructions relevant de la sous-destination « industrie » sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone industrialo-portuaire et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat (bruit, odeurs, circulation, etc.)".
- L'harmonisation de la dénomination HAROPA Port ou GPFMAS (Grand Port Fluvio-Maritime de l4Axe Seine) sera mise en œuvre et le dossier de PLUi corrigé en conséquence ;
- La référence au projet de chatière sera remplacée : réalisation de la chatière ;
- Quant à l'interrogation sur la méthodologie d'identification des EBC il est précisé que les EBC ont été identifiés compte-tenu de leur surface et densité boisée.

Groupe Hospitalier du Havre

Observations (voir les demandes spécifiques par site dans l'avis)

- **Meilleure lisibilité des documents** : Utiliser des couleurs plus différenciées. Ajouter les noms de zones sur les plans. Clarifier cartographie des OAP et emplacements réservés. Améliorer le répertoire du patrimoine (listes cliquables, cartes par zones).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

De manière générale, l'accès à l'information sera facilité (patrimoine remarquable, emplacements réservés, étiquettes sur les zones, couleurs de la légende ajustées,....) et des outils numériques seront développés pour une meilleure lisibilité des informations relatives au PLUi approuvé.

Il est toutefois à noter que le patrimoine remarquable est consultable sur les planches du règlement graphique (plan du patrimoine).

- **Zonage et Découpage, cohérence des plans** :
  - Redéfinir certains découpages de zonage (UA / UCOd / UCOv / UB / US) afin de ne

pas scinder les bâtiments hospitaliers en deux zones différentes.

- Corriger les incohérences graphiques (par ex. Hôpital Pierre Janet : 9 m dans le règlement écrit, mais 13 m sur le plan des hauteurs).
- Clarifier le rattachement aux zones de desserte en transports (S1 / S2 / S3) : éviter qu'un même site hospitalier se retrouve à cheval sur plusieurs périmètres.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

- Le site Flaubert sera inscrit dans le zonage UCOd
- Les incohérences relatives à la hauteur des constructions en secteur UCOv seront corrigées
- Le rattachement aux zones de desserte en transports des différents sites sera opéré

- **Hauteurs des constructions**
  - Introduire une clause d'exception pour les ERP santé : autoriser 3 niveaux minimum même en zones UB (au lieu de 7 m/10 m).
  - Clarification souhaitée pour la suppression de la règle de hauteur relative (ex. Maison de l'Adolescent).
  - Maintenir ou augmenter les hauteurs maximales actuelles (ex. 18 m en UA, 16 m en UCOd).-

- **Espace Libre et Emprise au Sol** :
  - Conserver les exceptions pour les ERP sur les espaces libres (éviter contrainte 15 % ou 25 %).
  - Maintenir 60 % d'emprise max pour terrains > 3000 m² (Flaubert).-.- Réduire l'obligation sur les grands terrains (>1500 m²).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

- Les règles de hauteurs seront clarifiées dans le cas où une mise en cohérence est nécessaire. En revanche, il n'est pas souhaité d'adapter les hauteurs et les emprises au sol, notamment dans le secteur de la Costière ou Rouelles au Havre.

- **Stationnement**
  - Conserver la règle : stationnement voitures ERP santé à déterminer selon les besoins (pas de quotas stricts).
  - Prévoir une flexibilité sur le stationnement vélos (obligation si +100 m² SDP créée mais nombre adapté aux usages).
  - Harmoniser le zonage S1/S2/S3 pour chaque site (éviter qu'un hôpital soit partagé entre plusieurs zones de stationnement).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

- Les zonages de stationnement seront harmonisés pour chaque site ;
- Les autres sujets sont en cours d'analyse.

- **Activités autorisées**
  - Conserver la possibilité de créer des **fermes urbaines** dans certaines zones (UCOv, UB).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Ce sujet est en cours d'analyse.

- **Patrimoine**
  - Prendre en compte les contraintes liées aux bâtiments et jardins classés (ex. Hôpital

de Jour rue de Verdun).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Ce sujet est en cours d'analyse.

- **Emplacements réservés**
  - Clarifier et indiquer les adresses précises des emplacements réservés (LH 23, LH 30, LH 31, LH 32, LH 33).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Cette demande est étudiée pour améliorer l'accès à l'information.

EDF

Élément de Préoccupation : Dans le plan de zonage du projet de PLUi, les deux cheminées de l'ancienne centrale thermique du Havre sont identifiées comme « Patrimoine bâti protégé » selon l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sous les numéros 574 et 575. Un permis de démolir incluant ces deux cheminées a été accordé à EDF le 16 août 2022 et prorogé jusqu'au 16 août 2026, avec un avis favorable de la mairie en date du 7 février 2025. La démolition de ces cheminées est jugée indispensable pour préparer l'avenir du site et permettre sa reconversion, en cohérence avec la stratégie de mutation et de développement du port du Havre.

→ ***EDF attire l'attention sur l'incohérence entre les autorisations de démolition obtenues et le projet de PLUi qui classe les cheminées comme patrimoine protégé. EDF souhaite que cette incohérence soit résolue pour permettre la démolition des cheminées et la reconversion du site***.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole : il s'agit d'une erreur matérielle ; ce point sera corrigé dans le dossier de PLUi approuvé.

Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

- **Compatibilité avec le SCOT**

Consommation foncière de 8,7 ha compatible avec l'enveloppe du SCOT (20 ha pour 2021-2030).

→***La commission attire l'attention sur le fait que la consommation planifiée à Octeville-sur-Mer représente environ 40 % de l'enveloppe totale prévue pour l'ensemble des pôles structurants, ce qui pourrait contraindre les possibilités des autres communes.***

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Cet avis ne relève pas de la procédure de PLUi, mais de la procédure de DPMEC de la Prairie à Octeville-sur-Mer.
Dans son avis du 27 juin 2025, la CDPENAF sur le projet de PLUi arrêté indique que la "présentation du projet de PLUi traduit une approche globalement maîtrisée de l'urbanisation, conforme aux orientations du SCoT et soucieuse d'intégrer les spécificités du tissu local, urbain et rural. La commission comprend le parti d'urbanisme traduit dans le PLUi, en compatibilité avec le SCoT approuvé et le SRADDET normand.

En effet, la trajectoire de sobriété foncière impliquant une limitation de la consommation d'espace et d'artificialisation des sols (loi Climat et résilience du 22 août 2021 dont les dispositions ont été modifiées et complétées par la loi du 13 juillet 2023 fixant un objectif de « zéro artificialisation nette » ZAN à atteindre en 2050) est inscrite dans les documents de

planification intercommunaux (Schéma de Cohérence territoriale - SCoT, Plan Local d'Urbanisme intercommunal - PLUi). Ce projet répond aux objectifs fixés à l'échelle intercommunale. Lorsqu'elle est possible l'urbanisation doit être privilégiée en densification de l'enveloppe bâtie existante.
Il est à noter que l'enveloppe SCoT et PLUi prévoit 100 ha pour les projets à vocation d'habitat entre 2021 et 2030 avec une répartition par rang d'armature.

- **Articulation avec le PLUi**

→ ***Nécessité d'une cohérence stricte entre la mise en compatibilité du PLU d'Octeville-sur-Mer et le PLUi intercommunal (arrêté en avril 2025).***

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Cet avis ne relève pas de la procédure de PLUi, mais de la procédure de DPMEC de la Prairie à Octeville-sur-Mer.
Il peut néanmoins être précisé que la procédure de DPMEC (déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU communal), engagée en parallèle du PLUi, a favorisé l'expression directe du public concernant ce projet. En organisant une enquête publique dédiée, elle renforce la transparence du processus et offre aux citoyens une occasion élargie de faire entendre leurs points de vue. L'enquête publique a pris fin cet été et un avis favorable a été émis par la commissaire-enquêtrice sur le projet. Les travaux réalisés dans le cadre de la DPMEC alimenteront les travaux du PLUi et l'OAP sera complétée, approfondie et intégrée au PLUi approuvé.

- **Intérêt général et équité urbaine**

Répartition déséquilibrée : logements privés plutôt pavillonnaires et logements sociaux concentrés, plus denses. La part de logements sociaux (≈150 sur 300) reste insuffisante pour atteindre les objectifs SRU

→ ***la commission demande une augmentation significative.***

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Cet avis ne relève pas de la procédure de PLUi, mais de la procédure de DPMEC de la Prairie à Octeville-sur-Mer.

Dans une perspective de fonctionnement urbain, la mixité sociale constitue un enjeu pris en considération non seulement à l'échelle communale, mais également à celle du quartier.

Adoptée en décembre 2000, la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) implique le respect d'un taux minimal de logements sociaux parmi les résidences principales de 25% dans les zones tendues et 20% ailleurs. Les communes concernées sont les communes de plus de 3 500 habitants. Des objectifs triennaux sont fixés pour les communes déficitaires, comme c'est le cas de la commune d'Octeville-sur-Mer. La loi indique ainsi que le taux de logements sociaux est défini à l'échelle de la commune, les hameaux sont ainsi naturellement intégrés dans le calcul qui est le suivant :

Taux SRU = (nombre de logements locatifs sociaux reconnus) / (nombre total de résidences principales) x 100

En ce sens, certes, ce projet ne permettra pas d'attendre le taux de 20% mais il permettra de se rapprocher de cet objectif.

Le développement du centre-ville ayant été contraint pendant de nombreuses années par le

plan d'exposition au bruit de l'aéroport, les hameaux représentent aujourd'hui 2/3 des habitants de la commune. Les quatre objectifs portés par la commune dans le cadre de ce projet, et démontrés dans le dossier de DPMEC sont les suivants :

1/ **Réaffirmer sa centralité**, comme indiqué dans le PLU communal. Le développement de l'habitat s'est principalement fait au profit de la construction de maisons individuelles et de l'accueil dans la commune de propriétaires occupants. Les chiffres INSEE relatifs au solde migratoire montrent depuis plusieurs années une baisse de la population des jeunes. L'un des facteurs de cette baisse démographique est directement lié à l'offre en logement locatif extrêmement réduite sur la commune qui ne permet pas de répondre aux besoins en logement des jeunes mais également des personnes âgées de la commune qui souhaiteraient se rapprocher du centre-ville. En matière de parcours résidentiel, l'offre dédiée aux primo-accédants s'avère également limitée.

2/ **Etoffer son parcours résidentiel** afin de proposer des logements locatifs de typologie variée. Le projet du Domaine de la Prairie développe ainsi un programme diversifié d'habitat destiné à conforter l'ensemble du parcours résidentiel de la commune en développant une offre de logements variée à la fois en termes de taille et de statut (locatif social, résidence sénior non médicalisée, accession maîtrisée, BRS en cours d'étude).

3/ **Répondre au besoin de maintenir les commerces et services** présents sur la commune et contribuer à sa dynamique commerciale en développant la centralité. Commune de plus de 6 000 habitants, Octeville-sur Mer a la particularité de disposer en centralité d'une offre de commerces de proximité que le développement des hameaux n'a pas suffisamment permis de conforter.

4/ **Produire des logements sociaux en nombre** répondant aux obligations de la Loi SRU, afin d'éviter de se trouver dans une situation de carence. Depuis les évolutions réglementaires de la Loi Elan, la commune d'Octeville-sur-Mer est déficitaire au regard des obligations de la Loi SRU. Elle comptait 10,3% de logements sociaux au 1er janvier 2024, taux le plus faible du Département avec des attentes fortes de la part de l'Etat en matière de production de logements sociaux. Sur les 150 logements sociaux prévus, 80 ont déjà fait l'objet d'un agréement.

Le projet permettra de respecter l'objectif triennal en cours, fixé par l'Etat à la commune d'Octeville-sur-Mer au titre de la loi SRU pour réduire le déficit en logements sociaux. Les objectifs du prochain triennal seront discutés par la commune avec les services de l'Etat en fin d'année 2025. Dans le cadre de ce projet, une réelle mixité a été souhaitée, avec 50% de logements sociaux et 50% privés. Il est certain que, pour atteindre plus rapidement les objectifs fixés par l'Etat, la commune aurait pu envisager un taux de logements sociaux plus important, au risque toutefois d'un moins bon équilibre social au sein du quartier et de la commune. Cette question a été soumise par la commune aux services de l'Etat suite à l'avis de la CDPENAF.

- **Préservation des surfaces agricoles**

Partie nord : terres agricoles de bonne qualité → ***à préserver.*** Partie sud : prairies enclavées,

moins exploitables.

→ ***La commission recommande de réduire le projet à la moitié sud du périmètre, afin de limiter l'artificialisation et respecter les objectifs de sobriété foncière.***

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Cet avis ne relève pas de la procédure de PLUi, mais de la procédure de DPMEC de la Prairie à Octeville-sur-Mer.

Concernant la suppression de la zone agricole, pour tenir compte de l'enjeu lié à la consommation d'espaces agricoles et démontrer la prise en compte par le projet des objectifs du PLUi vis-à-vis de la lutte contre l'artificialisation des sols, une étude préalable de compensation collective agricole a été réalisée par la SAFER de Normandie.
Dans le cadre du ZAN, la commune d'Octeville-sur-Mer a choisi de geler certaines parcelles afin, notamment, de compenser les parcelles affectées au projet. Ces parcelles sont amenées à être déclassées dans le projet de PLUi en zone A (agricole) ou N (naturelle). Ces parcelles représentent une surface totale d'environ 30 hectares (projet « Prairie » = 8,8 hectares).

- **Observations sur les STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées)**
  - ➢ **Avis Défavorable** : Pour le secteur « ancienne bergerie - Maison de l'énergie » à Saint-Jouin-Bruneval, en raison de son isolement et des aménagements nécessaires incompatibles avec les objectifs de préservation des espaces naturels.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole : ce STECAL sera retiré

  - ➢ **Avis Favorable sous Réserves** : Pour le secteur « Ancienne ferme » à Bordeaux-Saint-Clair, sous réserve d'exclure une zone boisée non identifiée pour garantir sa protection.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole : cette évolution est à confirmer avec la commune

  - ➢ **Recommandations générales** : La commission recommande de limiter les destinations et sous-destinations des STECAL aux activités actuelles ou projetées pour éviter des évolutions non souhaitées.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Les destinations des STECAL seront davantage encadrées dans le dossier de PLUi approuvé.

- **Gestion des Habitations en Zones Agricoles et Naturelles**
  - **Règlement des Extensions** : La commission souligne la nécessité de préciser les règles sur les extensions et annexes des habitations existantes, notamment en définissant un plafond maximal pour les extensions et en précisant les limitations de hauteur.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
La CDPENAF demande des précisions:
- Pour encadrer les extensions en zones A et N (cf remarque de l'Etat) pour limiter les extensions des habitations supérieures à 2520 m²; cette demande pertinente est en cours d'analyse et traitement ;
- Concernant les hauteurs à respecter par les extensions (référence aux

acrotères/gouttières) : cette demande pertinente sera prise en compte ;

- **Conformité avec la Loi Littoral** : Le règlement doit être adapté pour interdire les constructions en espaces proches du rivage, conformément à l'article L.121-10 du code de l'urbanisme.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Dans son avis, la CDPENAF demande des précisions concernant les hauteurs de construction concernant les sous-destinations “locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées” et “exploitations agricoles” en les limitant à 15m dans les espaces proches du rivage. La commission rappelle qu’aucune construction ne peut être autorisée dans ces espaces particuliers définis par la loi Littoral. En réponse, il est précisé que la limitation de la hauteur à 15 mètres pour les constructions relevant de la destination "exploitation agricole" est applicable pour les constructions ou installations nécessaires aux cultures marines, comme précisé page 245. Le règlement du PLUi n'a pas lieu d'être modifié.

- **Zones d'Urbanisation en Extension sur les ENAF (Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers)**
  - ➢ **Préoccupations sur Certaines Zones** : La commission interroge la localisation, la forme et la surface de certaines zones à urbaniser (AU) et recommande de les retravailler pour minimiser leur impact sur les espaces et l'activité agricole.

Zones Interrogées *:*

- *Zone AUg de Criquetot-L'Esneval (1,8 ha) : Étalement urbain notable.*
- *Zone AUg d'Épouville (4,4 ha) : Consommation importante d'ENAF.*
- *Zone AUg de Saint-Martin-du-Manoir (2,4 ha) : Extension sur des ENAF pour des équipements sportifs.*
- *Zone AUc de Gainneville (2,4 ha) : Préjudiciable à l'activité agricole.*
- *Zone AUb de Montivilliers (17,6 ha) : Création de dents creuses et consommation importante d'ENAF.*
- *Zone AUb de Gonfreville l'Orcher (16,3 ha) : Étalement urbain et consommation d'ENAF conséquentes.*
- *Zone AUc d'Octeville-sur-Mer (8,9 ha) : La commission souhaite que la partie nord du site soit maintenue en zone agricole.*
- *Zone AUd de Sandouville (2,4 ha) : Consommation d'espace NAF importante.*
- *Zone AUg du Tilleul (4,8 ha) : La commission souhaite que la surface de la zone AU soit notablement réduite.*

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Dans son avis la Commission retient le fait que le PLUi arrêté a permis de diviser par 3 les superficies des zones AU par rapport aux anciens documents de planification communaux. La commission ne remet pas en question l’objectif de consommation générée par les zones AU, mais souhaite limiter l’impact sur l’activité agricole. A ce titre elle s’interroge sur la localisation, la forme, la surface de certaines zones AU.

Cf. réponse plus détaillée dans les avis de l’Etat en précisant que la zone AU d’Epouville a été inscrite dans le projet de PLUi pour permettre la relocalisation du collège d’Epouville, projet porté par le Département de la Seine-Maritime.

Syndicat mixte du Grand Site Falaises d'Étretat-Côte d'Albâtre

Axe 1 : Ancrer le projet dans son histoire et sa géographie

Thématique	Observations / Recommandations	Réponse de la Communauté urbaine
Valoriser les qualités intrinsèques du territoire	(P13) La démarche *Grand Site* vise le label Grand Site de France 2026, incluant protection paysagère et patrimoniale, mobilités, adaptation climatique, sensibilisation.→ ***(P13-14) Intégrer la protection du patrimoine balnéaire et des clos-masures dans cette démarche.*** (P15) Ajouter le bois des Loges et les valleuses littorales (Étretat, Le Tilleul, Fourquet, Bruneval, Bénouville) comme réservoirs de biodiversité. (P16) La Trame Verte et Bleue (TVB) doit dépasser les limites administratives et assurer des continuités écologiques intercommunales. (P17-18) Les programmes de plantations de haies doivent respecter les spécificités paysagères et les sites classés.	Les paragraphes présents en pages 13 et 14 du PADD seront complétées pour enrichir la description des objectifs et des actions de la Démarche Grand Site; Le Bois des Loges sera cité (p19) dans les massifs boisés du territoire; La valleuse du Curé à Bénouville sera ajoutée à la liste des valleuses littorales considérées comme réservoirs de biodiversité ; Des précisions techniques seront ajoutées dans la rédaction du PADD en ce qui concerne la trame verte et bleue (p15,16,17 et 18); Cette remarque sera prise en compte.
Préserver la ressource en eau	(P19) Préciser le statut du captage d'Yport (hors territoire mais géré par la Communauté urbaine).	Cette remarque sera prise en compte (p19)
Préserver la ressource forestière	(P21) Le bois des Loges, 2e massif boisé du territoire, dépasse les limites administratives → ***nécessité d'une stratégie de gestion concertée avec les acteurs locaux***.	Cette remarque sera prise en compte (p21)
Soutenir l'économie agricole et la pêche	(P22) Le territoire est couvert à 80 % d'emprises agricoles.→ ***Préserver les pelouses et prairies en rebord de plateau pour limiter l'érosion littorale liée au ruissellement.***	La demande du syndicat mixte porte sur la précision relative au fait que le territoire du Grand Site est couvert à 80% par des emprises agricoles, prairies, cultures et élevage. Cette mention pourrait trouver sa place dans le chapitre dédié à l'agriculture. Le traitement adapté des lisières agricoles, en particulier au contact des espaces urbanisés en lien avec les zones de non-traitement sera ajouté en page 23.

Complément de la Communauté urbaine :
Par ailleurs le Syndicat mixte demande :
- que la question du recul du trait de côte soit abordée : cette remarque sera prise en compte (p25-26)

- que la question de l'éolien terrestre et photovoltaïque soit abordée : en réponse il est indiqué que l'éolien terrestre n'est pas rendu possible sur cette partie du territoire communautaire et par conséquent le sujet n'est pas abordé ; le photovoltaïque est également encadré par le SRADDET et le PCAET de la Communauté urbaine.

Axe 2 : Promouvoir l'attractivité d'une métropole maritime rayonnante

Thématique	Observations / Recommandations	Réponse de la Communauté urbaine
Tourisme durable à Étretat	(P42) Développer une offre raisonnée et durable : gestion des flux, préservation des paysages, intégration de la culture du risque.	Cette demande sera prise en compte (p42)
Diffusion des flux touristiques	(P43) Élargir la fréquentation au-delà d'Étretat en s'appuyant sur les lieux d'intensité du Grand Site, pour garantir une expérience équilibrée et de qualité.	Des compléments seront apportés au PADD (p58)
Mobilités touristiques	(P44) Mettre en place un réseau cyclable et pédestre structurant à l'échelle du territoire.- Développer une desserte touristique en transport en commun adaptée aux rythmes et besoins du « temps touristique ».	Ces éléments sont précisés dans le PADD. La demande du Syndicat porte sur l'articulation de ces deux chapitres du PADD qui pourrait être indiquée.

Axe 3 : Construire la métropole des proximités et des complémentarités territoriales

Objectif	Actions / Orientations	Réponse de la Communauté urbaine
Promouvoir un développement équilibré du territoire	(P49)Atteindre les objectifs de sobriété foncière, préserver les espaces naturels et agricoles, protéger les éléments patrimoniaux emblématiques pour préserver les paysages du Grand Site.	Il s'agit des objectifs du PLUi qui sont rappelés ici par le Syndicat Mixte pour information sans requête particulière. Une interrogation porte sur les cônes de vue. Les points de vue ont été identifiés au SCoT et ont été considérées dans les choix d'aménagement retenus dans le PLUi.
	(P 52)Préciser les communes soumises à la loi Littoral.	Il est demandé de préciser les communes soumises à la Loi littoral et les dispositions spécifiques déclinées. En réponse, il est indiqué que le dossier de PLUi rappelle que le territoire dispose d'une façade maritime et estuarienne qui s'étire sur 45km et concerne 16 communes littorales pour lesquelles les dispositions de la loi littoral s'appliquent. Il est également demandé de préciser les dispositions qui s'appliquent : il s'agit de celles prévues dans le règlement écrit : application de

		la loi littoral (notions d'agglomération, village et secteur déjà urbanisé, secteurs diffus), principes de continuité de l'urbanisation, l'encadrement des annexes....
	(P54) Identifier la pression sur la commune d'Étretat liée à l'hébergement touristique et proposer des mesures correctives.	Le Syndicat demande d'apporter des précisions quant aux données relatives à la pression exercée sur la commune d'Etretat en matière d'hébergement touristique et les moyens pour y remédier. Il n'est pas aisé de comprendre ce qui pourrait être attendu comme modification du PADD du PLUi sur ce point. Le PADD évoque des grandes orientations dont celle des complémentarités du territoire
Améliorer les conditions de mobilité	(P58)Décliner la stratégie des mobilités du Grand Site : organiser les flux, développer l'offre de transport collectif et favoriser l'intermodalité.	Il s'agit ici d'une remarque et un rappel de la démarche de la stratégie des mobilités du Grand site en matière d'organisation des flux et l'enjeu de l'intégration paysagère des aménagements qui sera déclinée dans la charte paysagère. Ces objectifs seront rappelés dans le PADD (p58)
	(P62)Réguler le stationnement : proposer des parkings déportés dans les communes en tension (comme Étretat), optimiser le stationnement sur l'espace public et favoriser les parkings relais avec navettes gratuites.	Des éléments du PADD seront reformulés pour préciser que la Guezane est le seul site identifié dans la démarche Grand site pour accueillir des aménagements pérennes. Les autres éléments participeront à la justification des choix effectués.

