



Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Havre Seine Métropole

Compte-rendu de la rencontre du PLUi portant sur la phase réglementaire

4 février 2025

PLUi

Plan Local
d'Urbanisme
intercommunal



Accueillir l'avenir, préserver l'espace

MODALITES D'ORGANISATION DE L'ATELIER

INTERVENANTS

- **Florent SAINT MARTIN**, Vice-Président, Le Havre Seine Métropole
- **Stéphane MAILLET**, Directeur Urbanisme, Habitat et Affaires immobilières, Le Havre Seine Métropole
- **Mihaela DUMITRU**, Cheffe de service Urbanisme, Le Havre Seine Métropole
- **Laetitia CREVEL**, Cheffe de secteur planification, Le Havre Seine Métropole
- **Paméla HAMMAR**, Chargé de mission planification, Le Havre Seine Métropole
- **Mohamed DIOP**, chargé d'étude urbanisme, Le Havre Seine Métropole
- **Frédéric BEZET**, Directeur général adjoint, Agence d'urbanisme Le Havre Estuaire de la Seine (AURH)
- **Margot LE ROY**, Responsable de mission, Rouge Vif (agence de concertation et communication)
- **Héloïse RHODET**, Consultante, Rouge Vif (agence de concertation et communication)

INFORMATIONS PRATIQUES

- Date et horaires : 4 février 2025 de 18 h à 20 h
- Lieu : Salle polyvalente – Rolleville
- Nombre de participants : Environ 120 personnes (hors intervenants)

DEROULE

- Ouverture et mot d'accueil de M. SAINT MARTIN
- Présentation de la démarche d'élaboration du PLUi par M. SAINT MARTIN et M. MAILLET (18 h à 18 h 20)
- Présentation de la structuration du règlement et zoom sur certaines dispositions du règlement ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques et sectorielles par Mme CREVEL et Mme DUMITRU (18 h 20 à 18 h 45)
- Temps d'échange (18 h 45 à 20 h)

LES OBJECTIFS DE LA RENCONTRE

Cette réunion publique avait pour objectifs de :

- Présenter la partie réglementaire du PLUi : sa structuration, le règlement écrit et graphique et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Rentrer dans le détail de quelques règles et présenter les OAP thématiques et sectorielles
- Echanger avec les participants et répondre à leurs questions

Ce document rend compte de la présentation et du temps de questions-réponses en plénière.

RESTITUTION DU TEMPS DE PRESENTATION EN PLENIERE

MOT D'ACCUEIL PAR M. FLORENT SAINT MARTIN (Vice-président, Le Havre Seine Métropole)

Monsieur SAINT MARTIN ouvre cette réunion publique et remercie les participants pour leur présence mais également à la commune de Rolleville pour la mise à disposition de la salle pour permettre ces échanges. Il propose de rentrer directement dans le vif du sujet par quelques éléments de contexte sur la démarche d'élaboration du PLUi.

PRESENTATION DES MODALITES DE PARTICIPATION PAR MME MARGOT LE ROY (Rouge Vif)

Margot LE ROY, animatrice de la réunion et responsable de mission chez Rouge Vif qui accompagne la Communauté urbaine dans le volet concertation et communication du PLUi, présente le déroulé de la rencontre. Celle-ci se découpe en deux séquences, avec un premier temps de présentation du PLUi et de son élaboration ainsi qu'un zoom sur les dispositions règlementaires et les OAP sectorielles et thématiques. Un second temps d'échange permettant au public de poser des questions.

Elle rappelle également la possibilité de participer en levant la main ou en adressant ses questions via les coupons mis à disposition par les animateurs à l'entrée de la salle et au cours de la rencontre.

RETOUR SUR LA DEMARCHE D'ELABORATION DU PLUi PAR M. FLORENT SAINT MARTIN (Vice-président, Le Havre Seine Métropole) ET MARGOT LE ROY (Rouge Vif)

Monsieur SAINT MARTIN revient sur le calendrier d'élaboration du PLUi du Havre Seine Métropole. Il présente les étapes passées et ponctuées par des événements de concertation (diagnostic et PADD). Il explique ensuite la phase règlementaire dans laquelle se trouve aujourd'hui le PLUi et en explique l'objectif : traduire l'ensemble du travail mené en phase diagnostic et PADD en des règles concrètes. Ces règles seront applicables aux futurs projets et constructions.

