



VILLE DE SAINTE-ADRESSE – CONSEIL MUNICIPAL DU 23 JUIN 2025

Nombre de membres en exercice : 29

Présents : 23

Absents : 6

Pouvoirs : 2

Suffrages exprimés : 25

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-trois juin, à 18h30, au lieu ordinaire de ses séances se sont réunis les membres du Conseil Municipal de la ville de Sainte-Adresse, sous la Présidence de Monsieur Hubert Dejean de la Bâtie, Maire, dûment **convoqués le 17 juin 2025**.

Etaient présents :

Monsieur Luc Lefèvre, Madame Christelle Guérout, Monsieur Jean-Pierre Lebourg, Madame Odile Fischer, Monsieur Dimitri Egloff, Madame Catherine Guignery, Monsieur Jean-Marc Lefebvre, Monsieur Jean-Pierre Rollet, Monsieur Régis Lallemand, Madame Stéphanie N'Guyen, Madame Sylvie Molcard, Monsieur François-Xavier Allonier, Madame Annik Berthelot, Monsieur Paul Lafleur, Monsieur Jean-Pierre Baly, Madame Bénédicte Mouette, Madame Catherine Ducreux, Madame Laure de Calignon, Madame Isabelle Hochstein, Monsieur Michel Malandain, Madame Véronique Dutoya, Monsieur Jean-Paul Bravard.

Etaient absents :

Madame Claire Mas (pouvoir à Monsieur Dimitri Egloff), Madame Marjorie Sarraill, Madame Bénédicte Le Hégarat, Monsieur Baptiste Duseaux, Monsieur Sébastien Crouillebois, Madame Natahalie Jaffrezic (pouvoir à Madame Stéphanie N'Guyen).

Secrétaire de séance : Monsieur Paul Lafleur

Monsieur Gilles Canayer, Directeur Général des Services assistait également à la séance.

Délibération 1 – 23062025

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal – Arrêt du projet Avis du Conseil Municipal

Monsieur Jean Pierre Lebourg expose ce qui suit :

Lors de sa séance du 3 avril 2025, le Conseil Communautaire a approuvé l'arrêt du projet du futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLui).

Prescrit par délibération du Conseil Communautaire en date du 8 juillet 2021, le futur PLui a vocation à se substituer aux documents d'urbanisme (POS / PLU...) actuellement applicables dans les 54 communes de la Communauté Urbaine.

Son élaboration s'est effectuée depuis 2021 en larges concertations avec les communes de la Communauté Urbaine : présentation en conférence des Maires, conférences dédiées, groupes de travail géographiques ou thématiques, rencontres communales.

Le futur PLui, comme le PLU actuel, est constitué des documents suivants : le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), des Orientations



d'Aménagement et de Programmation (OAP), un règlement écrit, des documents graphiques et des annexes, soit un total de 12.600 pages.

A. Le rapport de présentation

Il a pour objet de poser un état des lieux des différentes caractéristiques du territoire afin de comprendre les enjeux qui ont présidé à la réalisation du PLui.

Ces diagnostics ont été dressés en matière :

- De modes de déplacements et de transports
- D'évolution démographique du territoire
- D'habitat
- D'équipements et de services disponibles
- D'économie et d'emploi
- De tourisme
- De morphologie urbaine et de consommation foncière
- D'activité agricole
- D'aménagement artisanal et commercial

Un état initial de l'environnement relatif aux paysages, milieux naturels, patrimoines, mais aussi aux risques naturels complète ce rapport de présentation.

B. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable PADD

Ce document qui a fait l'objet d'un débat au sein de notre Conseil Municipal lors de la séance du 25 septembre 2023, permet de définir le projet d'aménagement du territoire de la Communauté Urbaine à 10 ans d'échéance en s'articulant autour des 3 axes suivants :

Axe 1 : *Entre Estuaire et Pointe de Caux*

Il s'agit ici :

- a. De valoriser les qualités intrinsèques du territoire en préservant la diversité et la qualité des sites, paysages et patrimoines, en ménageant ses ressources naturelles et en soutenant l'économie agricole locale et la pêche en mer responsable.
- b. De faire référence en matière de résilience et d'adaptation au changement climatique en tenant compte des vulnérabilités du territoire tout en œuvrant à l'amélioration de la qualité de l'air et à la lutte contre les pollutions et en agissant pour la transition énergétique afin de tendre vers la neutralité carbone à l'horizon 2050.



Axe 2 : Promouvoir l'attractivité d'une métropole maritime rayonnante

Cet axe se décline dans les actions suivantes :

- a. Conduire les transitions du paysage maritime, portuaire, industriel et logistique en renforçant la dynamique du port, la vocation logistique du territoire et en favorisant la diversification du tissu industriel autour de la décarbonation et la mise en œuvre d'une politique foncière cohérente sur la Zone Industrielle et Portuaire.
- b. Créer les conditions d'un développement économique pérenne en :
 - Optimisant les conditions d'accueil des entreprises au sein des différentes zones d'activité, en confirmant les infrastructures aéroportuaires comme facteur d'attractivité du territoire.
 - En répondant aux besoins d'évolution des activités économiques et en consolidant les secteurs favorables à l'innovation.
- c. Confirmer le dynamisme et l'attractivité du cœur métropolitain en y développant l'offre tertiaire et en l'identifiant comme un espace préférentiel pour l'accueil des grands équipements.
- d. Renforcer la valorisation touristique du territoire en préservant et en valorisant la diversité des patrimoines, en améliorant les capacités à générer des retombées économiques, et à diffuser des flux touristiques sur l'ensemble du territoire, en travaillant à la promotion d'un tourisme durable.

Axe 3 : Construire la métropole des proximités et des complémentarités

Cet axe a pour ambition de :

- a. Promouvoir un développement équilibré du territoire en phase avec la diversité des communes en s'appuyant sur une armature urbaine équilibrée, en renforçant les centralités et en répondant aux besoins d'équipements et services publics des habitants.
- b. Mettre en œuvre une politique locale du logement qualitative et inclusive, répondant aux besoins des ménages.
- c. Améliorer les conditions de mobilité en poursuivant le développement de l'offre en transports collectifs, en accompagnant le développement des modes actifs et en maîtrisant les déplacements automobiles par l'optimisation des infrastructures existantes.
- d. Consolider l'appareil commercial du territoire en veillant à l'équilibre de l'armature commerciale et en confortant l'attractivité du territoire dans ce domaine.

C. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP définissent des intentions et les grands principes tels qu'ils ont été définis dans le PADD qui devront être pris en compte dans l'instruction des demandes d'autorisation d'occupation des sols et ce dans un rapport de compatibilité, ainsi les projets devront respecter l'esprit de la règle de l'OAP sans entrer en contradiction avec les principes énoncés.

Elles peuvent être soit sectorielles, soit thématiques.



a) Les OAP sectorielles portant sur des périmètres identifiés

Chacune des 54 communes de la Communauté Urbaine en dispose d'au moins une.

En ce qui concerne notre Ville la seule OAP prévue est celle relative à l'aménagement du terrain de l'ancienne école de la Marie Marchande, remaniée afin de tenir compte de l'évolution du projet.

Il s'avère qu'une mise à jour de cette OAP est actuellement en cours, via une modification n°6 de notre Plu.

Il ressort de la lecture du projet de PLui que le contenu de l'OAP qui y est intégrée ne correspond pas tout à fait à celui qui fait l'objet de la modification du Plu évoquée ci-dessus.

Une observation devra donc être intégrée à notre délibération afin que le texte du PLui soit corrigé et reprenne strictement le texte de l'OAP faisant l'objet de la modification du Plu.

b) Les OAP thématiques

Elles couvrent l'intégralité du territoire intercommunal et portent sur des sujets précis, 2 en ce qui concerne le futur PLui.

