

Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Havre Seine Métropole

Compte-rendu de la balade paysagère des espaces littoraux et agricoles

10 mai 2023



PLUi



Plan Local
d'Urbanisme
intercommunal

Accueillir l'avenir, préserver l'espace

LES MODALITES D'ORGANISATION

Intervenants

- **Mihaela Dumitru**, Le Havre Seine Métropole
- **Mathilde André**, Le Havre Seine Métropole
- **Paméla Hammar**, Le Havre Seine Métropole
- **Lucille Théron**, CAUE Seine Maritime
- **Stéphanie Boin**, Syndicat mixte Grand Site Falaise d'Etretat-Côte d'Albâtre
- **Margot Le Roy**, Rouge Vif territoires, agence de concertation et communication
- **Noëlle Leveau**, Première adjointe au Maire de Saint-Jouin-Bruneval et référente PLUi
- **Claire Vandenhautte**, Adjointe en charge de l'environnement de la commune de Saint-Joint-Bruneval
- **Cyriaque Lethuillier**, Maire de la Poterie-Cap-d'Antifer

Informations pratiques

- Date : 10 mai 2023
- Lieu : Commune de Saint-Jouin-Bruneval
- Durée : 13 h 45 – 17 h
- Nombre de participants : 28

Objectifs de la balade paysagère

- Explorer et découvrir les spécificités et enjeux des espaces littoraux et agricoles
- Comprendre comment le PLUi peut agir sur ces espaces à protéger et valoriser

Les grandes thématiques abordées

- La protection du littoral
- Le patrimoine naturel
- Les espaces naturels sensibles
- La préservation des espaces agricoles
- Le tourisme durable et la gestion des flux touristiques
- Les mobilités douces
- La densification des centres-bourgs

Déroulé

- Mot d'accueil et introduction sur le PLUi (Le Havre Seine Métropole)
- Déroulé de la balade paysagère (CAUE76 et Rouge Vif)
- Clôture (CAUE76 et Rouge Vif)

L'ITINERAIRE DE LA BALADE

La balade paysagère se décomposait en 12 arrêts dont un premier arrêt introductif à la Halle à tout faire de Saint-Jouin-Bruneval. A chaque arrêt, les caractéristiques étaient présentées et mis au regard des enjeux du PLUi. Les participants étaient invités à réagir et à émettre leurs remarques par rapport aux enjeux évoqués. Des compléments ont également été apportés par les représentants de la mairie de Saint-Jouin-Bruneval lorsque nécessaire.

Il est à noter que pendant la balade plusieurs arrêts (arrêt n°3, 9 et 11) n'ont pas fait l'objet d'un arrêt spécifique et ou ont été abordés succinctement en raison du temps passé sur les autres arrêts et de façon à respecter le délai imparti.



RESTITUTION DE LA BALADE ET DES REMARQUES

Arrêt 1 : Le centre village

Explications CAUE76

Les participants sont invités à découvrir le centre-bourg de Saint-Jouin-Bruneval et plus largement de la commune en elle-même, présentant une concentration importante d'équipements publics et de commerces (commerces de bouche et de services, café, marché hebdomadaire, cabinet médical, médiathèque, MAM, futur espace de travail partagé etc.) qui en font son attractivité.

Saint-Jouin Bruneval est repéré, dans les réflexions menées au titre du PLUi, comme **un pôle de proximité** dans le maillage des communes du territoire, au même titre que Epouville, Rolleville, Angerville l'Orcher, Gonnevillle la Mallet, Turretot et Gainneville.

Une autre appellation existe, celle **des pôles structurants** dont les communes concernées sont Criquetot l'Esneval, Montivilliers, Harfleur, Octeville sur mer, Saint-Romain de Colbosc et Etretat. Le Havre est le cœur métropolitain tandis que Saint-Adresse est considérée comme pôle urbain structurant. Les autres communes sont considérées comme rurales.

Ces différentes dénominations permettent notamment de définir des objectifs de logements, de développement de commerces ou d'axes de mobilité, différenciant en fonction.