Il explique que l'arrêt du projet de PLUi est prévu en avril 2025, et sera soumis au vote des 130 membres de la Communauté urbaine soit les représentants des 54 communes. Cette étape viendra figer le règlement faisant l'objet de la présentation de ce soir. Il sera ensuite soumis aux 54 communes et aux Personnes Publiques Associées (PPA) pour avis. Ils peuvent émettre un avis favorable, défavorable ou noter des réserves et faire des recommandations.

Une enquête publique aura ensuite lieu à l'automne 2025 avant une approbation prévue en février 2026.

Margot LE ROY, revient ensuite sur la démarche de concertation menée depuis le début du PLUi. Elle précise les différentes animations mises en place durant les phases d'élaboration du document (balades, stands, etc.) ainsi que les différents moyens d'expression mis à disposition du public (site internet dédié au PLUi, adresse mail, registre de concertation dans les maisons de territoire).

M. SAINT MARTIN fait un rappel des trois axes définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ces axes permettent au projet de PLUi de porter un projet de territoire et d'en faire une véritable boussole pour le développement territorial. Ces ambitions fortes ont été définies, notamment pour accompagner le développement touristique et universitaire (campus au Havre), protéger les paysages (notamment les clos masures) et promouvoir l'attractivité de la Métropole. Il met aussi en avant la volonté de conserver un territoire équilibré entre les pôles d'attractivité mais aussi les anciens chefs-lieux et les villages. Enfin, il revient sur le principe du ZAN (Zéro Artificialisation Nette) qui est un choix assumé de diminuer la dynamique d'extension urbaine

pour le futur, tout en préservant la capacité du territoire à se développer pour les activités économiques et le développement de l'habitat. L'ensemble de ces thématiques ont fait l'objet de discussions entre les communes et la Communauté urbaine permettant à chacun de trouver les compromis nécessaires pour atteindre les objectifs visés.

PRESENTATION DU REGLEMENT DU PLUI PAR M. FLORENT SAINT MARTIN (vice-président Le Havre Seine Métropole) ET M. STEPHANE MAILLET (directeur urbanisme, habitat et affaires immobilières, Le Havre Seine Métropole)

Avant de poursuivre la présentation, une vidéo expliquant la composition et les objectifs du règlement du PLUi est diffusée. La vidéo est accessible en cliquant [ici](#).

M. SAINT MARTIN et M. MAILLET présentent les spécificités du PLUi du Havre Seine Métropole :

- Le 1^{er} PLUi du Département de la Seine-Maritime à être compatible avec la loi Climat et Résilience et le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET), tous les autres PLUi ayant été élaborés avant ces lois. Le PLUi du Havre Seine Métropole sera donc en accord avec les objectifs de consommation foncière définis par ces documents de normes supérieures ;
- Des Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP) thématiques et sectorielles qui ont été définies. Les OAP sectorielles, viennent fixer les ambitions pour le développement de certains secteurs considérés comme stratégiques. Les OAP sectorielles permettent de définir plus précisément dans quelles conditions on peut construire. Les OAP thématiques permettent d'affiner les ambitions du territoire pour les porteurs de projets sur des sujets tels que la biodiversité, la qualité des projets immobiliers et les clos-masures.
- Des prescriptions renforcées afin de protéger le patrimoine naturel et bâti identifié ;
- 5 niveaux de densité pour s'adapter aux caractéristiques des différents espaces urbains et aux spécificités et ambitions des 54 communes;
- Un format innovant avec quatre plans pouvant se superposer (zonage, risques, hauteurs et stationnement). Cela permet de rendre le règlement plus lisible pour les porteurs de projets et les habitants.

ZOOM SUR CERTAINES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PAR MME LAETITIA CREVEL (cheffe de secteur planification, Le Havre Seine Métropole)

Mme CREVEL revient sur la composition des pièces du règlement écrit du PLUi : un règlement écrit, un plan de zonage, un règlement graphique et des OAP à la fois thématiques et sectorielles.

Elle fait ensuite un zoom sur certaines dispositions règlementaires. Elle met en avant deux points particuliers traités par le règlement du PLUi :

- La densité, qui émet des prescriptions sur le recul vis-à-vis des limites séparatives et de la voie publique, les hauteurs, l'emprise au sol ou encore le traitement des espaces non-bâti ;
- La trame verte et bleue, notamment à travers l'OAP thématique « Nature et biodiversité ».

Elle présente également certains outils spécifiques mis en œuvre pour répondre à des besoins localisés :

- Les emplacements réservés qui permettent d'identifier un projet d'une collectivité. L'emplacement est réservé pour donner de la visibilité au projet. On y trouve ainsi la taille du projet, ce à quoi il est destiné ainsi que le bénéficiaire ;
- Les secteurs de mixité sociale qui sont utilisés de façon relativement rare dans le cadre de diversification du logement ;
- Les secteurs de diversité commerciale qui permettent de préserver le commerce sous toutes ses formes dans les centres-villes et les centres-bourgs de communes plus rurales. L'idée est d'empêcher que les cellules commerciales changent de destination.