➤ L'OAP projet de qualité :

Zone par zone, cette OAP vient compléter les dispositions réglementaires du PLui afin de permettre des adaptations à proposer aux porteurs de projets en vue de favoriser la qualité architecturale des constructions. Sont ainsi évoquées les règles relatives :

- A l'implantation et à la volumétrie des constructions afin de garantir une certaine cohérence avec le voisinage
- A leur qualité architecturale (façade, toiture...)
- Au confort des logements (exposition, distribution...)
- Aux caractéristiques techniques des logements (production d'énergie, locaux techniques)
- A l'organisation des accès et des dessertes
- A l'intégration du stationnement
- Au traitement des espaces extérieurs
- Au traitement des limites séparatives
- Aux annexes et extensions

➤ L'OAP Nature et Biodiversité :

Cette Orientation vise à intégrer les préoccupations liées à la préservation de la nature et de la biodiversité dans les projets d'aménagement.



Elle identifie notamment les réservoirs de biodiversité (espaces boisés, pelouses calcicoles des falaises, cours d'eau, mares) et les corridors écologiques qui les mettent en réseau, constituant ainsi la trame verte et bleue du territoire et préconise un certain nombre de règles de protection et de préservation.

L'OAP comporte également des dispositions visant à favoriser l'aménagement de sols naturels et perméables, d'espaces publics riches en biodiversité, d'un maillage urbain vert s'appuyant sur le réseau viaire, de mesures permettant de diminuer la pollution lumineuse, ou des atteintes portées à la biodiversité par l'édification des clôtures.

Enfin des recommandations sont formulées afin d'intégrer les préoccupations liées à la protection de la biodiversité dans la réalisation des aménagements à réaliser sur l'ensemble du littoral de la Communauté Urbaine.

Il s'avère que la portée contraignante de ces OAP thématiques notamment celles relatives aux projets de qualité n'est pas clairement définie même s'il n'est évoqué dans le PLui qu'un simple principe de compatibilité (et non de conformité) des projets avec les règles des OAP thématiques. La lecture de ces dernières laisse présager un certain nombre de difficultés d'interprétation, notamment en cas de contentieux.

Aussi vous est-il proposé que soient formulées 2 observations dans notre délibération :

- La première demandant la suppression des 2 règles suivantes qui nous semblent particulièrement contraignantes :
 - o L'implantation des constructions qui devra s'effectuer de façon perpendiculaire et / ou parallèle avec les voies publiques et / ou les limites parcellaires.
 - o La nécessité, à partir de 5 logements créés que 65 % des logements soient traversants et / ou proposent une double orientation.
- La seconde observation de portée plus générale visant à ce que les règles contenues dans ces OAP soient qualifiées de simples recommandations, sans valeur contraignante, et dont l'application est liée à la libre appréciation des porteurs de projets.

D. Le règlement écrit

Il s'agit du document qui va édicter les règles auxquelles devront se conformer les demandes d'autorisation d'occupation des sols, déclarations préalables et permis de construire notamment, au sein des différentes zones : zones urbaines (ZU), zones à urbaniser (ZAU), Zones Agricoles et Zones Naturelles et forestières (ZN).

➤ Les Zones Urbaines :

A l'échelle de la Communauté Urbaine le PLui distingue 14 types de zones urbaines, Sainte-Adresse n'étant couverte que par 4 catégories d'entre elles.

Ainsi sur notre territoire nous pouvons distinguer :

- a) Une zone UB : zone urbaine de forte densité dont le zonage proposé correspond aux secteurs de la Ville déjà fortement densifiés : immeubles collectifs du plateau de la Hève, rue du Général de Gaulle côté gauche en allant vers la Broche à Rôtir, rues de Vitanval et d'Ignaulval jusqu'au groupe scolaire Antoine Lagarde.



