

COMMUNAUTE URBAINE LE HAVRE SEINE METROPOLE

Commune du Havre



Enquête publique relative au projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la ville du Havre

22 mars 2023 – 7 avril 2023

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Arrêté de M. le Président de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole
du 28 février 2023 portant la mise à l'enquête publique
du projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la ville du Havre

Décision du 26 janvier 2023 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rouen
portant nomination d'un commissaire enquêteur

Bernard RINGOT, commissaire enquêteur

SOMMAIRE

1) PREAMBULE	page 4
○ Situation géographique	
○ Objet de l'enquête publique	
2) CADRE JURIDIQUE	page 5
○ 2.1 Possibilités d'évolution du PLU du Havre depuis le transfert de la compétence PLU à la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole	
○ 2.2 Contenu du dossier d'enquête	
3) PROJET DE MODIFICATION N° 1 DU PLU DU HAVRE	page 7
3.1) Thème n°1 : Permettre des projets structurants pour le territoire et encadrer son devenir :	
○ 3.1.1) Transformation d'une partie de la zone AUR en URgh pour tenir compte de la nouvelle trame viaire et permettre l'implantation d'un projet d'hébergement des personnes en situation de handicap ;	
○ 3.1.2) Adaptation du règlement de la zone ULa pour faciliter le changement de destination des bâtiments existants et correction d'une imprécision dans la description dans le descriptif du secteur ULa afin d'autoriser un projet culturel ;	
○ 3.1.3) Amélioration de la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites en UR pour tenir compte de l'équilibre entre les enjeux de besoin d'évolution du bâti et le maintien de la qualité urbaine et paysagère ;	
○ 3.1.4) Intégration d'un nouveau bâtiment autorisé à changer de destination en secteur littoral de la zone agricole (AI) ;	
○ 3.1.5) Dans la zone UC, limitation au périmètre de l'AVAP valant SPR de la règle dérogatoire d'implantation par rapport aux limites séparatives à valoir pour les projets d'ensemble d'intérêt public ou à caractère exceptionnel et symbolique ;	
3.2) Thème n°2 : Répondre au besoin de tenir à jour le PLU en raison de l'actualisation des informations sur le territoire, des avancées réglementaires et méthodologiques :	page 16
○ 3.2.1) Dans le règlement, élargissement des informations relatives aux dispositions d'ordre public du code de l'urbanisme ;	
○ 3.2.2) Dans le règlement, actualisation des informations relatives à la méthodologie à appliquer en cas de site pollué ;	
○ 3.2.3) Actualisation des indices de cavités et des périmètres de précaution y étant liés ;	
○ 3.2.4) Intégration des informations du porter-à-connaissance des risques technologiques du 30 septembre 2022 ;	
○ 3.2.5) Dans les annexes, mise à jour des servitudes pour la protection des monuments historiques classés ou inscrits pour tenir de l'inscription d'un nouveau monument.	
3.3) Thème N°3 : Parfaire l'expression de la règle et corriger des imprécisions rédactionnelles	page 19
○ 3.3.1) Au sein de l'article DG 15 relatif au stationnement des véhicules motorisés, l'ajout de précisions sur les modalités de calcul des places exigibles ;	
○ 3.3.2) Dans les zones concernées, amélioration de l'expression de la règle de hauteur relative et des dispositions sur le niveau de construction autorisé au-delà de la hauteur relative ;	
○ 3.3.3) Dans la zone UC, amélioration de l'expression de la règle relative à l'emprise au sol autorisée ;	
○ 3.3.4) Dans le règlement écrit, distinction matérielle plus marquée des mots définis dans le lexique ;	
○ 3.3.5) Correction d'une erreur dans la disposition d'un paragraphe qui affecte le sens de la règle d'implantation par rapport à l'alignement en UR ;	
○ 3.3.6) En UIP, correction de l'omission des conditions dans lesquelles les sous-destinations de la destination équipements d'intérêt collectifs et services publics sont autorisées ;	

- 3.3.7) Correction de l'erreur dans l'intitulé des installations classées pour la protection de l'environnement générant des zones de danger où la constructibilité est limitée en raison des risques technologiques ;
- 3.3.8) Correction de la fiche 39-0012 du répertoire du patrimoine afin de compléter le descriptif de l'élément ;
- 3.3.9) Dans les articles 4 des zones concernées, amélioration de l'expression de la règle permettant de refuser une demande d'autorisation d'urbanisme en cas de manque de cohérence du projet avec son environnement ;
- 3.3.10) Dans le lexique précisions sur les modalités de calcul de la hauteur des constructions par le biais des schémas ;
- 3.3.11) Précisions sur les établissements pour lesquels des autorisations autres peuvent être accordées concernant la hauteur maximale en secteurs NAg, NAc et Nap ;

4) COMPATIBILITE AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD) page 34

5 COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX page 36

5.1 Compatibilité avec la loi « Littoral »

5.2 La Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Seine

5.3 Le SCoT le Havre Pointe de Caux Estuaire approuvé le 13 février 2012.

5.4 Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Normandie du 2 juillet 2020

6) INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT page 37

7) AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE DE NORMANDIEpage 37

8) AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)page 38

8.1 Préfet de la Seine-Maritime - Avis de l'État sur le PLUi

8.2 Avis de la commune du Havre

8.3 Avis du Grand Port Maritime du Havre

8.4 Avis du Comité Régional Conchylicole Normandie- Mer du Nord

8.5 Avis de la Chambre d'agriculture de Seine Maritime

9) BILAN DE LA CONCERTATION page 39

10) ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETEpage 40

10.1 La réunion préparatoire avec la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole

10.2 Publicité de l'enquête

10.3 Déroulement de l'enquête

10.4 Clôture de l'enquête

10.5 Bilan de l'enquête

10) ANALYSE DES OBSERVATIONS..... page 43

11) ANNEXES

1) PREAMBULE

1.1) Situation géographique

Le Havre, ville portuaire est située dans le département de la Seine-Maritime en région Normandie ; elle se trouve sur la rive droite de l'estuaire de la Seine, au bord de la Manche.

Avec 172 0704 habitants au dernier recensement de 2020, Le Havre est la commune la plus peuplée de Normandie, la quinzième au niveau national.

Elle occupe le site de l'estuaire de la Seine, à la pointe du Pays de Caux.

D'un point de vue administratif, Le Havre appartient à la communauté urbaine du Havre, située dans le département de la Seine-Maritime et la région Normandie. Le Havre Seine Métropole est le nom officiel de la communauté urbaine.

Elle a été créée le 1er janvier 2019 par la fusion de l'ancienne communauté de l'agglomération havraise (CODAH) et des anciennes communautés de communes Caux Estuaire et du canton de Criquetot-l'Esneval. Elle rassemble 54 communes et forme un bassin de vie de près de 275 000 habitants.



source IGN Géoportail

1.2) Objet de l'enquête publique

Le projet de modification n°3 du PLU du Havre soumis à enquête publique conformément à l'arrêté en date du février 2023 du Président de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole a pour objectif d'adapter le règlement graphique et écrit du PLU afin :

- De permettre la réalisation plusieurs projets structurants sur la commune, comme l'implantation d'un centre d'hébergement des personnes en situation de handicap et le réaménagement d'un bâtiment en centre d'art contemporain ;
- D'encadrer la densification de plusieurs quartiers résidentiels ;
- De mettre à jour certains périmètres de risques, sites pollués et servitudes ;
- D'apporter des évolutions mineures au Règlement du PLU.