Elle présente ensuite les différents plans du PLUi :

- Le plan de zonage qui découpe l'ensemble des parcelles des 54 communes en différentes zones pour lesquelles des règles s'appliquent en matière d'urbanisme et d'aménagement :
 - Zones urbaines (U) avec un travail effectué pour différencier les zones selon la densité des parcelles mais aussi selon leur vocation (résidentielle, économique, équipements publics) ;
 - Zones à urbaniser (Au) pour identifier les zones ouvertes à de nouveaux projets à court ou long terme ;
 - Zones agricoles (A) pour préserver leur vocation ;
 - Zones naturelles (N) pour les protéger ;
- Le plan des risques prenant en compte l'ensemble des risques naturels et technologiques du territoire, et notamment le risque littoral (PPRL) et le risque inondation (PPRI) avec les axes de ruissellement à prendre en compte dans les projets de construction. Mais également les risques technologiques (PPRT) ;
- Le plan des hauteurs et des implantations permettant de matérialiser toutes les différences de hauteurs au sein d'une même zone. Cela permet d'affiner la compréhension du contexte et de matérialiser les différences de formes urbaines ;
- Le plan de stationnement visant à appréhender selon les communes, le niveau de desserte en transports en commun, et à adapter le nombre de places de vélo et voitures en fonction de la typologie en six secteurs.

ZOOM SUR LES OAP SECTORIELLES ET THEMATIQUES PAR MIHAELA DUMITRU (cheffe de service urbanisme, Le Havre Seine Métropole)

Mme DUMITRU termine cette présentation en faisant un focus sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles et thématiques.

Elle revient tout d'abord sur les OAP sectorielles qui s'appliquent à un secteur donné, que ce soit à l'échelle d'un quartier, d'un îlot ou d'une parcelle. Elles sont obligatoires dès qu'un secteur est défini comme étant « à urbaniser » mais certaines communes qui souhaitent densifier ou qui identifient des secteurs stratégiques peuvent également les utiliser. Elles sont complémentaires au zonage et viennent fixer les principes d'aménagement en apportant des aspects qualitatifs au règlement. A l'échelle de la Communauté urbaine, c'est environ 150 OAP sectorielles qui seront présentes dans le PLUi (nombre non définitif).

Mme DUMITRU présente ensuite les trois OAP thématiques du PLUi du Havre Seine Métropole :

- **Projets de qualité** : cette OAP traite des projets de logements et a pour objectif d'encadrer et de faire des recommandations pour des projets plus ambitieux et qualitatifs. Chaque porteur de projet a donc un rôle à jouer en ce sens et l'OAP peut servir de base de dialogue avec la commune, dont le Maire reste autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme
- **Nature et biodiversité** : cette OAP est obligatoire depuis la loi Climat et Résilience adoptée en 2021 et oblige les collectivités à mettre en place des actions et des opérations nécessaires à la mise en valeur et à la protection des corridors écologiques. L'OAP a donc pour vocation de mettre en place des obligations pour protéger la biodiversité, les milieux naturels, ou encore pour renforcer la place de la nature. Par exemple, elle traite de la question des clôtures végétalisées, des plantations de haies ou encore du recensement des arbres et de leur replantation en cas d'abattage.
- **Clos-masure** : cette OAP a pour objectif de mettre en place une véritable stratégie pour préserver et faire évoluer (notamment quand ils accueillent une activité agricole) les clos-masures d'intérêt et les clos-masures remarquables. Pour cela, un travail très fin de recensement a été conduit et plus de 1 000 clos-masures ont été identifiés sur le territoire de la Communauté urbaine par l'Agence d'Urbanisme Le Havre Estuaire de la Seine qui accompagne la Communauté urbaine dans l'élaboration du PLUi.

RESTITUTION DU TEMPS D’ECHANGE ET QUESTIONS POSÉES

Accessibilité des documents du PLUi :

Demande sur l’accessibilité des documents et des plans de zonage.

Réponse par M. SAINT MARTIN et Mme LE ROY :

Les différentes pièces du PLUi ne sont pas encore à disposition et sont en cours de finalisation. Les différentes pièces du PLUi seront accessibles en intégralité à compter de l’enquête publique de 2025. Il sera alors possible de les consulter dans le détail et d’émettre un avis et des observations via les modalités qui seront mises en place.

