

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DU 25/06/2025**

Etaient présents : M. André BAILLARD, M. Bernard LE DAMANY, Mme Catherine JACOB, M. Joël JACOB
Mme Estelle SERAFIN, M. Alexandre LAMBERT, Mme Aurélie DELAHAIS, M. Jean-Baptiste RENIE, M. Omar
ABO-DIB

Absents représentés :

- ✓ Mme Mireille BENARD : pouvoir à M. LE DAMANY
- ✓ Mme Clarisse COUFOURIER : pouvoir à M. Omar ABO-DIB
- ✓ Mme Laurence HAMEL : pouvoir à M. Jean-Baptiste RENIE
- ✓ M. Michel JACQUET : pouvoir à M. JACOB

Absentes : Mme Marie CONTINSOUZAS, Mme Véronique HUET-LEMETAIS

M. Alexandre LAMBERT remplit les fonctions de secrétaire de séance.

Date de Convocation : 17/06/2025

Date d'Affichage : 17/06/2025

Nombre de Conseillers : en exercice : 15

Présents : 9

Votants : 13

OBJET : PLUi

(03/391)

Avis sur le projet

**URBANISME - DOCUMENT - PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) – AVIS sur
le PROJET de PLUi.**

Prescrit par délibération du Conseil communautaire le 8 juillet 2021, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sera le document d'urbanisme local de référence pour l'instruction des autorisations d'urbanisme et se substituera aux documents d'urbanisme actuellement applicables. Le PLUi traduit en droit des sols le projet d'aménagement et de développement durables porté par la Communauté urbaine pour les 10 prochaines années.

La délibération de prescription a défini les objectifs suivants, poursuivis par l'élaboration du PLUi :

- Préparer l'avenir en affirmant la position, l'identité et l'ambition du territoire, pour une attractivité économique renforcée et durable :
 - Affirmer les atouts du cœur métropolitain havrais pour une attractivité de l'ensemble du territoire et une nouvelle dynamique démographique,
 - Préserver les ressources pour construire un territoire résilient, robuste et durable dans un contexte de changements multiples, climatiques, économiques et sanitaires,
 - Accompagner les mutations économiques et énergétiques du territoire pour s'adapter au changement climatique,
- Fabriquer l'attractivité de demain en pensant les complémentarités des fonctions urbaines et rurales, entre un cœur métropolitain havrais et un littoral touristique moteurs du territoire et un arrière-pays support de son devenir :
 - Affirmer le rôle stratégique, national et international, de la zone industrialo-portuaire, débouché maritime de la capitale sur l'une des mers les plus fréquentées du monde,
 - Promouvoir des modèles agricoles et halieutiques diversifiés et durables,
 - Favoriser le développement d'un tourisme respectueux des paysages naturels et patrimoniaux, de l'environnement et de l'identité cachoise,

- Construire la métropole du quotidien, en structurant une offre de logements complémentaire, entre le cœur métropolitain, les pôles urbains secondaires et le réseau de villages :
 - o Porter l'ambition démographique du territoire, en proposant un parc de logements diversifié, en lien avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat,
 - o La qualité de vie partout et pour tous grâce à la complémentarité des services au quotidien,
 - o Développer les mobilités.

Ces objectifs ont été le fil conducteur des travaux menés dans le cadre de la démarche d'élaboration du PLUi co-construit et partagé tout au long de la procédure avec les 54 communes du territoire réalisé avec l'appui de l'Agence d'urbanisme Le Havre Estuaire de la Seine et en partenariat avec les services de l'Etat et les autres personnes publiques associées ou consultées.

Pour la mise en œuvre de cette procédure inédite sur le territoire et dans le respect des modalités de collaboration avec les 54 communes membres définies lors de la Conférence des Maires en date du 25 juin 2021, une Conférence PLUi a été mise en place, des binômes PLUi ont été désignés pour chacune des 54 communes et des groupes de travail ont été organisés par secteur géographique regroupant des communes partageant les mêmes enjeux : cœur métropolitain, communes littorales, communes de l'estuaire de la Seine, vallée de la Lézarde, Plateau nord et Plateau est.

