

# Lettre d'information

N° 3 - janvier 2025

PLUi



Plan Local  
d'Urbanisme  
intercommunal

Accueillir l'avenir, préserver l'espace



## Vers la finalisation du PLUi du Havre Seine Métropole

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) progresse avec la finalisation de son **volet réglementaire**, partie opérationnelle du dossier. En 2024, les efforts se sont concentrés sur la traduction des ambitions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en prescriptions concrètes qui s'appliqueront aux constructions et aux aménagements autorisés pour les 10 ans à venir.

Grâce à des échanges constructifs avec les élus, les acteurs locaux et les habitants, les pièces maîtresses du règlement — règles écrites, règlement graphique et Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) — sont en cours de finalisation et seront soumis à une première validation du Conseil Communautaire en avril 2025.

S'en suivra une **phase de consultation** des 54 communes du territoire, de l'Etat, des chambres consulaires et des autres Personnes Publiques Associées (PPA).

A la rentrée de septembre, une **enquête publique** à destination des habitants du territoire sera organisée afin que chacun puisse prendre connaissance des documents et donner son avis. Le PLUi finalisé et ajusté pour tenir compte des avis et remarques exprimés fera l'objet d'une approbation début 2026.

### Où en est le SCoT ?

En parallèle, le projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) a été arrêté par le conseil communautaire le 4 juillet 2024 et a fait l'objet d'une enquête publique qui s'est déroulée du 8 novembre au 11 décembre 2024 avant son approbation prévue le 3 avril 2025.

# Règlement écrit et graphique, de quoi parle-t-on ?

Le règlement écrit et graphique constitue, avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les outils règlementaires du PLUi. L'ensemble de ces documents déterminera ce qu'il est possible de faire ou non en termes d'aménagement et de construction à l'échelle des 54 communes du territoire communautaire.

Ancrer le projet dans son histoire et sa géographie, promouvoir l'attractivité d'une métropole maritime rayonnante, construire la métropole des proximités et des complémentarités territoriales, **les 3 axes du PADD trouvent désormais leur traduction règlementaire dans le PLUi.**

Pour prendre en compte les spécificités des 54 communes tout en assurant une cohérence à l'échelle du territoire, **ce sont 1 règlement écrit et 4 plans** représentant le volet graphique du règlement qui ont été élaborés avec les communes : le plan de zonage, des risques, des hauteurs et du stationnement.

Ces documents visent à réglementer la mise en œuvre de projets d'aménagement et de construction avec pour objectifs de permettre l'évolution des tissus bâtis et leur densification, l'adaptation des constructions existantes, tout en garantissant la qualité des paysages, la prise en compte des contraintes de terrain et la préservation de l'environnement.

**La pièce principale du règlement graphique est le plan dit « de zonage ». Il découpe le territoire en 4 types de zones :** Agricole, Naturelle, Urbaine et A Urbaniser. Chaque zone est elle-même divisée en plusieurs secteurs pour adapter les règles à l'occupation du sol et aux projets à venir : exploitation agricole et forestière, habitation, commerce et activité de service, industrie, équipement d'intérêts collectifs et services publics. Le patrimoine naturel et bâti à préserver est également identifié sur le plan de zonage : haies, mares, constructions présentant un caractère patrimonial.

**Le plan des hauteurs et celui du stationnement** complètent le règlement graphique. Ils viennent spécifiquement réglementer la hauteur des constructions, leur implantation ainsi que les obligations en matière de stationnement.

Enfin, **le plan des risques** a pour objet de synthétiser l'ensemble des risques affectant le territoire. A chaque type de risque correspond une réglementation associée. Leur regroupement sur un même fond de carte à l'échelle de la parcelle doit permettre d'accompagner les projets à la bonne prise en compte des contraintes existantes sur le territoire de la Communauté urbaine (risque d'inondation, de ruissellement, de cavité souterraine, risque industriel...) De la bonne prise en compte de ces données dépend la réalisation de projets pérennes et respectueux de leur environnement.

Le règlement définit les conditions de construction, de transformation, de préservation ou d'aménagement de l'espace : type d'activité, implantation des bâtiments, forme urbaine, place de la nature ou encore obligations en matière de stationnement.