2) CADRE JURIDIQUE

2.1) Possibilités d'évolution du PLU du Havre depuis le transfert de la compétence PLU à la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Le plan local d'urbanisme (PLU) du Havre a été approuvé par délibération du conseil municipal du Havre du 19 septembre 2011, puis modifié par délibérations du conseil municipal du Havre du 14 mai 2012, du 17 décembre 2012, du 16 décembre 2013, du 14 décembre 2015 et du 11 juillet 2016. Il a fait l'objet d'une révision simplifiée approuvée le 24 septembre 2012, et des modifications simplifiées approuvées par délibérations du 20 novembre 2017, du 12 mars 2018 et du 9 juillet 2018 ;

Le conseil municipal du Havre le 28 janvier 2019 donnait un avis favorable à la poursuite et l'achèvement de la procédure de révision de PLU par la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole ;

Le conseil communautaire de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole le 7 février 2019 décidait la poursuite et l'achèvement des procédures d'élaboration et d'évolution des PLU engagées avant le 1^{er} janvier 2019.

A noter : la prise de compétence PLU par la Communauté urbaine interdit toute révision des documents d'urbanisme communaux en dehors de l'approbation du PLU intercommunal.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) communal du Havre a été approuvé par délibération du Conseil communautaire du 19 décembre 2019, mis à jour le 4 mars 2020 et modifié le 30 septembre 2021 ;

La présente Modification n°1 du PLU du Havre s'inscrit donc dans une procédure de modification encadrée par l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme qui stipule :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunal ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

Or, l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme distingue les procédures de Révision et de Modification comme suit :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

- Comme démontré dans le dossier d'enquête, les modifications projetées au PLU du Havre ne sont pas de nature :
 - À réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, le Secteur de Taille et de Capacité d'accueil Limitées s'inscrivant dans la zone naturelle aménagée existante (NA) ;
 - À réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance;
 - À ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser : il n'y a pas de nouvelle zone AU projetée
 - À créer des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté : aucune OAP, ni ZAC n'est constituée par la présente modification.

Par conséquent, la présente procédure ne s'inscrit dans aucun des cas prévus au L151-31 du Code de l'Urbanisme où une révision s'impose. Les changements apportés au PLU du Havre peuvent donc être opérés par une procédure de modification régie par l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs la modification n°3 ayant été dispensée d'évaluation environnementale par décision de la MRAe en date du 2 février 2023, la durée de l'enquête a pu être réduite à quinze jours conformément à l'article L123-9 du code de l'environnement.

2.2) Contenu du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête publique comportait conformément à la réglementation en vigueur :

- L'arrêté de mise à l'enquête publique du projet de modification n°3 du PLU du Havre en date du 28 février 2023 ;
- L'arrêté de prescription de la Modification n°3 du 21 novembre 2022 ;
- Les mesures de publicité de l'arrêté de prescription
- Le bilan de la concertation préalable
- Arrêté de prescription de la modification en date du 21 novembre 2022 ;
- Notice de présentation du projet de modification ;
- Pièces impactées par le projet de modification :
 - Rapport de présentation tome 3 relatif aux cavités zonales et ponctuelles ;
 - Règlement écrit tome 1 ;
 - Règlement écrit tome 3 : extrait modifié du Répertoire du patrimoine ;
 - Règlement graphique : extraits modifiés :
 - Planche d'assemblage ;
 - Planche n°2 (transformation d'une partie d'AUR en URgh) ;
 - Planches n° 16 et 17 (modification de l'étiquette d'ULa en ULe).
 - Règlement graphique : ajout du PAC du 30/09/22 en annexe ;
 - Règlement graphique : matérialisation des évolutions de périmètres de précaution dans une carte dédiée pour le dossier d'enquête. Les planches du règlement graphique seront impactées en conséquence après l'approbation de la modification.
 - Annexe au PLU : fiches relatives aux servitudes d'utilité publique (ajout du nouveau MH) ;
 - Annexe au PLU : plan des servitudes relatives à la conservation du patrimoine (ajout du nouveau MH) ;

- Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) concernant le projet de modification n°3 du PLU du Havre.

3) Projet de modification n° 3 du PLU du Havre

3.1) Thème n°1 : Permettre des projets structurants pour le territoire et encadrer son devenir

3.1.1) Transformation d'une partie de la zone AUR (zone A Urbaniser à dominante Résidentielle) en URgh (secteur spécifique au lotissement des Hauts de Bléville dans le quartier du Grand-hameau) pour tenir compte de la nouvelle trame viaire et permettre l'implantation d'un projet d'hébergement des personnes en situation de handicap

La Ligue havraise, association locale d'aide aux personnes handicapées, est porteuse d'un projet de construction permettant d'accueillir :

- Une structure pour enfants polyhandicapés sans hébergement ;
- Une structure pour adultes lourdement handicapés avec et sans hébergement ;
- Des espaces mutualisés (balnéothérapie, kinésithérapie, psychomotricité, pôle médical, etc.) ;
- Des services de proximité : déploiement de commerces et de services par les personnes en situation de handicap ;
- De l'habitat inclusif.

Après plusieurs études, la Ville du Havre a proposé à la Ligue d'acquérir un terrain de 7 754 m² au cœur de l'écoquartier du Grand hameau, initialement prévu pour accueillir une école qui ne sera finalement pas construite, le besoin n'existant pas.

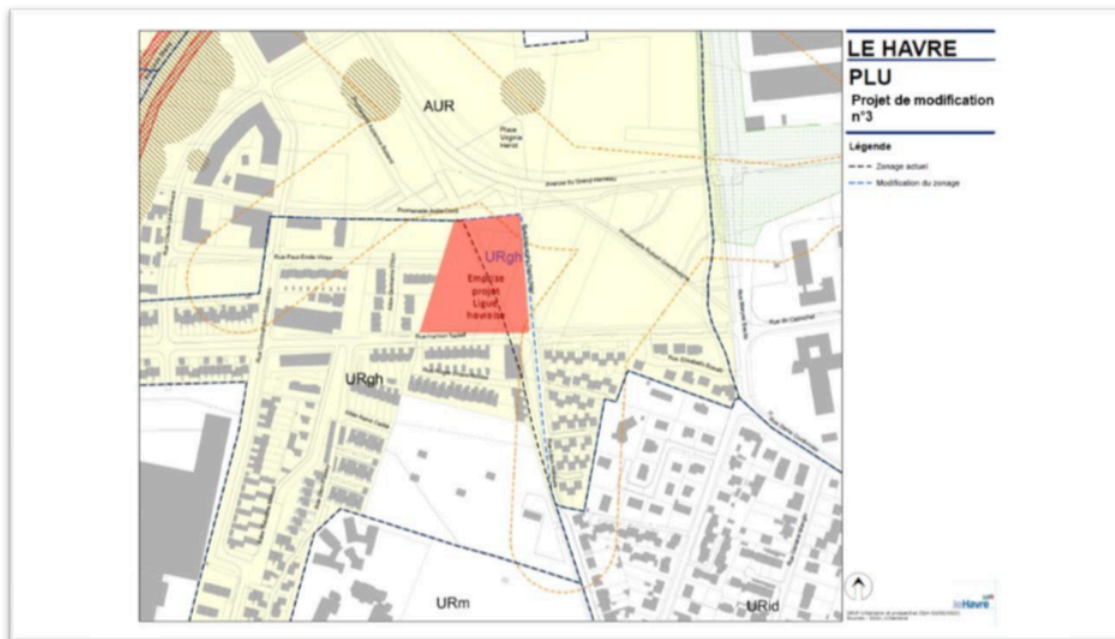
Le terrain est actuellement situé à cheval sur deux zones du PLU : la zone AUR (zone A Urbaniser à dominante Résidentielle) et la zone UR (Urbaine à dominante Résidentielle), plus précisément le secteur URgh (secteur spécifique au lotissement des Hauts de Bléville dans le quartier du Grand hameau de la zone Urbaine à dominante Résidentielle). Cette situation résulte d'un découpage ancien du zonage, bien antérieur à l'urbanisation de la zone.