A ce titre, depuis 2021, le dossier de PLUi a fait l'objet d'un long travail de concertation et collaboration avec chacune des 54 communes et les partenaires associées à la démarche :

- 5 conférences des Maires ;
- 54 conseils municipaux ;
- 13 conférences PLUi ;
- 16 groupes de travail géographiques ou thématiques ;
- Plus de 170 rencontres communales.

Par ailleurs, les Personnes Publiques Associées (PPA) ont également été associées dès en amont de la prescription de l'élaboration du PLUi. Ainsi, la Préfecture de Seine-Maritime a fourni un porter à connaissance juridique, ainsi qu'une note d'enjeux. 20 réunions techniques ou politiques avec les PPA et leur association à des temps de coproduction plus larges ont rythmé la démarche d'élaboration du PLUi aux différents stades de la procédure.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ont été débattues en Conseil communautaire le 6 juillet 2023, conformément aux dispositions de l'article L. 143-18 du Code de l'urbanisme et dans chaque conseil municipal entre septembre et décembre 2023. Ces débats ont permis d'enrichir le PADD qui a été amendé pour prendre en compte ces observations, ainsi que les observations émises par le public lors de la concertation préalable.

La présente délibération expose le projet de PLUi soumis à l'arrêt.

Présentation du dossier de PLUi :

Conformément au Code de l'urbanisme, le dossier soumis à l'arrêt est composé d'un rapport de présentation, dont le rapport environnemental, du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques et sectorielles, du règlement écrit et graphiques, ainsi que de plusieurs annexes.

Rapport de présentation :

Le rapport de présentation se compose d'un diagnostic analysant les évolutions du territoire autour de huit thématiques principales et mettant en perspective les enjeux en matière de :

- Mobilité
- Démographie
- Habitat
- Equipements et services
- Economie et emploi

- Tourisme
- Morphologies urbaines
- Analyse foncière

Il comporte également :

- Un diagnostic agricole,
- Un état initial de l'environnement qui dresse une identification des enjeux environnementaux et constitue le référentiel nécessaire à l'évaluation environnementale du PLUi,
- Le rapport environnemental comprenant une analyse des incidences de la mise en œuvre du PLUi sur l'environnement,
- Un résumé non technique,
- Une partie dédiée à la justification des choix opérés expliquant les différentes mesures et règles envisagées pour éviter, réduire et, si nécessaire, compenser s'il y a lieu, les conséquences de la mise en œuvre du PLUi sur l'environnement,
- Une partie fixant des critères, indicateurs de suivi de l'application du PLUi.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

Le PADD du Havre Seine Métropole met notamment en évidence 3 défis majeurs à relever pour l'avenir du territoire, qui s'inscrivent de manière transversale aux orientations générales :

- Faire entrer le territoire dans l'ère post-carbone : le PLUi porte des ambitions fortes de lutte contre le changement climatique, de lutte contre l'épuisement des ressources naturelles et plus globalement de transitions écologique, énergétique, industrielle et numérique, conformément au projet communautaire de « métropole verte et bleue » à l'horizon 2040, au Contrat de Relance et de Transition Énergétique (CRTE) et à la stratégie nationale bas carbone.
- Adapter la façon d'aménager : la gestion économe du foncier, la limitation de l'étalement urbain, la réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels jusqu'au zéro artificialisation nette à l'horizon 2050, permettront la préservation des terres agricoles et naturelles, de la biodiversité, des sols, de l'air et de l'eau, notamment en allant chercher de nouveaux potentiels de développement au sein des tissus urbains existants (densification, lutte contre la vacance, reconversion des friches..).
- Répondre aux besoins des habitants et de ceux qui participent à la vie du territoire : le PADD pose comme prérequis aux réponses à apporter aux deux précédents défis, la prise en compte des besoins de ceux qui font vivre le territoire, qu'ils y habitent, y travaillent, y séjournent ou y consomment. Le PLUi vise ainsi à traduire une vision partagée et stratégique du territoire en articulant les différentes politiques publiques, aux différentes échelles de projet et en coopération et complémentarité avec tous les acteurs locaux.