M. SAINT MARTIN propose aux habitants d’avoir accès aux documents durant la phase de consultation des Personnes Publiques Associées après l’arrêt du projet de PLUi prévu par le Conseil communautaire du 3 avril 2025.

Ainsi, Les habitants pourront bénéficier de plus de temps pour consulter les pièces. Cependant, il faudra attendre l’enquête publique prévue en septembre 2025 pour émettre des remarques et pour que ces dernières soient consignées.

Fiabilité du zonage face au risque inondation :

Sur la commune d’Epouville, y-a-t-il eu des études de terrain concernant le ruissellement ? Il y a une ligne blanche tracée d’un côté et l’autre de la route dans le zonage alors que l’eau peut monter jusqu’à trois mètres, cette ligne ne veut rien dire et il y a des inondations régulières.

Réponse par M. MAILLET et M. SAINT MARTIN :

Sur le sujet du risque, c’est le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la vallée de la Lézarde qui couvre les communes concernées. C’est un document établi par les services de l’Etat qui fait donc foi et qui restera la référence tant que l’Etat ne l’aura pas fait évoluer. Ce document ne dépend donc pas de la Communauté urbaine mais s’applique au PLUi en cours d’élaboration. A ce jour il n’y a pas eu de nouvelles études.

Le sujet du risque inondation est pris très au sérieux et une partie, parfois invisible, du travail de la Communauté urbaine est d’investir des sommes importantes dans la lutte contre les inondations via la création de bassins de rétention, de noues ou encore dans l’hydraulique douce [méthodes d’infiltration progressive des eaux de pluie via des aménagements naturels comme les haies, les mares, les fossés...]. Par exemple, la commune de Montivilliers a fait l’acquisition de terrains en amont d’une route reliant deux quartiers afin d’éviter des constructions qui perturberaient le ruissellement. Avant la mise en place de certaines actions, la commune était bien plus inondée que maintenant.

M. SAINT MARTIN précise que, même si ces études relèvent de l’Etat, il est important de faire remonter l’information pendant l’enquête publique afin de transmettre ces observations de terrain lors des rencontres avec les services de l’Etat.

Identification de la destination des parcelles :

Nous avons l'impression que le PLUi fait changer certaines zones mais il est difficile d'être entendu et d'obtenir des explications. Le cadastre est remanié et manque de finesse dans l'identification des destinations. Par exemple, un verger est passé en jardin. Ce n'est pas un jardin mais bien un verger.

Réponse de M. BEZET :

Le but du travail mené par l'agence d'urbanisme Le Havre Estuaire de la Seine (AURH) est d'accompagner la Communauté urbaine à l'identification des parcelles au travers du plan de zonage. Des corrections et précisions ont été apportées en cas de différence entre le document et la réalité grâce à un travail de terrain. Par exemple, la présence d'un boisement nous permet de classer la parcelle en zone naturelle. Il précise que l'enquête publique permettra de faire remonter des observations afin de compléter le travail effectué.

Récurrence de crue prise en compte dans le PLUi :

Nous avons beaucoup parlé d'inondation et ce depuis 10 ans. Quelle est la récurrence prise en compte pour le PLUi ? Dix ans, trente ans, cinquante ans ou cent ans ? [La récurrence est le risque qu'une inondation survienne. Pour une récurrence de 10 ans par exemple, on considère qu'il y a une chance sur 10 de connaître ce type de crue par an. Une récurrence centennale, plus rare, signifie que la crue est forte et donc plus dangereuse.] De ce que je comprends, les services de l'Etat s'orientent plutôt vers une centennale pour définir le terrain alors qu'il y a trente ans, on prenait plutôt une décennale.

Réponse de M. MAILLET :

Aujourd'hui, il y a un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) sur la vallée de la Lézarde qui définit des zones rouges, des zones bleues, des zones bleu clair, etc. C'est donc ce PPRI qui s'applique et qui sera annexé au PLUi jusqu'à ce que le document évolue. Il n'y a *a priori* pas de démarche engagée par les services de l'Etat pour une évolution de ce document dans les prochaines années. En revanche, l'évolution va dans le sens de réduire ou contraindre davantage par rapport à la prise en compte des risques.

Il existe également un document plus récent lié au risque de submersion marine. Il est basé sur un référentiel d'il y a deux ans mais évoluera sans doute un jour, notamment sur le sujet de la montée du niveau marin.