Modification du PLU proposée

Pour tenir compte du projet de la Ligue havraise sur les parcelles, il est proposé d'unifier le zonage à son échelle.

Ainsi, l'ensemble de l'emprise du projet se trouvera en secteur URgh (secteur spécifique au lotissement des Hauts de Bléville dans le quartier du Grand-hameau de la zone Urbaine à dominante Résidentielle).

Le règlement graphique (pièce n°3.2. du PLU) – planche n°7– du PLU du Havre sera ainsi modifié :



3.1.2) Projet culturel - adaptation du règlement du secteur ULe (secteur correspondant à l'esplanade Océane et au secteur sud de la Chaussée Kennedy et du Grand quai de la zone Urbaine Littorale) pour faciliter le changement de destination des bâtiments existants (et correction d'une erreur d'étiquette dans le plan de zonage)

L'espace André Graillot occupe un emplacement exceptionnel à l'interface entre la ville et le port : à proximité du MuMa, du Muséum d'Histoire Naturelle et du secteur inscrit sur la Liste du patrimoine mondial de l'UNESCO, il fait face à la pointe de la Floride qui va faire l'objet d'un vaste projet d'aménagement et de développement de la croisière maritime à l'horizon 2025. Il se trouve dans secteur ULa (secteur terrestre correspondant au terre-plein occupé principalement par les clubs de voile, au sud de la Chaussée Kennedy et du Grand Quai de la zone Urbaine Littorale).

Il se trouve enfin au cœur de la promenade menant de la plage au quartier Saint-François, qui a bénéficié d'une vaste opération de requalification sur 12 hectares dessinée par Michel Desvigne. Ce quartier connaît depuis quelques années un renouveau grâce à de nouveaux équipements urbains et de nombreux commerces. Un renouveau symbolisé par « Catène de containers », l'œuvre de Vincent Ganivet réalisée pour les 500 ans de la ville, devenue un véritable emblème de la ville.

La réhabilitation de l'espace André Graillot en lieu d'exposition consacré à l'art contemporain permet de finaliser le projet du Grand quai, de développer la promenade culturelle et touristique à travers le centre classé et le front de mer et d'intensifier la réappropriation du site tant par les Havrais que par les visiteurs.

Pour la Ville du Havre, cet espace a vocation à devenir un lieu incontournable dédié à l'art contemporain en y associant notamment le Portique, centre régional d'art contemporain du Havre.

En référence à son passé, le bâtiment conservera la trame de base de l'ancienne gare maritime pour les ferries vers l'Irlande qui date de 1987. La structure du bâtiment génère aujourd'hui des ponts thermiques importants et sera donc entièrement repensée pour améliorer les performances énergétiques.

Pour tenir compte de ce projet, une adaptation du règlement écrit (pièce n°3.1.1 du PLU) est nécessaire.

Par ailleurs, au sein du règlement graphique (pièce n°3.1.1 du PLU), une erreur s'était glissée dans l'étiquette apposée sur l'espace au sud de la Chaussée Kennedy et du Grand quai. En effet, il est inscrit « ULa », alors que la bonne information est « ULe ». Le règlement écrit (pièce n°3.1.1 du PLU) est quant à lui sans erreur. On peut y lire que le secteur ULe « correspond à l'esplanade Océane et au secteur au sud de la Chaussée Kennedy et du quai de Southampton (Grand quai) ».

Modification du PLU proposée

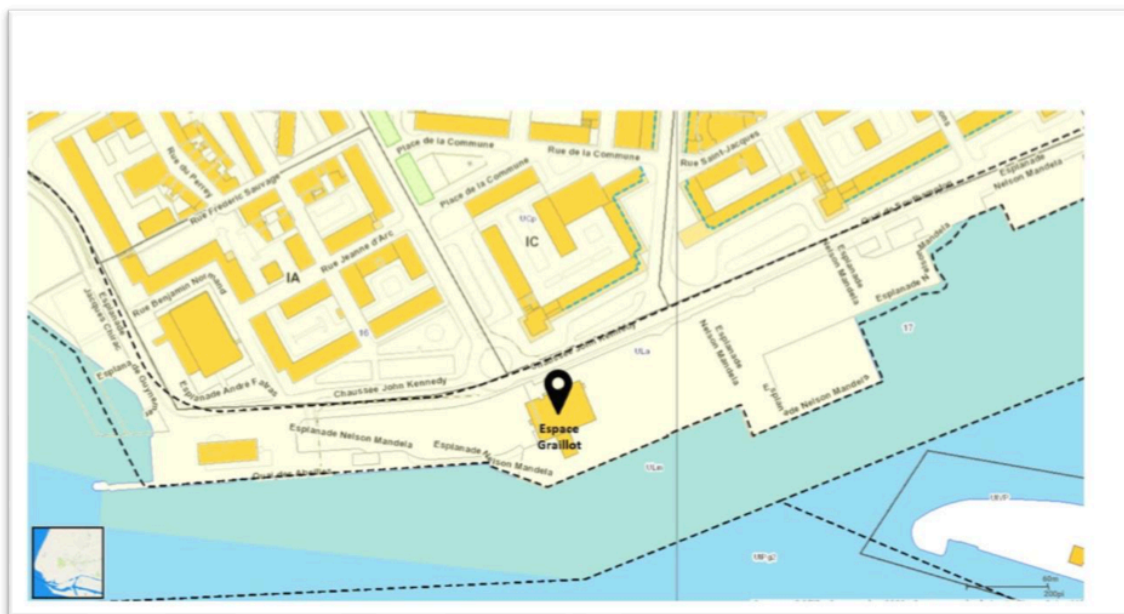
Il est proposé d'adapter les règlement écrit (pièce n°3.1.1 du PLU) et graphique (pièce n°3.1.2 du PLU) de la manière suivante :

- Dans l'article UL 1, parmi les sous-destinations autorisées sous conditions, sera ajoutée la sous-destination n°14 « salle d'art et de spectacle » dans le secteur ULe ;
- La condition associée à cette sous-destination autorisée sera d'être implantée à l'intérieur d'une construction existante ou de son extension ;
- Dans l'article UL 3.1 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies, il sera introduit que des dispositions autres qu'une implantation à l'alignement pourront être autorisées ou imposées dans tous les secteurs de la zone UL, sauf le secteur ULd (secteur de la digue promenade, correspondant à l'espace face à la plage compris entre la digue promenade et le boulevard Albert Ier), soit les secteurs ULe, ULa, et ULm, dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant ;
- Dans l'article UL 3.2 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, il sera indiqué qu'en secteur ULe, aucune disposition n'est imposée en cas d'extension d'une construction existante ;
- Dans l'article UL 3.4 relatif à l'emprise au sol, il sera précisé que le pourcentage d'emprise au sol n'est pas applicable aux travaux opérations de démolition-construction partielles. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ces travaux ne doivent pas avoir pour conséquence une augmentation de l'emprise au sol des constructions existantes ;

- Dans l'article UL 3.5 relatif aux hauteurs des constructions, il sera introduit qu'en secteur ULe, la règle de hauteur à 5,5 m à l'égout du toit ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes, dont la hauteur ne doit pas excéder la hauteur des constructions dont elles sont l'objet
- De rectifier l'étiquette apposée sur l'espace au sud de la Chaussée Kennedy et du Grand quai, afin d'y inscrire « ULe », et non « ULa ».



L'espace Grailot en 2022



L'espace Grailot au sein du secteur ULe (secteur correspondant à l'esplanade Océane et au secteur au sud de la Chaussée Kennedy et du quai de Southampton (Grand quai) de la zone Urbaine Littorale).