Au-delà de ces 3 défis transversaux, le PADD du PLUi du Havre Seine Métropole développe les axes et orientations majeurs suivants :

➤ AXE 1 : Entre estuaire et pointe de Caux : ancrer le projet dans son histoire et sa géographie

- Valoriser les qualités intrinsèques du territoire, en préservant les sites, paysages et patrimoines, particulièrement les clos-masures, les ensembles naturels et leurs fonctionnalités, les ressources naturelles ainsi qu'en soutenant l'agriculture locale et la pêche ;
- Consacrer les notions de résilience, d'adaptation au changement climatique et d'atténuation des effets de ce dernier en tenant compte des vulnérabilités du territoire, des risques, en améliorant la qualité de l'air et la lutte contre les pollutions et nuisances de toute nature, ainsi qu'en accélérant la transition énergétique.

➤ AXE 2 : Promouvoir l'attractivité d'une métropole maritime rayonnante

- Conduire les transitions du paysage maritime, portuaire, industriel et logistique du territoire en confortant le dynamisme portuaire, en renforçant la vocation logistique, et en diversifiant l'industrie autour de la décarbonation et de la transition énergétique ;

- Créer les conditions d'un développement économique pérenne, en appui des localités du territoire, en optimisant l'accueil des activités au sein des différentes zones, en répondant aux besoins d'évolution du territoire, et en consolidant les secteurs favorables à l'innovation et au développement endogène du territoire ;
- Confirmer le dynamisme et l'attractivité du cœur métropolitain, en développant l'offre tertiaire et en consolidant son rôle d'espace préférentiel pour l'accueil des grands équipements ;
- Renforcer la mise en tourisme du territoire en préservant la diversité des patrimoines, les retombées économiques, la diffusion des flux touristiques à l'ensemble du territoire et en promouvant un tourisme durable.

➤ AXE 3 : Construire la métropole des proximités et des complémentarités

- Promouvoir un développement équilibré du territoire en phase avec la diversité des profils communaux, en s'appuyant sur une armature urbaine équilibrée, en renforçant les centralités et en répondant aux différents besoins d'équipements et de services publics pour les habitants ;
- Mettre en œuvre une politique locale du logement, qualitative, équilibrée et inclusive, répondant aux besoins des ménages et participant à la qualité du cadre de vie, en mobilisant et en répondant à la diversité des attentes ;
- Améliorer les conditions de mobilité selon une organisation réaliste et plus efficace, en poursuivant le développement de l'offre en transports collectifs, en accompagnant le développement des modes actifs et en maîtrisant les déplacements automobiles grâce à l'optimisation des infrastructures existantes ;
- Consolider l'appareil commercial du territoire en veillant à l'équilibre de l'armature et en confortant l'attractivité du territoire en la matière.

Les pièces réglementaires du PLUi traduisent les grandes orientations du PADD et définissent les prescriptions à respecter dans le cadre des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Le PLUi comprend le règlement écrit et graphique composé de plusieurs plans thématiques.

- Le plan de zonage comprend quatre types de zones – urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles, dont les délimitations sont reportées sur le plan général du règlement graphique. Des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) déclinés par vocation ont été identifiés dans les zones agricoles et naturelles
- Le plan des risques, prenant notamment en compte les différents plans de prévention des risques et le recensement des cavités souterraines
- Les plans des hauteurs et des implantations, comprenant des dispositions réglementaires complémentaires au règlement écrit sur la hauteur des constructions et leur implantation
- Le plan de stationnement qui fixe les obligations en matière de réalisation de places de stationnement
- Le plan du patrimoine remarquable qui fixe 3 niveaux de prescription
- Un atlas des bâtiments pouvant changer de destinations
- Le répertoire du patrimoine.

Les orientations d'aménagements et de programmation (OAP) sectorielles, cadres et thématiques complètent ces dispositions réglementaires.

Ont été élaborées :

- Trois OAP thématiques ont été conçues pour répondre aux défis majeurs de l'urbanisme, de la valorisation patrimoniale ou encore de l'environnement : nature et biodiversité, clos-masure et projets de qualité. 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.
- Les OAP sectorielles, sont complémentaires aux règlements écrit et graphique et délimitent des périmètres opérationnels. 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. 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.
- Les OAP cadres concernent le territoire de la ville du Havre, définissant non seulement les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, environnementales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrivent le secteur considéré, mais encore, pour certaines, des éléments de programmation essentiels, en cohérence avec les orientations du PADD.

Une OAP fixant un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser sectorielles.