- b) Une zone UC : zone urbaine de moyenne densité correspondant dans l'arrêt du projet aux quartiers du Nice Havrais, du Fonds d'Ignaual, de la zone pavillonnaire du plateau de la Hève du côté est de la rue du Général de Gaulle.

Dans ces deux zones qui couvrent une très large partie de la commune s'appliquent les règles relatives à l'emprise au sol des constructions, à la hauteur, à l'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives, à la qualité urbaine, aux clôtures, au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis, au stationnement, et que vous trouverez détaillées dans le document joint à cette note.

Il s'avère que les règles relatives aux zones UC paraissent très restrictives notamment en matière d'emprise au sol des constructions : 40% maximum de la superficie de l'unité foncière.

En zone UB cette constructibilité est liée à la taille des parcelles et permet ainsi d'instaurer une meilleure flexibilité de sorte que :

- i. Pour les unités foncières de moins de 200 m², l'emprise au sol n'est pas réglementée.
 - ii. Pour les unités foncières de 200 m² à 500 m² l'emprise au sol est limitée à 70%.
 - iii. Pour les unités foncières de plus de 500 m² l'emprise au sol est limitée à 50%.
- c) Une zone UG : zone urbaine d'équipements : équipements sportifs (stades et gymnases), services techniques, cimetière, caserne de la CRS 32, collège.
- d) Une zone US : zone urbaine d'équipements de santé concernant le centre de convalescence et de rééducation de la Roseraie et la Résidence pour Personnes Âgées.

Compte tenu de ces éléments il vous est proposé d'assortir notre délibération d'une observation visant à classer l'intégralité des zones urbaines en Zone UB, exception faite bien entendu des Zones UG et US et des zones suivantes qui pourraient être classées en UC :

- Le lotissement de la Hève dont la taille des parcelles s'avère compatible avec la réglementation applicable à la Zone UC.
- Le périmètre du quartier du Nice Havrais dont les règles de construction sont contraintes de manière très restrictives par les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels.
- La propriété du 15 rue Charles Dalencour dont la superficie (environ 11.000 m²) justifie que lui soit appliquée des règles permettant de préserver sa valeur patrimoniale.

A noter qu'en ce qui concerne le lotissement de la Hève identifié comme ensemble cohérent, une observation sera également formulée afin que les marges de recul soient portées à 5 mètres des voies et à 2,5 mètres en limite séparative.

Par ailleurs le périmètre du quartier du Nice Havrais est identifié dans le PLUi comme « ensemble cohérent », qualificatif qui ne semble pas adapté à la variété architecturale observée.

Enfin, le règlement identifie des secteurs de diversité commerciale dans lesquels sont interdits les changements de destination des locaux commerciaux en locaux d'habitation.

Il s'avère que cette règle ne trouve plus son utilité vis-à-vis d'un local situé au 6 du roi Albert dont le commerce de salon de thé a définitivement fermé.

Une observation pourra donc être intégrée à notre délibération demandant l'exclusion du secteur de diversité commerciale de cette parcelle.

➤ **Les zones naturelles :**

A Sainte-Adresse, il s'agit principalement des bois du Vagabond Bien-Aimé, de la Pénétrante, des espaces naturels sensibles du Cap de la Hève et des espaces verts du Nice Havrais.

Dans ces périmètres sont interdites toute occupation ou utilisation des sols à quelques exceptions près (locaux d'administrations publiques, aménagements liés à la valorisation de ces espaces...).

Ce règlement écrit est complété par un règlement graphique composé de 5 plans :

- De zonage
- Des risques (PPRisques Naturels, PPR Littoraux...)
- Des hauteurs
- Du stationnement
- Du patrimoine architectural et paysager (immeubles soumis à permis de démolir, parcs et jardins)

E. Annexes et servitudes

Une série d'annexes et de servitudes vient compléter ce projet de PLui.