3.1.3) Amélioration de la règle d’implantation des constructions par rapport aux limites en zone UR (Urbaine à dominante Résidentielle) pour tenir compte de l’équilibre entre les enjeux de besoin d’évolution du bâti et le maintien de la qualité urbaine et paysagère

La zone urbaine à dominante résidentielle (UR) est une zone à vocation principale d'habitat mixte qui comprend des tissus pavillonnaires diversifiés et des ensembles d'habitat collectif. Elle autorise également l'accueil des fonctions d'accompagnement (équipements, services, commerces) et des activités compatibles avec son caractère à dominante résidentielle.

Cette zone, composée de sept secteurs, couvre la majeure partie de la Ville haute et les quartiers Graville-Soquence, Vallée-Béreult, Champs Barets et les Neiges en Ville basse.

Les règles d’implantation par rapport aux limites séparatives de l’article UR 3.2 tiennent compte des caractéristiques des tissus pavillonnaires havrais. Cependant, malgré des efforts récents de simplification, cette règle est toujours difficilement appréhendée par les pétitionnaires.

Modification du PLU proposée

Il est proposé d’améliorer l’expression de la règle et de limiter davantage la hauteur des extensions dans la bande des 3 m des limites séparatives.

- 8.1. Les extensions* et constructions* annexes* doivent être édifiées au sein de la bande de constructibilité principale, telle que repérée au règlement graphique.
- 8.2. Seules peuvent être implantées des constructions* annexes* au sein de la bande de constructibilité secondaire.
- 8.3. Dans la bande de constructibilité restreinte, seuls peuvent être réalisés les travaux d’entretien de bâtiments* existants.

UR 3.2 : Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

1. Sur l’ensemble de la zone UR, à l’exception du secteur URp :

1.1. Les constructions* devront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur* et jamais inférieure à 3 m des limites séparatives*.

1.2. Par exception aux dispositions de l’alinéa 1.1 :

1.2.1. Par rapport à la limite de fond :

- Les constructions* dont la hauteur* est inférieure ou égale à 4 m pourront s’implanter en fond de parcelle
- Les constructions* dont la hauteur* est supérieure à comprise entre 4 m et la valeur limite définie à l’article UR 3.5 pourront s’implanter en fond de parcelle, si dans la continuité des constructions existantes voisines sur cette limite de fond, sous réserve que l’une de ces dernières présente une hauteur supérieure à 4 m elles s’inscrivent dans une séquence urbaine présentant majoritairement cette implantation à l’échelle de l’ilot dont elles font partie.
- Les constructions* constituant une surélévation ou une extension* pourront s’implanter à une distance inférieure à 3 m de la limite de fond. Cela suppose que cette distance soit équivalente à celle entre la limite de fond et le bâti préexistant objet de l’extension* ou de la surélévation. Dans ce cas, la hauteur* totale de l’extension* ne pourra excéder 4 m, ou 6 m s’il est démontré par le pétitionnaire que cette hauteur* est justifiée par la topographie ou la configuration du bâti objet de l’extension*.

1.2.2. Par rapport aux limites latérales :

- Lorsque le terrain permet l’inscription d’un cercle de 15 m de diamètre, les constructions* pourront être édifiées le long d’une limite latérale. Sur la limite latérale opposée, la règle générale de l’alinéa 1.1. s’applique ;

- Malgré cette disposition, les constructions* à l'alignement* des voies existantes, à modifier ou à créer, pourront être implantées d'une limite latérale à l'autre si elles se situent en continuité d'un front bâti déjà implanté à l'alignement* ;
- En cas d'édification sur une limite latérale, et si la construction* est une extension* ou une annexe, sa hauteur* ne pourra excéder 4 m ;
- Pour une extension* ou une surélévation, il est également admis que la distance la séparant d'une limite latérale soit inférieure à 3 m. Cela suppose que cette distance soit équivalente à celle entre la limite latérale concernée et le bâti préexistant objet de l'extension* ou de la surélévation. Dans ce cas, la hauteur* totale de l'extension* ne pourra excéder 4 m, ou 6 m s'il est démontré par le pétitionnaire que cette hauteur* est justifiée par la topographie ou la configuration du bâti objet de l'extension*. Pour la hauteur de la surélévation, se référer à l'article UR 3.5 du présent règlement.
- Lorsque le terrain ne permet pas l'inscription d'un cercle de 15 m de diamètre, les constructions* pourront être édifiées d'une limite latérale à l'autre, ou le long d'une limite latérale ;
- En cas d'édification sur une ou plusieurs limite(s) latérale(s), et si la construction* est une extension* ou une annexe, sa hauteur* ne pourra excéder 4 m, ou 6 m s'il est démontré par le pétitionnaire que cette hauteur* est justifiée par la topographie ou la configuration du bâti objet de l'extension*.
- Pour une extension* ou une surélévation, il est également admis que la distance la séparant d'une ou plusieurs limite(s) latérale(s) soit inférieure à 3 m. Cela suppose que cette distance soit équivalente à celle entre la chaque limite latérale concernée et le bâti pré-existant objet de l'extension* ou de la surélévation. Dans ce cas, la hauteur* totale de l'extension* ne pourra excéder 4 m, ou 6 m s'il est démontré par le pétitionnaire que cette hauteur* est justifiée par la topographie ou la configuration du bâti objet de l'extension*.
- 1.3. Les constructions* à l'alignement* s'inscrivant dans la continuité des constructions existantes* ne doivent pas être implantées sur une profondeur de plus de 15 m depuis l'alignement*.
- 2. En secteur URp :
 - 2.1. Les constructions* doivent être édifiées dans la bande de constructibilité principale telle que repérée au règlement graphique, dans le prolongement de la construction* principale existante.
 - 2.2. Dans la bande de constructibilité secondaire, les constructions* doivent être édifiées soit le long des limites séparatives*, soit à une distance minimale de 3 m par rapport à celles-ci.
- UR 3.3 : Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres Aucune disposition n'est imposée.
- UR 3.4 : Emprise au sol*
- En secteurs URa, URid et URm, l'ensemble des projections au sol des divers niveaux* des constructions* ne doit pas excéder les pourcentages cumulés ci-après de la superficie du terrain :
 - 100% pour les 50 premiers m² de l'unité foncière* ;
 - 50% pour la superficie de terrain restante.
- 4. Lorsque la construction* est édifiée à l'angle de deux voies de largeurs inégales, il est admis que, sur une longueur qui n'excède pas 15 m sur la voie la plus étroite, le bâtiment* édifié puisse avoir la même hauteur* que celui situé sur la voie la plus large.

- 5. Au-dessus des limites édictées aux alinéas 1 à 4 ci-dessus, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables ou de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, cages d'escaliers, etc.
- 6. Par exception aux dispositions des alinéas 1 à 5, en cas de construction* située sur une limite séparative* ou dans une bande de 3 m à compter de celle-ci, des dispositions autres peuvent s'appliquer, conformément à l'article UR 3.2 relatif à l'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*.
- Article UR 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Conformément à l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Architecture et intégration à l'environnement
 - D'une façon générale, les constructions* doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement bâti.
 - L'autorisation de construire d'urbanisme peut être refusée :

Pour des constructions* ou installations* ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades* et, si la composition de ces façades* ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions ;

Si l'implantation des constructions* n'est pas en cohérence avec l'implantation des constructions* avoisinantes.