Complément de la Communauté urbaine :
Par ailleurs le Syndicat mixte demande :
- qu'Etretat soit identifié comme pôle intermodal : le PLUi rappelle l'organisation du territoire au sein de l'agglomération et Etretat est bien identifié comme une polarité (p59)

Remarques par commune

Commune	Observations / Points à intégrer dans la démarche Grand Site	Réponse de la Communauté urbaine
Étretat	Le Grand Val et la rue Guy de Maupassant doivent être pensés en articulation avec le parking du Grand Val.	Les 3 OAP sectorielles identifiées à Etretat dans le projet de PLUi arrêté seront supprimées dans la version approuvée du document, en phase avec les remarques formulées par le conseil municipal d'Etretat et celles issues de l'enquête publique
Bénouville	Préciser l'aiguille de Belval (site classé de la côte d'Albâtre) et la rue du Beau Soleil.	Cette remarque sera prise en compte

Commune	Observations / Points à intégrer dans la démarche Grand Site	Réponse de la Communauté urbaine
Bordeaux-Saint-Clair	La pépinière doit être incluse dans les réflexions.	Cette OAP ne fait pas l'objet d'une remarque du Syndicat mixte mais est seulement citée. RAS
La Poterie	La route de la côte et la brocante doivent être intégrées dans la démarche Grand Site.	Il sera précisé dans cette OAP du PLUi que le projet est en lien avec la démarche Grand Site
Le Tilleul	La Guézane doit être considérée avec attention pour le stationnement et l'intégration paysagère.	L'OAP prévue dans le dossier de mise en compatibilité du PLU du Tilleul et dans le projet de PLUi arrêté, intègre des éléments très précis relatifs à la qualité paysagère attendue et l'intégration des nouveaux aménagements

Compléments de la Communauté urbaine par rapport aux avis émis

A noter également, que la **Commission Départementale de la nature, des paysages et des sites** (CDNPS) de la Seine-Maritime a donné un avis favorable sur le dossier (notamment le classement/déclassement d'espaces boisés classés en communes littorales) lors de sa séance du 10 juillet 2025.

.

6 : Avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale

Dans son avis délibéré, la MRAe émet des critiques indépendantes et consultatives, axées sur les impacts environnementaux et la qualité de l'étude. Même si dans le cadre du PLUi, la collectivité n'a pas obligation de produire un mémoire en réponse, la commission souhaite que des éléments de réponse soient apportés dans ce procès-verbal aux recommandations afin d'éclairer certains points importants.

➢ **Recommandation générale**

Une recommandation générale porte sur l'amélioration de la méthode itérative en y intégrant les éléments de la concertation menée avec le public et les réponses qui y ont été apportées même si un bilan de la concertation est bien joint dans la délibération d'arrêt du PLUi.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
La méthode itérative de l'évaluation environnementale est présentée dans le chapitre III.3 du rapport de présentation (Volume 7 Evaluation environnementale). Celui-ci sera complété des principales étapes de la concertation ayant abordé notamment les enjeux environnementaux, ces éléments étant présents par ailleurs dans le bilan de concertation.

➢ **Rapport de présentation**

Les recommandations de la MRAe portent sur :

➢ La justification des choix :

La MRAe estime que les justifications actuelles sur certaines orientations, notamment en matière de consommation d'espace et de développement économique, sont insuffisantes au regard des objectifs environnementaux.

→ Elle demande de justifier l'absence d'alternatives, d'étayer l'opportunité de l'urbanisation.

Il est aussi recommandé de revoir ou de compléter la justification surtout pour les OAP sur zones sensibles : OAP Notre-Dame-du-Bec, zone des Gabions, OAP Turretot, OAP Grand Val Étretat.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
La justification sera complétée en rappelant l'historique et les éventuelles alternatives étudiées.

Concernant le développement économique, il a été décidé de ne pas ouvrir à l'urbanisation de nouvelle zone de développement économique hormis celle de Gainneville (Les Jonquilles) si le besoin était confirmé. Les ZAE incluses dans le projet de PLUi sont déjà approuvées et en cas de commercialisation.

➢ L'analyse des incidences sur l'environnement et mesures ERC

Le document présente une analyse jugée trop générale et ne détaille pas assez les mesures ERC. L'approche territoriale classe les zones selon leur sensibilité et n'approfondit que les secteurs les plus exposés **:** 21 OAP sur 140. Cela laisse des zones à enjeux moyens insuffisamment étudiées, voire sous-estimées (ex. prairies classées en impact faible). S'y ajoutent l'analyse des Stecal et des grands secteurs stratégiques (ZIP, Falaises d'Étretat).

→ La MRAe appelle à élargir l'évaluation environnementale détaillée à des secteurs supplémentaires dans lesquels des projets d'aménagement sont susceptibles de générer des impacts significatifs sur l'environnement et la santé humaine, à préciser les mesures ERC pour chacun (OAP sur prairies, vergers, corridors ; zones industrielles en extension) et à cartographier les zones sensibles.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
La classification de la sensibilité environnementale des secteurs d'OAP a été effectuée afin d'identifier les secteurs concentrant des enjeux environnementaux et pour lesquelles une approche sectorielle et transversale semblait nécessaire. Celle-ci est présentée dans le chapitre II.2 du rapport de présentation (Volume 7 Evaluation environnementale).

Pour autant, les secteurs concernés par un seul enjeu environnemental sont bien analysés dans le cadre des incidences sur l'enjeu environnemental concerné (chapitre II.1 de b à e du rapport de présentation - Volume 7 Evaluation environnementale).

Un tableau reprenant les incidences pour chaque secteur sera ajouté.

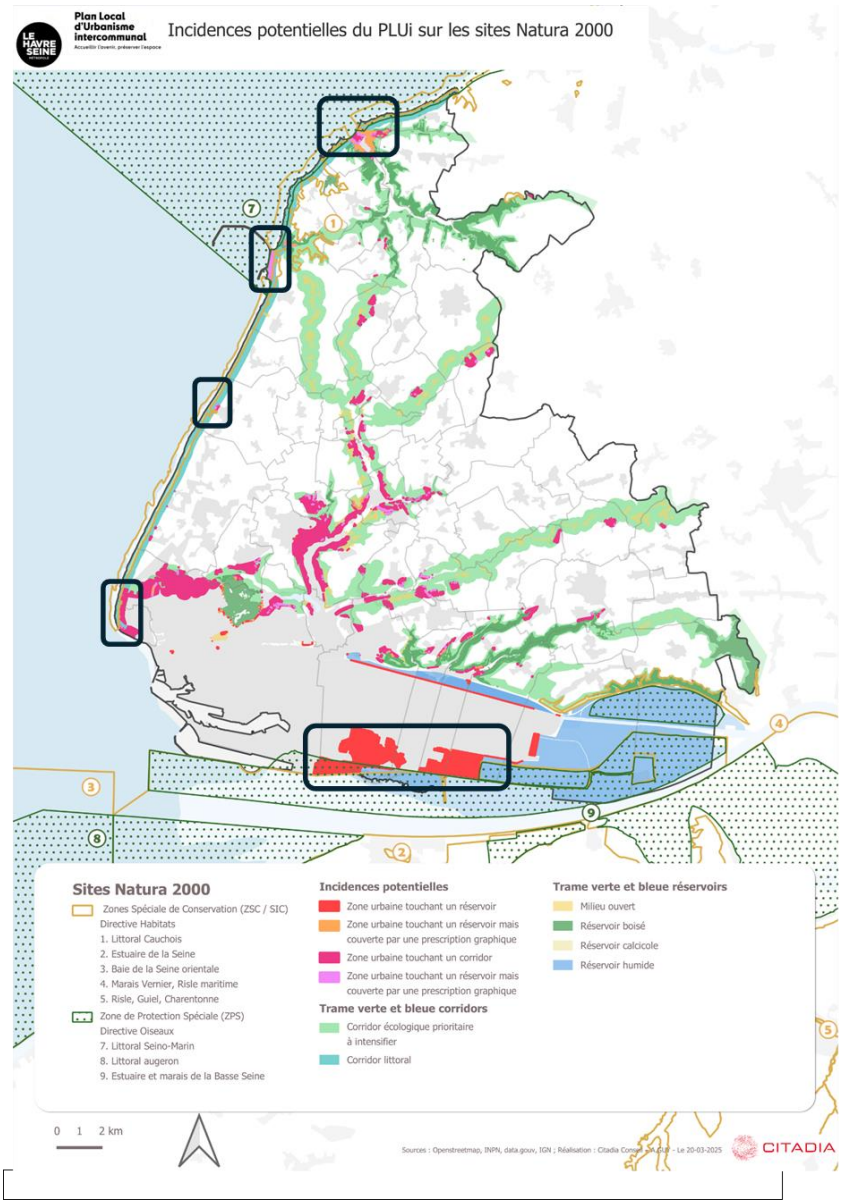
La liste ci-dessous, présentée de manière erronée dans le dossier comme celle des secteurs concernés par les sols pollués, est celle des secteurs concernés de manière générale par les enjeux de santé environnementale :

SANTÉ ENVIRONNEMENTALE	
Numéro	**Nom**
130	Evers-sud
247	Technor
15	Entrée nord
520	Le Mesnil
504	La Prairie
535	L'Estran
544	Le haut de la valleuse
48	Rue Lord Louis Mountbatten
539	Les Courlis
97	Le garage
569	Équipements de secours

➢ L'évaluation des incidences Natura 2000

→ La MRAe recommande de compléter l'analyse pour les zones urbaines ou à urbaniser situées dans ou à proximité immédiate des sites Natura 2000 par des cartographies plus détaillées et un approfondissement de la séquence ERC.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
L'analyse des incidences Natura 2000 sera complétée de cartographies détaillées présentant le zonage dans les secteurs concernés. Les zones AU seront mises en avant.



➢ **<u>Prise en compte de l'environnement dans le projet de PLUi</u>**

➢ <u>Articulation du projet avec les objectifs de sobriété foncière (ZAN)</u>

Le PLUi LHSM prévoit une légère croissance démographique d'ici 2035 (+1 700 hab.) et la construction de 12 360 logements, dont une part importante pour le desserrement des ménages et la vacance*, jugée surestimée par l'autorité environnementale*. L'urbanisation mobilise 100 ha entre 2021 et 2030, avec un recentrage sur l'agglomération principale (75 % des logements, dont 57 % au Havre), *mais des densités inférieures à celles fixées par le SCoT arrêté.* Sur le plan économique, le projet s'appuie sur la zone industrialo-portuaire (8 400 ha, 462 ha prévus d'ici 2031), mais il anticipe en classant comme urbanisables de vastes secteurs non éligibles à ce stade à l'enveloppe de consommation foncière attribuée au titre des projets d'envergure nationale et européenne (« Gabions », « Herbages », « Mare Plate »), en contradiction avec la loi Littoral et les objectifs ZAN**.**

→ La MRAe recommande une révision du zonage pour ces secteurs et une priorisation plus forte de la densification.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Le PLUi classe en zonage U le site Sud du Grand Canal (“le petit Canard” et en zone 2AU la zone des Herbages et “la petite virgule” du Hode (une partie de la Mare Plate), sans contradiction avec la loi Littoral ou avec les objectifs ZAN.
En effet, la Directive Territoriale d’Aménagement (DTA) de l’Estuaire de la Seine a défini des modalités d’application de la loi littoral sur l’estuaire de la Seine et le secteur de la ZIP et identifie dans sa cartographie ces trois sites en tant qu’espace d’enjeux. Le SCoT, compte tenu en particulier de l’effacement à terme de la DTA et de la hiérarchie des normes, intègre un focus sur la ZIP, pour être bien lisible quant aux modalités d’application de la loi littoral, à renforcer, au regard des particularités de la zone et des objectifs portés quant à son développement.
Les secteurs concernés s’inscrivent dans un nœud logistique stratégique, à proximité immédiate du port du Havre avec des connexions directes à la voie d’eau, au réseau routier structurant et à terme au réseau ferroviaire. L'urbanisation maîtrisée de ces secteurs vise à favoriser le report modal vers le fluvial, en cohérence avec les objectifs nationaux et européens de décarbonisation du transport. En réduisant la part du transport routier longue distance, les aménagements futurs contribueront directement à la baisse des émissions de gaz à effet de serre, tout en renforçant l’attractivité économique du territoire.
Le développement envisagé s’inscrira dans une logique d’aménagement responsable, intégrant les principes de l’évitement, de la réduction et de la compensation des impacts environnementaux. Des dispositifs tels que la préservation des corridors écologiques, la requalification des friches ou la mise en œuvre des mesures compensatoires seront mobilisés pour limiter les effets sur la biodiversité.
La Communauté urbaine s’est ainsi appuyée à la fois sur les orientations de la DTA, avec lesquelles le SCoT, puis le PLUi, doivent être compatibles. La DTA identifie ces deux secteurs comme des espaces de développement économique et portuaire.
L’étude d’évaluation environnementale réalisée rappelle le principe éviter-réduire-compenser dont les projets pouvant potentiellement porter atteinte à des fonctionnalités écologiques de ces milieux, doivent tenir compte Le Schéma directeur du patrimoine naturel en cours d’élaboration par HAROPA PORT devra apporter des éclairages complémentaires concernant les incidences sur les enjeux écologiques de la ZIP, en amont de la phase opérationnelle des projets. Le zonage AU pour ces deux espaces est cohérent avec la DTA, le SCoT et le PPR en vigueur. En revanche, l’ouverture à l’urbanisation des zones 2AU nécessitera une procédure d’évolution du PLUi, prenant en compte le bilan et les règles de consommation foncière qui seront alors applicables.

- Protection des Secteurs de Biodiversité

→ La MRAe recommande de mieux préserver les secteurs de biodiversité au sein de la zone industrialo-portuaire par un classement approprié et, à défaut, de procéder à une première évaluation des impacts de l'ouverture à l'urbanisation future des secteurs des « Herbages » et de « la Mare Plate ».

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Voir les éléments de réponse ci-avant.

- Mesures de Réduction et de Compensation

→ La MRAe recommande de démontrer l’absence de possibilités d’évitement et de solutions alternatives, et le cas échéant de prévoir des mesures de réduction et de compensation, pour les secteurs de projet susceptibles d'avoir un impact sur la biodiversité. Elle recommande également d’apporter au sein des OAP sectorielles des prescriptions précises sur les mesures à prendre pour réduire les impacts.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Les OAP sectorielles et autres secteurs susceptibles d’avoir un impact sur la biodiversité sont

analysés dans les chapitres II.1.c et II.2.b du rapport de présentation (Volume 7 Evaluation environnementale).

Les mesures inscrites au sein des OAP en particulier contribuent à la réduction des incidences sur la biodiversité locale.

Voir également la réponse au PNR Boucles de la Seine Normande.

- Le paysage

→ La MRAe recommande de préserver tous les points de vue qui le nécessitent sur l'ensemble du territoire du PLUi.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Les points de vue remarquables sont pris en compte via une prescription graphique sur les communes du Havre et de Sainte-Adresse mais aussi sur tous les secteurs de projet via l'identification dans l'Etat Initial de l'Environnement.

A ce stade de l'analyse, la liste des OAP concernées par une vue remarquable à leur proximité est la suivante :

OAP	Commune
Le Calvaire	Anglesqueville-l'Esneval
Clos de Saint-Romain	La Cerlangue
Marine Marchande	Sainte-Adresse
La Brocante	La Poterie-Cap-d'Antifer
Pôle de la Mairie	Sainte-Marie-au-Bosc
Triangle des Grandes Fermes	Fongueusemare

→ Elle recommande également d'apporter une attention particulière sur le paysage estuarien en lien avec le développement de la zone industrialo-portuaire.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
La ZIP est une composante importante du paysage estuarien (voir l'Atlas des paysages de Normandie). Les enjeux associés sont pris en compte via le zonage sur les secteurs d'interface Ville-Port (AURH). L'évaluation environnementale sera complétée sur ce point.

- Zones humides

→ La MRAe recommande de compléter les inventaires des zones humides sur l'ensemble des secteurs ouverts à l'urbanisation prévus par le projet de PLUi et d'en traduire les conséquences dans le plan de zonage et le règlement écrit pour permettre leur préservation. Elle recommande également de mieux intégrer les zones humides dégradées dans la démarche ERC.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
L'analyse environnementale des OAP sectorielles inclut le critère de présence ou non de zones humides inventoriées et celles potentiellement dans une enveloppe d'alerte de zones humides (milieux faiblement / fortement prédisposés à la présence à la présence de zones humides). Une liste des OAP sectorielles concernées sera ajoutée.

- Risques naturels

La MRAe recommande de tenir compte des données les plus récentes notamment celles produites par le Giec, déclinées par le Giec normand, concernant le changement climatique et ses incidences sur les risques de submersion marine.

→ Elle demande des zonages et règlementations plus strictes dans les secteurs à risques, avec mesures d'adaptation.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Les incidences aux risques sont limitées par la maitrise de l'urbanisation via (reportés aussi sur le règlement graphique) :

- Le PPRi du bassin versant de la Lézarde, approuvé en 2013, annexé au PLUi et valant SUP
- Le PPRL PANES annexé au PLUi, approuvé en 2022, valant SUP + enveloppes de risque du PPRL liées à la submersion marine
- Le PPRn mouvement de terrain et PPRn éboulement de falaise valant SUP annexés au PLUi

Concernant les risques naturels dans les zones littorales, rétro-littorales et milieux estuariens, le règlement impose le choix de 120 m au lieu de 100 m pour la bande littorale justifié par la projection à plus longue échéance de l'évolution du trait du côté. Le recul s'effectue généralement par épisodes brutaux qui peuvent emporter des blocs de craie sur plusieurs mètres de profondeur.

Les services de l'Etat sont mobilisés pour prendre en compte l'évolution des prévisions concernant le changement climatique et les traduire dans les documents de prévention.

→ Elle recommande de prendre en compte le risque de retrait-gonflement des argiles dans le règlement écrit du PLUi (Renforcer zonage réglementaire, prescriptions techniques et interdictions)

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Compte tenu d'un aléa moyen sur le territoire, il n'a pas été souhaité intégrer des secteurs sur lesquels s'appliqueraient des prescriptions spécifiques. Toutefois cet aléa est porté à l'attention du pétitionnaire à travers les OAP sectorielles concernées.

La résolution de la cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles faites par le BRGM (au 1 :50000) ne permet pas une représentation sur les plans de zonage pour une information à la parcelle au pétitionnaire.

- Risques technologiques

→ La MRAe recommande de conforter le règlement du PLUi sur la prise en compte des risques liés aux sols pollués en cas de renouvellement urbain.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
La présence d'un risque de pollution des sols est portée à l'attention du pétitionnaire à travers les OAP sectorielles concernées ainsi que les Secteurs d'Information des Sols représentés dans les Annexes informatives (pièce 5.2.3).

→ Elle demande d'afficher également le principe d'interdiction d'implantation d'établissement accueillant des populations sensibles sur des terrains pollués.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Il n'est pas prévu de mesures supplémentaires relatives aux sites et sols potentiellement

pollués. Il s'agit d'une obligation réglementaire, déjà mentionnée dans le rapport de présentation. Les OAP précisent déjà la présence de sites pollués ou potentiellement pollués.

Nuisances sonores et atmosphériques

→ La MRAe recommande de lister dans l'évaluation environnementale les secteurs impactés par les nuisances sonores et atmosphériques.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
La liste des secteurs potentiellement concernés par les nuisances sonores (> 50dB LDen sur au moins 50% de leur surface et entre 10 et 50%) sera ajoutée à l'évaluation environnementale.

Nom OAP	Statut		Commune	
Evers-sud	Renouvellement		Épouville	1
Coeur de bourg	Renouvellement		Gainneville	2
Entrée nord	Renouvellement / Extension		Le Havre	2
Technor	Renouvellement		Le Havre	1
Soquence Nord	Cadre		Le Havre	2
Coeur de bourg	Renouvellement / Extension		Saint-Aubin-Routot	2
Les Jonquilles	Renouvellement / Extension		Gainneville	2
L'entrée de bourg	Renouvellement / Extension		Saint-Aubin-Routot	2
Versailles	Extension		Cauville-sur-Mer	2
RD 6015	Renouvellement		Saint-Romain-de-Colbosc	2
École - Gendarmerie	Renouvellement		Saint-Romain-de-Colbosc	2
Petit pré	Renouvellement / Extension		Saint-Romain-de-Colbosc	2
Équipements de secours	Extension		Saint-Romain-de-Colbosc	1
Le garage	Renouvellement		Saint-Romain-de-Colbosc	1
Le Grand Hameau	Extension		Le Havre	2
Le Mesnil	Extension		Montivilliers	1
L'Estran	Extension		Octeville-sur-Mer	1
Rue de la Briqueterie	Extension		Gainneville	2
		92	Les Trois-Pierres	2
		89	Montivilliers	2
		31	Harfleur	2

Les trois sites suivants sont concernés par le PEB de l'aéroport Octeville Le Havre et sont donc potentiellement exposés.

Nom OAP	Statut	Commune
Entrée nord	Renouvellement / Extension	Le Havre
Falaise	Cadre	Le Havre
La Prairie	Extension	Octeville-sur-Mer

- Ressources en eau potable

→ La MRAE recommande d'évaluer la prise en compte des captages d'eau potable par le zonage du PLUi, d'intégrer les délimitations des aires de captage et d'y inscrire des volets d'actions pour les captages présentant un déficit qualitatif.

→ Elle recommande de démontrer davantage l'adéquation entre les besoins futurs et les ressources en eau potable, particulièrement dans le contexte du changement climatique.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole pour ces deux recommandations :

Les périmètres de protection des captages d'eau potable institués par DUP valant SUP, sont annexés au règlement. En compatibilité avec le SDAGE Seine Normandie, il est bien prévu un classement en zone N ou A des périmètres de protection immédiat et rapproché.

Un Schéma directeur d'alimentation en eau potable est en cours d'élaboration et doit apporter une meilleure connaissance des réseaux d'eau et de leur fonctionnement. L'étude doit permettre à la Communauté urbaine d'atteindre les objectifs suivants :

- satisfaire les besoins en eau potable en quantité et en qualité de tous les habitants de la Communauté urbaine à l'horizon 2040 en proposant des solutions de fiabilisation (interconnexion, stockage supplémentaire, nouveaux points d'eau, usine de traitement…) et de sécurisation
- améliorer la connaissance de l'état patrimonial du réseau public de l'eau en vue d'anticiper son évolution et planifier un programme de renouvellement des réseaux intégrant les critères de qualité, la continuité de service, l'impact sur l'environnement et l'impact financier
- assurer une meilleure maîtrise du risque sanitaire et développer une stratégie générale de prévention et d'anticipation du risque

À l'issue de cette étude, prévue début 2026, la Communauté urbaine disposera d'une feuille de route et d'un programme d'investissement permettant de répondre aux futurs besoins en eau des habitants en qualité et quantité dans un contexte de tension accrue sur la ressource en eau.

Cette mesure d'accompagnement du PLUi sera précisée dans l'évaluation des incidences sur la ressource en eau.

- Assainissement des eaux usées

→ La MRAe recommande de démontrer davantage l'adéquation entre les besoins futurs et les capacités de traitement des eaux usées par station.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Concernant la remarque relative au manque de chiffrage du nombre de logements par commune et l'impact du nombre de nouveaux logements projetés sur la qualité du traitement des STEP il est indiqué que seul un schéma directeur d'assainissement peut permettre une analyse plus rigoureuse. La Communauté urbaine élabore actuellement un nouveau schéma directeur d'assainissement.

Le bilan besoin - ressources sera réalisé dans le cadre du schéma directeur AEP. Ce volet est actuellement en cours de réalisation, en lien avec le PLUi et les projets d'urbanisation identifiés. Si globalement les captages en eau potable de la Communauté urbaine sont excédentaires par rapport aux besoins, l'étude menée ira plus précisément dans le détail de la localisation des aménagements pour prévoir les affectations, substitutions, des ressources en eau.

Concernant les stations d'épuration défaillantes : le PLUi précisera que tout nouvel raccordement pour les nouvelles ouvertures à l'urbanisation est interdit. Un tramage établi au titre du R1151-34-1 figurera sur les cartographies des communes concernées.

Enfin, les captages exploités par la Communauté urbaine sont tous considérés sensibles ou prioritaires. Ils font l'objet d'arrêtés préfectoraux définissant un programme d'actions adapté aux enjeux de qualité de chaque captage : turbidité, phytosanitaires (et nitrates pour certains d'entre eux), excepté l'aire d'alimentation de captage d'Etretat dont l'étude est en cours). Depuis plus d'une douzaine d'années, la Communauté urbaine suit la qualité de ses

ressources en eau, conduit des études pour améliorer la compréhension du fonctionnement de ses ressources et engage des actions pour protéger ses ressources. Les programmes d'actions vont être respectivement révisés au terme des 3 ans, tenant compte du bilan des actions et de l'évolution des connaissances et des enjeux

- Eaux pluviales

→ La MRAe recommande d'identifier des secteurs de renaturation visant à favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Une étude est en cours pour définir une stratégie foncière sur les espaces naturels agricoles et forestiers dont les conclusions pourraient être intégrées dans une évolution future du PLUi.

- Eaux littorales

→ La MRAe recommande de s'assurer du maintien voire de l'amélioration de la qualité des eaux littorales.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Les principales pressions sur la qualité des eaux côtières selon l'Etat des lieux 2019 et sa mise à jour en 2022 du SDAGE Seine Normandie sont des pressions relatives à des micropolluants (plomb et mercure, PCB) issus de l'amont (Seine) et de stocks sédimentaires historiques pour toutes les masses d'eau côtières directement concernées.