Il y a donc une partie du territoire qui n'est aujourd'hui pas dotée d'un plan de prévention du risque. C'est la partie nord du territoire, avec notamment la commune d'Etretat. Il y a un sujet sur cette ville qui croise les risques de submersion marine avec les risques inondation. Il est envisagé avec les services de l'Etat de mettre en place un Plan de Prévention du Risque (PPR) sur ce secteur. Pour la partie nord, un travail de compilation et d'assemblage des informations a donc été mené. Il y a eu un travail photographique, d'interprétation et d'analyse des dénivellements pour pouvoir définir des axes de ruissellement cohérents.

Limite d'urbanisation dans les Espaces Proches du Rivage et les zones inondables :

Prévoyez-vous une exclusion d'urbanisme dans les hameaux qui sont en zones Espaces Proches du Rivage (EPR) afin de protéger les riverains des inondations et conserver des réservoirs de biodiversité ? Certains fonctionnements hydrauliques sont présents depuis la nuit des temps et il ne faut pas y

toucher car ils protègent les habitations. Par exemple à Montivilliers il y avait des marais à la place de grands magasins.

Réponse de M. BEZET et M. MAILLET :

Tous les hameaux ne seront pas en zone U (urbanisée) ou AU (à urbaniser) avec pour certains l'impossibilité de densifier et construire à nouveau. Ces hameaux sont classés en zone agricole car il s'agit plutôt d'habitat diffus, il n'y a pas de forte densité.

Ce classement a été pensé en croisant tout un faisceau d'indices, quand il y avait des zones humides, une présence de nature ou d'espaces boisés importants. Un travail bilatéral a également été mené avec les communes pour préciser et finaliser ces documents grâce à de nombreuses rencontres et notamment le tracé des EPR.

Identification des clos-masures et cohérence entre le règlement et les OAP :

L'objectif est donc que chaque cartographie se superpose pour simplifier l'usage quand on empile l'ensemble des éléments ? Est-ce que les OAP sectorielles sont considérées comme une couche supplémentaire qui s'applique ?

Quid du recensement des clos-masures ? J'avais demandé à participer à certains recensements mais je n'ai pas eu de réponse. L'aspect historique et patrimonial est important avec des propriétés du 18 ou 19^{ème} siècle qui sont parfois martyrisées voire démolies, ou à l'inverse sur lesquelles on ne peut pas bouger le petit doigt. Qu'est-ce qui prime donc ? Est-ce la qualité architecturale en cohérence avec la biodiversité, le reste ? Est-ce que ces couches permettent de s'adapter à des surcouches qui pourraient conduire localement à des incohérences ?

Réponse de M. BEZET et M. SAINT MARTIN :

Le travail de recensement des clos-masures a été conduit de la façon suivante : une observation des photos anciennes ainsi que des cartes de l'Etat-major pour voir si les clos-masures existaient. La même chose a ensuite été faite dans différents pas de temps et jusqu'à aujourd'hui pour voir les évolutions, mesurer leur persistance dans le temps et identifier des indices pour déclarer les clos-masures intéressants ou remarquables.

La démarche de l'UNESCO entreprise par le département pour protéger les clos-masures a également servi de base de travail.

Enfin, La méthodologie de travail employée pour identifier les clos a été présentée : travail de terrain, échanges avec les communes ou partenaires.

Finalement, une typologie permet de définir les clos-masures selon qu'ils soient remarquables, d'intérêts ou dégradés. L'OAP thématique clos-masure décrit donc les types de protections ou de valorisations qui peuvent être mises en place dans le respect de leurs spécificités. Pour les exploitations agricoles, l'idée n'est pas de les figer mais de permettre à l'exploitant de s'agrandir tout en récréant par exemple des talus de façon conforme aux prescriptions présentes dans l'OAP.

Changement de destination des parcelles :

Question n°1 :

Après avoir exercé mon activité professionnelle sur la commune de Saint-Gilles-de-la-Neuille, j'envisage le démantèlement des locaux. J'avais sollicité la municipalité afin qu'on m'accorde la possibilité de construire deux pavillons sur la parcelle. Seulement, la remise à nue du terrain avec le désamiantage coûte plus de 100 000 €. Je ne consommera pas du terrain agricole ni naturel et tous les réseaux sont présents, mais pour l'instant c'est le *statu quo*. Peut-on envisager la conversion de la parcelle en zone constructible ?

Réponse de M. MAILLET :

Le travail de repérage a été fait pour identifier les bâtiments qui pourront changer de destination. L'objectif de cette réunion n'est pas de répondre à des cas particuliers mais ce sujet est bien connu. Les élus de Saint-Gilles-de-la-Neuille travaillent pour proposer une solution.