- 1.3. Pour bien maîtriser l'impact de la future construction* dans son environnement, le maître d'œuvre doit s'appuyer sur une analyse des architectures avoisinantes, de la structuration de la rue, etc., afin d'établir les règles minimales d'insertion du futur bâtiment*, le choix d'une expression architecturale pouvant être ensuite varié.
- 1.4. L'aspect du terrain naturel* doit être maintenu dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel prononcé sont donc proscrits, sauf à en démontrer la nécessité.
- 1.5. En secteur URp, dans le cas d'extensions*, la perception de la façade* pignon de la construction* principale devra être conservée (décollement partiel, effet de transparence) (cf. schéma relatif aux extensions* en URp à l'alinéa 1.6 du sous-article UR 3.5).
- Façades* :

3.1.4) Intégration d'un nouveau bâtiment autorisé à changer de destination en secteur littoral de la zone agricole (Al)

Le PLU du Havre identifie des bâtiments situés en zones naturelles (N) et agricole (A) autorisés à changer de destination au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme. Dans des secteurs majoritairement inconstructibles, il s'agit de donner la possibilité aux bâtiments existants de faire l'objet d'une nouvelle destination autorisée dans le PLU. Cette disposition vise notamment à éviter que des bâtiments soient laissés à l'abandon.

Tous les bâtiments situés en zones A et N du PLU du Havre n'ont pas été identifiés. Le recensement des bâtiments s'est majoritairement appuyé sur les critères suivants : localisation, caractère patrimonial, capacité à accueillir une nouvelle occupation.

Un bâtiment situé dans le secteur A1 (secteur littoral couvrant en partie la zone aéroportuaire du Havre / Octeville-sur-Mer, soumis aux nuisances liées à l'aéroport et à la loi littoral de la zone Agricole) situé impasse du Grand clos, au sein de la parcelle cadastrée OA 182, n'est pas identifié au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme. Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole en brique, d'architecture vernaculaire. Il présente des qualités du point de vue de sa volumétrie et un caractère patrimonial propices à un changement de destination.



Ancienne grange de la parcelle OA 182 qui pourrait être identifié au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

Modification du PLU proposée

Le bâtiment d'architecture vernaculaire en brique situé sur la parcelle OA 182 sera identifié dans le règlement graphique (pièce n° 3.2. du PLU) comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme, dans les conditions fixées par le règlement écrit (pièce n°3.1.1. du PLU).

3.1.5) Dans la zone UC (urbaine Centrale), limitation au périmètre de l'AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine) valant SPR (Site Patrimonial Remarquable) de la règle dérogatoire d'implantation par rapport aux limites séparatives à valoir pour les projets d'ensemble d'intérêt public ou à caractère exceptionnel et symbolique

Le règlement écrit (pièce n°3.1. du PLU) de la zone UC (Urbaine Centrale) prévoit les dispositions suivantes dans l'article UC 3.2 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A la lecture de cet article, en secteurs UCa, UCru2, UCp et UCs, des dispositions autres qu'une implantation sur une profondeur maximale de 15 m à partir de la limite constituant l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer peuvent être autorisées ou imposées en cas de projets d'ensemble d'intérêt public ou à caractère exceptionnel et symbolique.

(Pour rappel, ces secteurs correspondent :

- UCa : secteur correspondant aux quartiers Danton, Sainte Marie, Massillon, Saint-Vincent, de l'Eure et Brindeau ; UCp : secteur patrimonial correspondant au Centre reconstruit ; UCru2 : secteur de renouvellement urbain Danton ; UCs : secteur de centralité secondaire correspondant aux cœurs des quartiers de Bléville, Brindeau, Gravelle, Rouelles, Sainte-Cécile et Sanvic).

En dehors du périmètre de l'AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine) valant SPR (Site Patrimonial Remarquable), cette disposition n'est pas justifiée.

Modification du PLU proposée

- Il est proposé de limiter au périmètre de l'AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine) valant SPR (Site Patrimonial Remarquable) la dérogation possible à la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives suivante à valoir pour les projets d'ensemble d'intérêt public ou à caractère exceptionnel et symbolique : les constructions doivent être implantées sur une profondeur maximale de 15 m à partir de la limite constituant l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer ;
- Par rapport aux limites séparatives* une distance minimale au moins égale à la moitié de leur hauteur* et jamais inférieure à 3 m ;
- Les constructions* qui ne s'implantent pas à l'alignement* des voies existantes, à modifier ou à créer, conformément aux dispositions de l'article 3.1 peuvent être édifiées soit en limite séparative*, soit en respectant par rapport à celles-ci une distance minimale de 3 m ;
- Des dispositions autres peuvent être autorisées ou imposées en cas de composition urbaine particulière, d'orientation d'aménagement et de programmation et de projet d'ensemble d'intérêt public ou à caractère exceptionnel et symbolique ;
- A l'intérieur du périmètre de l'AVAP valant SPR, des dispositions autres peuvent être autorisées en cas de projet d'ensemble d'intérêt public ou à caractère exceptionnel et symbolique.
- Des dispositions peuvent être autorisées ou imposées en cas de démolition-reconstruction de bâtiments* d'intérêt urbain (catégorie 3 de l'AVAP valant SPR), pour maintenir les caractéristiques particulières d'ilots* bien constitués dans le plan et la trame.
- En secteurs UCm et UCru1, toute construction* doit être implantée en limites séparatives* ou à une distance minimale de 3 m par rapport à celles-ci.
- Lorsque des constructions* sont déjà implantées en limites séparatives* sur les terrains limitrophes, les constructions* projetées peuvent s'y adosser dans le profil existant.
- Dans le cas de constructions* destinées à améliorer les bâtiments* existants ou d'extensions*, des dispositions autres peuvent être adoptées, autorisées ou imposées.
- En secteur UCb, aucune disposition n'est imposée.
- UC 3.3 : Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres
- Aucune disposition n'est imposée, sauf au sein du périmètre de l'AVAP valant SPR Centre reconstruit du Havre (pièce n° 5.2.1.1 du PLU).
- UC 3.4 : Emprise au sol* 1. En secteurs UCa, UCp UCru1 et UCru2
- L'ensemble des projections au sol des divers niveaux* des constructions* ne doit pas excéder

- les pourcentages cumulés ci-après de la superficie du terrain :
 - en-dessous de 1 000 m² : 100%
 - entre 1 000 et 3 000 m² : 75%
 - au-dessus de 3 000 m² : 60%
- L'emprise au sol* des constructions* ne doit pas excéder le résultat du cumul de l'emprise au sol* maximale autorisée par tranche de superficie de terrain ainsi définie :
 - jusqu'à 1 000 m² : 100% ;
 - au-delà de 1 000 m² et jusqu'à 3 000 m² : 75% ;
 - au-delà de 3 000 m² : 60%.
- En secteur UCru1, sur les terrains de plus de 1 500 m² et faisant l'objet d'un projet d'ensemble, les constructions* ou les parties de constructions* affectées à du stationnement dont la

3.2) Répondre au besoin de tenir à jour le plu en raison de l'actualisation des informations sur le territoire, des avancées réglementaires et méthodologiques

3.2.1) Dans le règlement écrit, élargissement des informations relatives aux dispositions d'ordre public du code de l'urbanisme

Les lois n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi « Climat » et n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale dite loi « 3DS », ont introduit de nouvelles dispositions en matière de dérogations au plan local d'urbanisme dans le code de l'urbanisme.

Le règlement écrit (pièce n°3.1.1.) du PLU du Havre retranscrit à titre d'information dans son article DG 3 les adaptations mineures et dérogations qui peuvent s'appliquer aux règles et servitudes définies par le PLU. Dans son article DG 4, il cite également certaines autres réglementations s'appliquant. Pour l'heure, les dispositions présentées dans les DG 3 et DG 4 ne tiennent pas compte des lois susmentionnées.