Les pressions en termes de nitrates diffus sur la masse d'eau Le Havre Antifer (FRHC16) sont issues du panache Seine.

Ces pressions ne sont pas directement liées à la capacité d'accueil du territoire et la part des incidences du PLUi est difficilement appréciable. Le PLUi ne saurait valablement garantir le maintien voire l'amélioration des eaux littorales.

- Climat et transition écologique

Selon la MRAe, *« Les risques liés au changement climatique, et notamment la submersion marine, devraient être davantage pris en compte par des règles plus ambitieuses ».*

→ Cela nécessite d'intégrer plus explicitement les objectifs du PCAET et du plan de mobilité, et d'encourager les énergies renouvelables et la performance énergétique : traduire ces objectifs dans le règlement et les OAP (solaire, éolien, bâtiments sobres) et renforcer des prescriptions réglementaires dans les zones exposées (construction, aménagement, protection), soit dans les zones littorales et estuariennes et secteurs soumis au PPRL/PPRI.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Pour rappel, les objectifs du PCAET et du PDM et la compatibilité du PLUi avec ces planifications sont explicités dans le chapitre I.1.c et e.du rapport de présentation - Volume 7 Evaluation environnementale Les orientations du PADD traduisent pleinement ces objectifs dont la traduction règlementaire pourra être renforcée ultérieurement sur ces sujets spécifiques.

- Adaptation au changement climatique

→ Il s'agit de démontrer davantage que le PLUi est adapté au changement climatique par la réduction des îlots de chaleur.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
La prise en compte des ilots de chaleur par le PLUi est bien présentée dans la synthèse des incidences positives et résiduelles (ChIII.1 p.278). Le chapitre II.1.e sera complété sur la base de ces éléments.

- Énergies Renouvelables et Transition Écologique

→ La MRAe recommande de renforcer l'ambition et la portée opérationnelle du projet PLUi par l'identification d'un ou plusieurs secteurs à performances énergétiques et environnementales renforcées.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
A ce stade, la communauté urbaine n'a pas les éléments de connaissance suffisants pour se saisir de cette possibilité qui pourra être étudiée par la suite pour un renforcement de la traduction règlementaire des objectifs de performance énergétique et environnementale inscrits dans le PADD.

- Déplacements

→ Il est demandé de décrire les emplacements réservés créés pour développer les déplacements doux (quantité en km, localisation).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
L'analyse des ER dédiés aux déplacements doux (carte + répartition + linéaire total prévu) permettra de compléter la lecture de la mesure E/R "Réduction des consommations énergétiques et émissions de GES liées au trafic motorisé par la promotion des mobilités décarbonées" (Ch II.1.d – Analyse des incidences sur l'environnement – *Incidences et mesures en matière de gestion durable des ressources et d'écologie urbaine*).

- Bâtiments

→ La MRAe recommande d'élargir les prescriptions et recommandations à l'ensemble des secteurs d'OAP sectorielles, y compris dans les zones à urbaniser (AU) et de renforcer les prescriptions en faveur de principes d'aménagement répondant aux impératifs de sobriété et de performances énergétiques.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Les orientations du PADD traduisent les objectifs de sobriété et de performance énergétiques. La Communauté urbaine souhaite s'assurer que la réglementation thermique en vigueur est bien mise en œuvre pour les projets neufs et poursuivre une politique publique dynamique pour la rénovation énergétique des logements existants.

7 : Avis des conseils municipaux

Observations, souhaits et demandes des conseils municipaux appelant des réponses de la communauté urbaine

Anglesqueville l'Esneval

- Demande de maintien d'un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives pour toute implantation de nouvelles constructions en zone UD.

Réponse de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole :
Une évolution du règlement écrit sur ce point est susceptible de remettre en cause la cohérence des dispositions relatives à la densité pour les secteurs de centralité et d'avoir des incidences pour les autres communes. D'autres outils, tels qu'une évolution du zonage de certains secteurs de UD en UE ou une inscription graphique des reculs souhaités sur le plan des hauteurs et des implantations peuvent répondre au souhait de la commune de garantir un recul minimum de 3m par rapport aux limites séparatives. Cette demande nécessite d'être étudiée et approfondie avec la commune avant d'y apporter une réponse précise.

Bénouville

- Intégration de bâtiments pouvant changer de destination : parcelles A 499 et A500 au sein du clos masure 1278 ; parcelle ZC19 au sein du clos masure 1281.
  Réponse de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole :
  Les bâtiments présents sur les parcelles A500 et ZC19 seront identifiés comme BPCD sous réserve de communication des photographies récentes. Le cas du bâtiment de la parcelle A499 nécessite d'être étudié avant d'apporter une réponse définitive car le bâtiment ne semble pas répondre à l'ensemble des critères d'identification prévus dans le règlement écrit, notamment en termes de surface (37 m²). Ces bâtiments seront également identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (niveau 2) après confirmation de la commune.

- Déclassement de deux bâtiments patrimoniaux : parcelles A422 et A464.
  Réponse de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole :
  Cette demande sera prise en compte dans le PLUi approuvé.

- Ajout du château en tant que bâtiment patrimonial : parcelle A 121.
  Réponse de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole :
  Le château (parcelle A 121) est déjà identifié au titre des Monuments Historiques sur le plan des servitudes. Le choix a été fait de ne pas doubler l'identification de ces éléments au titre du code de l'urbanisme, au risque de décliner des prescriptions contradictoires. Une mention sur le plan du patrimoine précisera les MH et bâtiments identifiés dans les SPR/AVAP qui ne sont pas identifiés au titre du Code de l'urbanisme.

- Intégration de la parcelle A 517 au clos masure 1389.
  Réponse de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole :
  La demande d'intégrer la parcelle A 517 dans l'emprise du clos masure sera prise en compte. Dans un souci de cohérence avec la configuration des lieux, les parcelles A505, 508 et 510 mériteraient également d'y être intégrées. Le périmètre du clos masure sera adapté.
- Intégration de la parcelle A 510 à la zone UD.
  Concernant l'intégration de la parcelle A510 dans la zone UD, à la suite de la délibération 14/2025 de la commune, le Maire a déposé une contribution à l'enquête publique référencée @218 pour demander le maintien du périmètre de la zone urbaine

tel que prévu dans le PLU arrêté impliquant de conserver la parcelle A510 en zone AR. La parcelle A510 est partiellement boisée et en prairie d'une surface d'environ 5200 m². Son inscription en zone UD impliquerait une consommation d'espace supplémentaire et serait incompatible avec la loi Littoral et le principe d'extension limitée de l'urbanisation. Son inscription dans le clos masure a été proposée à la commune.

- Une étude avec le CEREMA est en cours ; souhait que le PLUi puisse d'ores et déjà prendre en compte la faisabilité d'une aire de stationnement (parcelle ZE 27).
  Réponse de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole :
  La demande de la commune de Bénouville de permettre la réalisation d'une aire de stationnement en limite d'Etretat a été analysée conjointement avec les demandes de la ville d'Etretat qui s'est également exprimée sur la création ou l'extension de parkings situés sur ses 4 axes d'entrée de ville.
  Le Syndicat Mixte Grand Site Falaises d'Etretat Côte d'Albâtre, dans le cadre de la démarche de labellisation Grand site, a élaboré un schéma des mobilités en cours de révision, qui identifie l'aménagement et la pérennisation du parking de la Guézane pour organiser les flux touristiques et gérer les stationnements des visiteurs d'Etretat. La parcelle ZE 27 située à Bénouville, sur laquelle la commune souhaite que la faisabilité d'une aire de stationnement soit identifiée au PLUi, est boisée et protégée au titre des espaces et milieux remarquables du littoral. L'aménagement de la parcelle ZE 27 pour la réalisation d'une aire de stationnement serait contraire aux dispositions de la loi Littoral. Cette demande ne sera pas prise en compte dans la version approuvée du PLUi.

Criquetot-l'Esneval

Ajuster les deux règlements :

Règlement écrit

- Les pentes des toitures des constructions principales ne doivent pas excéder 60°. Cette règle maintient une partie de l'identité du patrimoine cauchois. (Zones concernées : UA, UB, UC, UD, AUC).
  Réponse de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole :
  Le règlement écrit précise bien que les pentes de toit ne devront pas excéder 60°. De plus l'OAP thématique projet de qualité mentionne également que les toitures des constructions principales proposeront des pentes comprises entre 35° et 60°. Ces dispositions ont été travaillées avec les services instructeurs et différents partenaires techniques de la Communauté urbaine et des communes. Des dispositions sont reportées dans le règlement écrit, en cohérence avec les enjeux propres à chaque zone urbaine (formes urbaines, sensibilité paysagère et patrimoniale, architecture locale...) tandis que d'autres dispositions sont reportées dans l'OAP thématique "projets de qualité". Au regard des différents retours que le sujet de l'aspect extérieur des constructions a suscité, aussi bien lors de la consultation des communes que de l'enquête publique, des adaptations réglementaires pourraient être envisagées après analyse approfondie dans le PLUi approuvé.

- La hauteur maximale des clôtures en limite d'emprise publique doit être fixée à 1,80 mètre dans les zones UC et UD, afin d'uniformiser avec les autres zones U.
  Réponse de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole :
  Un travail a été mené avec le CAUE pour définir les règles à appliquer aux clôtures dans l'objectif de garantir la qualité des paysages des villes et villages du territoire et de mieux répondre aux besoins de la biodiversité. L'ajustement de la règle est en cours d'analyse, au regard des différents retours que le sujet des clôtures a suscité, aussi bien lors de la consultation des communes que de l'enquête publique. Le CAUE 76 a été sollicité pour une analyse en vue d'une prise en compte dans la version approuvée

du PLUi.

- La suppression de la règle permet un dispositif autorisant le passage de la petite faune dans les zones U et AU.
  Réponse de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole :
  Cette proposition est en cours d'analyse, au regard des différents retours que le sujet des clôtures a suscité, aussi bien lors de la consultation des communes que de l'enquête publique. Le CAUE 76 a été sollicité pour une analyse des dispositions relatives aux clôtures en vue d'une prise en compte dans la version approuvée du PLUi. La réalisation de passages pour la petite faune pourrait être présentée uniquement dans l'OAP thématique nature et biodiversité ce qui permettrait d'assouplir la règle lorsqu'elle est difficilement applicable.

- La hauteur maximale des constructions implantées en limite séparative est actuellement trop élevée. Elle doit être réduite à 5 mètres au faîtage dans les zones UC et UD.
  Réponse de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole :
  Le règlement écrit prévoit l'obligation d'un étage en moins par rapport au maximum permis par le plan des hauteurs en cas d'implantation en limite séparative dans les zones UC et UD. Une évolution des règles de hauteur maximales en cas d'implantation en limite séparative serait susceptible d'avoir des incidences pour les communes couvertes par ces mêmes zones. Cette proposition doit faire l'objet d'un arbitrage par la commune. La satisfaction de cette demande nécessite un nouvel échange avec la commune.

- L'implantation des constructions (à l'exception de celles de faible emprise) ne doit pas être autorisée en limite séparative dans les zones UYa, UYc.
  Réponse de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole :
  Pour répondre au souhait de la commune de ne pas permettre l'implantation des constructions en limite séparative dans les zones UYa, UYc, une bande d'inconstructibilité sera appliquée sur le plan des hauteurs.

- L'identification de la zone AUC "Pré de l'Écluse" a été oubliée en page 204.
  Réponse de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole :
  Cette mention sera ajoutée dans le règlement écrit

- Les clôtures en grillage de type industriel ainsi que les clôtures à lamelles PVC doivent être autorisées.
  Réponse de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole :
  Cette proposition est en cours d'analyse, au regard des différents retours que le sujet des clôtures a suscité, aussi bien lors de la consultation des communes que de l'enquête publique. Le CAUE 76 a été sollicité pour une analyse des dispositions relatives aux clôtures en vue d'une prise en compte dans la version approuvée du PLUi.

- Les annexes non jointives de moins de 20 m² d'emprise au sol et de moins de 3,5 m de hauteur ne doivent pas être autorisées en limite des voies et emprises publiques.
  Réponse de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole :
  Au regard des différents retours que le sujet des annexes et extensions a suscité, aussi bien lors de la consultation des communes que de l'enquête publique, le règlement écrit pourrait être adapté après analyse des différentes remarques.

- La hauteur maximale des clôtures en limite d'emprise publique devrait être de 1,80 m ou 2 m pour STECAL Ag (déchetterie).
  Réponse de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole :

Des dérogations existent déjà pour les clôtures pour des raisons de sécurité. Elles seront déclinées dans le règlement du STECAL de la déchetterie.

Règlement graphique

- Le zonage de la zone US doit être étendu à la maison médicale et à la pharmacie.
  Réponse de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole :
  Cette demande sera prise en compte dans la version approuvée du PLUi.

- Le zonage sur la parcelle AE n°59 n'est pas conforme à la demande du conseil municipal. La limite du zonage doit être sensiblement perpendiculaire au chemin rural, tout en conservant la même superficie.
  Réponse de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole :
  Cette demande sera prise en compte dans la version approuvée du PLUi.

- Le bassin d'orage situé rue de Mondeville, aux abords de la piscine, est en zone UGa et non en zone A.
  Réponse de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole :
  Cette identification est sans incidence sur la consommation d'espaces pour la commune et permet de présenter la zone AUG voisine avec une forme cohérente et ne constituant pas une entaille au sein de la zone agricole.

- La parcelle cadastrée section AE n°64 doit être intégrée dans la zone UC.
  Réponse de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole :
  Cette demande sera prise en compte dans la version approuvée du PLUi.

- L'ensemble des mises à jour du plan demandées le 17 janvier 2025 n'ont pas été effectuées.
  Réponse de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole :
  Cette demande sera prise en compte dans la version approuvée du PLUi.

- Les périmètres de réciprocité vis-à-vis des installations agricoles ne figurent pas sur le plan des risques.
  Réponse de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole :
  Les périmètres de réciprocité n'ont pas été reportés sur les cartographies papiers afin de ne pas figer une information qui pourrait être rapidement obsolète. Lors du dépôt d'une autorisation d'urbanisme, la chambre d'agriculture est systématiquement consultée et pourra ainsi préciser au cas par cas le risque à prendre en compte.

OAP

- Demande de suppression d'un cheminement piéton prévu pour traverser le cimetière (OAP 345)
  Réponse de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole :
  Cette demande sera prise en compte dans la version approuvée du PLUi.

- Les logements mitoyens doivent éviter les alignements continus susceptibles de créer un effet « barre ».
- **Réponse de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole** :
  Des dispositions pour les immeubles figurent déjà dans l'OAP "projets de qualité" mais pas pour les lotissements. Une mention sera ajoutée dans la version approuvée.

- Le retrait par rapport aux alignements boisés (arbres) doit être de 15 mètres.
  Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
  L'OAP Nature et Biodiversité a défini le principe de respecter un recul entre les

constructions vis-à-vis des alignements boisés. Une valeur fixe sera définie en lieu et place de la fourchette figurant dans l'OAP. Le principe de compatibilité qui s'applique avec l'OAP induit à l'application un minimum et un maximum.
La suppression du verger également demandée par la commune fera l'objet d'une évolution au vu de son état sur le terrain.

Cuverville

L'avis est défavorable parce que :

- Un nombre d'éléments ne sont pas en corrélation avec les réalités du monde rural ; des dispositions du PLUi proposées pourraient être génératrices de conflits, la gestion de ces conflits étant du seul ressort des communes.
- Le plan des risques annexé au PLUi intègre des informations erronées pouvant porter préjudice à un certain nombre de propriétaires de la commune.

Réponse de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole :

D'importants décalages dans le report des indices de cavités souterraines sont constatés du fait de l'imprécision du plan cadastral informatisé (PCI) publié par la DGFIP. Jusqu'en 2018, deux sources de données cadastrales cohabitaient : le PCI de la DGFIP et la BD Parcellaire de l'IGN, qui pouvait ponctuellement présenter une meilleure précision. Depuis 2018, seul le PCI est actualisé et sert de référence pour les documents d'urbanisme. Ces décalages varient selon les secteurs de la commune (orientation, ampleur des écarts...) et selon les modalités de saisie des indices de cavité souterraine (relevé GPS suite à des investigations terrain, photo-interprétation, archives...).
Le recensement réalisé dans le cadre du PLUi par le cabinet Explor-e comprend pour chaque indice une fiche descriptive qui précise ses caractéristiques. Une mention sera ajoutée sur le règlement graphique - plan des risques pour renvoyer vers le recensement des indices de cavités souterraines réalisé dans le cadre du PLUi et les fiches descriptives faisant état de ces décalages. Par ailleurs, la Communauté urbaine, qui a déjà sollicité la DGFIP en début de procédure pour l'alerter de ces importants décalages, relancera la DGFIP pour alerter sur la nécessité de faire procéder à un redressage des données.

Epretot

- **OAP 389 – Bois Gaillot**
  - **Chapitre contexte et enjeux** Surface : 6 411 m² au lieu de 6 018 m².
  - **Chapitre déserte et organisation** : Concernant le cheminement doux, demande de suppression de l'accroche fonctionnelle, sachant que ce cheminement piéton débouche sur un chemin privé. De plus, ce cheminement qui passerait par le CR16 est notablement plus long, quasiment le double du cheminement par la route du bois Gaillot, qui d'ailleurs est prévu par la CU dans son projet de cheminement piéton.

Réponse de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole :

OAP Bois Gaillot : La parcelle B 268 figure bien au cadastre avec une superficie de 6411 m². Il s'agit d'une contenance fiscale qui peut manquer parfois de précision. Le document du PLUi a donc utilisé la surface géométrique, calculée automatiquement à partir du dessin de la parcelle sur le plan cadastral numérique qui offre une surface plus proche de la réalité du terrain. La surface de 6018m² n'est donc pas erronée.
L'accroche fonctionnelle sera supprimée dans la version approuvée de l'OAP.

- **OAP 511 – Abords de l'école**
  - **Concernant l'insertion paysagère et environnement** : remplacer l'alignement boisé par une trame de haies d'essences locales pour éviter d'assombrir les parcelles.

Réponse de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole :
La demande de la commune sera prise en compte. L'EBC à créer sera supprimé du règlement graphique. L'alignement boisé à créer, identifié sur la version graphique de l'OAP, sera remplacé par un masque végétal à créer. La partie rédigée de l'OAP sera également ajustée avec la mention d'une trame composée de haies en essences locales.

Étretat

- **Observation d'ordre général :**

Le conseil municipal souligne l'importance de prendre en compte les orientations du PLU Etretat 2016 et de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) dans le PLUi. Il recommande de mettre en conformité les prescriptions de l'AVAP avec le nouveau PLUi.

- **Observations sur les OAP :**
  - ➢ Reconnaissance de la spécificité d'Etretat par des OAP sectorielles dans le PLUi.
  - ➢ Mise à jour des OAP du PLU Etretat 2016 pour refléter les enjeux actuels, concernant la "Protection et mise en valeur du patrimoine architectural et paysager" et des "sites d'enjeux identifiés" en les adaptant aux enjeux d'aujourd'hui et pour les 10 prochaines années, notamment la redynamisation du tourisme, la gestion des mobilités et la protection contre les risques hydriques.
- **Observations sur les OAP sectorielles Cadres d'Etretat :**

Doivent être mentionnés :

- La sectorisation des OAP s'inspirant des zones définies dans le PLU Etretat 2016 ou l'AVAP : Front de mer, Centre-ville, Cteaux / grandes villas, Église.
- Une orientation globale sur la préservation et la rénovation du patrimoine architectural et naturel des zones bâties dans le cadre de l'amélioration de l'expérience touristique, notamment sur les voies de cheminement des visiteurs par la préservation des jardins et des vues existantes.
- Les protections inhérentes aux risques d'inondation et de submersion tels que :
  - o Le ruissellement : nécessité de maintenir les jardins et des boisements sur les coteaux, la non-imperméabilisation des sols, le traitement des eaux pluviales sur les parcelles.
  - o La submersion marine : nécessité de mentionner l'arrêté du Pdt de la CU LHSM (ARRT-20230191 du 5/12/2023) sur le porter à connaissance (PAC) risques littoraux qui a été annexé dans le PLU d'Étretat 2016.

Le conseil municipal demande que les OAP sectorielles Cadres définissent un zonage avec des secteurs dont les réglementations sont liées aux enjeux des éléments remarquables et des risques hydriques de la commune d'Étretat. On reprendra la même méthodologie utilisée pour la ville du Havre avec le Zonage UCO (zone urbaine de la Côte d'Albâtre).

- **Observations sur les OAP sectorielles :**

Doivent être pris en compte :

- ➢ La suppression des 3 secteurs d'OAP avec un retour vers la nomenclature Parc et Jardin : sur les parcelles 166 Terrain Bosquet, 167 rue Guy de Maupassant et 387 Faubourg de l'église.
- ➢ La reprise et la mise à jour des OAP du PLU d'Étretat 2016 en fonction des projets restants à réaliser, notamment ceux situés sur le Front de mer.
- ➢ L'ajout d'une OAP concernant l'aménagement du parking Fréfossé/Valaine (extension) actuel (route du Havre). Zone qui doit être en UG (urbaine d'équipements) dans le plan de zonage du PLUi. L'OAP doit spécifier la gestion des ruissellements de ce secteur.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Dans la mesure où le PLUi définit une stratégie globale et concertée entre les communes, issue d'une vision partagée à l'échelle intercommunale, le PLUi ne peut se traduire par la simple addition des PLU communaux.
L'analyse de la demande de la commune et des OAP figurant dans le PLU communal a, toutefois, mis en évidence la réalisation d'un certain nombre d'opérations rendant indispensable leur mise à jour et ne permettant pas une intégration telle quelle dans le PLUi.
Compte-tenu de la nécessité d'actualiser les OAP du PLU communal et d'un nouveau temps de travail à prévoir avec la commune, ces OAP pourront être étudiées lors d'une future évolution du PLUi, tout comme la demande de création d'une OAP pour l'aménagement du parking Fréfossé/Valaine qui nécessite un partage dans le cadre de l'opération Grand Site et avec les services de l'Etat (application de la Loi Littoral)

Concernant les trois OAP sectorielles inscrites dans le projet de PLUi, celles-ci seront supprimées et des protections Parc et Jardin seront ajoutées sur les parcelles identifiées par la commune.

En tant que servitude, les dispositions de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) d'Etretat continuer à s'appliquer. Le choix a été fait dans le PLUi de ne pas intégrer les règles de cet outil, comme de l'ensemble des servitudes, de manière à ne pas entraîner d'incohérence en cas d'évolutions de l'un ou l'autre des documents. Le PLUi et l'AVAP sont deux documents indépendants, les dispositions les plus exigeantes des deux s'imposent aux autorisations d'urbanisme. Une OAP cadre sur certains quartiers d'Etretat ne peut être élaborée et concertée dans le calendrier contraint d'approbation du PLUi. Cela pourrait, toutefois, être étudié dans le cadre d'une future évolution du PLUi en s'assurant de la plus-value effective de ce choix au regard des dispositions réglementaires déjà retenues.

- **Observations sur le plan de zonage :**

Demande de modifications :

- ➢ Maintien de la cohérence entre les coteaux en classant en UE la zone des coteaux sous-la chapelle / Av Damilaville / rue Notre Dame (ancienne zone UR3 dans le PLU d'Étretat 2016).
- ➢ Modification du règlement graphique du plan de zonage pour refléter cette demande.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Le passage de la zone UD à UE, sur les limites de l'ancienne zone UR3 dans le PLU communal, sera pris en compte dans le dossier d'approbation du PLUi.

- **Observations sur les reculs par rapport aux voies et emprises publiques :**

Le conseil municipal constate dans le PLUi la suppression des reculs spécifiques et le recul des limites séparatives pour les zones UC et UD, et cela sans tenir compte des hauteurs de façades. Il constate aussi que les retraits pour les zones UD et UE sont réduits de 3 à 5 mètres.

- Souhait pour les zones UC, UD et UE d'éviter les effets "couloir" entre deux bâtiments et de maintenir des haies pour soigner les entrées de ville, notamment sur les départementales (D11/D39/D940).
- Recommandation du rétablissement d'un recul au moins égal à 5 mètres vis-à-vis des voies et emprises publiques et d'un recul vis-à-vis des limites séparatives au moins égal à 5 mètres pour les zones UC et UD et au moins égal à 8 mètres pour la zone UE.