Les annexes :

Elles comprennent l'ensemble des servitudes d'utilité publique ainsi que des annexes informatives relatives à des règles existantes complémentaires, telles que les périmètres d'isolement acoustiques, le plan d'exposition au bruit, les secteurs d'information sur les sites pollués, les périmètres de Zone d'Aménagement Concerté, les secteurs des droits de préemption ...

Il convient désormais d'émettre un avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal Le Havre Seine Métropole arrêté par le conseil communautaire le 3 avril 2025.. Une phase de consultation des communes de trois mois s'ouvre à compter de la date de prise de la délibération d'arrêt du PLUi.

Il fera également l'objet d'une notification aux personnes publiques associées qui disposent également d'un délai de trois mois pour formuler un avis. Le projet sera ensuite soumis à enquête publique avant de pouvoir faire l'objet d'une délibération d'approbation.

Si cette proposition recueille votre accord, je vous propose d'adopter la délibération suivante :

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment l'article L5215-20 ;

VU la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral ;

VU la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 Solidarité et Renouvellement Urbain dite loi SRU ;

VU les lois n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (dite Grenelle I) et n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite Loi ENE ou Grenelle II) ;

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite loi ALUR ;

VU la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt dite LAAF ;

VU la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite Loi Macron ;

VU la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine dite Loi LCAP ;

VU la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Egalité et à la Citoyenneté,

VU la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique dite Loi ELAN ;

VU la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;

VU la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux ;

VU la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire de la Seine approuvée par décret en Conseil d'Etat du 10 juillet 2006 ;

VU le Code de l'urbanisme, notamment les articles L151-1 et suivants, L101-1 et suivants, et R151-1 et suivants, fixant les objectifs généraux de l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme et de développement durable, ainsi que le contenu d'un PLUi ;

VU le Code de l'urbanisme, notamment les articles L153-1, L153-2 et suivants, L153-8 et suivants, L153-11 et suivants, L103-2 et suivants, relatifs à la prescription du PLUi, aux objectifs poursuivis, aux modalités de collaboration de l'EPCI avec ses communes membres, aux modalités de concertation avec la population, et à l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme par l'organe délibération de l'établissement de coopération intercommunal ;

VU le Code de l'urbanisme, notamment les articles R153-1 et suivants, relatifs à la conduite de la procédure d'élaboration d'un PLUi ;

VU le Code de l'urbanisme, notamment les articles L104-1 et suivants, soumettant le PLUi à Evaluation Environnementale systématique conformément aux dispositions conjointes du code de l'environnement ;

VU le Code de l'urbanisme, notamment l'article R153-3 relatif au bilan de la concertation ;
VU la Charte du Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine normande 2013-2023 ;
VU le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDD) adopté par la Région en 2019 et approuvé par le Préfet de la Région Normandie le 2 juillet 2020 et modifié le 28 mai 2024 ;

VU la Conférence intercommunale en date du 25 juin 2021, assemblée réunissant à l'initiative de Monsieur le Président l'ensemble des Maires des communes membres, durant laquelle les modalités de collaboration, entre l'EPCI et ses communes membres dans le cadre de la future élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), ont été présentées, débattues et validées,

VU la délibération du 8 juillet 2021 du Conseil communautaire prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal sur son territoire ;

VU la délibération du 6 juillet 2023 du Conseil communautaire relative au débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ;

VU l'avis du Conseil de Développement en date du 19 décembre 2023 ;

VU le Schéma de Cohérence Territoriale Le Havre Seine Métropole (SCoT) approuvé le 3 avril 2025 ;

VU le document d'urbanisme en vigueur sur le territoire ;

VU le bilan de la concertation adopté par délibération du conseil communautaire le 3 avril 2025 ;

VU la délibération du 3 avril 2025 du Conseil communautaire arrêtant le projet du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sur son territoire ;

VU le dossier d'arrêt de projet du PLUi de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le règlement, les documents graphiques et les annexes.

CONSIDERANT :

- que le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) a été arrêté par délibération du Conseil communautaire le 3 avril 2025
- que le projet de PLUi est soumis à la consultation des communes et des personnes publiques associées et consultées avant d'être tenu à la disposition du public lors de l'organisation de l'enquête publique prévue à l'automne ;
- que le conseil municipal dispose d'un délai de 3 mois, allant jusqu'au 3 juillet 2025 pour donner un avis sur le projet de PLUi arrêté, -qu'il convient de dissocier les remarques qui concernent l'ensemble du territoire, des remarques directement liés à l'application du règlement présenté et à son impact sur le projet territorial de la commune.