En ce qui concerne notre ville sont identifiées comme annexes au PLui :

- a) Le Plan de Prévention des Risques Littoraux en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2022 et qui a instauré une bande d'inconstructibilité de 25 mètres sur le front de mer afin de tenir compte des chocs des vagues et des projections de galets.
- b) Le Plan de Prévention des Risques Naturels liés aux mouvements de terrain qui s'applique depuis le 16 octobre 2019 dans le quartier du Nice Havrais.
- c) La servitude d'utilité publique relative au plan de dégagement de l'aéroport du Havre Octeville dont la version actuelle date du 19 janvier 2001.
- d) Le plan d'exposition au bruit de l'aéroport du Havre Octeville remis à jour par arrêté préfectoral du 17 janvier 2017.
- e) Le plan de classement sonore des infrastructures routières dans lequel figure la RD 940.
- f) Les servitudes liées à l'inscription au titre des monuments historiques du Manoir de Vitanval, du Pain de Sucre, du Phare de la Hève.
- g) Les servitudes de champs de vues et de protection des transmissions radio électriques du phare et du sémaphore de la Hève.



A noter que dans l'annexe relative à l'exercice du droit de préemption sur les baux commerciaux notre commune n'est pas répertoriée parmi les villes l'ayant instauré alors que ce droit de préemption a fait l'objet d'une délibération de notre Conseil Municipal le 20 juin 2011. Une observation tendant à corriger cette erreur devra donc être intégrée à notre délibération.

Le projet de PLui tel qu'il est arrêté aujourd'hui reprend pour l'essentiel les priorités qui avaient été intégrées lors de notre Plu en 2010 à savoir : la prise en compte du caractère résidentiel et balnéaire de Sainte-Adresse justifiant une densification maîtrisée et la protection de son patrimoine architectural et naturel.

Toutefois, compte tenu de ce qui a été exposé dans cette note, je vous propose d'assortir des observations suivantes l'avis favorable du Conseil Municipal à l'arrêt du projet.

Observations :

- I) OAP sectorielle aménagement de la friche de l'ancienne Ecole Nationale Supérieure Maritime : Intégrer au PLui le texte de l'OAP faisant l'objet de la modification n°6 du Plu
- II) OAP thématiques : préciser que les prescriptions de ces OAP doivent être appréhendées comme des recommandations sans valeur contraignante, dont l'application est liée à la libre appréciation des porteurs de projets.

Dans l'OAP Projets de Qualité, retirer les dispositions suivantes :

- Implantation et volumétrie : « les constructions s'implanteront de façon perpendiculaire et / ou parallèle avec les voies publiques et / ou les limites parcellaires ».
 - Confort des logements : « à partir de 5 logements créés au moins 65 % des logements seront traversants et / ou proposeront une double orientation ».
- III) Plan de zonage : modifier le zonage proposé relatif aux zones urbaines en transformant les Zones UC en Zones UB en conservant uniquement le zonage UC pour les zones suivantes :
 - Le périmètre du lotissement de la Hève
 - La parcelle AC 114 (propriété 15 rue Charles Dalencour)
 - Dans le quartier du Nice Havrais, uniquement le périmètre soumis au Plan de Prévention des Risques Naturels liés aux mouvements de terrain.
 - IV) Modifier les règles applicables à l'ensemble cohérent du lotissement de la Hève en fixant les marges de recul à 5 mètres par rapport à la voie et à 2,5 mètres vis-à-vis des limites séparatives
 - V) Retirer le périmètre du quartier du Nice Havrais de la liste des ensembles cohérents.



- VI) Exclure la parcelle XA 291 (6 rue du roi Albert) du zonage du secteur de diversité commerciale.
- VII) Inscrire la Ville de Sainte-Adresse dans la liste des communes ayant instauré le Droit de Prémption sur les Baux Commerciaux.