Ces modifications nécessitent les créations d'une zone et des secteurs du PLUi spécifiques à la commune d'Étretat, conformément à la sectorisation préconisée dans les OAP Cadres.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Une évolution du règlement sur ce point est susceptible de remettre en cause la cohérence des dispositions relatives à la densité pour les secteurs de centralité et d'avoir des incidences pour les autres communes. Le recours au plan des implantations sera privilégié pour répondre à cette attente, sous réserve que les secteurs soient précisément identifiés avant l'approbation du PLUi. A défaut, cette demande sera étudiée dans le cadre d'une procédure d'évolution future du PLUi.

- **Observations concernant une zone de retournement de bus :** Opposition à la création d'une zone de retournement de bus sur le parking de Fréfossé, puisque les Étretatais ne montent jamais à cet endroit pour prendre les bus.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Cette zone de retournement n'est pas traduite dans le PLUi arrêté.

- **Observations sur le plan des hauteurs :**

Quatre points importants sont notés :

- ➢ La perte d'un étage sur les zones PLU d'Étretat 2016 UCV1, UCV2 et partiellement sur URI (Grand Val / Bosquet).
- ➢ Le gain d'un étage sur la zone PLU d'Étretat 2016 partiellement sur URI (Grand Val / Bosquet).
- ➢ Une augmentation des hauteurs autorisées de 1 m sur toutes les zones du PLUi.
- ➢ Une anomalie sur le Perrey avec une hauteur autorisée R+C (4/7m).

Le conseil municipal demande que le projet de PLUi revienne aux hauteurs définies dans le PLU d'Étretat 2016 en appliquant les règles de modulation de hauteur fixées par le règlement de l'AVAP, à savoir :

- Zone UCV1 : Rdc + 3 + Combles (12,5/15,5m).
- Zone UCV2 et URI : Rdc + 2 + Combles (9/12m).
- Zone UR2 et UR3 : Rdc + 1 + Combles (6/9m).
- Pour le Perrey (zone UL du PLUi) : Rdc + Combles (2,6/3,2m).

Ces observations nécessitent une modification du règlement graphique sur le plan des hauteurs (Plan 3), spécifique à la commune d'Étretat.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
L'ajout d'un niveau dans le centre-ville (R+3+C) et la réduction d'un niveau autour de la gare (R+1+C) pourront être pris en compte. Les écarts évoqués dans les autres secteurs sont liés à l'utilisation de gabarits différents du PLU communal. Ces gabarits seront vérifiés pour le dossier d'approbation du PLUi et pourront faire l'objet d'adaptation.

- **Observations sur les éléments Parc et Jardin et Espace boisé classé :**

Deux singularités sur le territoire :

- La préservation des paysages emblématiques d'Étretat, notamment des coteaux boisés qui structurent l'identité visuelle du territoire.
- La réduction du ruissellement et la stabilisation des sols : Les systèmes racinaires des arbres renforcent la cohésion du sol et limitent le risque de glissements de terrain ou de ravinement.

Le conseil municipal souligne que le PLU d'Étretat 2016 possède une réglementation restrictive sur ces zones sensibles par la préservation des jardins et des espaces boisés avec un classement par le Code de l'Urbanisme, des parcelles en Espace boisé Classé (EBC), en Espace Paysager inconstructible, en Espace paysager évolutif. Il rappelle aussi qu'une parcelle peut contenir les 3 éléments et que l'espace boisé classé représente une protection

réglementaire nationale renforcée.

Sans changer les labels,

- Encadrement de l'introduction de l'élément "Parc et Jardin" de niveau 2 et la suppression des EBC pour ne pas nuire aux fonctionnalités hydriques et paysagères du site.
- Demande du maintien le plus possible des Espaces Bois Classé du PLU d'Étretat 2016 dans le PLUi, notamment en haut des coteaux et les zones de ruissellement.
- Renforcement des contraintes d'emprise des nouvelles constructions par rapport à la réglementation de l'élément Parc et Jardin de niveau 2, notamment en maintenant des espaces de pleine terre.
- Demande de l'extension des zones Parc et Jardin dans le PLUi à tous les coteaux et aux 2 côtés des voies/chemins empruntés par les visiteurs : voies publiques des entrées de ville : D940, D39 et D11, voies de mobilités douces : rue Notre-Dame, chemin des Haules, avenue Damilaville, rue Jules Gerbeau, proximité de l'église, Avenue de Verdun, rue du Bec Castel, rue Dorus, rue Isabey...
- Demande de l'inconstructibilité de facto des parcelles non bâties à la date d'approbation du PLUi et déclarées en élément Parc et Jardin de niveau 2.
- Modification de la réglementation de l'élément Parc et Jardin de niveau 2 en autorisant la construction à destination d'habitation avec une limitation de l'emprise au sol de la construction à 5% de la superficie de la parcelle.

Ces demandes nécessitent le passage au niveau 3 et d'une réglementation des éléments Parc et Jardin identifiés et la modification du règlement graphique du plan du Patrimoine (Plan 5) spécifique à la commune d'Étretat.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Des alignements boisés seront ajoutés le long des 3 RD en vue de l'approbation du PLUi. La commune a été invitée à compléter cette identification qui pourrait être intégrée dans une évolution future du PLUi. Des clarifications entre EBC et parc et jardin ont été apportées en comparaison avec le PLU en vigueur, conformément aux échanges tenus lors de la phase d'élaboration du PLUi.

Le reclassement de certains EBC en parcs et jardins répond à un enjeu d'harmonisation des protections du patrimoine naturel à l'échelle de la commune et des 54 communes, et à l'échelle même de la commune d'Etretat, où le PLU de 2016 utilisait 3 niveaux de protection différents pour des espaces aux caractéristiques similaires sans justifications détaillées. Il s'agit de préciser que le PLUi n'est pas moins disant que le PLU de 2016 en matière de protection patrimoniale, et en particulier d'EBC (44,9 ha dans le PLU contre 57,9 ha dans le PLUi, avec une extension qui concerne essentiellement les parties hautes des coteaux).

- **Observations sur les risques de submersion et d'inondation** par remontée de nappe :
  - Mention et annexion au PLUi de l'arrêté du Président de la CU LHSM (ARRT-20230191 du 5/12/2023) sur le porter à connaissance (PAC) risques littoraux qui a été annexé dans le PLU d'Étretat 2016 (en attente de l'élaboration d'un PPR spécifique pour Étretat).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Ce porter à connaissance est mentionné à la page 39 du règlement écrit et repris en page 249 de l'état initial de l'environnement. Il est pris en compte lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, Il sera intégré dans le plan des risques du PLUi afin d'identifier de manière lisible les zones soumises au risque de submersion marine. Le règlement écrit du PLUi sera complété, par le biais de l'application du R111-2 du Code de l'urbanisme, avec le paragraphe suivant : « Cette règle sera applicable pour toute construction ou aménagement situé sous la cote correspondant au niveau de référence soit 5,20 m NGF, pour la commune". Sur le plan pratique, tout projet nouveau, ou extension importante, situé en ZED ou ZI par plus de 0,50 m

d'eau sera interdit. Les autres seront autorisés avec prescriptions. (cf guide pour la prise en compte des risques naturels et technologiques dans l'instruction des dossiers d'autorisation du droit des sols) ». Les annexes informatives seront également complétées pour intégrer l'ensemble des porters à connaissance qui concerne le territoire.

- **Observations sur le patrimoine remarquable :**
  - Constat : un seul élément est recensé en patrimoine remarquable à Étretat dans le PLUi (Jardin Germaine Coty) alors qu'on en dénombre plus de 800 au Havre et plus de 300 à Saint-Jouin par exemple.
  - Reprise de l'inventaire des éléments remarquables tel qu'il est recensé dans l'AVAP et inclusion dans le PLUi, avec une protection réglementaire de niveau 2 minimum pour les bâtiments de grand intérêt patrimonial et architectural, les alignements architecturaux significatifs, les cours intérieures à préserver et les alignements d'arbres remarquables.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Le choix a été fait de ne pas doubler la protection des éléments identifiés au titre des monuments historiques et des AVAP/SPR par une identification au titre du code de l'urbanisme, au risque de décliner des prescriptions contradictoires. Une mention sur le plan du patrimoine pourrait indiquer que les MH et bâtiments identifiés dans les SPR/AVAP ne sont pas identifiés au titre du CU.
Les 2 bâtiments identifiés, considérant qu'ils sont situés dans des périmètres d'OAP à supprimer, seront également supprimés car déjà identifiés dans l'AVAP.

- **Servitude :**
  (i) Ajout de la servitude concernant le captage d'eau potable d'Étretat (rue Guy de Maupassant).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
La servitude liée au captage d'eau potable sera mise à jour selon les dernières informations à dispositions en lien avec la procédure d'établissement d'une servitude d'utilité publique.

Le PLUI et l'AVAP sont deux documents indépendants, les dispositions les plus exigeantes des deux s'imposent aux autorisations d'urbanisme. L'éventuelle mise en cohérence des pièces de l'AVAP (ex : références au PLUi de 2016) sera réalisée dans le cadre d'une future évolution de ce document.

(ii) Mise en conformité des prescriptions AVAP (références aux éléments graphiques et article du règlement).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole : voir la réponse sur la prise en compte des dispositions de l'AVAP dans le PLUi, ci-avant.

- **Observation supplémentaire sur le stationnement :** Demande de souplesse pour les obligations de stationnement dans les projets de renouvellement urbain.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Cette demande n'entraîne pas de modification des documents du PLUi. Des dispositions alternatives existent en cas de réhabilitation, de transformation et de changement de destination de bâtiments.

- **Observation supplémentaire sur le parking de la Guézane :** Modification de l'OAP concernant la zone AUG du parking de la Guézane pour inclure des prescriptions sur le volume de places de parking, l'intégration paysagère et la gestion écologique du projet.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Le Projet fait actuellement l'objet d'une DPMEC du PLU du Tilleul dont le contenu sera repris dans le PLUi approuvé, nourri des échanges et contributions liés à cette procédure spécifique. L'ensemble des demandes relatives à l'intégration paysagère, la gestion écologique de l'ensemble du projet ainsi que la révision du cheminement des piétons à travers une zone résidentielle non adéquate seront prises en compte à l'exception du dimensionnement compte-tenu des besoins explicités dans la procédure de DPMEC.

Fongueusemare

- Demande du maintien de l'ensemble du hameau du Mont Rôty en zone Ue tel que figurant dans le plan local d'urbanisme. La densité d'habitations est identique dans tout le hameau, et le classement en zone A du nord du hameau n'est pas cohérent alors que la partie sud est classée en zone Ue.

  Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
  L'inscription de hameaux en zone urbaine dans le PLUi répond à un ensemble de critères (nombre de constructions, densité, présence de risques ou d'enjeux paysagers). Leur délimitation s'appuie également sur la continuité des constructions existantes et leur organisation groupée. Elle prend également en compte les différentes trames paysagères pour préserver des coupures d'urbanisation au profit de la préserver des espaces et milieux naturels. Le hameau du Mont Rôti ne présente pas une urbanisation continue. Sa partie ouest n'est pas directement rattachée à la zone du hameau plus structurée présente à l'Est. Afin de préserver les milieux naturels jouant un rôle de coupure d'urbanisation, cette demande ne peut être prise en compte.

- Demande de l'évolution du recensement des bâtiments remarquables car certains bâtiments n'ont pas été intégrés (exemple : le bâtiment de la mairie avec son clocher).

  Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
  La demande d'ajout de nouveaux bâtiments remarquables sera prise en compte. Elle nécessitera d'être précisée par la commune pour savoir quels sont les bâtiments à faire évoluer et selon quel niveau de prescriptions.

- Demande de l'intégration des servitudes d'utilité publiques figurant dans le plan local d'urbanisme sur la cartographie afin de repérer les différentes SUP, notamment les captages d'eau, et de télétransmission.

  Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
  Les servitudes figurant dans les différents PLU communaux ont fait l'objet d'une analyse, avec pour certaines des données qui n'étaient plus à jour voire plus disponibles ou avec des restrictions d'usages récentes plus limitées. Le PLUi a donc intégré dans le volet servitude l'ensemble des données disponibles sur le géoportail de l'urbanisme ainsi que les données transmises directement par leurs gestionnaires référents. A la suite de certaines remarques formulées par les conseils municipaux des communes, quelques évolutions seront réalisées pour l'approbation du dossier du PLUi avec la correction de quelques erreurs matérielles.

- Demande de la prise en compte des remarques émises par la commune dans la mise à jour en matière de défense extérieure contre l'incendie. À ce sujet, la commune demande depuis plusieurs mois la rectification du classement des bâtiments (erreurs entre ERP et habitations), et en conséquence de la conformité de la DECI.

  Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
  Le classement des bâtiments au titre de la défense extérieure contre l'incendie ne relève pas du PLUi. Cette demande a été partagée avec le service compétent.

Fontaine-la-Mallet

- **Clôtures :**

- Simplification et unification dans la mesure du possible des règles s'appliquant aux clôtures sans différenciation ou seulement des différenciations mineures entre les zones.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Le traitement paysager des clôtures a fait l'objet d'un échange avec le CAUE, et une analyse approfondie est actuellement en cours.

- **Hauteurs de construction :**

o Proposition de ne pas appliquer la réduction de la hauteur de construction d'un étage droit en cas de construction en limite séparative pour les constructions de type R+1+C (rez-de-chaussée + 1 étage + combles).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Concernant les constructions de type R+1+C, une hauteur maximale de 7 mètres à l'égout et de 10 mètres au faîtage est établie. Pour les constructions en R+C, ces hauteurs sont respectivement limitées à 4 mètres à l'égout et 7 mètres au faîtage. Cette disposition vise à réduire l'impact visuel des nouveaux bâtiments sur les parcelles voisines, notamment en limitant la hauteur des murs pignons en limite séparative de 10 à 7 mètres. Il convient de noter que les constructions en R+1+C demeurent autorisées sous réserve d'un recul par rapport aux limites séparatives. Toute modification de cette règle impliquerait une révision des dispositions du PLUi à l'échelle intercommunale, nécessitant une concertation collective.

- **Commerces :**

o Redéfinition de la notion de vitrine pour inclure les commerces où la façade n'est pas vitrée mais où un rideau de fer permet aux clients de circuler entre les rayons.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Cette demande de clarification rejoint l'observation émise par la commune d'Harfleur. La définition de la notion de vitrine sera ajustée dans le lexique du règlement écrit.

- **Distributeurs automatiques de nourriture :**

o Proposition de traiter ce type de construction dans le règlement écrit, car leur emprise au sol peut dépasser 5 m² et leur absence de traitement dans le PLUi peut générer des litiges.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

S'agissant des constructions soumises à autorisation d'urbanisme, celles-ci sont régies par leur emprise au sol : une déclaration préalable est requise pour une emprise comprise entre 5 et 20 m², tandis qu'un permis de construire est nécessaire au-delà de 20 m². En dessous de 5 m², aucune autorisation d'urbanisme n'est exigée.

Outre les demandes du conseil municipal, deux élus expriment leurs inquiétude pour l'un, sur la préservation des espaces naturels et agricoles autour de Fontaine-la-Mallet, redoutant une urbanisation excessive, pour l'autre, sur la standardisation des règles d'urbanisme et le manque de prise en compte des particularités locales dans les projets.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

La délibération est accompagnée de deux annexes, sans qu'il soit précisé s'il s'agit de remarques émanant de la commune devant être intégrées au PLUi.

Gainneville

- *Pour le projet de réalisation d'une centrale solaire sur le site de l'ancien centre sportif du HAC, à Saint-Laurent-de-Brévedent, zone identifiée en tant que zone UYenr, rappel de la volonté de la ville de Gainneville, propriétaire du site, de n'autoriser que les*

activités en lien avec le domaine de l'électricité et des énergies renouvelables, sans nuisances pour les riverains.

- Inscrire dans le règlement du PLUi : *« autorisation d'implantation d'entreprises en zone UYenr sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat (bruit, odeurs, circulation, etc.)".*
- Également, permettre aux entreprises en lien avec la formation : *dans le secteur UYenr, les constructions relevant de la sous-destination « établissements d'enseignement et de formation » sont autorisées à condition d'être liées à la filière d'énergie solaire photovoltaïque des énergies renouvelables à dominante électrique*.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Ces demandes seront prises en compte à la fois dans le règlement et dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle.

- Correction des OAP #534 « Plaine de la Paix »: il y est indiqué la présence d'un indice de cavité souterraine. Or, celle-ci a fait l'objet d'une levée, confirmée par le cabinet mandaté à ce sujet.
- L'ouverture à l'urbanisation est envisagée pour la période 2031-2035. Il est toutefois constant que cette ouverture est prévue pour la période 2025-2030. Il convient de modifier ce point en ce sens.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

L'erreur matérielle concernant l'indice de cavité, qui ne figure plus sur le plan de zonage, sera corrigée.

Concernant cette même OAP n°534, la période d'ouverture à l'urbanisation sera avancée sur la période 2025-2030.

- Demande de reclassement en zone UYb du site de l'ancienne mairie classée en zone UYa afin de permettre la réalisation de bureaux, ainsi que cela a été réclamé, et justifié, à de multiples reprises.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

La commune souhaite que le site de l'ancienne mairie soit classé en zone Uyb. Dans la zone Uya, en plus des locaux destinés aux administrations, les destinations « commerce de gros » et « activités de services » sont autorisées. Dans ces deux catégories, les espaces à usage de bureaux sont également permis. Cette demande est en cours d'analyse.

- Souhait de ne pas autoriser l'installation de centres de méthanisation indistinctement en zone A, sans concertation ni réglementation spécifique.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Le règlement écrit du PLUi ne peut pas aller jusqu'à ce niveau de précision. Les unités de méthanisation sont considérées comme des annexes aux exploitations agricoles et peuvent être autorisées en zone A lorsqu'elles sont alimentées exclusivement par des effluents d'origine agricole, et sous réserve du respect des conditions réglementaires, notamment celles liées au statut ICPE.

- Le long de la RD 6015 est prévue une zone de recul, motivée par le classement en voie à grande circulation. Demande pour l'aménagement de la ZAE des Jonquilles de réduire cette zone de recul, en considération des contraintes techniques d'isolation, notamment phoniques imposées aux constructions à y réaliser.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Cette réduction pourra être envisagée lors d'une modification du PLUi, permettant l'ouverture à l'urbanisation de cette zone dans des conditions définies par une OAP. Une étude conforme à la loi Barnier devra être réalisée si le projet prévoit une dérogation au recul réglementaire de 75 mètres applicable à la RD 6015.

En outre, le conseil municipal attire l'attention sur :

- **Un équilibre territorial souhaité** : La ville soutient un développement équilibré de l'ensemble des communes de la communauté urbaine, au-delà de la seule ville-centre, en s'appuyant sur une armature urbaine renforçant les centralités et les équipements publics.
- **La ZAC des Jonquilles** : Le développement de cette zone d'aménagement concerté est vu comme un enjeu stratégique pour la commune et la communauté. Il doit se concrétiser dans le respect des contraintes paysagères et écologiques, conformément à l'engagement municipal depuis cinq ans.
- **Un développement logistique maîtrisé** : Si la vocation portuaire de la ville-centre est réaffirmée, l'implantation des entrepôts logistiques doit se concentrer sur les terrains portuaires, afin d'éviter une prolifération désorganisée sur tout le territoire.
- **La mobilité et la circulation des poids-lourds** : La gestion du transport de fret, notamment du dernier kilomètre, doit être mieux intégrée à la politique de mobilité de la communauté urbaine et faire l'objet d'une attention spécifique.
- **Les transports collectifs** : Il est nécessaire de renforcer l'offre en transports en commun, notamment dans les communes périphériques, pour espérer une réelle baisse de l'usage de la voiture individuelle.
- **L'équilibre commercial local** : L'appareil commercial du territoire doit rester équilibré. Le développement des commerces de proximité, comme à Gainneville, doit continuer sous la responsabilité des élus locaux pour maintenir l'attractivité territoriale.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
La Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole prend note de ces points d'attention.

Gommerville

- Les objectifs de qualité architecturale et paysagère du PADD sont insuffisamment traduits dans les règlements du PLUi. L'exemple du corridor écologique illustre ce manque de déclinaison concrète dans les pièces réglementaires.
- Les OAP sont souvent générales ou peu opérationnelles, ce qui limite leur efficacité à l'échelle locale et intercommunale.
- L'absence de règles claires dans le règlement écrit au profit des seules OAP favorise des interprétations communales divergentes, ce qui nuit à la cohérence paysagère à l'échelle communautaire.
- La diversité et la multiplication des pièces (règlement, OAP thématiques, etc.) rendent la compréhension des règles d'urbanisme difficile pour les usagers, notamment les pétitionnaires.
- Des formulations plus explicites sont demandées pour éviter les ambiguïtés lors des demandes d'autorisations d'urbanisme. L'exemple des interdictions de clôtures en grillage industriel ou en PVC illustre une règle mal comprise.
- Sur le règlement graphique, le triangle des parcelles B0252, B0254 et B0255 a été placé en zone Uyd liées aux activités aéronautiques. Demande d'un classement dans une zone de type « petit artisanat » pour définir des contraintes similaires à celles en vigueur actuellement et préserver les activités économiques existantes.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
La Communauté urbaine élabore son premier PLU à l'échelle intercommunale avec un objectif souhaité et partagé par les élus de voir ce document aboutir début 2026.
Ce calendrier ambitieux a néanmoins permis l'organisation de nombreux temps d'échanges avec les communes : on peut citer les 13 conférences PLUi, instance créée dans le cadre de cette élaboration rassemblant l'ensemble des élus référents PLUi de leur commune, les ateliers géographiques et de plusieurs rencontres communales qui se sont déroulées directement au sein des communes.

La prise en compte des enjeux écologiques comme la trame verte et bleue trouve une traduction dans les OAP, à la fois dans l'OAP thématique nature et biodiversité et dans les OAP sectorielles à l'échelle de chaque projet. Cette traduction est également présente dans le règlement avec les zones A et N ainsi que l'identification des éléments de patrimoine. Affiner ces dispositions nécessiterait de s'appuyer sur de nouvelles études. Ainsi, la Communauté urbaine mène actuellement une étude visant à définir une stratégie foncière sur la trame verte et bleue. D'autres études pourraient également être initiées sur d'autres thématiques et se voir traduites au sein du PLUi dans le cadre de ses évolutions futures.

Afin de faciliter la prise en main des différentes pièces du PLUi, un outil informatique de consultation du document sera mis place avec l'ambition de pouvoir renseigner à l'échelle de la parcelle l'ensemble des règles s'y appliquant.
Au regard des différents retours que le sujet des clôtures a suscité, aussi bien lors de la consultation des communes que de l'enquête publique. Le CAUE 76 a été sollicité pour une analyse des dispositions relatives aux clôtures en vue d'une prise en compte dans la version approuvée du PLUi.
La demande de la commune d'identifier la zone proche de l'aérodrome à destination d'artisanat sera prise en compte par un changement de zone Uy en cours d'analyse. La parcelle B 252 sera ajoutée (210m²) afin d'avoir un périmètre plus cohérent. Une consommation d'espaces d'environ 1200 m² sera à comptabiliser.

Outre les observations du conseil municipal, un élu propose de clarifier et d'unifier les OAP et règlements d'urbanisme, afin de renforcer la résilience des territoires et la cohérence réglementaire. Il souhaite que toutes les informations relatives à une même opération soient regroupées dans un document unique et formalisé et demande que les permis de construire précisent la délimitation prévue des parcelles.
Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Chaque pièce du dossier a sa fonction, au regard du contenu défini par le Code de l'urbanisme. Des renvois entre pièces sont prévus pour faciliter la compréhension du dossier. Un guide pédagogique est en cours de réalisation pour faciliter la prise en main du document.
Concernant le regroupement des informations au sein d'un document unique, cette démarche se heurte à l'indépendance des législations. Le champ d'intervention du PLUi et la déclinaison qui en est faite au sein des différentes pièces qui le compose ne peuvent que s'appuyer sur le code de l'urbanisme.

Graimbouville

- **OAP** : Réduire partiellement l'emprise ouest de l'OAP dans l'alignement du chemin de sortie de l'entreprise (voir plan joint).
  Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
  La demande de réduire partiellement l'emprise ouest de l'OAP conformément au plan joint par la commune sera prise en compte.

- **STECAL** : Garantir la relocalisation de l'entreprise située au centre du village (projet en lien direct avec l'OAP devant permettre, à long terme, le développement urbain du centre bourg). Porter à 3 ha ce STECAL prévu au sud de la commune initialement de 2 hectares, afin de permettre à l'entreprise de s'installer et se développer dans le respect des distances réglementaires des riverains et des équipements (voie de chemin de fer, route départementale). Hauteur des constructions d'une hauteur minimum de 12 mètres à la gouttière afin de permettre l'exploitation optimale du site.
  Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
  Il est prévu de reclasser ce STECAL en zone à urbaniser à vocation économique à la suite de différents échanges avec les services de l'Etat. Son accès devrait se réaliser sur la route départementale 234 en tenant compte des contraintes du site. L'emprise de la zone sera également étendue suite à l'avis formulé par la commune, afin de tenir compte des contraintes du site et garantir des conditions d'exploitation adaptées au besoin de l'activité économique projetée. Une OAP encadrera l'aménagement du secteur, en tenant compte d'un traitement paysager de qualité, conformément aux inquiétudes formulées.