Le Conseil municipal ;

Après en avoir délibéré et analysé les pièces du PLUi décide :

- d'émettre un avis favorable sur le projet de PLUi Le Havre Seine Métropole arrêté le 3 avril 2025 avec les observations suivantes :

Tout d'abord, le conseil municipal d'Etretat souligne la qualité du travail présenté et remercie les équipes en charge de l'élaboration du projet de PLUi au sein de l'inter communauté Le Havre-Seine Métropole. Ce projet de PLUi permet de prendre en compte les enjeux territoriaux à une échelle plus large que la seule commune d'Etretat et permet aussi de mieux coordonner les politiques d'aménagement.

1) Observation d'ordre générale

Le conseil rappelle que la municipalité d'Etretat a approuvé simultanément le 22 juin 2016 : 1) son Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) valant Site Patrimonial Remarquable d'Etretat , 2) et son PLU Etretat 2016.

Le Conseil municipal souhaite insister sur la nécessité de prendre en compte ou de s'inspirer dans le PLUi des orientations et des précisions indiquées dans ces deux documents qui reflètent les enjeux principaux de la commune.

Le Conseil municipal recommande de mettre en conformité les prescriptions AVAP au PLU Etretat 2016 avec le nouveau PLUi.

2) Observations sur les OAP en général

Le conseil municipal demande que la spécificité d'Etretat soit reconnue par des OAP sectorielles dans le PLUi et que soit repris les termes des OAP du PLU Etretat 2016 d'Etretat "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. Ces enjeux sont les suivants :

- *Redynamiser l'expérience et l'économie touristique avec la mise en valeur des patrimoines naturel, architectural et culturel en priorisant la rénovation du bâti.*
- *Organiser les mobilités et gérer les flux,*
- *Protéger la population sur les risques hydriques, principalement inondation et submersion.*

3) Observations sur les OAP sectorielles Cadres

Le conseil municipal demande que la sectorisation des OAP s'inspire des zones et des secteurs définis dans le PLU Etretat 2016 ou de l'AVAP : Front de mer, Centre-ville, Coteaux / grandes villas, Eglise. Par ailleurs, Le conseil municipale recommande qu'il soit mentionné dans les OAP Cadres Etretat :

- *une orientation globale sur les nouvelles constructions en prenant en compte les séquences bâties environnantes pour 1) ne pas nuire à la cohérence du site et à la perception depuis l'espace public, 2) empêcher la construction d'immeuble résidentiel dans un environnement proche d'habitations individuelles ou de jardins (autorisation uniquement de maison individuelle sans mitoyenneté) ;*
- *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 jardins et des vues existantes ;*
- *les protections inhérentes aux risques d'inondation et de submersion tels que 1) ruissellements : nécessité du maintien des jardins et des boisements sur les coteaux, la non-imperméabilisation des sols, le traitement des eaux pluviales sur les parcelles ; et 2) 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 Etretat 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'Etretat. On reprendra la même méthodologie utilisée pour la ville du Havre avec le Zonage UCO (zone urbaine de la Costière).

4) Observations sur les OAP Sectorielles

Le conseil municipal demande que soient prise en compte les observations suivantes :

- *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.*
- *Reprise et mise à jour des OAP du PLU Etretat 2016 d'Etretat en fonctions des projets restants à réaliser, notamment ceux situés sur le Front de mer.*
- *Ajout d'une OAP concernant l'aménagement du parking Fréfossé/Valaine actuel (route du Havre). Zone qui doit être identifiée en UG (urbaine d'équipements) dans le plan de zonage du PLUi. L'OAP doit spécifier la gestion des ruissellements de ce secteur.*
- *Ajout d'une OAP concernant l'extension du parking Fréfossé/Valaine (route du Havre). Zone qui doit être en AUG (à urbaniser d'équipements) dans le plan de zonage du PLUi.*

5) Observations sur le plan de zonage

Le conseil municipal observe que le PLUi donne un zonage relativement similaire au PLU Etretat 2016, mais avec quelques modifications.