Questions posées :

- Est-ce que vous considérez Saint-Jouin-Bruneval comme un pôle de proximité ?
- Quels sont les commerces de proximité à protéger au travers du PLUi ?

Remarques des participants :

- A la demande d'un des participants, sont explicités l'ensemble des communes considérées comme pôle de proximité et ce que cela implique pour les communes concernées. Les précisions à cette question sont détaillées ci-avant.
- Un habitant de Saint-Jouin-Bruneval revient sur son expérience personnelle qui l'a amenée à acheter dans cette commune pour justement ce que la commune représente comme attractivité et cadre de vie. La présence de nombreux équipements et services en font une commune de petite taille attractive et dynamique.
- Une habitante exprime le fait que certain document d'urbanisme bloquait jusqu'à présent les rez-de-chaussée commerciaux avec une impossibilité de pouvoir les transformer en habitation. Il est en effet précisé qu'en cas de linéaire commercial, les changements de destination ne sont pas possibles.
- Plus largement, il est évoqué le souhait de pouvoir utiliser certains de ses rez-de-chaussée en habitation pour éviter qu'ils soient vacants et répondre aux besoins en logements du territoire.
- Il est rappelé la nécessité que ces démarches puissent être accompagnées.

Orientations d'actions pour le PLUi :

- Les participants s'accordent sur la pertinence d'un linéaire commercial dans les centres-bourgs du même type que Saint-Jouin-Bruneval. Ils suggèrent notamment que cet outil puisse être murement réfléchi car ne se prêtant pas à tous les types de tissus urbains et que le linéaire retenu. Il est évoqué notamment le fait que le linéaire ne doit pas être bloquant pour des éventuels changements de destination surtout dans un contexte de développement commercial souvent incertain d'un point de vue économique.
- Un participant fait remarquer l'importance de protéger les façades commerciales notamment en cas de changement de destination vers un usage d'habitation. En effet, est bien précisé l'importance de pouvoir adapter les rez-de-chaussée commerciaux en habitation cependant les devantures représentent un caractère singulier et atypique à garder.



Arrêt 2 : La sente Chemetov

Explications CAUE76

Ce point d'arrêt démontre l'intérêt de mettre en place des emplacements réservés (ER), outil pouvant être mis en place via le PLUi. Il vise notamment à créer des cheminements actifs à l'échelle de la commune. Le point d'arrêt évoqué a fait notamment l'objet d'un emplacement réservé par la commune, lui ayant permis de se porter prioritaire à l'acquisition de la parcelle en question. Grâce à cet outil, la commune a pu réaliser une sente piétonne entre le centre-bourg et le lotissement.

Madame Leveau détaille la manière dont l'équipe municipale est venue constituer au fil des années, des sentes piétonnes aux creux des tissus urbains de façon à relier des équipements et des points stratégiques de la commune entre eux. Ces aménagements se sont également accompagnés d'une limitation de vitesse à 20 km/h.

Questions posées :

- Quelle est la pertinence selon vous de mettre en place un emplacement réservé pour préserver les continuités piétonnes ?

Remarques des participants :

- Les participants s'accordent sur la pertinence de cet outil quand il est bien pensé et utilisé.
- Il est rappelé la possibilité pour les citoyens d'avoir connaissance des emplacements réservés à l'échelle d'un EPCI ou d'une commune via le PLUi notamment au travers du document écrit et du zonage. L'information est également disponible depuis le site Géoportail. Il est précisé que la liste des ER sera mise à jour dans le cadre de l'élaboration du PLUi.
- Une question porte sur l'origine de l'ER et la possibilité ou non pour les habitants de se saisir de cet outil. Il est précisé que cet outil relève d'une compétence communale, il est donc porté via l'équipe municipale en place. Les habitants sont néanmoins en droit d'émettre une proposition via un besoin qu'ils auraient pu recenser.
- Un participant fait remarquer la nécessité de pouvoir parler de « modes actifs » plutôt que « mode doux ».

Orientations d'actions pour le PLUi :

- Les emplacements réservés sont des outils tout à fait pertinents et permettent de favoriser les modes actifs au sein des centres-bourgs.

