



**PRÉFET
DE LA SEINE-
MARITIME**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Rouen, le **11 JUIL. 2025**

Le préfet
de la région Normandie,
préfet de la Seine-Maritime

à

Monsieur le Président de la communauté urbaine
Le Havre Seine-Métropole

Objet : Avis de l'État sur le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal arrêté le 3 avril 2025

PJ : 1

Prescrite le 08 juillet 2021 par délibération du conseil communautaire, l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) a été arrêtée le 03 avril dernier.

Vous avez engagé les différentes consultations prévues à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme et notifié la délibération d'arrêt et le dossier de PLUi, en date du 14 avril, date de réception en préfecture. À ce titre, l'avis de l'État doit intervenir pour le 15 juillet 2025, à défaut il sera réputé favorable.

Constituée le 1er janvier 2019, la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole compte 54 communes, dont 16 littorales, qui couvrent un territoire cultivant une identité forte, à la fois maritime, fluviale et terrestre et participent à un bassin de vie de près de 275 000 habitants.

Vous avez mené, de manière coordonnée, la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), approuvée le 3 avril 2025, et l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Ces deux procédures menées conjointement, sur un périmètre identique et sur une même période d'application soit 15 ans (2021-2035), vous ont permis une mutualisation de moyens, en particulier pour l'élaboration du diagnostic territorial et du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), communs aux deux documents.

Les personnes publiques associées (PPA) ont été régulièrement conviées aux étapes importantes de l'élaboration du projet territorial, dans le cadre de la révision du SCOT et/ou de l'élaboration du PLUi, tout au long de la procédure.

Un partenariat particulier a également été développé avec la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM), s'appuyant sur des réunions techniques permettant d'aborder plus finement des points particuliers d'enjeux. Ainsi, une douzaine de réunions ont été organisées, majoritairement orientées sur le PLUi, le document opérant pour la mise en œuvre du projet de territoire. Il s'en est suivi un dialogue ouvert et constructif avec mes services, qu'il convient de saluer.

La procédure d'élaboration du PLUi s'est inscrite dans un contexte juridique en forte évolution, qui vous a conduit à proposer une réponse aux besoins de développement du territoire de la communauté urbaine sous le prisme des objectifs de sobriété foncière de la loi Climat et Résilience du 21 août 2021, territorialisés par le schéma régional d'aménagement durable et d'égalité des territoires, approuvé le 28 mai 2024. Les objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont ainsi été définis pour le territoire communautaire (52,6 %) et repris par la révision du schéma de cohérence territoriale, approuvée le 3 avril 2025. L'objectif de sobriété a constitué un des socles du projet de territoire communautaire.

La communauté urbaine bénéficie, en partie, de l'enveloppe nationale sur le périmètre d'Haropa Port, la zone industrialo-portuaire (ZIP) nord et sud du Havre étant retenue en tant que projet d'envergure nationale et européenne (PENE). La consommation d'ENAF induite par le développement de la ZIP, pour les 462 ha inscrits à l'annexe 1 de l'arrêté ministériel du 31 mai 2024, sur les 8 sites nationaux identifiés (partie de la ZIP du Havre, Terminal d'Antifer mais aussi ZIP de Port-Jérôme, de Honfleur...) est donc comptabilisée hors des enveloppes du territoire communautaire.

La poursuite du développement de la ZIP d'un des plus grands ports français constitue un enjeu primordial pour le territoire, en matière de bassin d'emplois et d'attractivité locale, économique et résidentielle ; « *Promouvoir l'attractivité d'une métropole maritime rayonnante* » est ainsi retenu comme l'un des 3 axes majeurs du PADD. Cette orientation s'inscrit bien dans les stratégies nationales de réindustrialisation à travers le renforcement des infrastructures portuaires et logistiques à rayonnement international, le développement industriel de l'axe Seine, ou encore la décarbonation et la transition énergétique de l'industrie.

Le projet de PLUi vise à concilier le développement économique du territoire avec les enjeux de sobriété foncière et de lutte contre l'étalement urbain, de préservation des paysages, ou encore de protection des milieux et de la biodiversité. Ainsi, la mobilisation des nouveaux types d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) porte efficacement la mise en valeur et la sauvegarde du patrimoine naturel ou architectural.

Le projet de territoire repose également sur une structuration urbaine en 5 niveaux, du cœur urbain de l'agglomération aux villages, ayant vocation à renforcer le rôle structurant des pôles urbains.

En parallèle, au regard d'une démographie en baisse depuis de nombreuses années, qui affecte en particulier la ville-centre du Havre, mais qui semble se ralentir sur les dernières années d'observation, le projet de PLUi porte un objectif qui vise une légère augmentation de la population actuelle de 1 700 habitants à l'horizon 2035, objectif ambitieux mais qui semble atteignable au regard des leviers mis en place dans le document.