Question n°2 :

Je suis un jeune agriculteur de 27 ans sur la commune d'Auberville. Cela fait deux ans que j'essaye de faire changer de destination un bâtiment présent sur mon terrain, une étable du 18^{ème} siècle, afin de le restaurer pour en faire une habitation. Je suis un fervent défenseur des mesures pour recréer des talus, planter des arbres, etc. mais mon objectif aujourd'hui est de transformer cette étable en habitation car j'ai une activité d'élevage qui nécessite ma présence sept jours sur sept. Est-ce que le changement de destination de bâtiment rentre dans cette thématique ?

Réponse de M. SAINT MARTIN et Mme DUMITRU :

Cette commune ne dépend pas de la Communauté urbaine du Havre Seine Métropole. Le PLUi ne peut pas fixer les règles pour une autre Communauté de communes.

Cependant, le changement de destination est possible à condition que le bâtiment puisse être identifié comme tel. Il est nécessaire de se rapprocher du service urbanisme de l'intercommunalité concernée et du maire de la commune, car c'est la mairie qui reste le guichet unique. Il faut expliquer que le bâtiment peut être identifié, dans un document d'urbanisme, comme un bâtiment pouvant changer de destination. C'est ce travail qui a été conduit sur le territoire de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole pour les espaces qui avaient perdu leur vocation agricole, et pas seulement.

Modalités de l'enquête publique :

Question sur les modalités de l'enquête publique et la nécessité de tenir informée la population.

Réponse de M. SAINT MARTIN et Mme LE ROY :

L'enquête publique aura une date de début et de fin. Il sera possible de contribuer de façon manuscrite ou dématérialisée.

Cependant, les modalités ne sont pas encore définies et il n'y a pas d'adresse mail encore ouverte pour l'enquête publique à ce stade. Des commissaires enquêteurs seront nommés après saisine du tribunal administratif et feront part de recommandations sur la façon de mener l'enquête publique à la Communauté urbaine. Différents formats sont possibles : permanences, registre dématérialisé,

registre manuscrit dans les mairies, les maisons de territoire ou au siège de la Communauté urbaine, réunions publiques...).

Tous les éléments seront communiqués aux citoyens. La porte d'entrée reste aujourd'hui le site internet du PLUi ainsi que les communes qui peuvent être sollicitées par tous les administrés.

Indices de cavité dans le PLUi :

Ma question concerne l'indice de cavité 76303069. Sur cet indice, quatre maisons ont été construites en 1999. Concernant les règles des PLUi, lesquelles s'appliquent. Il y avait une mesure de dix ans, mais le PLUi sera-t-il rétroactif ?

Un ingénieur géologue m'a dit que l'indice de cavité pouvait être levé quand un particulier souhaite vendre sa maison. Mais aujourd'hui il est toujours applicable et c'est un désastre économique et social pour les familles concernées. A priori ce sont les maires qui sont responsables au bout du compte et cette responsabilité les angoisse. J'aimerais que les choses soient mises à jour

Réponse de M. MAILLET :

Le sujet des indices de cavité est un sujet sensible. La Communauté urbaine a été obligée, dans le cadre de la démarche d'élaboration du PLUi, de mettre à jour les recensements de la liste de cavités existantes ainsi que celles qui n'existaient pas. Les recherches ont été menées par un cabinet spécialisé selon un protocole défini par l'Etat qui pilote les sujets de risque. Les méthodes ont pu évoluer dans le temps avec des recherches documentaires, des ouvertures d'archives etc. qui ont permis de mettre en évidence des indices qui n'étaient pas présents dans les précédents recensements.

Concernant le cas cité, il y a une notion de parcelle napoléonienne avec une déclaration d'ouverture de carrière à ciel ouvert découverte en 1905. Cinq études ont été menées pour régulariser cette situation et des échanges sont en cours entre les communes et le cabinet en charge de ces questions.

Prise en compte des contributions et adéquation entre les spécificités des PLU communaux et le PLUi :

Nous sommes une association d'Etretat (Les amis d'Etretat) et avons participé à la consultation autour du PLUi notamment via les balades paysagères, mais aussi à celle sur le SCoT. Nous avons également rédigé un mémo sur le PADD fin 2023. Quand aura-t-on des réponses suite à nos contributions ?

Concernant Etretat, nous avons quelques inquiétudes sur la formalisation du règlement et des OAP. La Communauté urbaine souhaite conserver son attractivité territoriale, l'espace naturel à Etretat a bien été pris en compte mais nous sommes un peu inquiets sur l'espace urbain qui est un patrimoine architectural à conserver. Vous avez en effet cité Etretat dans les « pôles structurants », avec des objectifs de densification, ce qui nous fait peur. Dans les années 2010-2015, nous avons travaillé avec la commune à un PLU très détaillé autour d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR). Que va devenir ce SPR ? La densification était également précise avec un détail de ce qui était autorisé, notamment avec une préservation de l'architecture balnéaire.