- **BÂTIMENTS REMARQUABLES** : Modifier la liste et l'emplacement des bâtiments remarquables dont certains n'ont rien de remarquable et d'autres ont été oubliés (un plan est annexé en pièce jointe).
  Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
  La demande de la commune de suppression d'une dizaine de bâtiments remarquables sera prise en compte.

Harfleur

La ville sollicite une rencontre afin de travailler à certaines évolutions du règlement.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Une rencontre a eu lieu le 8 août 2025 entre les services de la Communauté urbaine et de la ville d'Harfleur qui a permis de répondre à certaines observations. A l'issue de cette rencontre, la commune a été invitée à formuler lors de l'enquête publique les points sur lesquels des évolutions nécessitaient d'être prises en compte. Ces points exprimés durant l'enquête seront rediscutés lors d'un échange prévu en novembre 2025.

Heuqueville

L'avis défavorable est motivé par :

- **Le quota de construction insuffisant** : quota limité à 2,4 logements par an et par commune trop faible, entravant le renouvellement naturel de la population et empêchant l'installation de nouvelles familles.
- **Les conséquences sur l'école du village** : baisse des effectifs scolaires préoccupante, Le déséquilibre entre les investissements engagés et la démographie projetée met en péril la pérennité de notre école.
- **Le reclassement injustifié de parcelles** : De nombreux terrains déjà bâtis reclassés en zone agricole, limitant leur potentiel de division ou d'extension (pas de possibilités d'évolution de l'habitat et cohérence du tissu urbain existant mis en danger).
- **L'application discutable du ZAN** : Intégration des objectifs du ZAN allant à l'encontre de la loi « Trace » adoptée en mars 2025, qui supprime l'obligation de réduction de 50 % de l'artificialisation des sols. Le PLUi doit tenir compte de cette évolution législative.
- **La vision déséquilibrée du territoire** : Grandes villes de la Communauté urbaine favorisées, notamment Le Havre, au détriment des petites communes rurales. Accentuation des déséquilibres territoriaux et marginalisation des

zones rurales.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Cet objectif de 2,4 logements par an n'est pas affiché dans le PLUi arrêté. L'estimation de la capacité de production de logements de Heuqueville est estimée à 40 logements (hors rétention foncière) :

14 logements par densification des espaces déjà urbanisés
13 bâtiments pouvant changer de destination
13 logements sur les secteurs d'OAP.

- Le projet de PLUi offre davantage d'opportunité de construction que le PLU en vigueur, en particulier dans le secteur des Guildins identifié en secteur déjà urbanisés au sein duquel la construction de nouvelle habitation est possible sous condition. Certains terrains ont été rebasculés en zone A alors qu'ils étaient classés en zone U non constructible dans le PLU communal. Cette évolution est plus favorable pour les propriétaires concernées.
- Le PLUi a été élaboré en tenant compte du contexte législatif en vigueur, en particulier la loi Climat et Résilience promulguée en 2021. Contrairement à ce qui est indiqué, la loi TRACE n'a pas encore été promulguée et toujours en cours d'examen. Le PLUi a été élaboré en tenant compte des projets exprimés par les communes, ce qui implique une consommation d'espaces estimée à 0,5 ha à Heuqueville.
- Le PLUi est un projet au service du territoire qui respecte l'identité et les projets de chaque commune.

La Cerlangue

- Recensement des bâtiments pouvant changer de destination :
  - Les fiches n° LC01 à LC15 sont manquantes.
  - Les fiches n° LC16 à LC208 manquent de descriptions.
  - Fiches manquantes à insérer : LC59, LC149, LC200, LC201, LC202, LC203, LC211, LC262.
  - Fiches à compléter (manque de photos et d'adresses) : LC178, LC179, LC180, LC181, LC182, LC183, LC184, LC185, LC186, LC189, LC190, LC191, LC194, LC237, LC240, LC241.
  - Fiches à compléter (manque de descriptions) : LC204, LC206, LC209, LC210, LC213, LC214, LC215, LC216, LC217, LC221, LC242, LC243, LC248.
  - Fiche à sortir et ne pas identifier : LC208.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Les fiches ne sont pas manquantes. La numération des fiches BPCD est héritée du PLU communal. Les n° seront mis à jour dans la version approuvée du PLUi.
- Fiche LC59 : La surface du bâtiment (2,7 x4,6 m, soit 12,4 m²) ne répond pas aux critères fixés par le PLUi qui définit une emprise minimum des bâtiments identifiés de 50m².
- Le bâtiment référencé sur la fiche LC149 est déjà une habitation
- Les bâtiments des fiches LC200 à LC203 sont situés en zone U. Ils n'ont donc pas besoin d'être identifiés.
- Le bâtiment référencé LC211 : les photos de la fiche transmise laissaient penser à une ruine, qui aurait déjà été reconstruite après consultation de la vue aérienne.
- LC262 : le changement de destination a déjà effectué, il ne nécessite donc pas d'identification

Toutes les fiches BPCD ont été générées automatiquement avec le même modèle, ce qui a généré des encarts vides lorsqu'aucune photographie n'était disponible. En fonction des informations disponibles pour l'approbation du PLUi, soit une description des BPCD sera ajoutée soit l'encart vide sera supprimé.
- Pour les fiches LC178 à LC181, les photos seront insérées dans la version approuvée.
- Suppression de la fiche LC 207 : cette remarque sera prise en compte

- **Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) :**
  - Propriété située sur la route de Tancarville (parcelles A316, A1024, A1027) notée en STECAL Ag (sites d'équipements publics), devant être classée en STECAL At (secteurs accueillant des activités de tourisme et de loisirs).
  - Propriété située sur la route de Tancarville (parcelle A1292) notée en STECAL Ag (sites d'équipements publics), devant être classée en STECAL Ah (secteur avec logements privés, futurs locaux professionnels de santé et future Maison d'Assistantes Maternelles).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

L'évolution du STECAL de Ag en At sera prise en compte pour l'approbation du PLUi et le règlement écrit sera adapté en conséquence. La fiche descriptive qui justifie l'identification du STECAL sera mise à jour. Il est néanmoins rappelé que les STECAL situées au sein de communes soumises à l'application de la loi Littoral sont soumis au principe d'extension limitée de l'urbanisation, ce qui encadre les possibilités d'évolution.

Concernant le STECAL identifié sur la parcelle A1292, au regard du projet envisagé, le STECAL ne semble pas être nécessaire car le projet porte uniquement sur le changement de destination de bâtiments existants. Ce point sera à étudier avec la commune d'ici l'approbation du PLUi.

- **Hauteurs d'implantation :**
  - Passer le secteur de la Maison Familiale Rurale (MFR) indiqué en R+C (Rez-de-chaussée + Combles) en R+1+C (Rez-de-chaussée + 1 étage + Combles).
  - Aux extrémités du centre du bourg (sortie vers Saint Romain, Mare des Chaudières vers Saint Romain), secteurs indiqués en R+C à passer en R+1+C.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Cette remarque sera prise en compte.

- **Vergers :**
  - Demande de retrait des vergers en centre bourg non effectuée pour permettre la densification.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

La demande d'évolution concernant l'identification des vergers est en cours d'analyse.

- **Éléments de patrimoine remarquable :**
  - Les différents niveaux d'éléments de patrimoine remarquable non pris en compte.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

La demande de classement en niveau 3 du bâti remarquable nécessite de préciser les éléments architecturaux à préserver. A défaut, une prescription de niveau 2 sera maintenue dans le PLUi approuvé.

- **Règlement écrit :**
  - Paragraphes supprimés et donc manquants :
    - 2.4 : Risques liés aux canalisations de transport de matières dangereuses.
    - 3 : Pollutions et nuisances.
    - 4.1 : Protection des sources et des points de captage.
  - Paragraphe à revoir :
    - 4.6 : Performances énergétiques et environnementales des constructions. Pour les panneaux solaires sur constructions existantes, demande de modification de la réglementation pour avoir la possibilité de ne pas les intégrer dans la toiture.
  - Pièce manquante : pièce n°5, page 94, article 8 - Desserte par les réseaux.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Le règlement écrit intègre bien dans une partie dédiée aux dispositions s'appliquant à l'ensemble du territoire des dispositions relatives aux risques et notamment les risques liés aux infrastructures de transport de matière dangereuse. Ces dispositions sont complétées par les servitudes d'utilité publique qui comprennent notamment les servitudes I3 relatives aux canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques.
Concernant l'intégration des panneaux solaires, le règlement écrit précise que cette condition d'intégration dans la toiture ne s'applique qu'aux constructions neuves.
L'article 8 p94 du règlement écrit renvoie aux schémas des réseaux d'eau et d'assainissement annexés au PLUi. Ces plans figurent dans les annexes (pièce n°5 du PLUi) au sein des annexes sanitaires.

La Poterie-Cap-d'Antifer

- Ajout d'un espace réservé pour créer un aménagement hydraulique (ZC 77) en lien avec la problématique d'inondations route du Phare.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
La création d'un emplacement réservé pour créer un aménagement hydraulique route du phare nécessite d'être étudiée avec la commune avant d'y apporter une réponse précise.

- Ajout d'un espace réservé pour les parcelles du phare et des maisons de gardiens de phare.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
La création d'un emplacement réservé pour créer un aménagement hydraulique route du phare nécessite d'être étudiée avec la commune avant d'y apporter une réponse précise.

- Retrait d'un espace réservé mentionné à tort (chemin Saint Jouin Bruneval).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
L'emplacement réservé sur la route "chemin Saint Jouin de Bruneval" sera supprimé sur la commune de La Poterie Cap-d'Antifer pour l'approbation du PLUi.

- Ajout de la référence d'un ouvrage hydraulique impasse du Manoir.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Le zonage du PLUi ne fait pas figurer tous les ouvrages hydrauliques. Cette demande d'ajout ne sera pas prise en compte.

- Ajustement (diminution) de la zone inondable sur le terrain communal.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
L'ajustement de la zone inondable nécessite d'être étudiée avec la commune pour pouvoir être prise en compte.

- Proposition d'une OAP sur la zone des maisons de gardiens de phare.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
La création d'une OAP nécessite d'identifier précisément son objet ainsi que les principes d'aménagement retenus pour l'aménagement d'un projet, au regard des enjeux environnementaux, paysagers, de déplacement qui mobilise un temps d'analyse peu compatible avec le calendrier d'approbation du PLUi. Cette demande pourra être analysée dans le cadre d'une future évolution du PLUi.

La Remuée

- **Plan 01 – plan de zonage**
  - Arbres classés : certains arbres classés sur le plan alors qu'ils n'existent plus.
  - Inversement, les arbres classés du clos-masure « Lessona » (parcelle A 1534) ne figurent pas sur le plan.
  - Que signifie la signalisation LR+ 1 chiffre. Exemple LR12 sur la parcelle A 1824 ?

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
L'ajustement du plan de zonage sera fait pour l'approbation du PLUi pour ajouter les arbres manquants et retirer ceux ayant disparu.
La légende LR+chiffre correspond à un emplacement réservé dont le détail figure dans le volume 2 du règlement.

- **Plan 03 – plan des hauteurs, des implantations et de la mixité sociale et fonctionnelle**
  - Pourquoi le clos-masure « Lessona » (parcelle A 1534) et l'Aire de Loisirs « la Sittelle » (parcelle A 308) sont-elles démarquées des autres parcelles de la commune pour leur hauteur : R + 2 + C (10 m / 13 m), au lieu de R + 1 + 1 (7 m / 10 m) pour les autres parcelles ?

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Une hauteur plus importante notamment pour les équipements a été proposée. Si la commune souhaite que cette hauteur soit abaissée, il est possible de faire évoluer le plan des hauteurs dans ce sens. Cette demande nécessite d'être étudiée avec la commune avant d'y apporter une réponse précise.

- **Plan 05 – plan du patrimoine remarquable**
  - Demande d'ajout de l'Aire de Loisirs « la Sittelle » (parcelle A 308) comme « Parc et Jardin ».

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
La demande d'ajout d'un parc et jardin peut être prise en compte.

Le Havre

- **Devenir de l'ancien stade rue Eugène Friot, à l'Est du quartier des Neiges** : reclasser l'ancien stade actuellement en zone UIvp dans le PLUi, en zone UC, en accord avec Haropa, afin de permettre un usage conforme au projet urbain et à l'actuelle fonction d'aire de jeux pour les habitants. (plan en annexe).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
L'évolution du zonage en zone UC de l'ancien stade rue Eugène Friot, à l'Est du quartier des Neiges sera prise en compte pour l'approbation du PLUi.

- **Prise en compte des recommandations faites en 2023 et 2024 par le Centre du patrimoine mondial** à la Ville du Havre dans le cadre de la préservation de la valeur universelle exceptionnelle (VUE) - base de la reconnaissance comme patrimoine mondial par l'Unesco du centre reconstruit (détail en annexe) : demande d'intégration dans les dispositions générales du PLUi d'un paragraphe dédié au « Patrimoine mondial ».

Ce paragraphe expliciterait :

- *Le cadre réglementaire de référence (article L. 612-1 du code du patrimoine, circulaire du 15 novembre 2023) ;*
- *La VUE du bien havrais et les critères de son inscription en 2005 ;*

- *Les obligations de gestion des biens UNESCO, incluant :*
    - *Le paragraphe 172 (information du Centre pour les projets pouvant impacter la VUE) ;*
    - *Le paragraphe 118 bis (évaluations d'impact patrimonial et environnemental des projets) ;*
    - *Le paragraphe 112 (prise en compte de la zone tampon et de son environnement élargi).*
- Maintenir et renforcer dans le règlement écrit du PLUi les références au règlement de lAVAP valant SPR du centre reconstruit, en lien avec la préservation de la VUE. La mention « sous réserve de celles applicables au sein du périmètre de l'AVAP valant SPR Centre reconstruit du Havre » devra être systématiquement ajoutée, afin d'assurer la lisibilité et la cohérence entre les documents réglementaires sur ce territoire patrimonial.
- Réviser le plan des hauteurs : limiter à 25 mètres maximum la hauteur autorisée sur le site du Centre Havrais (cf. plan en annexe).
- Modifier des OAP : intégrer dans les OAP #249 « Citadelle », #394 « Centre reconstruit » et #363 « Cœur métropolitain » des paragraphes soulignant :
    - l'enjeu de préservation de la VUE du bien UNESCO (dans le périmètre, la zone tampon et le cadre élargi), notamment pour maintenir les perspectives urbaines et paysagères majeures ;
    - l'importance de démarches telles que le dialogue en amont, l'information des parties prenantes et les évaluations d'impacts patrimoniaux, pour garantir la qualité et la bonne insertion des projets.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Les demandes concernant une meilleure prise en compte du classement au titre du patrimoine mondial de l'UNESCO rejoignent celles de l'Etat et feront l'objet des adaptations demandées pour l'approbation du PLUi.

Des dispositions sur la qualité des nouvelles constructions sont déjà inscrites dans le règlement du PLUi. Cependant, le PLUi n'a pas vocation à assumer le rôle des servitudes d'utilité publique (SUP) tels que les AVAP valant SPR. Les dispositions de l'AVAP ne sont pas intégrées dans le règlement écrit du PLUi, mais annexées en tant que servitude d'utilité publique (SUP) et seront opposables aux tiers.

Cependant, les dispositions spécifiques au SPR du Havre seront reprises dans les dispositions générales du PLUi ainsi que dans les dispositions règlementaires des zones concernées.

- **Demande d'amélioration de la forme du répertoire du patrimoine** pour en faciliter l'usage, en particulier par l'ajout d'un sommaire, d'un préambule référencé au règlement, et par la mise en cohérence de la numérotation. (Trois annexes sont jointes).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

La mise en forme du répertoire du patrimoine fera l'objet de modifications et notamment d'une reprise de la numérotation afin de faciliter sa consultation.

Le Tilleul

- Lever partiellement les périmètres de sécurité des indices de cavité « parcelle B 940 » et « n° 40 ».

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Une mise à jour des périmètres apparaissant sur le plan des risques est prévue avec l'approbation du PLUi. Les éléments les plus à jour de l'étude du bureau d'étude Explor-e seront intégrés.

- Maintenir le zonage des parcelles B n° 836 et 623 en zone dédiée à l'activité artisanale et industrielle.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Les parcelles B n° 836 et 623 ont bien été classées en zone Uya, qui autorise sous conditions l'artisanat et le commerce de détail ainsi que l'industrie.

- Ajout de propriétés remarquables :

Rue	Parcelles
Rue des Gamelins	B n° 911 et B n° 913
Rue du Riboudin	B n° 905
Rue de la Justice	B n° 945
Rue du Presbytère	B n° 948

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Les demandes concernant l'ajout des propriétés remarquables seront prises en compte.

Les Trois Pierres

- Plan 1 Pas de mare sur les parcelles suivantes :
  - Zone UD sur l'emplacement Parcelle 49 n°54 M. PETIT et Zone UD Lotissement « Clos des Charmilles » parcelle 85
  - Sur D34 Mme Marthens : Parcelle 465 mare mal placée. Côté bassin mare inexistante
  - Rue du Village : 4ème maison en partant de la 6015 parcelle n° 30
  - Parcelle 238 n°25 mare inexistante
  - Parcelle 189 M. Lahais Patrick mare inexistante
  - Parcelle 236 mare inexistante
  - Parcelle 269 mare inexistante
  - Parcelle 192 mare inexistante M. Duboc Laurent
  - Parcelle 89 n°54 en attente de contrôle

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Les demandes de suppression et de modifications de mares seront prises en compte.

- Plan 2 Risques : Parcelle 544 n°75b indice levé. Toujours pointé.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Une mise à jour des périmètres apparaissant sur le plan des risques est prévue avec l'approbation du PLUi. Les éléments les plus à jour de l'étude du bureau d'étude Explor-e seront intégrés.

- Plan 3 Rien à signaler À noter : Sur parcelle : 542 n° 77, 545 n° 75, 564 n°103b les maisons ne sont pas répertoriées

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Le PLUi s'appuie sur le cadastre fourni par la DGFIP qui en assure la mise à jour. La version la plus à jour du cadastre sera utilisée dans la version approuvée du PLUi.

Manéglise

- Prise en compte de la délibération 2025-32 : refus de la création d'un bassin de rétention sur la parcelle ZI 0002 et demande de réétude pour une mare sur la parcelle ZI 068, en amont du hameau de Branmaze.

Le maire informe que la communauté urbaine souhaite utiliser une partie de la parcelle ZI 0002 pour aménager un bassin de rétention. Ce projet, initié il y a près de 15 ans, est relancé dans le cadre de l'avancement du projet RD 52 et de la dernière phase de l'arrêté de DUP 2017 concernant les secteurs de Branmaze et Coupeauville. L'aménagement concernerait 11 000 m² sur une parcelle actuellement en culture. En outre la parcelle concernée n'est plus sujette aux inondations depuis les aménagements réalisés.

- Zones humides : demande de réhabilitation de la mare MAN6 et de conservation en l'état de la mare MAN14, en raison de leur rôle en matière de biodiversité et de gestion des eaux pluviales.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Les ouvrages projetés dans le cadre du programme du sous bassin versant dit de la RD52 de Manéglise à Epouville s'inscrivent dans une stratégie globale de régulation des eaux pluviales à l'échelle du bassin versant, conformément au principe de rétention dynamique amont, tel que défini par le Code de l'Environnement (article L.211-7). Ce principe vise à :

- Tamponner les volumes dès l'amont, là où les débits sont plus faibles et les vitesses plus réduites,
- Éviter l'accélération des écoulements vers l'aval, qui aggrave les phénomènes d'inondation dans les secteurs urbanisés de Manéglise, Epouville, Montivilliers, Harfleur,
- Répartir les efforts sur plusieurs ouvrages, pour limiter les emprises unitaires et l'impact foncier local.

L'emplacement réservé MAN14 qui correspondant à l'ouvrage « COCUSSEVILLE 1 » s'inscrit dans la stratégie globale de la DUP et sera maintenu.

- Projet RD 52 : nécessité d'intégrer la mare MAN6 dans le périmètre de la DUP RD 52, avec des mesures d'aménagement assurant sa protection et son insertion paysagère.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

L'emplacement réservé MAN06 est strictement indépendant de la DUP. Il s'agit d'un terrain appartenant à un privé. Le propriétaire a remblayé la mare existante sans autorisation. L'objet de cet emplacement réservé concerne la réhabilitation de la mare qui préexistait.

Saint-Aubin-Routot

- Contestation des emplacements réservés SAR 01 et 02, non demandés par la commune.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Ces deux ER ont été ajoutés par la Direction Voirie et Mobilité pour la création d'une voie verte, au bénéfice de la Communauté urbaine.

- Demande d'ajout de deux emplacements réservés pour la gestion des inondations au carrefour RD6015 / Route du Frescot.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

La CU ne projette pas d'acquisition foncière sur ces emprises pour lutter contre les inondations (hydraulique douce et maintien en herbe recommandé). La commune doit confirmer si elle souhaite être le bénéficiaire de ces deux ER. Si oui, ces ER seront à ajouter.

- Interrogation sur l'emplacement réservé SAR 08.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Il s'agit d'un ER placé par la direction Voirie et Mobilité pour la relocalisation de l'arrêt de car dans le hameau de Routot.

- Souhait que les bâtiments remarquables en zone agricole puissent être transformés en habitations, en s'appuyant sur la liste du POS (notamment les parcelles A823 et A686).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
L'ajout est possible pour les deux bâtiments indiqués, qui seront identifiés comme bâtiment pouvant changer de destination. La commune sera invitée à partager les éléments permettant de justifier de cette identification (photographies, plan…).

- Demande de révision de certains alignements d'arbres inexistants sur le terrain, notamment sur les parcelles A809, A410, ZC 10, C252.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Les modifications souhaitées pour les 4 parcelles citées pourront être prises en compte.

- Souhait de réduire la hauteur des bâtiments en zone Ay de 9 m à 7 m.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Cette observation pourra être prise en compte, pour les deux STECAL concernés. Une modification du plan des hauteurs sera prévue pour l'approbation du PLUi.

- Zone Ay sur parcelle ZB29 trop importante.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
La réduction du périmètre du STECAL sera prise en compte.

- Demande de correspondance de la hauteur, dans les zones UYa et AUYa, à la destination des futurs hangars, comme c'est le cas en zone Ay.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
La hauteur réglementée sur les zones Uya et Auya de la commune peut être adaptée sur le plan des hauteurs pour autoriser une hauteur totale uniquement de 7m.

- Regret de l'insuffisance de mention dans le PLUi de l'importance du transport ferroviaire et fluvial.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Le Projet d'Aménagement et de développement durables (PADD) rappelle dans son axe 2 et 3 l'importance d'une stratégie des mobilités sur le territoire. L'axe 2 "promouvoir l'attractivité d'une métropole maritime rayonnante" aborde cette question des transports fluviaux et ferroviaires à travers le prisme des efforts nationaux de réindustrialisation mais également des grands projets portés par le port du Havre comme un accès fluvial direct à Port 2000 ou encore des démarches tournées vers un port plus durable comme avec le projet d'électrification des quais.
Par ailleurs, en son axe 3 "Construire la métropole des proximités et des complémentarités territoriales, le PADD expose une stratégie des mobilités cette fois-ci à l'échelle de la Communauté urbaine et plus encore. En complément, l'arrivée du tramway à Montivilliers et Harfleur doit permettre d'affirmer leur rôle de pôle intermodal au sein de l'agglomération, en articulation avec le réseau de bus. Cet axe aborde également l'enjeu d'intensifier les connexions à différentes échelles (Grande Pointe de Caux, Normandie, Axe Seine) et rappelle que les perspectives d'amélioration substantielle du service ferroviaire sont particulièrement attendues par l'ensemble des acteurs locaux et devront être soutenues sur le temps long.

Montivilliers
Le conseil municipal de Montivilliers formule, par thématique, des observations, anomalies et demandes de modification (*se référer à l'intégralité de la délibération et de l'annexe)* :

- **Thématique du règlement graphique « Zonage » et « plan des hauteurs, des implantations et de la mixité sociale et fonctionnelle »** :

Corrections et précisions cartographiques

- STECAL : erreur dans la légende (At/Nt/Ns) à corriger pour cohérence avec le règlement écrit (tourisme et loisir / activité de santé).
- Parcelles à reclasser : déclassement ou reclassement de certaines parcelles (AN 976, CB 390, BC 583, BC 585, AM 872, AS 196…) pour

préserver un usage spécifique ou ajuster la hauteur autorisée.