Arrêt 3 : Les prairies

Point non abordé

Arrêt 4 : La valleuse Boucherot

Explications CAUE76

Les valleuses sont une particularité du littoral du Pays de Caux. Ces vallées débouchent sur une plage et ont été formées par l'effet combiné du soulèvement des sols, du recul des falaises et de l'écoulement des eaux depuis les plateaux érodant la craie. Il s'agit principalement de valleuses sèches, sans cours d'eau. Cette opportunité a favorisé le développement de ses vallées via des usages à habitation ou agricole au fur et à mesure des années. Le territoire compte 8 valleuses à Octeville-sur-Mer, Saint-Jouin, La Poterie Cap d'Antifer, Le Tilleul, Etretat et Bénouville. Seules 3 sont urbanisées dont 2 sur Saint-Jouin-Bruneval. Celle de Saint-Jouin-Bruneval et Etretat étaient historiquement habités.

Les valleuses participent à renforcer les corridors écologiques du fait d'une présence végétale active via les jardins notamment. Se pose la question de leur développement à l'avenir notamment en permettant ou non de nouvelles constructions en densification de parcelles. La constructibilité dans les zones proche du littorale est une vraie question.

Questions posées :

- Quelle cohabitation entre la présence humaine et la nécessité de préserver les corridors écologiques ?

Remarques des participants :

- Les participants posent plusieurs questions au sujet du mitage et de la possibilité ou non dans ces espaces d'envisager de nouvelles constructions. Il est rappelé que dans la plupart des cas, il n'est plus possible de construire. Les seules autorisations admises sont celles permises au titre de la division de parcelle.
- Les participants déplorent l'abattage des arbres par les particuliers du fait d'un manque de volonté d'entretien.

Orientations d'actions pour le PLUi :

- Les participants s'accordent sur la nécessité de protéger les valleuses en ce qu'elles constituent à la fois un patrimoine paysager mais aussi en ce qu'elle participe aujourd'hui à renforcer la trame verte et bleue.
- La densification douce peut être envisagée, selon les participants, par des densifications de parcelles mais dans une certaine limite et à condition que les nouvelles constructions préservent les vues et puissent s'insérer correctement dans le paysage existant (en termes de hauteurs, matériaux, revêtement, etc.).
- Il est mis en avant la nécessité de pouvoir maintenir également le haut niveau d'espaces paysagers de ces espaces et qui ne va pas dans le sens des nouvelles pratiques visant à couper les arbres pour éviter de les entretenir. Des restrictions ou des obligations pourraient être envisagées en ce sens.
- Il est rappelé l'importance de pouvoir sauvegarder, dans ces lieux, les points de vue mais aussi de limiter la hauteur des habitations de façon à garder les points de vue sur la mer.



Arrêt 5 : Le recul du trait de côté

Explications CAUE76

Les côtes de la Seine Maritime sont bordées de hautes falaises crayeuses qui subissent d'importants phénomènes d'érosion engendrant un recul du trait de côté. Le point d'arrêt démontre de ces enjeux puisque les accès sont dorénavant bloqués et les habitations présentes sont amenés à disparaître avec l'intensification de ce phénomène d'érosion. Le CAUE revient sur la définition de ce qu'est l'érosion et ses origines. Il est rappelé que le littoral seinomarin dispose de 140 km de linéaire de côte sur 46 communes et 300 000 habitants. Le Cerema estime une perte d'environ 230 ha dans 20ans, 300 ha dans 50 ans et 420 ha dans 100 ans. Plusieurs documents de planification intègre l'érosion côtière : historiquement le Plan de Prévention des Risques Littoraux élaborés par l'Etat et dorénavant une obligation transférée aux collectivités locales compétentes en matière de PLU. Dans un délai de 4 ans, les collectivités impactées par le recul du trait de côte, vont devoir réviser leur PLU et cartographier les zones qui seront impactées d'ici 30 ans et celles qui seront impactées d'ici 30 à 100 ans.