Réponse de M. MAILLET et M. SAINT MARTIN :

Les contributions ont été reçues et notamment la dernière dans le cadre de l'enquête publique du SCoT. Une réponse directe et spécifique va être adressée aux associations contributrices, cela a été acté par la commission d'enquête.

Concernant Etretat, le Site Patrimonial Remarquable demeure bien dans le PLUi.

Renforcement du sujet de la santé dans le PLUi :

J'ai étudié le PADD en détail et je n'ai rien trouvé concernant la santé. Le mot n'y est même pas alors qu'il y a un réel problème concernant ce sujet. 35 000 habitants de la Communauté urbaine n'ont pas de médecin et de nombreux départs sont en cours. Seules des petites solutions comme l'emploi de médecins à la retraite sont proposées alors qu'elles sont insuffisantes et ne permettent pas le suivi complet des malades. Que peut faire la Communauté urbaine pour cette population qui connaît déjà plus de difficultés sanitaires que la moyenne nationale ?

Sur d'autres Communautés de communes, des pôles santé ont été créés en salariant des médecins. Serait-il envisageable que les 54 communes fassent également des pôles santé ? On ne peut pas « promouvoir une métropole rayonnante » sans santé.

Réponse de M. SAINT MARTIN :

La question de la santé et notamment de la difficulté d'accéder à des médecins généralistes est un vrai sujet mais ne relève pas vraiment du PLUi. Le seul cas de figure est celui où les communes ont demandé à réserver des terrains identifiés qui accueilleront à terme des équipements médicaux. Des discussions ont eu lieu en ce sens, notamment pour développer des maisons médicales.

Cependant, il y a plusieurs années, la Communauté urbaine a pris le parti de ne pas financer des maisons médicales collectivement. Si les médecins ont des projets ils doivent les développer. Une intervention ponctuelle sur la question du foncier est cependant possible.

De plus, la Communauté urbaine garantit des emprunts pour les bailleurs sociaux pour créer des logements. Les rez-de-chaussée de ces logements peuvent alors être réservés pour des activités médicales.

Enfin, depuis plusieurs années, la Communauté urbaine a favorisé l'implantation au Havre de formations médicales (dentaire, 1^{ère} année de médecine, ophtalmologie...). Tout cela produit des effets puissants avec près de 600 diplômés en 1^{ère} année de médecine et un accompagnement au logement des étudiants avec les bailleurs sociaux. Des jeunes de la région disposent des meilleures conditions pour étudier et réussir ces années parfois difficiles. De plus, le pari est fait de voir les étudiants construire leur vie sociale dans la région et, plus tard, d'y rester pour exercer.

Dépôt de permis avant l’approbation du PLUi :

Question n°1 :

Si j’ai un terrain, comment puis-je savoir ce que je peux y faire ? Si je dépose un permis de construire, faut-il que j’attende que le PLUi soit clôturé définitivement ?

Réponse de Mme DUMITRU et M. SAINT MARTIN :

En cas de projet bien défini et de dépôt d’une autorisation d’urbanisme auprès de la mairie, celle-ci sera instruite selon les règles du PLU en vigueur. A partir de l’approbation du PLUi, ce sont les nouvelles règles qui vont s’appliquer.

Cela est cependant soumis au fait de respecter l’esprit du PLUi à venir. Si le projet va complètement à l’encontre de ce qui est actuellement en préparation dans le PLUi, et de ce que souhaite le maire, alors il pourra opposer un sursis à statuer. C’est-à-dire que les projets devront tenir compte de l’évolution des règles. Cela revient à donner un refus pour ne pas être contraire aux règles juste avant le nouveau document. Si les règles ne changent pas, il est tout à fait possible de déposer votre dossier maintenant.

Question n°2 :

J’ai une parcelle à Rogerville pour laquelle j’ai fait une demande de permis de construire. Le maire m’a dit d’attendre le PLUi et m’a fait un refus.

Réponse de M. SAINT MARTIN :

La référence du dossier sera prise pour regarder plus précisément.

Entrée en vigueur du PLUi et remplacement des PLU communaux par le PLUi :

Vous parlez d’approbation au premier semestre 2026. A partir de quel jour le PLUi va-t-il être appliqué ? A quelle date les autres PLU vont-ils être « écrasés » ?