- Erreurs de matérialisation : linéaires boisés mal positionnés (limite Fontenay/Montivilliers), absence de représentation d'éléments du patrimoine ou de bâtiments pouvant changer de destination.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Sur la légende du plan de zonage les différents types de STECAL ne sont pas déclinés dans la légende afin d'en faciliter la lecture. Leur intitulé simplifié est repris avec astérisque pour alléger la légende, il ne s'agit donc pas d'une erreur. Le reclassement de certaines parcelles (AN 976, CB 390, etc.) sera intégré au PLUi ajusté. Des ajustements sont prévus pour les éléments patrimoniaux et les bâtiments pouvant changer de destination.

Zonages et usages souhaités

- Opposition à certains zonages UT ou urbains sur des terrains sensibles (ex. CB 390) pour permettre des projets à vocation écologique, touristique ou éducative.
- Introduction de zones N indicées autorisant loisirs légers et intégrés dans le milieu naturel (parcs, coulée verte, terrains spécifiques).
- Évolution du règlement de la zone Uyc pour autoriser logement/hébergement liés à l'activité hospitalière (personnel soignant, étudiants, aidants, familles).
- Changement de zonage du Hameau de Gournay (UE et N au sein d'une OAP).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

La commune souhaitait un zonage compatible avec le futur projet de La Cépée pour la parcelle CB n°390. Le zonage UT permet l'ensemble des aménagements prévus (serres, trois éco-constructions à vocation touristique, bâtiment d'accueil et d'animation...) par le permis d'aménager présenté à la commune.

Pour les zones N indicées, aucun nouveau zonage n'est nécessaire ; des ajustements réglementaires pourraient suffire. Les parcs (Sente des Rivières, Béthanie, Brassens, Coulée Verte) sont correctement zonés, bien que l'EBC présent dans le parc Brassens puisse empêcher un possible aménagement.

Certaines demandes sont encore à l'étude, notamment l'évolution du règlement de la zone Uyc pour autoriser le logement lié à l'activité hospitalière, qui pourrait impacter d'autres communes. Les conditions exprimées semblent éloignées des fonctions d'une zone commerciale, invitant à réfléchir à une mixité fonctionnelle ou à un reclassement en zone US.

Concernant le Hameau de Gournay, la commune travaille à une régularisation. La demande de reclassement d'une partie du hameau au sein d'une zone urbaine est en cours d'analyse par la Communauté urbaine, notamment en lien avec les caractéristiques des réseaux. Au regard des éléments fournis par la commune, la création d'une OAP n'est pas envisagée.

Mixité commerciale et activités

- Extension et ajustement des secteurs de diversité commerciale (niveau 1) au centre-ville et à La Belle Étoile, incluant rues et linéaires non intégrés dans la version arrêtée.
- Autoriser dans certaines zones d'activités (Château d'Eau, Belle Étoile, Van Gogh) des services internes aux entreprises (crèches, restaurants, conciergeries).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Les demandes d'extension et d'ajustement des secteurs de diversité commerciale (niveau 1) au centre-ville et à La Belle Étoile pourront être prises en compte.

Le PLUi permet déjà la création services internes aux entreprises dans ces zones d'activités (Château d'Eau, Belle Étoile, Van Gogh), aucune évolution n'est donc prévue par rapport à cette demande.

Hauteurs et gabarits

- Passage de toutes les zones UC et UD de R+1+C à R+C.
- Ajustement du plan des hauteurs pour le Nouveau Quartier (R+3+C au lieu de R+2+C).
- Correction des hauteurs maximales pour permettre des pentes de toiture harmonieuses (ex. R+3+C porté de 16 m à 17 m).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Les hauteurs maximales ont été définies pour garantir l'harmonie des projets. Une correction pour permettre des pentes de toiture cohérentes est en cours d'étude par l'AURH.

La demande de passage des zones UC et UD en R+C sera partiellement prise en compte selon les secteurs.

Pour le Nouveau Quartier, la ville de Montivilliers indique une erreur dans la demande exprimée : elle souhaiterait que la hauteur maximale soit portée à R+3. Cette demande sera prise en compte dans le PLUi approuvé.

- **Thématique « Clos-masure » :**
  - Réintégration de clos-masures retirés (#1163, #1168, #1183, #1184, #1347) même dégradés, afin de les protéger et de permettre leur restauration.
  - Demande de matérialisation de ces clos-masures sur les cartes de zonage et du patrimoine remarquable.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Concernant les clos-masures, le #1168 a été retiré pour erreur. La réintégration de clos dégradés (#1163, #1168, etc.) pourrait être étudiée lors d'une prochaine modification du document de PLUi. Ils restent recensés par l'AURH et certains éléments subsistants sont identifiés au titre du PLUi.

- **Thématique des STECAL – La Ferme de la Coudraie**
  - Certains bâtiments pouvant changer de destination sont bien cartographiés et recensés dans le STECAL comme pouvant changer de destination, mais n'apparaissent pas dans la liste officielle des bâtiments agricoles concernés. Intégrer les fiches MTV n°33, MTV n°34, MTV n°35, et MTV n°36
  - Ces mêmes bâtiments ne sont pas représentés sur la cartographie du zonage. Renseigner les fiches MTV n°33, MTV n°34, MTV n°35, et MTV n°36 sur la cartographie du zonage.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Sur la thématique du STECAL se situant sur le site de la Ferme de la Coudraie et des BPCD, il est précisé que le changement de destination est autorisé au sein des STECAL. Il n'est pas nécessaire de les identifier sur le règlement graphique. L'annexe des STECAL sera mise à jour avec la suppression du report des BPCD.

- **Thématique des « bâtiments remarquables »** :
  - Ajout d'une trentaine d'adresses à l'inventaire des bâtiments remarquables (notamment sur l'Avenue Clemenceau, Rue du Moulin Calois, Avenue Clemenceau, Rue Jean Jaurès, etc.).
  - Correction et intégration de bâtiments agricoles pouvant changer de destination (fiches MTV 02, 09, 33, 34, 35, etc.), avec mise à jour des cartes et exclusions (résidence principale de la fiche MTV 36).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

La demande d'ajout d'adresses à l'inventaire des bâtiments remarquables sera intégrée avec une protection de niveau 2 au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
Le bâtiment MTV 9 est identifié sur le règlement graphique tandis que la fiche descriptive est

déjà annexée dans le recueil de fiches.
La demande sera prise en compte pour le bâtiment MTV 2.
Cf. réponse ci-dessus pour les autres bâtiments compris dans des STECAL.

- **Thématique des « bâtiments agricoles pouvant changer de destination » :**
  - Correction et intégration de bâtiments agricoles pouvant changer de destination (fiches MTV 02, 09, 33, 34, 35, etc.), avec mise à jour des cartes et exclusions. La fiche MTV n°36 correspond à une résidence principale. Exclure cette fiche du recensement des bâtiments agricoles pouvant changer de destination.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Cf. réponse ci-dessus.

- **Thématique des « éléments du paysage et du patrimoine » :**
  - Ajout de plus de 30 éléments au règlement graphique (arbres remarquables, vergers, alignements boisés) répartis sur divers secteurs (écoles, rues, parcs, parkings, abords de l'Abbaye, ancienne gare, etc.).
  - Corrections de localisation pour certains alignements.
  - Classement d'espaces spécifiques en « parc et jardin » (ex. micro-forêt, Sente aux Eaux).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Ces demandes seront prises en compte dans la version approuvée du PLUi.

- **Thématique des « emplacements réservés » :**
  - Réintégration de plus de 30 fiches d'emplacements réservés supprimées dans la version arrêtée (Hameau des Frênes, Plaine des Ecards, Ferme Rébultot, Gournay, Côte de Fontaine, Les Murets, Belle Étoile, etc.).
  - Corrections d'erreurs (bénéficiaire, parcelles mal attribuées, retrait de parcelles non pertinentes).
  - Matérialisation de toutes les fiches réclamées sur les cartes de zonage.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :
Les fiches d'emplacements réservés non retenus ne seront pas réintégrées.

Les suppressions des ER n°46, 47, et des parcelles du n°48 et N°49 seront prises en compte, ainsi que le maintien de celui du cimetière.

- **Thématique des OAP :**
  - Nouveau Quartier : ajustement de l'échéancier (15 ha ouverts à l'urbanisation au lieu de 17,6 ha), modification stricte de l'OAP 519.
  - Résidence du Temple : assouplissement des prescriptions graphiques, suppression de contraintes excessives (cheminements difficiles en PMR), révision des hauteurs de clôture et du pourcentage de pleine terre, possibilité de fixer un coefficient de végétalisation.
  - Autret Prévotière : correction d'erreurs factuelles, précisions paysagères, limitation maximale de densité et logements sociaux, éventuel stationnement mutualisé.
  - Rue Dr Bonnet : interrogation sur la pertinence d'une densité minimale imposée, orientation vers un projet à dominante paysagère et urbaine (mise en valeur de la Lézarde).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Sur l'OAP du Nouveau Quartier, la dernière proposition d'OAP transmise par la ville de Montivilliers sera intégrée dans le PLUi approuvé.

Pour l'OAP Résidence du Temple, les demandes de la commune seront prises en compte à l'exception de celles ne relevant pas de l'OAP mais du règlement écrit (clôtures, surface de pleine-terre,…).

Les demandes sur l'OAP Autret Prévotière (corrections, stationnement mutualisé, densité) seront intégrées. Une densité cible d'environ 20 logements sera également précisée dans l'OAP, applicable avec une marge de compatibilité.

Pour l'OAP du secteur Bonnet, elle sera supprimée dans la version approuvée du PLUi.

- **Observations générales :**
  - Observations sur les articles 4.4 et 5 de la zone UC concernant la hauteur des clôtures et la surface d'espace libre de pleine terre.
  - Cohérence entre zonages UC/UG et vocation réelle des sites.
  - Questions sur l'utilité de fixer un coefficient de végétalisation dans l'OAP.
  - Ajout d'accès stratégiques manquants sur les cartes (ex. connexion à un futur arrêt de tramway).
  - Clarification des légendes graphiques pour éviter des incohérences entre texte et cartes.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Cf. réponses apportées précédemment.

Octeville-sur-Mer

- Le tracé des espaces proches du rivage (EPR) est préoccupant car il pénalise l'agriculture. Il est souhaité que ce tracé soit modifié pour éviter de couper les exploitations et permettre la création de bâtiments à vocation exclusivement agricole.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

La délimitation des EPR répond aux dispositions de la Loi Littoral et s'appuie sur des critères d'identification définis et justifiés dans le volume 6 du rapport de présentation : première route rencontrée ou dans le cas des exploitations agricoles, premier alignement boisé venant ceinturer le site. Seule une des 3 exploitations agricoles concernées à OSM pourrait répondre à ce critère : Chemin des primeurs, la limite pourrait s'appuyer sur l'alignement boisé à l'ouest de la parcelle ZP0194.

- L'OAP doit être complétée pour inclure de manière plus détaillée les orientations de l'OAP de la prairie travaillée, comme indiqué dans le cadre de la DPMEC n°3.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

L'engagement de la DPMEC a été réalisée en parallèle de l'élaboration du PLUi, les OAP ont progressé de pair dans leur contenu respectif. L'OAP du PLUi sera complétée pour son approbation afin de reprendre de manière plus détaillée les orientations travaillées dans le cadre de la DPMEC.

Oudalle

- Favoriser les pistes cyclables.
- Sécuriser certaines voies routières dangereuses pour les transports scolaires.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Les pistes cyclables existantes ou en projet ont été identifiées sur le règlement graphique, afin de les protéger. Si la commune souhaite ajouter certains tracés, ces ajouts seront analysés dans le cadre d'une future évolution du PLUi.

La Direction de la Voirie et des Mobilités de la Communauté urbaine a été associée à

l'élaboration du PLUi, sans identifier de besoins en matière d'emplacements réservés. Si la commune identifie des voiries dont la sécurisation pourrait se traduire par un emplacement réservé, cette demande sera à analyser avec la direction Voirie et Mobilité et pourrait être prise en compte dans le cadre d'une future évolution du PLUi.

Pierrefiques

- Réviser les nouveaux zonages de certains risques liés aux cavités : aucun document ne justifie un périmètre de sécurité élargi pour la parcelle napoléonienne A 81.
- Ajouter trois emplacements réservés, conformément à ceux qui existaient dans l'ancien document d'urbanisme. Voir le plan joint à la délibération.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Des échanges ont eu lieu avec la commune sur l'indice identifié sur la parcelle A81 qui correspond à une déclaration d'ouverture de carrière dans une parcelle napoléonienne. Du fait de cette archive, le périmètre doit être conservé.

L'ajout de trois emplacements réservés au bénéfice de la commune pour la création d'une mare, de l'extension du cimetière et la création d'un cheminement piéton peut être prise en compte.

Sainneville

Le maire critique le processus de consultation en raison de la réception tardive des documents, et de plusieurs erreurs, comme la confusion entre une mare et un bac à poissons.

Le conseil municipal souligne l'importance de la compétence communale en développement et aménagement. Il insiste sur le respect des identités locales et de l'histoire de la commune. Il est rappelé que le développement de Sainneville a été modéré et progressif, principalement au centre du bourg, pour préserver les terres agricoles et éviter un mitage excessif.

Le Conseil Municipal souligne l'injustice de restreindre la division des parcelles dans les hameaux équipés sans consommation de nouvelles terres agricoles, une contrainte absente dans les anciens Plans d'Occupation des Sols.

Il critique également l'interdiction faite aux propriétaires non-agriculteurs de construire des abris de jardin ou des annexes sous prétexte de consommation de terres agricoles.

Le Conseil pointe l'incohérence de ces restrictions face à des projets consommant des centaines d'hectares de terres agricoles, comme une nouvelle liaison ferroviaire entre Paris et Le Havre.

Par conséquent, il demande une modification du projet de zonage de la commune, notant que les possibilités de construction en centre-bourg sont fortement limitées.

- **Clos-masures :** demande de classement de plusieurs parcelles en clos masures, avec une demande spécifique pour la parcelle A 897 (Consorts MALO) pour une zone UE sur le Hameau d'Etainhus.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Les parcelles A631 et A435 ne répondent pas aux critères d'identification d'un clos-masure.
La parcelle B455 peut être ajoutée, compte-tenu de l'alignement boisé, le verger et le patrimoine bâti caractéristiques.
La parcelle A 897 ne répond également pas aux critères d'identification. Il s'agit d'une partie d'un ancien clos-masure disparu.
La commune demande également le retrait du verger figurant sur la parcelle A550. Il s'agissait d'un parc et jardin plutôt que d'un verger. Cette demande sera prise en compte.

- **Modification de zonage :**
  1. Pour le hameau de Grénesé, modifier les contours du zonage pour repasser certaines parcelles en zone A.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Dans le hameau de Grénesé, ce retrait nécessiterait également le retrait de la partie de la parcelle B209 pour respecter la cohérence de l'ensemble bâti. Cette demande nécessite d'être étudiée et partagée avec la commune avant d'y apporter une réponse précise.

2. Pour le hameau de Héroboc, transformer le hameau en zone agricole ou en zone UE.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Le PLUi identifie ce secteur en zone N, en raison du faible nombre de constructions et des enjeux naturels présents (corridor écologique, espace boisé classé, ruissellement). Ce classement ne permet pas les divisions parcellaires et les nouvelles constructions, mais permet l'extension des constructions existantes et la construction d'annexes (dans des conditions fixées aux pages 267 et 268 du règlement écrit). Le règlement de la zone Naturelle est identique avec le règlement de la zone Agricole.

3. Pour le hameau d'Etainhus, conserver le hameau en zone agricole ou le transformer en zone UE.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

La demande de classer le hameau d'Etainhus en zone UE est prise en compte, par cohérence avec le classement de ce secteur qui se prolonge sur la commune d'Etainhus.

- **Retrait des bacs à poissons :** Plusieurs parcelles ont été identifiées pour le retrait des bacs à poissons, avec des justifications spécifiques pour certaines d'entre elles.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Cette demande sera partiellement prise en compte, compte tenu du rôle hydraulique que jouent certaines mares. Ce sujet sera étudié finement et rediscuté avec la commune.

Autres demandes :

- Création de STECAL sur certaines parcelles pour permettre la création de bâtiments en accord avec le patrimoine actuel. (parcelle B497 (M. CAZEUBON) et parcelle A 805 (Mme DERREY) pour permettre la création d'un bâtiment en accord avec le patrimoine actuel (type pigeonnier, charreterie, manège ...)

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Concernant la propriété de M Cazeubon, il est confirmé que les trois bâtiments SAI 17, 18 et 19 sont pris en compte dans le répertoire des bâtiments pouvant changer de destination (permettant de l'habitat notamment). En raison du classement en zone A, seules sont autorisés les annexes et les extensions des constructions existantes. Le propriétaire est invité à prendre connaissance des dispositions de l'OAP « Clos-masure » et les prescriptions liées à l'identification des clos-masures au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Concernant la propriété de Mme Derrey, la création de STECAL nécessite d'être soumis à l'avis de la commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Cette commission s'est réunie le 27 juin 2025 pour examiner le projet de PLUi arrêté et a ainsi pu se prononcer sur les projets de STECAL figurant dans le document. L'ajout de nouveaux STECAL entre l'arrêt et l'approbation du PLUi ne permettrait pas à la CDPENAF de s'exprimer sur ces nouveaux périmètres. Un STECAL doit rester limité en surface, et dans le cas de ces clos-masures, ne peut être délimité sur l'entièreté des parcelles. Il doit délimiter précisément l'emprise dédiée au projet. Il est indiqué par ailleurs qu'un STECAL n'est pas nécessaire pour la construction d'un bâtiment agricole si le propriétaire a le statut d'agriculteur. La commune est donc invitée à transmettre les périmètres souhaités. Cette demande et les éléments de projet seront analysés dans le cadre d'une future évolution du PLUi.

- En zone agricole, les annexes pourront être à une distance de 3 mètres des limites séparatives ou en limite séparative.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Le règlement écrit impose un recul de 5m pour toute nouvelle construction. Une évolution du règlement sur ce point est susceptible d'avoir des incidences pour les autres communes.

- Les terrains de plus de 4000 m² pourront être divisés en deux parties similaires, une possibilité existante dans les anciens POS et reprise dans d'autres PLUi.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Les hameaux structurés identifiés en zone UE peuvent faire l'objet de divisions pour la création de terrains à bâtir, dans la mesure où les conditions fixées pour l'urbanisation de ces secteurs sont respectées. Dans les zones d'urbanisation diffuses, classées en zone Agricole ou Naturelle, les divisions ne sont pas permises dans l'objectif de limiter le mitage et la consommation foncière. L'extension des constructions existantes et la réalisation d'annexes y sont possibles afin de permettre l'évolution du bâti existant.

- **Mesures futures :**
  - Le conseil municipal prévoit de prendre des délibérations pour demander des autorisations pour tout abattage d'arbres, clôtures, ravalement, isolation par l'extérieur, ainsi que pour toute installation de pompe à chaleur.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Ces délibérations relèvent du champ du Code de l'urbanisme qui soumet les changements d'aspect extérieur à déclaration préalable ou de la planification pour laquelle la Communauté urbaine est compétente. A la suite de l'approbation du PLUi, sera soumise au vote du conseil communautaire l'instauration d'une déclaration préalable pour les clôtures.

Saint Jouin-Bruneval

- ➢ **Zone d'intervention du Conservatoire du littoral :**
  - Demande de classement en zone AR (Agricole avec Restrictions, de la zone entre les Valleuses de Bruneval et Boucherot.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

La zone d'intervention du conservatoire du littoral justifie cette demande de modification. Ce critère sera à considérer dans la justification de la délimitation des EMR.

- ➢ **Zonage des Valleuses :**
  - Conservation d'un zonage similaire à celui du PLU actuel, à savoir UEL (Zone Urbaine Équipée Limitée) et non N (Naturelle) des Valleuses Boucherot et de Bruneval.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Les deux hameaux n'ont pas été identifiés au même titre dans l'analyse des secteurs déjà urbanisés faites dans le SCoT approuvé. Le classement en UEl est réservé aux SDU identifiés dans le SCoT, c'est le cas de Bruneval. La partie haute de la valleuse de Boucherot, partie la plus urbaine en continuité du centre-bourg, est maintenue en zone UE.

- ➢ **Normes particulières pour le port d'Antifer :**
  - Mise en place de normes particulières sur la zone centrale non bâtie couverte par la ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique).
  - Art UI.3 : Mise en place d'une hauteur maximale.
  - Art UI.5 : Demande d'un coefficient supérieur à celui en vigueur sur le reste d'Haropa.
  - Art UL.1 : Possibilité de construire de nouveaux restaurants présentant une activité annuelle.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

La hauteur maximale réglementée est fixée à 30 m dans la zone UI du port d'Antifer. L'emprise au sol maximale n'est pas réglementée dans la zone UI. La définition d'une prescription

d'emprise au sol sur ce site serait à étudier avec HAROPA Port et pourrait nécessiter la création d'un nouveau secteur. Les restaurants sont autorisés sous conditions dans la zone UL (activité saisonnière dans les volumes bâtis existants à la date d'approbation du PLUi).

- ➢ **Zonage dans le bourg :**
  - Plan de zonage entre l'église et le Clos des Fées mettre les parcelles BV 178-179 dans un zonage permettant la réalisation d'un cabinet médical de groupe et du logement locatif (UB ou autre à confirmer).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

L'emprise du terrain de tennis sera reclassée en zone UB pour y autoriser davantage de fonctions urbaines dans l'hypothèse d'une refonte future du site.

- ➢ **Emplacement pour logements séniors :**
  - Besoin d'un emplacement ou espace pour permettre l'implantation future de logements séniors : Mettre la parcelle BV10 en zonage permettant des logements séniors, avec une hauteur de R+2+C (Rez-de-chaussée + 2 étages + Combles), donc UB ou autre adéquat pour des logements séniors associés à une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

La hauteur maximale autorisée sur la parcelle BV 0010 sera fixée à R+2+C et une servitude de mixité sociale imposant la réalisation de logements sociaux sera ajoutée (100% des logements à réaliser). Cette parcelle sera reclassée en zone UB, au même titre que le lotissement de la sente des Hêtres, au Nord, et que la parcelle BV 0008, à l'ouest, pour garantir une continuité avec la zone UB déjà identifiée.

- ➢ **GR du littoral :**
  - Le GR du littoral doit être en continu au niveau du transformateur EDF du port d'Antifer. L'emplacement réservé doit contourner le transformateur EDF.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Cette demande de prolongement de l'emplacement réservé SJB16 sera prise en compte dans la version approuvée du PLUi.

- ➢ **Recalage de l'emplacement réservé :**
  - Recaler l''emplacement réservé Saint-Jouin-Bruneval 10 correctement sur le plan de zonage, plus à l'ouest en limite séparative de l'herbage et non au milieu de la parcelle.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

L'emprise de cet emplacement réservé sera adaptée dans la version approuvée du PLUi.

- ➢ **Arbre remarquable :**
  - Positionner l'arbre remarquable (chêne de plus de 200 ans) à l'entrée du chemin du Sergent Cox.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Cette demande d'identification d'un arbre au titre de l'article L151-23 sera prise en compte dans la version approuvée du PLUi.

- ➢ **Retrait de la construction sur la parcelle BH 25 :**
  - Retirer la construction sur la parcelle BH 25 du patrimoine bâti remarquable.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Cette demande sera prise en compte.

➢ **STECAL pour reconstitution d'un Clos masure :**

- Le STECAL Saint-Jouin-Bruneval 07 devrait être plus grand et suivre l'emprise d'un ancien Clos masure que la mairie souhaite reconstituer à terme.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Ce STECAL sera supprimé dans la version approuvée du PLUi. L'opportunité d'un STECAL, au regard des caractéristiques du projet envisagé, pourrait être rediscutée avec les personnes publiques associées, et réétudiée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi.

➢ **Demande de STECAL pour hébergements touristiques :**

- Demande d'un STECAL pour un deuxième hôtel chemin des Troglodytes, parcelle BI01.
- Demande d'un STECAL pour hébergement touristique complémentaire, 6 rue des Cerisiers, parcelle BK 10.
- Demande d'un STECAL pour hébergement touristique, 3 rue Claude Monet, parcelle BN 117.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Concernant ces trois demandes, l'identification de STECAL pour la création de nouveaux bâtiments est strictement encadrée dans les communes littorales. Les STECAL doivent faire l'objet d'un avis de la CDPENAF avant inscription dans le PLUi. Le bâtiment repéré est déjà identifié comme bâtiment pouvant changer de destination.

➢ **Alignement d'arbres :**

- Au Grand Hameau, le secteur de camping NC n'a jamais eu d'alignement d'arbres, donc à enlever sur les parcelles BS 67-68.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Cette demande sera prise en compte dans la version approuvée du PLUi.