Dans ce cadre, les objectifs annoncés dans le PADD (820 logements par an – 12 360 logements entre 2021 et 2035) sont compatibles avec ceux du programme local de l'habitat (PLH) 2022-2027, dont les grandes orientations sont bien reprises dans le PLUi. 22 % de cet objectif de production étant déjà réalisé sur la période 2021-2024, il reste donc 9 654 logements à produire sur la période 2025-2035. Le PLUi s'inscrit également, pleinement, dans les principes d'équilibre territorial avec un effort de

rééquilibrage de l'offre de logements sur le territoire et intègre les objectifs de mixité sociale par secteur.

La richesse et la qualité des pièces composant le rapport de présentation et l'ensemble du PLUi sont à relever. Celui-ci vient traduire les nombreux enjeux du territoire, en phase avec les grandes politiques publiques de l'État, en faveur d'un développement durable et équilibré.

Après analyse de ce projet, je vous informe que ***j'émet un avis favorable sur le PLUi arrêté, assorti de réserves qu'il conviendra nécessairement de lever préalablement à l'approbation du document.***

Ces réserves portent sur les points suivants :

1/ A titre principal, le classement 2AU des deux secteurs de développement économique de la ZIP, « les herbages » et « la petite virgule du Hode » est à reconsidérer :

La collectivité a la volonté de contribuer au renforcement de la dimension industrielle et commerciale du territoire et la ZIP est au cœur de cette dynamique économique. A ce titre, la ZIP est intégrée au sein de la circonscription de Haropa Port, qui a identifié un certain nombre de secteurs à enjeux. Plusieurs d'entre eux ont été retenus comme projet d'envergure nationale et européenne (PENE), conformément à l'arrêté ministériel du 31 mai 2024.

Le projet de PLUi prévoit, également, l'ouverture en zone 2AU de deux secteurs dits « les Herbages » (255 ha) et de « la virgule du Hode » (89 ha). Ces deux secteurs concernés n'étant pas inscrits dans l'arrêté ministériel du 31 mai 2024 (PENE), il est donc nécessaire de les inclure dans le bilan de consommation foncière programmée.

Je constate, en outre, en l'état du dossier, l'absence d'éléments précis relatifs à l'aménagement de ces deux secteurs à l'horizon 2035. Dès lors, leur délimitation en zone à urbaniser 2AU s'apparente à ce stade à une réserve foncière dont la maturité n'est pas établie dans le PLUi.

Par ailleurs, le règlement du plan de prévention des risques du littoral de la plaine alluviale nord et de l'estuaire de la Seine (PPRL-PANES) restreint l'aménagement aux seules activités et installations directement liées à la voie d'eau, sous réserve de prendre en compte le risque inondation, ce qui n'est pas précisé dans la stratégie envisagée sur ces secteurs.

Enfin, les deux sites sont reconnus pour leurs qualités environnementales, notamment en tant que zones humides, constitutifs de réservoirs de biodiversité et de continuités écologiques entre les vallées humides qui entaillent le plateau de Caux au nord et les espaces de marais de l'estuaire de la Seine au sud. Les incidences de l'urbanisation de ces secteurs sur les paysages et l'environnement ne sont pas abordées dans le détail et leur ajout tardif dans l'élaboration du document n'a pas permis leur prise en compte dans l'évaluation environnementale globale du PLUi, indépendamment des évaluations fractionnées qui seront faites par projet.

Au regard de ces éléments, il convient :

- soit d'apporter des justifications précises et détaillées (et notamment sur la programmation et la nature des projets envisagés, la prise en compte des enjeux d'inondation et environnementaux, la démonstration d'une trajectoire de consommation foncière compatible avec la loi Climat et Résilience, des compléments à l'évaluation environnementale, la cohérence avec les documents de planification existants) en réponse aux observations formulées ci-dessus ;
- soit de modifier le classement 2AU de ces deux secteurs et de les traiter en zone naturelle ou agricole, dans l'échéance d'application du projet de PLUi arrêté. De futures évolutions du PLUi pourront, cependant, être étudiées à l'échéance du document, lorsque la maturité et la compatibilité des projets industriels seront avérées. Dans ce délai, il vous appartiendrait avec Haropa, par exemple

grâce au schéma directeur du patrimoine naturel, de préciser les conditions d'un développement conciliant les enjeux fonciers, industriels et environnementaux, notamment en matière de mesures compensatoires à l'issue de la démarche Eviter-Réduire-Compenser.