Le conseil municipal demande le 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 Etretat 2016). Le Conseil observe que cette demande nécessite la modification du règlement graphique du plan de zonage (Plan 1).

6) Observations sur les reculs par rapport aux voies et emprises publiques ou limites séparatives

Le conseil municipal constate dans le PLUi la suppression des reculs spécifiques aux départementales ainsi que 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.

Le conseil municipal souhaite pour les zones UC, UD et UE éviter les effets « couloir » entre deux bâtiments et maintenir des haies pour soigner les entrées de ville, notamment sur les départementales (D11/D39/D945).

Le conseil municipal recommande le 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.

Le conseil municipal ajoute que ces modifications nécessitent les créations d'une zone et des secteurs du PLUi spécifiques à la commune d'Etretat, conformément à la sectorisation préconisée dans les OAP Cadres.

7) Observations concernant une zone de retournement de bus sur le parking de Fréfossé

En effet, dans le dossier PLUi fourni à la ville d'Etretat par l'AURH, on retrouve un plan concernant une zone de retournement sur la zone de Fréfossé/petit Valaine. Or, lors de la venue des services en charge de la voirie et de ses aménagements à Etretat (Monsieur Jean-Sébastien Chaboche, M.M Guillaume MAINY et Romuald URVOY), le maire et les adjoints en charge de la commission d'urbanisme présents ont précisé qu'ils n'étaient pas question de faire en ce lieu une zone de retournement puisque les Etretatais ne monteront jamais à cet endroit pour prendre les bus de la LIA (Trans/DEV).

8) Observations sur le plan des hauteurs

Le conseil municipal observe, dans le projet de PLUi, quatre points importants :

- La perte d'un étage sur les zones PLU Etretat 2016 UCV1, UCV2 et partiellement sur UR1 (Grand Val / Bosquet) ;
- Le gain d'un étage sur la zone PLU Etretat 2016 partiellement sur UR1 (Grand Val / Bosquet) ;
- Une augmentation des hauteurs autorisées de 1m 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 Etretat 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 UR1 : 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'Etretat.

9) Observation sur les éléments Parc et Jardin et Espace Boisé classé

Le conseil municipal rappelle que la commune d'Etretat possède des zones sensibles à plusieurs niveaux, sur le plan hydrique mais aussi sur le plan paysager et architectural. Plus précisément le conseil municipal souligne deux singularités :

- La préservation des paysages emblématiques d'Etretat, notamment des coteaux boisés qui structurent l'identité visuelle du territoire, nécessaire au maintien de l'expérience des visiteurs et à son attractivité touristique,
- 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, Les arbres interceptent les eaux de pluie via leur feuillage et ralentissent l'écoulement en surface. Moins de ruissellement = moins de risque d'inondation en aval.

Le conseil municipal souligne que le PLU Etretat 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 (EBC) représente une protection réglementaire nationale renforcée.

Passer d'un EBC à un label Parc et Jardin revient souvent à abaisser le niveau de protection réglementaire avec des conséquences dangereuses sur les possibilités de constructions et les risques d'inondation par remontée de nappe. Dans ces conditions et sans changer les labels, le conseil municipal demande que l'introduction de l'élément « Parc et Jardin » de niveau 2 et la suppression des EBC soient encadrées pour ne pas nuire aux fonctionnalités hydriques et paysagères du site :

Le conseil municipal recommande que soit maintenu le plus possible les Espaces Bois Classé du PLU Etretat 2016 dans le PLUi, notamment en haut des coteaux et les zones de ruissellement.

Le conseil municipal demande que soit renforcer les contraintes d'emprise des nouvelles constructions par rapport à réglementation de l'élément Parc et Jardin de niveau 2, notamment en maintenant des espaces de pleine terre.

Le conseil municipal demande que les zones Parc et Jardin dans le PLUi soient étendues 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...

Le conseil municipal demande par ailleurs que les parcelles non bâties à la date d'approbation du PLUi et déclarées en élément Parc et Jardin de niveau 2, deviennent de-facto inconstructibles. Le Conseil recommande néanmoins de modifier 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'Etretat.

10) Observation sur les risques submersion et d'inondation par remontée de nappe :

Le conseil municipal recommande de mentionner et annexer au PLUi 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 Etretat 2016 (en attente de l'élaboration d'un PPR spécifique pour Etretat).