- Dans le bourg, la parcelle AUD, parcelle n° BA 97, n'a jamais eu d'alignement d'arbres le long de la RD111.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Il ne s'agit pas d'un alignement d'arbres existant, mais d'un alignement d'arbres à créer, en cohérence avec le parti d'aménagement envisagé dans l'OAP sectorielle associée. L'identification d'un EBC à créer est le seul outil pour imposer la plantation d'un alignement boisé ou d'une haie de long de la RD.111.

➢ **Clos-masures :**

- Plusieurs Clos masures sont amputés de certaines parcelles qu'il convient de remettre afin de former réellement le Clos masure dans son intégralité.
- Au Grand Hameau, rue des Tulipes, les parcelles BT 25-26-27-28-29 forment un ensemble constituant un Clos masure.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Cette demande sera prise en compte dans la version approuvée du PLUi.

- Le Clos masure en limite d'Heuqueville est à mettre en intégralité, parcelles n° 115-116.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Cette demande d'identification d'un nouveau clos-masure sera prise en compte dans la version approuvée du PLUi (clos-masure d'intérêt).

- Au Petit Hameau, rue des Primevères, la parcelle BS160 est à intégrer pour mettre en intégralité le Clos masure.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Cette demande de modification du clos-masure sera prise en compte dans la version approuvée du PLUi.

Saint-Laurent-de-Brèvedent

- **Modifications pour le Secteur UYenr et l'OAP #225 :**
  - **Sous-destination "Entrepôt" :** La sous-destination "Entrepôt" n'est pas autorisée dans le secteur UYenr. Demande de modification du tableau à la page 187 et suppression de la mention à la page 190.
  - **Sous-destination "Industrie" :** Dans le secteur UYenr, les constructions relevant de la sous-destination "Industrie" sont autorisées à condition d'être liées à la filière d'énergie solaire photovoltaïque. Elles doivent également être compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et ne pas être source de nuisances pour l'environnement immédiat (bruit, odeurs, circulation, etc.). Demande de modification de la page 189 pour refléter cette condition.
  - **Sous-destination "Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale" :** Dans le secteur UYenr, les constructions relevant de la sous-destination "Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale" sont autorisées à condition d'être liées à la filière des énergies renouvelables à dominante électricité. Demande de modification de la page 189 pour refléter cette condition.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Ces demandes exprimées par la commune avant l'arrêt du PLUi seront bien prises en compte dans la version qui sera soumise à approbation.

- **OAP Sectorielles / Volume 1 / OAP #225 - Ancien Centre du HAC :**

  Il est précisé que les entrées existantes seront réservées uniquement aux véhicules légers.

  - Demande de modification de la page 938 pour indiquer que "Les accès existants seront maintenus uniquement pour les véhicules légers et un accès sera créé sur la route du Château pour les véhicules lourds".
  - Demande de modification de la légende de la page 939 pour indiquer "Accès routier à créer (véhicules lourds)" et "Accès routier à conserver (uniquement pour les véhicules légers)".

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Ces demandes d'ajustement de l'OAP Ancien Centre du Hac seront prises en compte.

Sainte-Adresse

- OAP sectorielle aménagement de la friche de l'ancienne École Nationale Supérieure Maritime :
  - Intégrer au PLUi le texte de l'OAP faisant l'objet de la modification n°6 du PLU.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

L'engagement de la modification simplifiée relative au projet d'aménagement de la friche de l'ancienne Ecole Nationale Supérieure Maritime a été réalisée en parallèle de l'élaboration du PLUi ; les OAP ont progressé de pair dans leur contenu respectif. L'OAP du PLUi sera complétée pour son approbation afin de reprendre de manière plus détaillée les orientations travaillées dans le cadre de la modification simplifiée n°6 du PLU de Sainte-Adresse, approuvée le 25 septembre 2025.

- OAP thématiques : Préciser que les prescriptions de ces OAP doivent être appréhendées comme des recommandations sans valeur contraignante, dont l'application est liée à la libre appréciation des porteurs de projets.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Certaines dispositions des OAP thématiques ont une valeur prescriptive (elles ne peuvent pas être considérées comme des simples recommandations), d'autres relèvent davantage de la recommandation. Si la commune souhaite que certaines prescriptions relèvent davantage d'une recommandation, la prise en compte de cette demande nécessite d'être étudiée.

- OAP Projets de Qualité : retirer les dispositions suivantes :
  - Implantation et volumétrie : « Les constructions s'implantent de façon perpendiculaire et/ou parallèle avec les voies publiques et/ou les limites parcellaires ».

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Ces dispositions relatives à l'implantation et volumétries seront présentées en recommandations.

  - Confort des logements : « À partir de 5 logements créés, au moins 65% des logements seront traversants et/ou proposeront une double orientation ».

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Cette disposition a pour objectif de fixer certains objectifs qualitatifs pour la production de nouveaux logements.

- Plan de zonage : Modifier le zonage proposé relatif aux zones urbaines en transformant les Zones UC en Zones UB, en conservant uniquement le zonage UC pour les zones suivantes :
  - Le périmètre du lotissement de la Hêve.
  - La parcelle AC 114 (propriété 15 rue Charles Dalencour).
  - Dans le quartier du Nice Havrais, uniquement le périmètre soumis au Plan de Prévention des Risques Naturels liés aux mouvements de terrain.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Cette demande sera prise en compte.

- Modifier les règles applicables à l'ensemble cohérent du lotissement de la Hêve en fixant les marges de recul à 5 mètres par rapport à la voie et à 2,5 mètres vis-à-vis des limites séparatives.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

La demande relative au souhait de modifier les règles applicables à l'ensemble cohérent du lotissement de la Hève en fixant les marges de recul à 5 m par rapport à la voie et à 2,5 m vis-à-vis des limites séparatives sera prise en compte.

- Retirer le périmètre du quartier du Nice Havrais de la liste des ensembles cohérents.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Cette demande sera prise en compte.

- Exclure la parcelle XA 291 (6 rue du Roi Albert) du zonage du secteur de diversité commerciale.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

La parcelle XA 291 (6 rue du Roi Albert) est bien exclue du linéaire de protection commerciale.

- Inscrire la Ville de Sainte-Adresse dans la liste des communes ayant instauré le Droit de Préemption sur les Baux Commerciaux.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Cette demande sera prise en compte.

Saint-Martin-du-Bec

- Souhait que le périmètre rapproché des captages d'eau potable apparaisse sur tous les plans.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Les périmètres de protection de captages sont reportés sur le plan des SUP, identifié dans les documents à prendre en compte pour toute demande d'urbanisme. Un travail sera mené pour que cette information soit bien présente sur les outils de consultation numérique qui seront développés pour la mise en œuvre du PLUi ainsi que sur les outils d'aide à l'instruction des autorisations d'urbanisme.

- Souhait que le hameau de l'Épine Brière reste en zone Uh (secteur urbain de hameau).

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

La taille et la morphologie du secteur ne répondent pas pleinement aux critères d'identification des hameaux en zone U. La suite donnée à cette demande doit être étudiée en cohérence avec les choix réalisés dans les autres communes.

Saint-Martin-du-Manoir

- Demande d'ajout des fiches pour chaque bâtiment remarquable identifié et inscrit dans les documents.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

La commune a exprimé le souhait que des fiches soient réalisées pour chacun des bâtiments remarquables identifiés et inscrits dans les documents d'urbanisme, y compris ceux qui ne relèvent pas du niveau 3 de protection. Toutefois, cette demande ne peut être satisfaite dans le cadre de la procédure actuelle. Bien que non retenue à ce stade, son intérêt pourra être réexaminé lors d'une future évolution du PLUi.

- Demande d'inscrire le lotissement des Hauts de Saint Martin dans sa totalité en protection niveau 3.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Il convient de rappeler que seuls deux niveaux de prescription sont prévus pour les ensembles urbains cohérents. Le lotissement des Hauts de Saint-Martin bénéficie déjà de prescriptions spécifiques visant à préserver sa valeur patrimoniale. En conséquence, cette demande ne peut être prise en compte.

- Révision des contraintes sur certaines parcelles pour permettre des constructions sans dénaturer les clos masures.
- La parcelle n°1141 n'est pas une contrainte pour le développement agricole.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Cette parcelle n'a pas pu être localisée. Il est à noter qu'une seule exploitation agricole située à Saint-Martin-du-Manoir se trouve dans un clos-masure. L'OAP dédiée aux clos-masures prévoit la possibilité d'agrandissement de ces exploitations, sous certaines conditions.

- Pour la parcelle n°1145, une seule nouvelle construction pourra être autorisée sans dénaturer l'aspect du clos masure; la construction devra s'intégrer architecturalement dans le clos masure.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Cette parcelle n'a pas pu être localisée précisément. La possibilité de construire sur ce terrain est encadrée par le zonage en vigueur. Le règlement écrit impose plusieurs exigences spécifiques aux clos-masures, notamment en matière d'intégration architecturale, de respect de l'implantation le long des limites du clos, et d'autres prescriptions techniques mais ne peut pas limiter le nombre de constructions autorisées.

- Demande de précision quant aux clôtures : les clôtures type industriel et les lamelles occultantes PVC sont interdites ; cela signifie-t-il que les clôtures type industriel avec une haie

ou lamelles en bois naturel sont interdites ? Si c'est le cas, nous demandons que les clôtures type industriel soient autorisées avec plantation de haie ou mise en place de lamelles en bois naturel (composite et PVC imitation bois interdit). Les clôtures de type industriel avec une bâche occultante sont proscrites pour toutes les zones.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Cette proposition est en cours d'analyse, au regard des différents retours que le sujet des clôtures a suscité, aussi bien lors de la consultation des communes que de l'enquête publique. Le CAUE 76 a été sollicité pour une analyse des dispositions relatives aux clôtures en vue d'une prise en compte dans la version approuvée du PLUi.

Saint-Vincent-Cramesnil

Le conseil municipal souhaite que :

1. L'axe de ruissellement situé Route du Chêne et provenant des terres de St Vigor d'Ymonville soit repris dans le PLUi tel qu'il est présenté dans le zonage de la carte communale.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Concernant les questions relatives à l'hydraulique et aux risques et suite à l'avis exprimé par la Direction Cycle de l'Eau, consultée, cette demande sera satisfaite dans le PLUi approuvé.

2. Le Manoir du Castillon soit retiré du patrimoine de la commune.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Cette demande sera prise en compte.

3. Les périmètres de sécurité des indices de cavités n°44 et n°98 soient repris tels que présentés dans les arrêtés du maire.

Est annexé un compte rendu d'une délibération datée du 27 juin 2025 où le conseil a examiné le rapport d'investigation concernant l'indice de cavité n°98 situé au Castillon. Suite à la présentation des conclusions du cabinet Explor'E, le conseil municipal a décidé d'accepter le nouveau périmètre de sécurité pour cet indice de cavité. Cette décision a été prise à l'unanimité avec 11 votes pour et 1 abstention (arrêté municipal rédigé pour officialiser cette modification du périmètre de sécurité de l'indice de cavité n°98, conformément aux recommandations d'Explor-E et en l'absence de réponse de la DTTM). Le nouveau périmètre de sécurité est décrit et illustré dans l'arrêté, et la décision est effective depuis le 27 juin 2025.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Une mise à jour des périmètres apparaissant sur le plan des risques est prévue avec l'approbation du PLUi.

Sandouville

- ➢ Demande de changement de zonage pour le Hameau du Carouge urbanisé en AUE à la place de A (plan joint) en raison des équipements existants : eau, assainissement, éclairage, transports scolaires.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Le secteur du Carouge n'est pas identifié dans le SCoT comme secteur déjà urbanisé au titre de la loi Littoral (critères d'organisation urbaine non remplis). Il ne peut par conséquent pas être identifié en zone U constructible au sein du PLUi.

8 : Remarques et questions de la commission d'enquête

8.1 : Procédures d'urbanisme pour quatre communes

La commission a eu connaissance de quatre procédures d'urbanisme, engagées par la communauté urbaine, préalablement à l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de PLUi. La commission souhaite, d'une part, obtenir des précisions sur ces procédures et sur leur bilan respectif et, d'autre part, savoir pour quelles raisons elles n'ont pas été directement intégrées au projet de PLUi, induisant par conséquent un télescopage avec celui-ci. Il s'agit des communes suivantes :

1. Gainneville : Modification simplifiée n° 1 du PLU de Gainneville avec mise à disposition du public du rapport de présentation du 18 juin au 18 juillet 2025.
2. Sainte-Adresse : Modification simplifiée n° 6 du PLU de Sainte-Adresse avec mise à disposition du public de la notice de présentation du 18 juin au 18 juillet 2025.
3. Octeville-sur-Mer : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU d'Octeville-sur-Mer. Enquête publique du 23 juin au 23 juillet 2025 portant sur le projet d'aménagement de La Prairie.
4. Le Tilleul : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU du Tilleul afin d'ouvrir à l'urbanisation le site de l'aire de stationnement de La Guézane. Enquête publique du 28 juillet au 28 août 2025.

Réponse de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole :

Ces quatre procédures ont été engagées de manière coordonnée pour permettre une sortie opérationnelle des projets souhaités par chacune des communes sans attendre la finalisation du PLUi à l'échelle des 54 communes.

La procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de Gainneville avait pour objectif la création d'un pôle de santé, avec la création d'un secteur dédié au sein du PLU et la réduction du recul des implantations des bâtiments vis-à-vis de la RD6015. Une mise en œuvre du projet était initialement ciblée sur le 1er trimestre 2025, soit un an avant l'approbation du PLUi. Bien que la procédure n'ait pu être engagée qu'en début d'année 2025 en raison d'éléments du dossier qui restaient à stabiliser, le permis de construire du pôle santé a d'ores et déjà pu être délivré le 2 octobre 2025, suite à l'approbation de cette procédure en septembre 2025.

La procédure de modification simplifiée n°6 du PLU de Sainte-Adresse s'inscrit dans la poursuite de la modification n°5 du PLU communal initiée en 2022 pour permettre le renouvellement urbain de l'ancien site de l'Ecole Nationale Supérieure Maritime. Suite à l'abandon de l'opération par l'opérateur Nexity en raison de l'évolution du contexte immobilier peu favorable, la commune de Sainte-Adresse a de nouveau initié les démarches de recherche d'un nouvel opérateur. Le programme proposé à surface habitable globale quasi identique (22 000 m²) présentait un nombre plus important de logements et notamment de petits logements. Cette évolution, cohérente avec les besoins de la population et les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH), nécessitait un ajustement de l'OAP approuvée en 2022 sur le nombre de logements attendus. Des ajustements mineurs ont pu être apportés sur la qualité de l'insertion paysagère ou les besoins en matière de stationnement. La tenue d'un calendrier en amont de l'approbation du PLUi s'est avérée nécessaire au regard des calendriers de portage foncier assuré par l'Etablissement Public Foncier de Normandie pour le compte de la commune et arrivant à expiration avant 2026. La procédure de modification a été approuvée en septembre 2025.

La Déclaration de Projet emportant Mise En Compatibilité (DPMEC) n°3 du PLU de la commune d'Octeville-sur-Mer vient poursuivre le travail engagé par la commune depuis près

de 10 ans sur la réalisation d'une opération mixte d'habitat dont la réalisation répond à plusieurs enjeux prégnants.

Depuis les évolutions introduites par la loi ELAN, la commune d'Octeville-sur-Mer ne répond pas aux exigences de la loi SRU en matière de logements sociaux. Au 1er janvier 2024, elle affichait un taux de logements sociaux d'environ 10,3 %, soit le plus faible du département. Des objectifs chiffrés ont été fixés par l'État dans le cadre de contrats triennaux couvrant la période 2023-2025. Permettre cette opération et la réalisation de 151 logements sociaux répond ainsi aux objectifs calendaires de production de logements fixés par l'Etat et dont l'échéance est la fin d'année 2025.
A cet enjeu s'ajoute celui de renforcer le parcours résidentiel de la commune et de soutenir l'attractivité de son centre-bourg. Octeville-sur-Mer a connu un développement résidentiel important de ses hameaux ces dernières années sous la forme principalement de constructions de grands logements s'adressant en priorité à des acquéreurs. A ce jour, elle n'est pas en mesure de proposer une offre de petits logements en locatif et de répondre aux besoins des jeunes de la commune et des séniors. L'un des enjeux de l'opération consiste donc à étoffer le parcours résidentiel de la commune et de proposer une typologie variée de logements dans l'objectif d'une plus grande mixité, à proximité immédiate de son centre-bourg. Soumise à l'application de la Loi Littoral, l'urbanisation en extension n'est possible que dans le centre-bourg de la commune. Dans les hameaux identifiés dans le Schéma de Cohérence Territoriale en secteur déjà urbanisés (SDU), seuls les projets de densification sont possibles. Suite à l'avis favorable de la commissaire-enquêtrice, assorti de deux réserves concernant l'articulation à garantir entre les documents communaux et supra communaux et la protection du cadre de vie des riverains à renforcer et la sécurité des biens et des personnes à assurer, la DPMEC n°3 sera approuvée en novembre 2025. Sur le plan opérationnel, les autorisations sont pour partie déjà déposées et en cours d'instruction compte-tenu du calendrier du plan triennal de l'Etat et pourront être délivrées avant la fin d'année 2025.

La Déclaration de Projet emportant Mise En Compatibilité (DPMEC) n°2 du PLU de la commune du Tilleul a pour objet la création d'une zone urbaine dans le PLU permettant la pérennisation et l'aménagement du parking dit de la Guezane situé en entrée de ville d'Etretat, répondant aux enjeux de gestion des flux touristiques et de diminution des stationnements sauvages.
Cette procédure s'inscrit dans la mise en œuvre du programme d'actions du Syndicat Mixte Grand Site Falaises d'Etretat-Côte d'Albâtre validé par le Ministère de la Transition Ecologique. Identifié dès les premières études engagées de 2014 à 2016, la pérennisation de ce site a été confirmée en 2019 par le schéma des mobilités et des itinérances douces porté par le syndicat mixte. Depuis, les propriétaires du terrain qui portent le projet ont engagé différentes études pour concevoir les futurs aménagements nécessaires à la réalisation d'une aire de stationnement fonctionnelle et paysagée. Les études, dont le calendrier initial s'est allongé, ont été finalisées en début d'année 2025, permettant au maître d'œuvre de déposer l'autorisation d'urbanisme dès l'automne. Ce calendrier rend possible un démarrage des travaux avec une mise en service de l'aire pour la saison touristique 2026 ; ce que n'aurait pas permis le calendrier du PLUi. Suite à l'avis favorable du commissaire-enquêteur, assorti de 4 recommandations, la DPMEC sera approuvée en décembre 2025.

8.2 : Ouverture à l'urbanisation des zones 2AU

Pour l'OAP thématique relative à l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU dédiées à l'activité économique, différées entre 2031 et 2035, il est indiqué au bas du tableau de la page 5 (capture d'écran ci-dessous) une surface totale de 255 hectares (ha) au titre du secteur intitulé « Les Herbages » mais sans que soit précisé la ou les communes concernées.

Saint-Vigor-d'Ymonville	Habitat	AUE	Grand clos de Bisrue	1,6	1,6	
	Économique	2AU	La Mare Plate	83,6		83,6
Saint-Vincent-Cramesnil	Habitat	AUE	Les Sorbiers	0,7		0,7
Sandouville	Habitat	AUD	Les grands champs	2,4	2,4	
Turretot	Habitat	AUC	Rue de la Côte Fleurie	1,2	1,2	
-	Économique	2AU	Les Herbages	255,0		255
Total				**475,9**	**95,7**	**380,2**

La commission a toutefois déduit, à partir des informations de la page 4, que les 255 ha sont inclus dans les 338,6 ha qui seront réservés à la circonscription d'Haropa Port du Havre pour des activités industrielles et portuaires, c'est-à-dire : 83,6 ha pour la Mare Plate à Saint-Vigor-d'Ymonville, et 255 ha pour « Les Herbages ». La commission suggère, d'une part, que des précisions soient apportées à cette OAP pour une meilleure compréhension entre le texte de la page 4 et le bas du tableau de la page 5 et, d'autre part, qu'il soit indiqué sur quelle(s) commune(s) le secteur des 255 ha correspond ainsi que précisé à la page 240 du règlement écrit, de même pour situer le secteur de la Mare Plate.

Extrait de la page 4

21 zones dont l'ouverture est différée entre **2031 - 2035** – 380,2 hectares :

- 7 zones dédiées à l'activité économique – 358,2 hectares, dont 338,6 ha au sein de la circonscription d'HAROPA

Réponse de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole :

Des précisions seront ajoutées au sein de l'OAP thématique "échéancier d'ouverture à l'urbanisation) pour expliciter que :

- Le secteur des Herbages, d'une superficie de 255 ha s'étend sur 4 communes : Rogerville, Oudalle, Sandouville et Saint-Vigor d'Ymonville.
- La pointe du Hode, ou la virgule du Hode, qui fait partie du secteur de la Mare-Plate (plus grand), d'une superficie de 83,6ja est situé sur la commune de Saint-Vigor-d'Ymonville.

Ces deux secteurs s'inscrivent dans une dynamique de développement économique d'intérêt national, en cohérence avec la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'estuaire de la Seine, le SCoT récemment approuvé et les orientations stratégiques d'HAROPA Port.

Le classement en 2AU de ces zones relève d'une planification stratégique à horizon 2035, qui permet :

- d'anticiper les besoins fonciers liés à des projets industriels structurants,
- de sécuriser les conditions d'aménagement (mobilité, risques, environnement),
- de donner de la lisibilité aux acteurs économiques et institutionnels.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU nécessitera une procédure d'évolution du PLUi, prenant en compte le bilan et les règles de consommation foncière qui seront alors applicables (cf réponse apportée à l'avis de l'Etat - partie 5 du présent document).

8.3 : Anomalies constatées sur certaines pièces du dossier d'enquête

8.3.1 : PADD : La commission signale un problème de présentation du tableau ci-dessous de la page 51 du PADD. La densité plancher nette moyenne de 20 logements / ha figure sur la ligne « Rang de l'armature » alors qu'il devrait s'agir de la « Ville-centre ». De plus, les communes rurales n'apparaissent pas.

Rang de l'armature	Densité plancher nette moyenne pour les opérations de production de logements au sein des zones à urbaniser du PLUi à vocation résidentielle
Rang de l'armature	20 logements / ha
Ville -centre	15 logements / ha
Pôles urbains structurants	
Pôles structurants	
Pôles de proximité	12 logements / ha

Réponse de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole :
Le tableau figurant en page 51 du PADD du PLUi comporte effectivement une erreur de forme (décalage des lignes) qui sera corrigée dans le dossier d'approbation, car :
- la ligne "ville-centre" devrait être alignée sur la densité plancher 20 logements/ha.
- pour les pôles urbains structurants, les pôles structurants et les pôles de proximité, la densité moyenne est fixée à 15 logements/ha.
- la densité de 12 logements/ha s'applique aux communes rurales.

8.3.2 : Répertoire du patrimoine remarquable

De très nombreuses descriptions ne sont pas renseignées et des photographies sont le plus souvent manquantes. C'est notamment le cas pour La Poterie-Cap-d'Antifer et Saint-Laurent-de-Brèvedent (aucune information).

Le nombre d'éléments du patrimoine remarquable de niveau 3 est très variable. De nombreuses communes (**37**/54) sont sans aucun élément de ce niveau, en comparaison avec Saint-Jouin-Bruneval qui en répertorie 339 et Le Havre 808.

Questions :

Pourquoi seulement les communes de Gonfreville-l'Orcher, Harfleur, Saint-Martin-du-Manoir et Sainte-Adresse, répertorient-elles des niveaux 2 et/ou 1 (pas de niveau 3) alors que ce n'est pas le cas pour les autres communes ?

D'autre part, pourquoi certains bâtiments sont qualifiés d'anonyme ? C'est le cas pour : Angerville-l'Orcher, La Remuée, Saint-Jouin-Bruneval et Saint-Vincent-Cramesnil. De plus, pourquoi la plupart des communes identifient-elles seulement des bâtiments alors que d'autres municipalités répertorient également des constructions différentes (par exemple des habitations, voire des murs et clôtures) ?

Réponse de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole :
Le PLUi distingue plusieurs niveaux de protection des constructions représentant un intérêt patrimonial. Le recensement des bâtiments apparait sur le plan de zonage ainsi que sur le plan du patrimoine qui distingue les bâtiments selon leur niveau de protection.