Modification du PLU proposée

Pour une complète information du lecteur, il est proposé de compléter :

- L'article DG 3 relatif aux adaptations mineures, afin d'y introduire certaines nouvelles dérogations possibles au PLU introduites par les lois « Climat » et « 3DS ». Le parti pris est de ne faire apparaître que les dispositions ayant vocation à s'appliquer sur le territoire de la commune du Havre ;
- L'article DG 4 relatif aux différentes réglementations s'appliquant, afin d'y ajouter l'article 11119-1 du code de l'urbanisme, d'ordre public, et qui concernent les caractéristiques de certains parcs de stationnement de plus de 500 mètres carrés.

Ainsi, les articles suivants seront cités :

- Article L.152-5-1 du code de l'urbanisme :
L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'État, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser l'installation de dispositifs de végétalisation des façades et des toitures en zones urbaines et à urbaniser.

- Article L.152-5-2 du code de l'urbanisme :
En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur une déclaration préalable peut autoriser les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale à déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur, afin d'éviter d'introduire une limitation du nombre d'étages par rapport à un autre type de construction. Un décret en Conseil d'État définit les exigences auxquelles doit satisfaire une telle construction.
- Article L.152-6-1 du code de l'urbanisme :
En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, lorsque le règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, réduire cette obligation à raison d'une aire de stationnement pour véhicule motorisé en contrepartie de la création d'infrastructures ou de l'aménagement d'espaces permettant le stationnement sécurisé d'au moins six vélos par aire de stationnement.
- Article L.152-6-2 du code de l'urbanisme :
Les projets de construction ou de travaux réalisés sur une friche au sens de l'article L. 111-26 peuvent être autorisés, par décision motivée de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme, à déroger aux règles relatives au gabarit, dans la limite d'une majoration de 30 % de ces règles, et aux obligations en matière de stationnement, lorsque ces constructions ou travaux visent à permettre le réemploi de ladite friche.
- Article L.152-6-3 du code de l'urbanisme :
Les règles relatives à la mixité sociale définies en application des articles L. 111-24 et L. 151-15 et du 4° de l'article L. 151-41 ne sont pas opposables aux opérations soumises à autorisation d'urbanisme tendant à la réalisation, sur des terrains affectés aux besoins du ministère de la défense, de logements destinés à ses agents.
- Article L. 111-19-1 Version du 01 juillet 2023 :
« Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 mètres carrés associés aux bâtiments ou parties de bâtiment auxquels s'applique l'obligation prévue à l' article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 mètres carrés doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation. Ces mêmes parcs doivent également intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager.
- Si lesdits parcs comportent des ombrières, celles-ci intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.
Ces obligations ne s'appliquent pas aux parcs de stationnement qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques.

Un décret en Conseil d'État précise les critères relatifs à ces exonérations.

Conformément au V de l'article 101 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, ces dispositions s'appliquent aux demandes d'autorisation de construction ou d'aménagement d'urbanisme déposées à compter du 1er juillet 2023.

3.2.2) Dans le règlement écrit, actualisation des informations relatives à la méthodologie à appliquer en cas de site pollué

Au sein de l'article DG 12 relatif aux interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions, et activités, le règlement écrit (pièce n°3.1.1. du PLU) fait état des règles qui s'appliquent dans ce domaine

Les informations de ce paragraphe ne sont plus à jour :

- Les bases de données BASIAS et BASOL ont été remplacées par d'autres outils de connaissance au travers du portail Géorisques ;
- La circulaire de 2007 qui précisait la méthode à appliquer en cas de site pollué a été actualisée en 2017.

Par ailleurs, ce paragraphe relatif aux sites pollués ne met pas en exergue des obligations réglementaires qui s'appliquent au Havre (secteurs d'informations sur les sols et servitudes d'utilité publique).

Modification du PLU proposée

La modification proposée (DG12) répond aux constats relevés ci-dessus.

3.2.3) Actualisation des indices de cavités et des périmètres de précaution y étant liés

Contexte

Le territoire communal est concerné par le risque naturel lié aux cavités souterraines. Les inventaires et les études effectués de façon continue peuvent donner lieu à la modification de périmètres, la délimitation ou la suppression de périmètres.

Modification du PLU proposée

Depuis la dernière mise à jour de la donnée dans le PLU, 3 indices ponctuels de cavités ont été recensés et 34 indices zonaux. 22 périmètres de précaution sont créés et 51 sont étendus. Ces nouvelles informations seront déclinées dans le tome 3 du rapport de présentation du PLU et dans le règlement graphique.

3.2.4) Intégration des informations technologiques du 30 septembre 2022

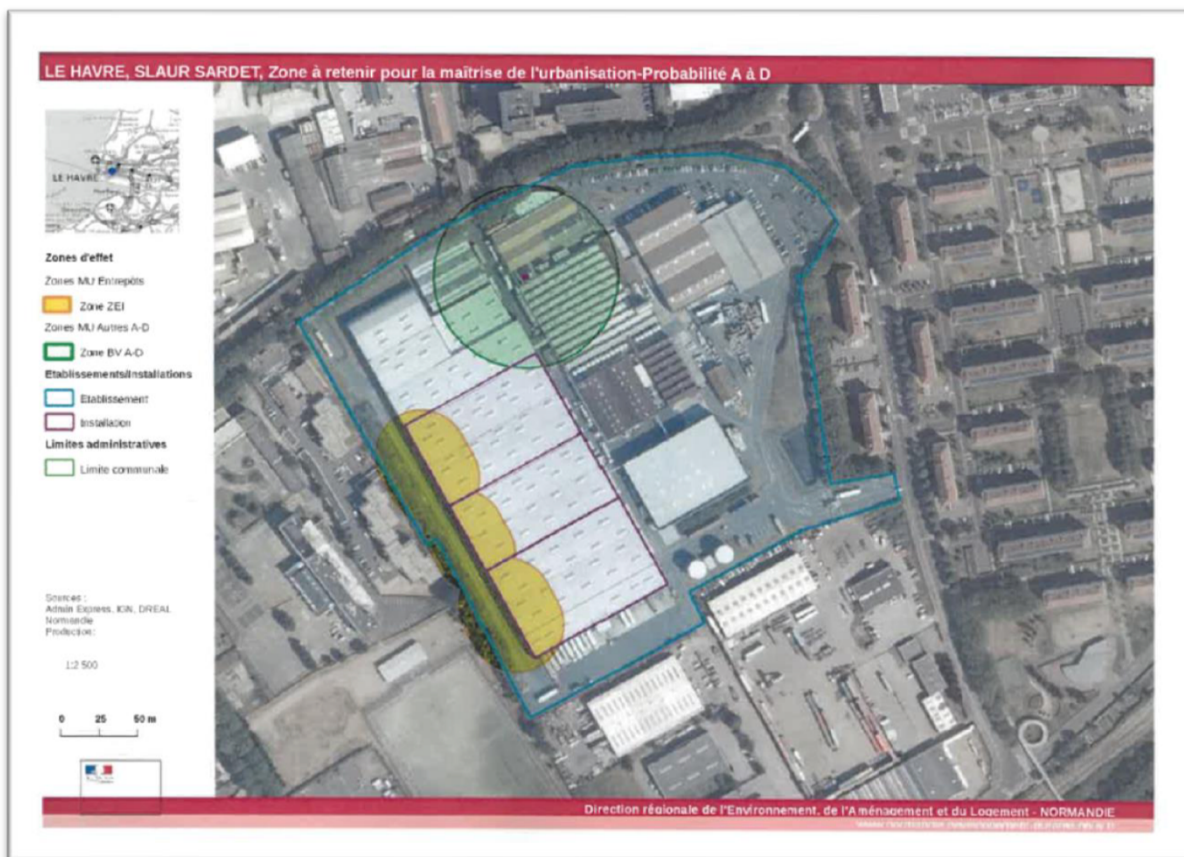
La Ville du Havre a été destinataire d'un porter-à-connaissance des risques technologiques en date du 30 septembre 2022.