Questions posées :

- Est-ce que vous aviez conscience de ces enjeux ?
- Quels enjeux liés au recul du trait de côte peuvent être pris en compte dans le PLUi ?

Remarques des participants :

- Les participants ont pour la plupart connaissance du phénomène d'érosion. Le point d'arrêt permet de prendre conscience des effets de l'érosion et les impacts à court terme sur le territoire.
- Un participant rappelle le rôle des falaises et l'importance de ces espaces paysagers dans notre écosystème.
- L'attention est également portée sur la renouée du Japon, plante exotique invasive, qui envahi de nombreux sites du territoire et dont il est très difficile de s'en débarrasser. La commune précise les différentes actions qui ont été menées mais sans succès. Plusieurs participants reviennent également sur les difficultés qu'ils rencontrent actuellement avec cette plante.
- Une précision est apportée par le Maire de la Poterie-Cap-d'Antifer présent à la balade : il explique qu'il ne faut plus forcément dépenser de l'argent public pour lutter contre cette plante. Il faut laisser la dynamique de pousse de la plante et

admettre que la biodiversité est amenée à changer à l'avenir en raison du dérèglement climatique.

Orientations d'actions pour le PLUi :

- Les participants n'ont pas de remarques particulières et prennent plutôt connaissance du rôle joué par le PLUi pour les communes impactées.
- Il est rappelé l'importance de cet espace paysager pour les habitants et le territoire du Havre devant être mentionné dans le PADD.

Arrêt 6 : La réhabilitation du clos des fées

Explications CAUE76

Le point d'arrêt se concentre sur un exemple de réhabilitation d'un patrimoine bâti en logement collectif. Située en centre-bourg, cette opération permet à la fois la revalorisation d'un patrimoine bâti existant, qui était jusqu'à présent en état avancé de détérioration mais aussi la création de nouveaux logements pour répondre à la demande de création de logement social.

Noëlle Leveau, Première adjointe au Maire de Saint-Jouin-Bruneval et référente PLUi, apporte des précisions quant à cette opération, portée par le bailleur social Logeo Seine Estuaire et avec le partenariat de l'Etablissement Public Foncier (EPF), permettant à la commune d'acquérir le terrain.

L'opération à terme comportera 30 logements et une pièce du château sera dédiée à un local associatif.



Questions posées :

- Etes-vous sensible à la question de la densification dans les centre-bourgs ?
- Qu'est-ce que vous pensez de la démarche de réhabilitation présentée ?

Remarques des participants :

- Un participant questionne la possibilité d'en faire un espace commun aux habitants. Il est précisé que pour des raisons d'équilibre économique au regard de la surface du terrain et l'ampleur de la réhabilitation nécessaire, le projet ne s'oriente pas vers une réhabilitation en équipement collectif. Des partenaires devaient pouvoir participer au projet pour des raisons budgétaires. La commune l'a acheté grâce à l'Etablissement public foncier (EPF) et le revend au bailleur Logeo Seine Estuaire. De plus, il est ajouté le nombre déjà important d'équipements au sein de la commune, n'ayant pas conduit à la nécessité d'en créer un nouveau.
- Une question porte sur la définition de ce qu'est un bâtiment remarquable. Il est précisé qu'il s'agit d'un bâtiment représentant un certain caractère architectural nécessitant une protection et une valorisation. Lors de son classement, notamment par le biais du PLU, il comporte des règles spécifiques permettant sa sauvegarde.

- Un participant pose la question de savoir si un PLU permet de protéger les églises. A cette question, il est précisé que le PLU ne le permet pas. Elles sont généralement situées en zone U des communes. Leur entretien revient à la commune. Les participants font remarquer la transformation de certaines églises désacralisées en de nouvelles habitations ou espaces de partage.
- Une question est posée sur la réhabilitation de la chapelle d'Etretat. Il est précisé que le projet est toujours bien en cours.

Orientations d'actions pour le PLUi :

- Les participants s'accordent sur l'intérêt de pouvoir mener plus largement des opérations du même type dans les centres urbains lorsque les biens présentent un caractère architectural. Ce type d'opération permet la création de nouveaux logements et la réhabilitation d'un bien de qualité.