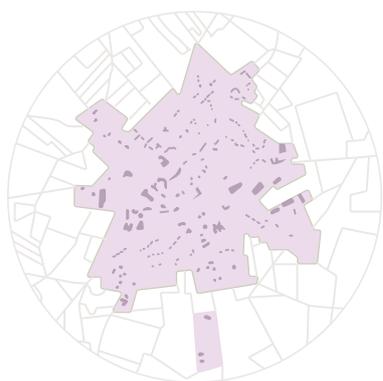
## Règlement écrit

Des prescriptions pour répondre à 3 questions :

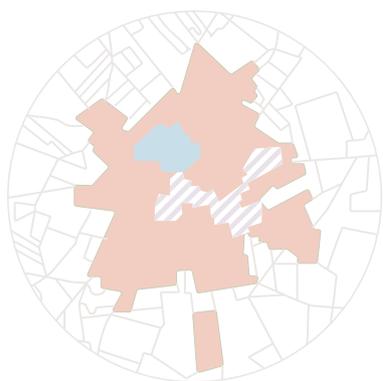
**Que puis-je construire ?**

**Comment je prends en compte mon environnement ?**

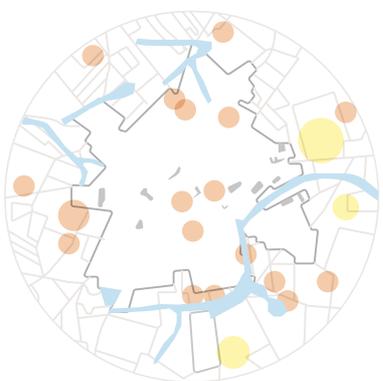
**Comment je me raccorde aux équipements et aux réseaux ?**



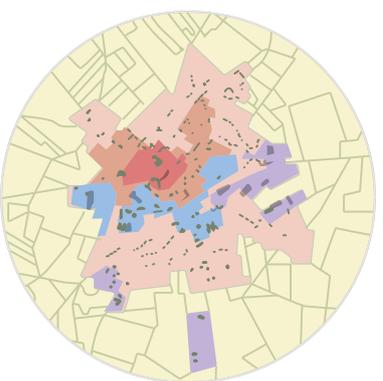
PLAN 4  
Plan du stationnement



PLAN 3  
Plan des hauteurs  
et des implantations



PLAN 2  
Plan des risques



PLAN 1  
Plan de zonage

# Les spécificités du PLUi du Havre Seine Métropole

Le PLUi constitue le cadre de référence pour la mise en œuvre des projets publics et privés sur le territoire du Havre Seine Métropole.

**Premier PLU intercommunal** de la Communauté urbaine, il remplacera les documents d'urbanisme communaux en vigueur et fixera un cadre de cohérence global et respectueux des spécificités propres aux communes.

L'élaboration du règlement du PLUi constitue une étape déterminante pour la création d'un document clair et adapté aux enjeux du territoire. Il vise à promouvoir un urbanisme de qualité, à renforcer les zones de biodiversité, à mettre en valeur les patrimoines bâtis et naturels, tout en respectant les particularités locales.

- ✓ **Le 1<sup>er</sup> PLUi de Seine-Maritime compatible avec la loi Climat et Résilience et le SRADDET**
- ✓ **Un format innovant : 4 plans pouvant se superposer (zonage, risques, hauteurs et stationnement)**
- ✓ **Des prescriptions renforcées en matière de patrimoine naturel identifié**
- ✓ **5 niveaux de densité pour caractériser les espaces urbains**
- ✓ **Plus de 150 OAP sectorielles**
- ✓ **3 OAP thématiques, nature et biodiversité, clos-masure et projets de qualité**

# Trois Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques :

de véritables guides pour vos projets au service de la biodiversité et de la qualité urbaine.

Trois OAP thématiques ont été conçues pour répondre aux défis majeurs de l'urbanisme, de la valorisation patrimoniale ou encore de l'environnement. Ces OAP visent à faire de chaque projet une opportunité pour améliorer le territoire, renforcer la qualité de vie et de l'environnement, diversifier l'habitat, promouvoir des projets de qualité.



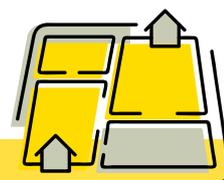
## Projet(s) de qualité

Favoriser la qualité des projets d'habitat, les zones d'activités et l'insertion des bâtiments agricoles dans le paysage.



## Nature et biodiversité

Préserver et développer les éléments favorables à la biodiversité et renforcer la place de la nature en ville.



## Clos-masure

Renforcer, protéger et permettre l'évolution des clos masures identifiés.



## Les OAP sectorielles

Les OAP sectorielles sont complémentaires du règlement écrit et graphique. Elles viennent fixer un cadre spécifique visant à guider le développement des zones à urbaniser ou de certains secteurs considérés comme stratégiques avec notamment des enjeux de renouvellement urbain. Il existe environ 150 OAP de plus ou moins grande taille sur le territoire des 54 communes. Elles expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie de l'aménagement à concevoir sur ces sites notamment en matière de desserte et de mobilité, d'insertion dans l'environnement et de protection des éléments du paysage, d'implantation et d'orientation des constructions.



Venez nous rencontrer lors d'une **réunion publique prévue le 4 février 2025 à Rolleville**



**plui-lehavremetro.fr**

Retrouvez toutes les informations, les actualités et les temps forts à venir