Celui-ci matérialise les périmètres de risques générés par les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) exploitées par la société SLAUR SARDET, classée « Seveso seuil bas ». Ces zones de risques sont à retenir au titre de la maîtrise de l'urbanisation.

Modification du PLU proposée

Il est proposé d'intégrer ces périmètres de risques au PLU du Havre.

Dans la mesure où la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole ne dispose pas des données géographiques de ces-dits périmètres, il est proposé de les introduire en annexe du règlement graphique (pièce n°3.2. du PLU), dans la même forme que celle du porter-à-connaissance.



3.2.5) Dans les annexes, mise à jour des servitudes pour la protection des monuments historiques classés ou inscrits pour tenir de l'inscription d'un nouveau monument

Par arrêté préfectoral en date du 29 juillet 2022, le monument aux morts de la Grande guerre dit Monument de la victoire, situé place du général de Gaulle au Havre, a été inscrit au titre des monuments historiques.

Modification du PLU proposée

Pour tenir compte de cette inscription, les fiches d'information concernant les servitudes d'utilité publique (pièce n°5.2 du PLU), et le plan des servitudes relatives à la conservation du patrimoine (pièce n° 5.2.1 du PLU) sont modifiés.

3.3) PARFAIRE L'EXPRESSION DE LA REGLE ET CORRIGER DES IMPRECISIONS REDACTIONNELLES

3.3.1) Véhicules motorisés, l'ajout de précisions sur les modalités de calcul des places exigibles

L'article DG 15 relatif au stationnement des véhicules motorisés du règlement écrit (pièce n°3.1.1. du PLU) fixe des dispositions en matière de places de stationnement exigibles.

1/ Pour cela, l'expression « une place par ...m² de surface » est fréquemment utilisée. Malheureusement, elle suscite plusieurs interprétations, nées notamment de la prise en compte ou non du caractère révolu des m² nécessaires pour y associer une place de stationnement.

2/ Par ailleurs, pour parfaire sa compréhension, cette expression est parfois traduite en formule mathématique (fraction), mais ce n'est pas systématique.

Modification du PLU proposée

1/ Il convient d'écarter définitivement la possibilité d'interpréter librement les dispositions de l'article DG 15 relatif au stationnement des véhicules motorisés définies par la formule « une place par ... m² de surface ». Pour cela, le recours à la règle de l'arrondi arithmétique à l'unité est une solution pertinente. Aussi, l'article DG 15 relatif au stationnement des véhicules motorisés du règlement écrit sera complété d'un nota pour préciser cette information méthodologique.

2/ La traduction en formule mathématique (fraction) de l'expression « une place par ...m² de surface » sera systématisée.

3.3.2) Dans les zones UC (Urbaine Centrale), UR (Urbaine à dominante Résidentielle), UCO (Urbaine de la Costière), UE (Urbaine Économique), amélioration de l'expression de la règle de hauteur relative et des dispositions sur le niveau de construction autorisé au-delà de la hauteur relative

Dans le règlement écrit (pièce n°3.1.1.) du PLU du Havre, la règle de hauteur relative dans les zones UC (Urbaine Centrale), UR (Urbaine à dominante Résidentielle), UCO (Urbaine de la Costière) et UE (Urbaine Économique), fixe une hauteur à ne pas dépasser, définie en fonction de la largeur de la voie et du recul de la construction. Elle affirme la prise en compte de l'ambiance urbaine, de l'harmonie architecturale du secteur. Elle fait partie des règles dites de « prospect » qui organisent les volumes dans la ville. Se fondant essentiellement sur des considérations comme les ouvertures visuelles ou les apports de lumière dans la rue, le prospect dimensionne en premier lieu l'écart entre les bâtiments et les hauteurs de ceux-ci.

Dans le règlement des zones concernées par des règles de hauteur relative (UC, UR, UCO et UE), il est précisé qu'un étage en retrait est possible au-delà de la hauteur relative. Selon les zones, il n'est pas toujours précisé que celui-ci doit s'inscrire dans le respect de la hauteur absolue. Parfois, il est indiqué que cet étage « doit respecter le prospect », ce qui n'est pas parfaitement compréhensible pour les utilisateurs.

Modification du PLU proposée

Il convient :

- D'harmoniser l'expression de la règle de hauteur relative dans le règlement des zones UC, UR, UCO et UE ;
- De définir l'étage en retrait dans le lexique ;
- De rappeler que la hauteur absolue s'applique toujours, y compris en cas d'étage en retrait au-delà de la hauteur relative ;
- De retirer du règlement écrit le terme « prospect » qui n'est pas toujours compris par les utilisateurs du document.

3.3.3) Dans la zone UC (Urbaine centrale), amélioration de l'expression de la règle relative à l'emprise au sol autorisée

Au sein du règlement écrit (pièce n°3.1.1.) du PLU, la disposition ci-dessous de l'alinéa 1 de l'article UC 3.4 relative à l'emprise au sol dans la zone Urbaine Centrale génèrent des difficultés de compréhension.

UC 3.4 : Emprise au sol*

1. En secteurs UCa, UCp UCru1 et UCru2

1.1. L'ensemble des projections au sol des divers niveaux des constructions* ne doit pas excéder les pourcentages cumulés ci-après de la superficie du terrain :

- en-dessous de 1 000 m² : 100%
- entre 1 000 et 3 000 m² : 75%
- au-dessus de 3 000 m² : 60%

Elle s'applique aux secteurs suivants :

- UCa : secteur correspondant aux quartiers Danton, Sainte Marie, Massillon, Saint-Vincent, de l'Eure et Brindeau ;
- UCp : secteur patrimonial correspondant au Centre reconstruit ;
- UCru1 : secteur de renouvellement urbain Dumont-d'Urville ;
- UCru2 : secteur de renouvellement urbain Danton.

Modification du PLU proposée

Pour limiter les risques de mauvaise interprétation de la disposition de l'alinéa 1 de l'article UC 3.4 relatives à l'emprise au sol, une nouvelle expression de la règle est proposée. Elle fait davantage apparaître le cumul de l'emprise autorisée par tranche de terrain.

.....

observent par rapport aux limites séparatives* une distance minimale au moins égale à la moitié de leur hauteur* et jamais inférieure à 3 m.

Les constructions* qui ne s'implantent pas à l'alignement* des voies existantes, à modifier ou à créer, conformément aux dispositions de l'article 3.1 peuvent être édifiées soit en limite séparative*, soit en respectant par rapport à celles-ci une distance minimale de 3 m.

Des dispositions autres peuvent être autorisées ou imposées en cas de composition urbaine particulière, d'orientation d'aménagement et de programmation.

A l'intérieur du périmètre de l'AVAP valant SPR, des dispositions autres peuvent être autorisées en cas de projet d'ensemble d'intérêt public ou à caractère exceptionnel et symbolique.

- Des dispositions peuvent être autorisées ou imposées en cas de démolition-reconstruction de bâtiments* d'intérêt urbain (catégorie 3 de l'AVAP valant SPR), pour maintenir les caractéristiques particulières d'ilots* bien constitués dans le plan et la trame.

2. En secteurs UCm et UCru1, toute construction* doit être implantée en limites séparatives* ou à une distance minimale de 3 m par rapport à celles-ci.

3. Lorsque des constructions* sont déjà implantées en limites séparatives* sur les terrains limitrophes, les constructions* projetées peuvent s'y adosser dans le profil existant.

4. Dans le cas de constructions* destinées à améliorer les bâtiments* existants ou d'extensions*, des dispositions autres peuvent être adoptées, autorisées ou imposées.