- Le niveau 1 permet de suivre l'évolution de ces constructions en soumettant la réalisation de tous travaux au dépôt d'une déclaration préalable et leur démolition à l'obtention d'un permis de démolir.
- En niveau 2, la démolition des constructions est interdite, sauf impossibilité technique de rénover la construction et les travaux sont encadrés par des dispositions générales devant permettre de préserver les caractéristiques architecturales des constructions.
- Pour le niveau 3, une fiche spécifique par élément repéré détaille les caractéristiques du bâti et vis-à-vis desquelles des mesures de protection sont précisées. La mise en œuvre de la protection de niveau 3 nécessite de disposer de recensements détaillés avec un descriptif des caractéristiques à préserver par bâtiment dans la perspective de préserver la cohérence architecturale des bâtiments ainsi que leur singularité.

Ces niveaux de protection ont été définis en fonction de la qualité patrimoniale et des éléments de connaissance à disposition lors de l'élaboration du PLUi. Plusieurs recensements du patrimoine bâti et naturel étaient déjà existants à l'échelle du territoire et ont pu servir de base

au repérage du patrimoine avec un travail de mise en cohérence à l'échelle du PLUi qui n'a pu permettre une homogénéisation parfaite à l'échelle des 54 communes du territoire.
Les bâtiments indiqués "anonyme" sont des bâtiments relevant du patrimoine ordinaire du territoire qui ne représentent pas une construction emblématique particulière.
Il s'agit du premier PLUi de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole. La complexité de cet exercice a consisté à mettre à niveau les prescriptions applicables sur l'ensemble du territoire tout en tenant compte des spécificités du territoire, des communes et le niveau de connaissance hétérogène concernant certaines thématiques.

8.3.3 : Répertoire des bâtiments pouvant changer de destination

Pourquoi, pour toutes les communes, concernant les bâtiments pouvant changer de destination, est-il écrit : **Description en cours de rédaction**. Pour quelles raisons, ces descriptions n'ont-elles pas été mentionnées dans le répertoire faisant partie du dossier d'enquête ?

Réponse de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole :
Il s'agit d'une erreur matérielle qui sera corrigée dans le dossier de PLUi approuvé.

8.3.4 : Opérations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le tableau du résumé non technique, page 39, semble erroné sur le nombre d'OAP sectorielles, pour cinq communes, en comparaison des informations fournies au volume 1 de la pièce n° 3 traitant spécifiquement des OAP sectorielles. Ainsi, la commission a constaté des différences sur le nombre d'OAP entre les deux documents concernant les communes suivantes : Étainhus, Montivilliers, Octeville-sur-Mer, Saint-Gilles-de-la-Neuville, et Saint-Romain-de-Colbosc. À partir du volume 1, la commission a relevé un total de 142 OAP sectorielles, dont 22 pour le Havre (15 OAP et 7 OAP « cadre »).

Réponse de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole :
Cette erreur matérielle sera corrigée dans la version approuvée du PLUi. À noter que le nombre d'OAP sera susceptible d'évoluer. À la suite des demandes formulées par les conseils municipaux, plusieurs OAP seront supprimées, notamment à Étretat. L'ajout d'une OAP est également prévue à Graimbouville.

8.4 : Observations relatives aux changements de zonage

La commission constate que certains propriétaires ont vu leurs terrains, auparavant classés en zone agricole, devenir constructibles, tandis que d'autres ont, au contraire, vu leurs parcelles reclassées en zones agricoles ou naturelles.

Pour ces parcelles devenant inconstructibles, un nombre significatif de contributeurs exprime de vives contestations à l'égard de ces déclassements, qu'ils estiment insuffisamment justifiés.

Pour le classement en zone A, la commission attire l'attention sur le fait que, dans de nombreux cas signalés, aucune activité agricole n'est aujourd'hui exercée ni susceptible de l'être sur les terrains concernés. Plusieurs contributeurs soulignent ce point pour contester la pertinence du reclassement en zone agricole. Par ailleurs, certains intervenants indiquent envisager un recours contentieux contre ces décisions, notamment lorsque les parcelles déclassées ne présentent aucun potentiel agronomique avéré.

Enfin, plusieurs propriétaires précisent avoir acquis récemment ces terrains à des valeurs supérieures à celles du foncier agricole ou naturel, et déplorent une dévalorisation importante consécutive au reclassement, ainsi que l'impossibilité de mener à bien les projets initialement envisagés.

Pour le classement en zone N, certains contributeurs évoquent une absence totale de boisements, haies, de zones humides ou de faune/flore protégées.

La commission souhaite que la communauté urbaine fournisse une réponse circonstanciée et argumentée, **pour chaque contribution** traduite dans le procès-verbal afin que les motifs de ces déclassements puissent être examinés dans le cadre de l'enquête publique et de l'appréciation de l'intérêt général. Il convient qu'elle dispose des éléments détaillés (études, diagnostic) et objectifs de critères et justifications ayant conduit à ces évolutions de zonage en distinguant clairement le reclassement en zone N (protection environnementale) de celui en zone A (vocation agricole).

En outre la commission relève qu'il est parfois difficile, à la lecture du zonage, de comprendre la délimitation précise entre les zones agricoles (A), urbaines (U) et naturelles (N).

Certaines parcelles voisines présentent des situations contrastées, certaines étant classées en zones constructibles tandis que d'autres, de caractéristiques similaires, sont reclassées en zones agricoles ou naturelles. Cette situation suscite l'incompréhension d'un certain nombre de propriétaires et de contributeurs, qui peinent à percevoir les critères ayant guidé ces distinctions.

La commission souhaiterait que la collectivité apporte des précisions sur la méthode et les éléments d'analyse retenus pour définir ces limites de zonage et réponde de manière circonstanciée **à chaque contributeur**.

Réponse de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole :

L'une des orientations majeures du PADD du SCoT et du PLUi est de consacrer l'armature urbaine comme support d'un développement équilibré du territoire.
Définie dans le cadre du SCoT, l'armature urbaine du territoire repose sur 5 niveaux de polarité, chacun porteur d'ambitions adaptées aux enjeux du territoire, en matière de politique de l'habitat, de préservation de la biodiversité et d'offre en équipements, services et commerces.
Le PADD porte également l'ambition de limiter l'étalement urbain en déterminant une enveloppe de consommation foncière pour l'habitat porteuse de sobriété, dont l'ambition a été saluée par les services de l'État, et en ventilant cette consommation en fonction de l'armature urbaine et des objectifs de production de logement du Plan Local de l'Habitat (PLH), avec lequel le PLUi entretient un rapport de compatibilité, prolongés sur le temps d'application du PLUi.

Cette ambition de limiter l'étalement urbain, de respecter les objectifs de consommation foncière et de production de logements s'inscrit dans un double objectif de favoriser l'intensification urbaine au sein des centralités et d'encadrer le développement des hameaux urbains structurés ainsi que le bâti diffus sur l'ensemble du territoire, en application du PADD du SCoT approuvé et du PLUi.

La définition de ces secteurs de hameaux et d'urbanisation diffuse a ainsi fait l'objet de multiples échanges lors des travaux préparatoires à l'arrêt du PLUi, avec les services de l'État et avec les Maires avec une attention particulière portée sur les enjeux de limitation du mitage de l'espace. Les hameaux structurés répondant aux critères ci-dessous ont fait l'objet d'un zonage spécifique urbain de hameau où la densité projetée reste faible, puisque le PADD ne prévoit pas une intensification importante dans ces espaces, même s'il sera possible d'accueillir quelques constructions supplémentaires. Pour les secteurs de hameaux ne répondant pas à ces critères ou d'urbanisation diffuse, un classement en zone naturelle, dite N, ou en zone agricole, dite A, est prévu.

Ainsi, les secteurs qui ne répondent pas aux critères définis ont ainsi été classés en zone A

agricole ou N naturelle.

La définition de critères pour les communes littorales à l'échelle du SCoT, fortement encadrée par les services de l'Etat, est une obligation légale. Ainsi, des dispositions spécifiques sont applicables aux 16 communes littorales pour la définition des secteurs déjà urbanisés (SDU) issues de la jurisprudence et reprises dans le SCoT, avec lequel le PLUi doit entretenir un rapport de compatibilité.
Les critères définis dans le SCoT pour qualifier un hameau en zone urbaine sont :

a. Densité de l'urbanisation : 5 logements/ha
b. Taille du hameau : environ 30 logements
c. Structuration du hameau : regroupée, urbanisation en épaisseur

Pour les hameaux identifiés en secteur déjà urbanisé (SDU), l'urbanisation ne peut se faire qu'en densification et l'extension n'est pas compatible avec les dispositions de la loi littoral. C'est à dire que certaines parcelles, situées en zone urbaine dans les PLU communaux, ont dû être reclassées en zone agricole dans le PLUi.

Pour les autres communes (non concernées par la loi littoral), un faisceau d'indices est inscrit dans le SCoT pour envisager un classement en zone urbaine (U) dans le PLUi :

- Disponibilité des réseaux et des infrastructures
- Non atteinte à la trame verte et bleue
- Non atteinte au fonctionnement agricole
- Préservation des éléments de patrimoine
- Non remise en cause des centralités préexistantes
- Intensification raisonnée de l'enveloppe bâtie

a. L'extension de l'urbanisation est proscrite : cela signifie que le découpage des zones U s'est fait en suivant le contour des zones déjà urbanisées.
b. Respect des objectifs chiffrés du PADD (objectif démographique, objectif de production de logements et objectif de sobriété foncière notamment).

En dehors des secteurs identifiés en zone urbaine, seules les évolutions du bâti existant (annexe, extensions, rénovations, changements de destination) pourront être autorisées sous conditions.
Il est à rappeler que, si les constructions liées aux exploitations agricoles et forestières y sont autorisées, les zones A et N peuvent aussi accueillir de nouvelles constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants. Toutefois, les nouvelles habitations n'y sont pas autorisées puisqu'elles participeraient au mitage des espaces agricoles et naturelles. Les zones A et N ne sont donc pas strictement destinées à la pratique d'une activité agricole ou forestière.

Ces dispositions ont pu également conduire au reclassement de secteurs classés en zone urbaine en zone agricole ou naturelle. Tout au long de la phase d'étude précédant l'arrêt du projet de PLUi, la Communauté urbaine a mené des échanges réguliers avec les communes, afin de prendre en compte leurs besoins et attentes, tout en veillant au respect du cadre législatif national. La loi Climat & Résilience notamment oblige les collectivités à réduire la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Ces objectifs sont déclinés localement dans les SRADDET (échelle régionale) et dans les SCoT, avant d'être traduits à l'échelle des communes dans un PLUi.

Pour rappel, l'élaboration du PLUi de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole marque la mise en place d'un nouveau document d'urbanisme à l'échelle intercommunale. Le PLUi n'est pas tenu de reprendre strictement les dispositions de chaque document d'urbanisme communal. En effet, les documents d'urbanisme des 54 communes de la Communauté urbaine présentent des approches contrastées (plan local d'urbanisme, carte communale ou règlement national d'urbanisme) et tous ne tiennent pas compte des évolutions

législatives des dernières années. Les documents d'urbanisme communaux ont donc inspiré les travaux d'élaboration du PLUi. Toutefois, le PLUi est tenu de suivre les obligations législatives nationales et constitue un document unique à l'échelle des 54 communes et non une superposition de documents communaux. Les zones U et AU sont destinées à l'urbanisation, mais leur constructibilité n'est pas automatique et permanente. Les documents d'urbanisme sont régulièrement mis à jour pour tenir compte de l'évolution des besoins locaux, des infrastructures disponibles et des impératifs environnementaux, ce qui peut entraîner des ajustements de constructibilité. C'est dans cette optique qu'une priorisation a été menée, en concertation avec les communes, pour déterminer le choix des secteurs non bâtis maintenus en zones U ou AU. Ces secteurs ont d'ailleurs fait l'objet d'une OAP sectorielle.

Certaines contributions font ainsi valoir le précédent classement de leur parcelle en zone urbaine. Des réponses sont apportées individuellement à chaque demande (cf chapitre 4) et ont fait l'objet d'une analyse particulière, étant précisé que de manière générale, le classement au titre des documents d'urbanisme en vigueur ne saurait justifier à lui seul un maintien des terrains dans leurs dispositions actuelles.

8.5 : Observations relatives aux bâtiments pouvant changer de destination

La commission a constaté que certaines parcelles en zone agricole (A) comportent des bâtiments susceptibles de voir leur destination modifiée. En outre, certains contributeurs souhaitent que leurs bâtiments agricoles puissent être répertoriés comme pouvant changer de destination alors qu'ils ne le sont pas.
La commission considère qu'il convient de clarifier les conditions dans lesquelles cela est autorisé et demande à la communauté urbaine des précisions sur :

- ➢ Les critères de compatibilité agricole : usages autorisés et préservation de la surface agricole utile et de l'activité agricole.
- ➢ Les contrôles et garanties : mesures pour s'assurer que la nouvelle utilisation respecte les objectifs agricoles et environnementaux, et évaluation de l'impact sur les cultures et le voisinage.
- ➢ Les critères de choix des bâtiments retenus (informations parfois très succinctes ou incomplètes dans le dossier).

La commission souhaite une réponse circonstanciée et documentée pour clarifier la politique de changement de destination en zone A conformément au PLUi et au code de l'urbanisme.

Réponse de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole :

Le changement de destination consiste à modifier l'affectation de tout ou partie d'un bâtiment existant. Par exemple, transformer un commerce en habitation, un ancien bâtiment agricole en hébergement touristique.

Ces changements de destination présentent plusieurs intérêts en phase avec les orientations du PADD du PLUi : mise en valeur du patrimoine local, réutilisation de bâtiments qui ont perdu leur vocation originelle, production de logements sans générer de consommation d'espaces, développement de l'offre en hébergements touristiques, diversification d'activités,…

Au sein des zones Agricoles (A) mais également Naturelles (N), le changement de destination est réglementé par le Code de l'urbanisme et est autorisé sous certaines conditions :

2. Ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
3. Faire l'objet d'une identification préalable sur le zonage du règlement graphique ;

Une demande d'autorisation d'urbanisme doit être déposée pour autoriser le changement de destination et le dossier est également soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles, Forestiers (CDPENAF) ou de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

Plusieurs critères ont été pris en compte pour identifier ces constructions dans le PLUi qui sont précisés dans le règlement écrit du PLUi.

- Bâtiment présentant une qualité patrimoniale (matériaux de construction caractéristiques de la Pointe de Caux) ;
- Intégrité du bâtiment (4 murs et 1 toit) et bon état général de conservation ;
- Emprise au sol du bâti existant d'au moins 50 m² ;
- Couverture incendie répondant aux normes (existante ou projetée à moyen terme) ;
- Présence du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière
- Desserte par une voie au gabarit adapté à la fréquentation projetée

A l'échelle de la Communauté urbaine, des recensements existaient déjà sur certaines communes dans les documents d'urbanisme en vigueur et ont fait l'objet d'une mise à jour, puis une intégration dans le PLUi. Lorsqu'aucune donnée n'était disponible, des recensements complémentaires ont été menés à l'appui des critères définis et des demandes formulées par les communes ou les particuliers lors de la phase de concertation. Le diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'agriculture a également permis d'identifier certains bâtiments.

Afin de ne pas compromettre l'activité agricole, les bâtiments identifiés sont ceux qui ne présentent plus d'usage agricole en tant qu'usage principal ou qui sont susceptibles de ne plus être utilisés à ce titre à l'horizon temporel du PLUi, soit d'ici 2035.

Le changement de destination des bâtiments pouvant changer de destination est réglementé au sein du règlement écrit dans les zones A et N.

Changements de destination

Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique (plan 1) au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et uniquement pour les destinations / sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole ;
- Habitation ;
- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Équipements d'intérêt collectif et services publics.

Certaines demandes concernent des bâtiments en zone U dans laquelle les changements de destination sont déjà autorisés.
Il convient ainsi de préciser que :

- L'identification des bâtiments n'impose pas le changement de destination pour les propriétaires. Ce changement ne sera opéré qu'à la demande des propriétaires et après l'obtention d'une autorisation d'urbanisme ;
- À chaque évolution du PLUi, des bâtiments pouvant changer de destination pourraient être repérés.

À noter que dans les communes soumises à la loi Littoral, le changement de destination des

constructions ou installation relevant de la destination “exploitation agricole” est interdit (article L121-10 du Code de l’urbanisme). Cette nouvelle disposition ne s'applique pas en revanche aux bâtiments agricoles anciens, édifiés avant l'institution du régime du permis de construire par la loi du 15 juin 1943, et dont l'usage agricole a depuis longtemps cessé en raison de leur abandon. La jurisprudence considère en effet que l'usage initial de ces bâtiments ne leur confère pas une destination agricole (CE, 28 décembre 2018, n° 408743). Ces bâtiments agricoles anciens ne peuvent par conséquent être regardés comme des « constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles » au sens de l'article L. 121-10 du code de l'urbanisme. L'interdiction de changement de destination prévue par cet article ne leur est donc pas applicable. Ainsi, les contributeurs ayant formulé une requête de changement de destination, durant l’enquête publique, dans une commune littorale, devront démontrer que les bâtiments datent d’avant 1943.

8.6 : Observations relatives au répertoire des clos-masures

Un certain nombre de clos-masures ont été répertoriés. Les informations y sont, pour certaines, très incomplètes (talus disparu, plus de haies, d’arbres, etc.), les prescriptions absentes ou trop contraignantes selon certains contributeurs qui refusent cette classification.

La commission souhaite que la Communauté urbaine clarifie le travail mené pour l’identification des clos-masures. Quelles contraintes, hors celles inscrites dans les fiches insérées dans le dossier d’enquête, devront respecter l’ensemble des propriétaires des clos-masures repérés, en termes de restrictions sur les travaux et constructions, d’obligation de conservation, d’encadrement du changement d’usage.

Quels avantages peuvent-ils en tirer en termes de subventions, crédits d’impôts ou aides particulières pour la restauration, de changement de destination des bâtiments ou de valorisation du bien sur le plan culturel et touristique.

Réponse de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole :

Le recensement des clos-masures a été mené en suivant une méthodologie développée par l’AURH dont voici les principaux points clés :

1 / Une approche basée sur l'état actuel. L'attention est portée sur les qualités paysagères perceptibles aujourd'hui plutôt que sur une conformité stricte au modèle historique.

2 / Des critères d'évaluation objectifs qualifiant, pour chaque clos-masure, cinq critères principaux : la qualification de la ceinture arborée, l’organisation et la qualification du bâti, la présence éventuelle d'une mare ou d'un verger, l’existence d’une fonction agricole historique et la perception de « l’esprit clos-masure »

Ces informations ont été recueillies en comparant soigneusement la carte d’État-major (1820/1860), l’orthophographie historique (1950), la vue aérienne actuelle et des sorties terrains / retours d’élus. Elles permettent une classification en quatre catégories pour distinguer les situations :

- La catégorie A (**Remarquable**) concerne les clos-masures les mieux préservés, qui disposent de l’ensemble des éléments constitutifs d’un clos-masure en bon état. Ils sont des marqueurs forts du paysage et sont identifiés dans le règlement graphique au titre de l’article L151-19 du Code de l’urbanisme ;
- La catégorie B (**Intérêt**) concerne les clos-masures qui ont conservés leurs caractéristiques originelles malgré quelques évolutions mineures sur la ceinture arborée, les bâtiments et/ou la fonction agricole. Ils sont classés dans le règlement graphique au titre de l’article L151-19 du Code de l’urbanisme ;
- La catégorie C (**Dégradé**) identifie les sites où l'esprit du clos-masure subsiste mais qui nécessiteraient une restauration. L'objectif est d'encourager des projets de

réhabilitation qualitatifs sans compromettre les capacités d'évolution globale du site. Ils ne sont pas identifiés dans le règlement graphique ;
- La catégorie D (**Disparu**) supprime du recensement les clos-masures ayant perdu leurs attributs essentiels et permettent de dresser des statistiques entre une situation originelle et la situation actuelle.

Les clos-masures identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (remarquables et d'intérêt) doivent respecter les dispositions générales du règlement écrit (chapitre 4.3), ainsi que les dispositions particulières en fonction du zonage dans lequel ils sont insérés. Ces prescriptions visent principalement à préserver les éléments constitutifs existants (alignements d'arbres, bâtiments, vergers, mare, etc.). Il peut arriver que des éléments constitutifs des clos-masures soient également identifiés au titre des articles L151-11, L151-19 ou L151-23 du Code de l'urbanisme (par exemple un bâtiment pouvant changer de destination, identifié au patrimoine remarquable et inscrit dans un clos-masure). Dans ce cas les dispositions réglementaires se superposent et le projet doit se conformer à l'ensemble des règles édictées.

Cependant, et dans un but de ne pas « mettre sous cloche » un patrimoine qui ne correspondrait plus aux pratiques actuelles, des marges d'évolutions sont permises pour les clos-masures identifiés à travers l'OAP thématique « Clos-masure ». Ces dispositions permettent notamment de déplacer un talus cauchois (à condition de le reconstituer). L'OAP précise également des recommandations afin de préserver et/ou développer « l'esprit clos-masure » recherché.

L'identification de ce patrimoine suit les critères définis dans l'article L151-19 du Code de l'urbanisme et se justifie par le fait que les clos-masures représentent, sur la pointe de Caux, les briques historiques, architecturales, paysagères et culturelles du territoire. Il est précisé que ce type de démarche ne nécessite pas de recueillir l'accord des propriétaires, ce qui peut expliquer leur étonnement / interrogations quant à l'identification proposée par le PLUi.

A préciser également que cette méthodologie de travail a fait l'objet de plusieurs réunions d'échange et partage d'informations avec d'autres acteurs : le CAUE, le PNR des Boucles de la Seine Normande, le syndicat Mixte Grand Site Falaises d'Etretat-Côte d'Albâtre, la Chambre d'Agriculture, le Département de la Seine-Maritime, porteur du projet d'inscription des clos-masures au Patrimoine Mondial de l'UNESCO.

Le droit français ne prévoit pas de compensation en cas d'identification d'un bien au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme. Toutefois, les propriétaires peuvent se tourner vers les institutions publiques (région Normandie, département de la Seine-Maritime notamment) qui subventionnent des aides à destination des particuliers pour la rénovation du patrimoine architectural et/ou paysager. Ils peuvent également solliciter l'accompagnement du CAUE76 dans le cadre de leurs projets pour être épaulé par un architecte et/ou un paysagiste conseil gratuitement.

Cette identification est une brique essentielle pour répondre au projet de reconnaissance des clos-masures comme patrimoine de l'Humanité, porté par le département de la Seine-Maritime. Cette démarche a été mise en place dans les PLUi voisins de Fécamp Caux Littoral et de Caux Seine Agglo et sera prochainement mis en œuvre sur le PLUi de la Côte d'Albâtre.

8.7 : <u>Observations relatives aux OAP</u>

Les OAP ont été décidées par la communauté urbaine dans le PLUi, pour traduire les objectifs du PADD en règles d'aménagement locales. Certains propriétaires de terrain se sont manifestés, contestant ces décisions ou regrettant de ne pas avoir été associés voire informés.

Le propriétaire du terrain peut-il donner son avis sur une OAP et proposer des ajustements ? Peut-il la refuser ? Si non, quelle procédure sera mise en place ? Expropriation ? Peut-il en être l'acteur foncier aménageur ?

Réponse de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole :

Le PLUi a fait l'objet de plusieurs réunions publiques organisées durant la phase de concertation préalable, et notamment d'une réunion organisée le 4 février 2025 pour présenter la phase réglementaire du document dont les orientations d'aménagement et de programmation thématiques, cadre et sectorielles. Ces outils constituent effectivement une traduction locale des axes du PADD qui précisent des principes d'aménagement à mettre en œuvre sur site pour pouvoir réaliser son urbanisation.

Ces principes fixent principalement la vocation des constructions attendues, leur densité et la forme urbaine, les principes de circulation et de raccordement viaire et aux réseaux, les modalités de gestion des eaux pluviales et de prise en compte des enjeux environnementaux et des risques.

La présence d'une OAP sur un terrain ou sur plusieurs terrains relevant de différents propriétaires n'entraîne aucune obligation quant à la mise en œuvre de l'opération. L'outil est mis en place dans une logique d'anticipation visant à garantir la bonne prise en compte des enjeux identifiés localement et dans une logique d'organisation d'une future opération.

Cet outil ne représente pas la traduction d'un projet public. Sa mise en œuvre est laissée aux choix du ou des propriétaires qui peuvent porter l'aménagement du site ou solliciter un aménageur.

Une OAP n'oblige ni à construire ni à vendre. Elle ne bloque pas non plus la mise en vente du bien dont l'occupation peut ne faire l'objet d'aucune évolution. Ce n'est qu'en cas de réalisation d'un projet, initié par les propriétaires des terrains concernés, que les principes d'aménagement définis seront à respecter. A noter que les dispositions d'une OAP s'appliquent uniquement dans un rapport de compatibilité (et non pas de conformité), amenant une certaine souplesse dans l'application des orientations en termes de positionnement des équipements, de la surface à réserver à certains aménagements ainsi que des objectifs de réalisation de logement, de densité ou de hauteur.