Réponse de Mme DUMITRU :

La date du Conseil communautaire de février 2026 est souhaitée pour approuver le PLUi. Il y a ensuite des mesures de publicité et d’affichage ainsi que le contrôle de légalité. Seulement ensuite, le PLUi deviendra applicable. Il faut habituellement compter 2 mois après la date d’approbation.

Traitement de l’instruction des dossiers à l’échelle de la Communauté urbaine :

Vous dites que les mairies sont les guichets uniques et qu’elles transmettent les demandes aux services de l’urbanisme. Mais avez-vous prévu de renforcer les équipes ? Car les demandes d’instruction de permis sont éclatées vers différents services et on se retrouve ensuite avec des aberrations lorsqu’ils sont délivrés.

Réponse de M. MAILLET :

Le renforcement des pôles instructeurs a déjà été engagé via un service commun au sein de la Communauté urbaine. Les maires restent néanmoins compétents pour délivrer les permis de

construire. L'intercommunalité est compétente pour élaborer le document d'urbanisme et les communes ont la charge de le faire appliquer sur leur territoire.

Aujourd'hui, 49 communes sur 54 utilisent ce service commun et il y a trois pôles à Montivilliers, Criquetot-l'Esneval et Saint-Romain-de-Colbosc qui se répartissent l'instruction des demandes émanant des différentes communes. Celui de Criquetot a été renforcé pour aider les nouvelles communes qui ont demandé à bénéficier de ce service.

Certains maires demandent aujourd'hui à pouvoir être accompagnés sur les contrôles de conformité des travaux. Car il y a la règle puis les contrôles de l'application de la règle. Un travail est mené en ce sens mais le nombre d'instructeurs n'est pas amené à augmenter significativement. Les permanences du Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE) vont être maintenues dans les pôles pour pouvoir apporter un conseil aux administrés sur la qualité de leurs projets.

Principe du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et possibilités de construction :

J'ai un terrain de deux hectares avec des petites écuries pour chevaux. On m'a donné l'espoir de pouvoir construire mon habitation et stabiliser mon élevage de chevaux. Et soudainement, on dit qu'il faut arrêter d'étendre les communes et stopper les constructions à cause du principe Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Mon terrain reste classé en agricole alors que celui de 3 500m² dans la continuité du mien ne l'est pas.

Réponse de M. SAINT MARTIN et Mme LE ROY :

Il faudrait regarder dans le détail, il est difficile de répondre à l'heure actuelle. Il est conseillé de faire remonter l'information pendant les permanences avec le commissaire enquêteur durant l'enquête publique afin de pouvoir obtenir une réponse

La Communauté urbaine applique les règles nationales sur le sujet de l'extension des zones urbaines sur les zones agricoles.

Liens entre le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Question n°1 :

J'aimerais comprendre l'idée « d'évolution » dans l'OAP clos-masures. Pour identifier des bâtiments agricoles, on a besoin qu'ils répondent à des caractéristiques du patrimoine normand. Est-ce que si l'un des bâtiments agricoles ne répond pas à ces caractéristiques, on peut tout de même faire une dérogation pour promouvoir la préservation notamment en replantant grâce au projet prévu ?

Réponse de M. MAILLET et M. SAINT MARTIN :

Quand un intérêt a été repéré dans le règlement graphique et le plan de zonage, c'est du fait de l'existence de caractéristiques particulières (colombier, bâtiment remarquable, talus plantés...). Dans ce cas, le règlement incite à réhabiliter le bâtiment, si possible dans la tradition. L'OAP fixe plutôt les conditions d'extension du clos-masure en faisant des recommandations pour préserver le caractère patrimonial des éléments présents.

Pour modifier la destination d'un bâtiment, il faut un repérage et caractériser la possibilité de changement de destination et mettre en avant l'intérêt patrimonial.

En conclusion, le règlement fixe les règles et l'OAP invite à avoir certaines pratiques. Il doit y avoir un lien de compatibilité des projets avec les OAP alors que c'est un lien de conformité avec le règlement. L'OAP est plus souple mais c'est le règlement qui est supérieur. Il faut donc, pour ce cas, vérifier les conditions rendant ces changements possibles.

Question n°2 :

Est-ce que l'OAP nature et biodiversité contient des préconisations ou des obligations ?

Réponse de Mme DUMITRU :

L'OAP a des règles prescriptives, soit des obligations qui s'imposent. Il y a aussi des recommandations qui relèvent plutôt d'un guide de bonnes pratiques.

Monsieur SAINT MARTIN remercie les participants et clôture la réunion.