Arrêt 7 : Le verger communal

La commune précise la manière dont elle est venue se saisir de cet espace et le transformer en verger et espace urbain pour les habitants. Cette démarche s'inscrit plus globalement dans la politique urbaine et végétale de la commune : création de poumon vert, création de sentes urbaines etc.

La création d'un verger vient contrer la politique de suppression des vergers orchestrée dans les années 1960 dans un contexte de prime à l'abatage. Leur réapparition dans le paysage urbain vise à promouvoir cette espèce comme identité du territoire.

Questions posées :

- Que pensez-vous de cette initiative locale ?
- Considérez-vous les vergers comme du patrimoine naturel à valoriser et protéger ?

Remarques des participants :

- Les habitants de la commune représentée mentionnent l'intérêt de cet espace et les nombreux usages qu'ils proposent.

Orientations d'actions pour le PLUi :

- Le point d'arrêt n'a pas fait l'objet d'orientations d'actions pour le PLUi.

Arrêt 8 : Le graffiti en marine

Explications CAUE76

Le point d'arrêt permet de revenir sur l'origine historique de ces graffitis et la nécessité de pouvoir les sauvegarder lors de la réhabilitation du patrimoine bâti.

Questions posées :

- Est-ce que ces bâtiments ont vocation à être protégés ?
- Comment mieux les repérer et les prendre en compte dans l'inventaire du patrimoine bâti ?

Remarques des participants :

- Les participants s'accordent sur la nécessité de pouvoir protéger ces espaces.

Orientations d'actions pour le PLUi :

- Les participants s'accordent sur la nécessité de pouvoir protéger ces graffitis et plus largement d'en indiquer la présence par des panneaux explicatifs car ils ne sont pas forcément visibles et leur aspect patrimonial compris.



Arrêt 9 : Les chemins ruraux

Explications CAUE76

La balade traverse un chemin rural délimité en limite de plusieurs parcelles agricoles. A la différence de certains autres chemins ruraux, celui-ci est délimité, pratiqué et donc visible par les promeneurs. Il témoigne d'une utilisation active surement répertorié au travers des outils valorisant les chemins de randonnées à l'échelle du territoire.

Questions posées :

- En quoi ces chemins de randonnées permettent de faire vivre le territoire ?
- Est-ce que vous les pratiquez ? Sont-ils assez connus ?

Remarques des participants :

- Un participant fait remarquer l'importance des chemins de randonnées à l'échelle du territoire permettant de valoriser celui-ci. A noter que la communauté urbaine a réalisé des circuits de randonnées, accessibles depuis le site internet : <https://www.lehavreseinemetropole.fr/balades-et-randonnees>
- Ces circuits de randonnées sont également amenés à empruntés des GR, eux-mêmes gérés par une association de bénévoles dont certains représentants étaient présents lors de la balade paysagère.
- Un participant pose la question des chemins ruraux et de leurs usages. Il est en effet signalé que certains sont amenés à disparaître du fait d'une proximité

agricole active, limitant son utilisation et sa visibilité. Les bandes enherbées disparaissent du fait d'une proximité avec les parcelles agricoles.

- Un participant mentionne que le Plan Départemental Sites et Itinéraires (PDESI) est le seul schéma règlementaire permettant la protection des chemins ruraux.

Orientations d'actions pour le PLUi :

- Les chemins de randonnées qu'ils soient en bordure de littoral ou dans les terres doivent être valorisés, protégés et mis en avant.
- Les participants s'accordent sur la nécessité de pouvoir baliser l'ensemble des chemins de randonnées quel que soit l'état ou l'utilisation actuelle pour les faire connaître et les répertorier.



Arrêt 10 : Les clos-masures

Explications CAUE76

Cet arrêt a été mentionné uniquement. Les organisateurs de la balade se sont permis de faire mention à la balade paysagère dédiée à ce sujet et organisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi dont les principaux retours sont accessibles depuis [le site internet du PLUi](#).