11) Observations sur le patrimoine Remarquable :

Le conseil municipal constate qu'un seul élément est recensé en patrimoine remarquable à Etretat 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. Le conseil municipal demande que le PLUi reprenne l'inventaire des éléments remarquables tel qu'il est recensé dans l'AVAP et de les inclure 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.

12) Servitude

Le conseil municipal demande l'ajout de la servitude concernant le captage d'eau potable d'Etretat (rue Guy de Maupassant).

Il conviendra de mettre en conformité les prescriptions AVAP qui contiennent des références au PLU 2016 d'Etretat avec le nouveau PLUi (références aux éléments graphiques et article du règlement).

- d'autoriser M. le Maire à prendre tous les actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération.
- d'indiquer que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité et d'affichage pendant un mois.
- d'indiquer que la présente délibération sera transmise à la Préfecture de Seine-Maritime.

13) Monsieur le maire donne lecture au conseil du message de monsieur Antoine Lenormand de l'AURH,

ce message faisant suite à la réunion de la commission d'urbanisme du lundi 23 juin 2025 en mairie d'Etretat en présence de messieurs Maillet (C.U) et Bezet (AURH), monsieur Lenormand revient vers nous pour nous aiguiller sur les obligations de stationnement prévues dans le règlement du PLUi. (réf mercredi 25/06/2025 16:06)

Les règles de stationnement sont détaillées à partir de la page 87 du règlement écrit. Les espaces urbains d'Etretat sont intégrés au secteur S4 qui prévoit des dispositions relatives au stationnement automobile pour les nouvelles constructions (page 88). Des dispositions spécifiques sont prévues pour les normes de stationnement associées à

des constructions existantes : changements de destination, division de logement, dessous de la page 89 du règlement écrit).

6.1.2 – Normes de stationnement associés aux constructions existantes

Il n'est pas exigé de nouvelles places de stationnement dans le cas d'une :

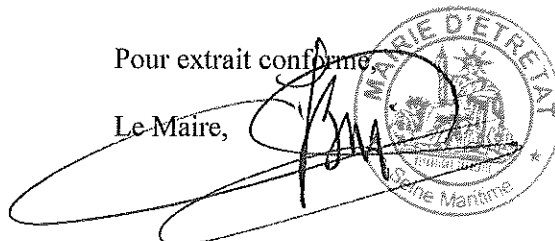
- Surélévation de bâtiment ;
- Transformation de combles en logements(s) ;
- Transformation de commerce de moins de 100m² en logement(s) ;
- Transformation d'un logement de moins de 100m² en commerce(s) ;
- Transformation d'un local commercial en local de service de moins de 100m² ;
- Réhabilitation, y compris en cas de changement d'usage, d'éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Cette disposition ne s'applique ni à la création de surfaces commerciales ni à la création de surface de plancher supplémentaire ;
- Transformation ou amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, comprenant les logements conventionnés APL, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher inférieure à 50 % de la surface de plancher existante.

Ainsi, il n'est pas imposé la réalisation de places de stationnement pour les surélévations de bâtiments pour la transformation de combles en logements. Si ces dispositions ne vous semblent pas assez souples, nous vous invitons à formuler une observation dans votre délibération qui viserait à apporter davantage de souplesse pour faciliter les projets de renouvellement urbain (par ex : ne pas imposer d'obligation de stationnement pour les divisions de constructions générant de nouveaux logements).

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal en décide ainsi à l'unanimité.

Pour extrait conforme

Le Maire,



Une observation a été émise en dehors du vote de la délibération mais les membres du conseil souhaitent qu'elle soit ajoutée après le vote :

(A) Bien que se situant sur la commune du Tilleul en limite de la commune d'Etretat, mais impactant et dépendant des infrastructures, de l'urbanisme et des capacités d'accueil d'Etretat, modification de l'OAP concernant la zone AUG (à urbaniser d'équipements) du parking de la Guezane (AOP sur commune du Tilleul) : prescriptions sur le volume de places de parking (~400) l'intégration paysagère (non-visibilité depuis la départementale, talus planté) et la gestion écologique de l'ensemble du projet, ainsi que revoir le cheminement des piétons proposé à travers une zone résidentielle non adéquate (étude de l'OGS).