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 2013-2025 ;
VU le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) 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 Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sainte-Adresse ;

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 liées 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 ;

DECIDE, à l'unanimité :

- **D'émettre un avis favorable** sur le projet de PLUi Le Havre Seine Métropole arrêté le 3 avril 2025 **avec les observations suivantes :**
- OAP sectorielle aménagement de la friche de l'ancienne Ecole Nationale Supérieure Maritime : Intégrer au PLUi le texte de l'OAP faisant l'objet de la modification n°6 du Plu
- OAP thématiques : préciser que les prescriptions de ces OAP doivent être appréhendées comme des recommandations sans valeur contraignante, dont l'application est liée à la libre appréciation des porteurs de projets.

Dans l'OAP Projets de Qualité, retirer les dispositions suivantes :

- Implantation et volumétrie : « les constructions s'implanteront de façon perpendiculaire et / ou parallèle avec les voies publiques et / ou les limites parcellaires ».



- Confort des logements : « à partir de 5 logements créés au moins 65 % des logements seront traversants et / ou proposeront une double orientation ».
- Plan de zonage : modifier le zonage proposé relatif aux zones urbaines en transformant les Zones UC en Zones UB en conservant uniquement le zonage UC pour les zones suivantes :
 - Le périmètre du lotissement de la Hève
 - La parcelle AC 114 (propriété 15 rue Charles Dalencour)
 - Dans le quartier du Nice Havrais, uniquement le périmètre soumis au Plan de Prévention des Risques Naturels liés aux mouvements de terrain.
- Modifier les règles applicables à l'ensemble cohérent du lotissement de la Hève en fixant les marges de recul à 5 mètres par rapport à la voie et à 2,5 mètres vis-à-vis des limites séparatives
- Retirer le périmètre du quartier du Nice Havrais de la liste des ensembles cohérents.
- Exclure la parcelle XA 291 (6 rue du roi Albert) du zonage du secteur de diversité commerciale.
- Inscrire la Ville de Sainte-Adresse dans la liste des communes ayant instauré le Droit de Préemption sur les Baux Commerciaux.
- **D'autoriser M. le Maire à prendre** tous les actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération.
- La présente délibération fera l'objet des mesures de publicité et d'affichage pendant un mois.
- La présente délibération sera transmise à la Préfecture de Seine-Maritime.



Pour extrait conforme,

Le Maire,
Hubert Dejean de la Bâtie

Transmission contrôle de légalité le : 26 JUIN 2025

Coquin Valérie

De: ne-pas-repondre@seinemaritime.fr
Envoyé: jeudi 26 juin 2025 10:29
À: Coquin Valérie
Objet: Alerte iXBusWeb - Accusé de réception reçu

Bonjour Valérie COQUIN,

Numéro d'acte : 1-23062025
Date de l'acte : 23/06/2025
Objet : Plan Local d'Urbanisme intercommunal - Arrêt du projet - avis du conseil municipal
Numéro AR : 076-217605526-20250623-1-23062025-DE
Etat de l'acte : Accusé de réception reçu
Expéditeur : Commune de SAINTE-ADRESSE
Date et Heure d'envoi : 26/06/2025 10:29:20

Cordialement,
L'équipe d'iXBusWeb.

****Ce message et toutes les pièces jointes sont transmis à l'attention exclusive de ses destinataires, peuvent être confidentiels, et contenir des données à caractère personnel ou sensibles. Si vous recevez ce message par erreur et/ou si vous n'êtes pas le destinataire désigné de ce message, sa lecture, sa copie, sa diffusion, sa publication ou son utilisation sont strictement interdites. Merci dans ce cas de le détruire ainsi que les pièces jointes s'y rattachant sans en garder copie et d'avertir immédiatement l'expéditeur. Tout message électronique est susceptible d'altération et le Département de la Seine-Maritime décline toute responsabilité au titre de ce message s'il a été altéré, déformé, falsifié. Afin de contribuer au respect de l'environnement, merci de n'imprimer ce message que si nécessaire.