Le point d'arrêt succinct permettait de revenir sur l'importance de protection des clos-masures à l'échelle du territoire, comme patrimoine historique et source d'une biodiversité importante quand les règles de protection sont respectées. Il est également rappelé l'enjeu de protection de ces espaces puisque de nombreux clos-masures actuels ont des états de dégradation très différents.

Questions posées :

- Comment mieux les repérer et les prendre en compte dans l'inventaire du patrimoine bâti ?
- Quels sont les bâtiments pouvant changer de destination ?

Remarques des participants :

- Les participants font échos à des situations particulières de blocage de réhabilitation de clos-masure soit parce que les frais sont trop onéreux ou au contraire que les réhabilitations n'ont pas respectées les règles permettant leur protection.
- Un participant fait mention également de la difficulté à vendre certains clos-masures du fait d'un coût de travaux trop onéreux. Il est mentionné la possibilité de pouvoir procéder à des divisions de parcelles lorsque nécessaire mais qui soulève d'autres interrogations en termes d'unité paysagère.

Orientations d'actions pour le PLUi :

- Il est mis en avant la nécessité à ce que les pouvoirs publics notamment les mairies puissent accompagner les propriétaires de clos-masures de façon à veiller à leur réhabilitation.
- Plus largement, il est mis en avant la nécessité de pouvoir protéger les clos-masures mais qui doit s'accompagner de solutions concrètes à mettre en œuvre pour accompagner les propriétaires.

Arrêt 11 : Les pistes cyclables

Explications CAUE76

Il est fait mention d'une piste cyclable proche du littoral qui permet de relier le centre-bourg à celui-ci.

Questions posées :

- Que pensez-vous de ce projet de création de pistes cyclables permettant de relier le centre-bourg à la plage ?

Remarques des participants :

- Il est nécessaire de mettre en cohérence les locations de vélo à Saint-Jouin avec les heures où les touristes cherchent des vélos. Un débat s'en est suivi sur les locations de vélo si elles devaient être privées ou publics (pour compenser l'absence du privé).
- Un participant fait remarquer l'importance de ne pas goudronner les cheminements piétons de façon à permettre la perméabilisation des sols. L'avis est différent entre les participants pour les pistes cyclables.
- La discussion se porte sur outils de l'opération grand site dont les parcelles limitrophes font l'objet. Il est rappelé que cet outil doit permettre de sensibiliser d'avantage les élus, les habitants et les pouvoirs publics à la valorisation de cet espace.

Orientations d'actions pour le PLUi :

- Il est mis en avant la nécessité de pouvoir connecter les différentes communes entres par des chemins de mobilités actives.
- Les habitants d'Étretat présents à la balade souhaitent un déplacement des voitures touristiques vers des parkings relais en raison des flux touristiques constatés et des nuisances que cela génèrent pour les résidents dans leur déplacement quotidien. Il est souhaité également un développement de la communication autour de la possibilité de pouvoir accéder en bus ou à vélo à Étretat.



Arrêt 12 : La parcelle en coupure d'urbanisation

La parcelle évoquée se situe en coupure d'urbanisation et est à ce stade non urbanisable. Ce cas atypique surtout dans une commune dense et attractive permet d'aborder plusieurs règlementations que le PLU devra prendre en compte notamment l'objectif de logements en construction neuve et en renouvellement urbain définis pour chaque commune par le biais du Plan Local de l'Habitat ou encore les principes du Zéro Artificialisation Nette conduisant à réduire les nouvelles constructions sur des parcelles typiquement de cette nature.

Plus largement, le point d'arrêt permet de revenir sur le fait que le PLUi n'est pas un plan local agricole.

Questions posées :

- Quel avenir pour cette parcelle ?

Remarques des participants

- Un participant fait remarquer que les outils efficaces pour préserver les prairies sont : la maîtrise foncière, la pédagogie ou encore les aides pour l'herbage (PSE).
- Un participant mentionne la difficulté pour les habitants d'installer des moutons pour les zones de hameaux en limite avec des zones A.

Orientations d'actions pour le PLUi :

- Pas d'orientations d'actions mentionnées à cet arrêt