2/ Le besoin foncier des zones d'activités économiques doit être mieux démontré :

Hors ZIP, le territoire dispose en outre d'un certain nombre de sites à vocation économique, dont 13 zones d'activités communautaires. Sur ces 13 zones, le foncier disponible s'élève à un total de 68,3 ha. Or, le PADD identifie une enveloppe foncière de 120 ha pour le développement économique du territoire hors ZIP, dont 110 ha seront consacrés aux 13 ZAE. Ainsi, Il apparaît nécessaire de motiver davantage le besoin de foncier en extension urbaine de ces ZAE au regard des disponibilités foncières existantes.

La création d'une nouvelle ZAE communautaire a été maintenue, sur la période 2031-2035, dans la commune de Gainneville, pour 12,4 ha classés en 2AU. La justification du besoin de cette zone est à renforcer. En outre, l'ouverture de cette zone, en compatibilité avec l'OAP échéancier, et dans le respect du PADD en matière de consommation foncière programmée, ne pourra pas avoir lieu sans avoir démontré l'urbanisation effective et la densification des autres zones d'activités programmées.

3/ Certaines modalités d'application de la loi Littoral doivent être renforcées ou modifiées :

Le SCoT, dans son rôle renforcé par la loi ELAN n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, a traduit les dispositions de la loi Littoral, ayant valeur de prescriptions à respecter et à intégrer dans le PLUi. Néanmoins, ce dernier est venu préciser, notamment via les règlements graphiques et écrit, certaines modalités d'application dont l'analyse amène des réserves de l'État vis-à-vis du respect de la loi Littoral. Il s'agit du traitement des espaces et milieux remarquables (EMR), de la justification de l'extension limitée en espaces proches du rivage (EPR), de l'argumentation concernant la capacité d'accueil du territoire et de la définition du STECAL Ag sur Saint-Jouin-Bruneval.

Ainsi, certains clos-masures, retirés des espaces et milieux remarquables, doivent être ré-intégrés dans le zonage AR ou NR prévu à cet effet. Le traitement du périmètre et du règlement du village de Bénouville, en site classé, doit être resserré, également en renforçant la motivation et la justification de l'extension limitée dans ses parties situées en espace proche du rivage. Ce régime d'urbanisation particulier, propre aux espaces proches du rivage, doit, de manière plus large, être consolidé dans le PLUi, notamment lorsque le périmètre des villages se trouve effectivement en extension du périmètre déjà bâti. En troisième lieu, le territoire porte et promeut le Grand Site Falaises d'Etretat-Côte d'Albâtre, haut lieu du tourisme pour la Seine-Maritime, qui attire des millions de visiteurs. Par conséquent, le PLUi doit également conforter la démonstration de la capacité du territoire à accueillir cette population supplémentaire. Enfin, le STECAL Ag irrégulier sur Saint-Jouin-Bruneval devra être retiré.

4/ Les recommandations du comité du patrimoine mondial doivent être intégrées :

Le PLUi témoigne de l'attachement du territoire à l'inscription du bien « Le Havre, la ville reconstruite par Auguste Perret » sur la liste du patrimoine mondial et réaffirme l'engagement de la ville, en tant que gestionnaire du bien aux côtés de l'État, afin de préserver son intégrité et son authenticité au regard de sa valeur universelle exceptionnelle (VUE).

Cet engagement doit donc se traduire de manière opérationnelle dans le règlement du PLUi, tel que le recommande le comité du patrimoine mondial dans sa décision du 30 août 2024 concernant Le Havre, par la traduction de la règle générale de hauteur maximale recommandée pour les nouvelles constructions (25 mètres et sept étages) non seulement au sein du bien, mais aussi dans toute sa zone tampon. Par ailleurs, je vous rappelle les termes de mon courrier en date du 18 février 2025 reprenant

également la décision du 30 août 2024, concernant la suppression de la possibilité d'ériger, dans le document d'urbanisme, des constructions sans limite de hauteur, dans l'axe de la composition monumentale du Bassin du Commerce.

Les réserves exprimées sont détaillées dans l'annexe jointe à ce courrier. Vous y trouverez également les observations complémentaires des services de l'État, que je vous demande de prendre en compte. Celles-ci visent à conforter l'assise juridique du PLUi ou à renforcer la traduction du projet de territoire dans le document.

Enfin, je vous rappelle que les cartes communales de Cuverville-en-Caux, Pierrefiques et Saint-Vincent-Cramesnil, en vigueur, co-approuvées par l'État, devront être abrogées par arrêté préfectoral avant l'approbation du PLUi.

Mes services restent à votre disposition et continueront à vous accompagner dans la finalisation de la procédure d'élaboration du PLUi.

Le Préfet,

Jean-Benoît ALBERTINI