5. En secteur UCb, aucune disposition n'est imposée.

UC 3.3 : Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres Aucune disposition n'est imposée, sauf au sein du périmètre de l'AVAP valant SPR Centre reconstruit du Havre (pièce n° 5.2.1.1 du PLU).

UC 3.4 : Emprise au sol* 1. En secteurs UCa, UCp UCru1 et UCru2

1.1. L'emprise au sol* des constructions* ne doit pas excéder le résultat du cumul de l'emprise au sol* maximale autorisée par tranche de superficie de terrain ainsi définie :

- jusqu'à 1 000 m² : 100% ;
- au-delà de 1 000 m² et jusqu'à 3 000 m² : 75% ;
- au-delà de 3 000 m² : 60%.

1.2. En secteur UCru1, sur les terrains de plus de 1 500 m² et faisant l'objet d'un projet d'ensemble, les constructions* ou les parties de constructions* affectées à du stationnement dont la

3.3.4) Dans le règlement écrit, distinction matérielle plus marquée des mots définis dans le lexique (mise en italique)

Dans le règlement écrit (pièce n°3.1.1. du PLU), un lexique permet de définir des mots et groupes nominaux employés dans les dispositions règlementaires dudit document.

Un astérisque est apposé après chaque mot ou groupe nominal défini dans ce lexique. Or, cette matérialisation est insuffisante pour distinguer si seul le dernier mot portant l'astérisque est défini, ou l'ensemble du groupe nominal dont il fait partie.

Modification du PLU proposée

Pour répondre à cette difficulté, les mots ou groupes nominaux définis seront désormais en italique, en complément de l'astérisque porté par le dernier mot.

3.3.5) Correction d'une erreur dans la disposition d'un paragraphe qui affecte le sens de la règle d'implantation par rapport à l'alignement en zone UR (Urbaine à dominante Résidentielle)

Le secteur URv (secteur à dominante résidentielle d'habitations individuelles de faible densité et marqué par une forte présence du végétal de la zone Urbaine à dominante Résidentielle) est concerné par la bande des 100 m inconstructibles de part et d'autre de l'axe de la rocade nord, en application de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme.

- Article L. 111-6 du code de l'urbanisme

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

Cette disposition est rappelée dans l'article UR 3.1 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies, dans la mesure où elle peut venir en contradiction avec la règle générale d'implantation qui prévoit, en secteur URv, un recul de 5 m par rapport à l'alignement.

Néanmoins, à la suite d'une erreur, le rappel de l'inconstructibilité autour de l'axe de la rocade nord a été présenté comme pouvant contredire la règle générale d'implantation des constructions par rapport aux voies en secteurs URa, URce, URgh et URid. Or, la bande de 100 m autour de la rocade nord ne concerne que le secteur URv.

Modification du PLU proposée

Un simple déplacement d'alinéa au sein de l'article UR 3.1 relatif à l'implantation des constructions par rapports aux voies permet de résoudre cette difficulté.

Article UR 3 : Volumétrie et implantation des constructions*

UR 3.1 : Implantation des constructions* par rapport aux voies

1. En secteurs URa, URce, URgh et URid, les constructions* doivent être édifiées soit en ordre continu* ou discontinu* à l'alignement* des voies existantes, à modifier ou à créer, soit en respectant une marge de recul* minimale de 5 m par rapport à l'alignement* des voies existantes, à modifier ou à créer.

2. Malgré la disposition de l'alinéa 1, en secteur URce, lorsqu'une marge de recul* est indiquée dans le règlement graphique, les constructions* doivent s'implanter à partir de cette marge de recul*.

3. En secteur URm, les constructions* doivent être édifiées soit en ordre continu* ou discontinu* à l'alignement* des voies existantes, à modifier ou à créer, soit en respectant une marge de recul* minimale de 5 m par rapport à l'alignement* des voies existantes, à modifier ou à créer.

Malgré les dispositions précédentes, aucune disposition n'est imposée pour les établissements d'enseignements, de santé et d'action sociale.

4. En secteur URv, les constructions* doivent être édifiées en respectant une marge de recul* de 5 m par rapport à l'alignement* des voies existantes, à modifier ou à créer.

Malgré la disposition précédente, et conformément au règlement graphique, en dehors des espaces urbanisés, les constructions* et installations* sont interdites au sein d'une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de la rocade nord.

5. Des implantations autres que celles prévues aux alinéas 1, 2 et 3 ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées :

- Pour tenir compte du bâti général existant le long de la voie sur la même rive, de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou de circulation ;
- Dans le cas d'une extension* d'un bâtiment* existant ;
- En cas de discipline architecturale ou de composition urbaine particulière ;
- Afin de préserver un élément ou un ensemble végétal de qualité.

6. Malgré les dispositions des alinéas 1 et 2 ci-dessus, les constructions* intéressant une parcelle ayant l'un de ses côtés formés par la rue Félix Faure ou la rue du 329ème, entre la rue Belle Vue et la rue Eugène Landoas, doivent être édifiées en respectant une marge de recul* telle que représentée sur le règlement graphique.

7. En secteur URp,

3.3.6) En zone UIP (Urbaine Industrielle Portuaire), correction de l'omission des conditions dans lesquelles les sous-destinations de la destination équipements d'intérêt collectifs et services publics sont autorisées

Au sein des dispositions réglementaires de la zone UIP (Urbaine Industrielle et Portuaire) du règlement écrit (pièce n°3.1.1.) du PLU, une omission a été décelée dans l'alinéa 1 de l'article UIP 1 relatif à l'interdiction et la limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations.

En effet, il est indiqué que les bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous conditions. Or, ces dernières ne sont pas mentionnées dans l'alinéa 2.

Pour rappel, la zone UIP est une zone spécialisée à dominante d'activités industrielles et portuaires lourdes, susceptible d'accueillir certaines installations classées pour la protection de l'environnement ou nuisantes. La nature des activités autorisées justifie cette fonction exclusive.

Modification du PLU proposée

Il convient de rectifier cette omission et de définir les conditions dans lesquelles les sous-destinations « bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » peuvent être autorisées.

Compte tenu du caractère très industriel de cette zone, il convient de limiter ces sous-destinations à celles en lien avec l'activité industrialo-portuaire.

Article UIP 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions* et activités, destinations et sous-destinations

1. Sont réglementées les sous-destinations suivantes :

Légende :

X : la sous-destination est autorisée C : la sous-destination est autorisée sous conditions (voir ci-après) Non rempli : la sous-destination est interdite

		UIPg1	UIPg2	UIPm	UIPe
	Exploitation agricole et forestière				
1	Exploitation agricole				
2	Exploitation forestière				
	Habitation				
3	Logement	C	C	C	C
4	Hébergement				
	Commerce et activité de service				
5	Artisanat et commerce de détail				
6	Restauration				
7	Commerce de gros				
8	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	C	C	C	C
9	Hébergement hôtelier et touristique				
10	Cinéma				
	Équipements d'intérêts collectifs et services publics				
11	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	C	C	C	C
12	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	C	C	C	C
13	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
14	Salle d'art et de spectacles				
15	Équipements sportifs				C
16	Autres équipements recevant du public				
	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire				
17	Industrie	X	X	X	X
18	Entrepôt	X	X	X	X
19	Bureau	C	C	C	C
20	Centre de congrès et d'exposition				

2. Sont autorisés sous conditions :

2.1. Le logement pour les personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des installations* admises ou en cas d'extension* mesurée, à condition que celle-ci ait pour but d'améliorer le logement existant.

2.2. Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les activités de bureau à condition qu'elles répondent aux besoins des entreprises admises dans la zone.

2.3. Les bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sous réserve qu'ils soient liés à l'activité industrialo-portuaire ;

2.4. En secteur UIPe, les équipements sportifs s'ils sont à l'usage de ceux qui travaillent dans le secteur UIPe.

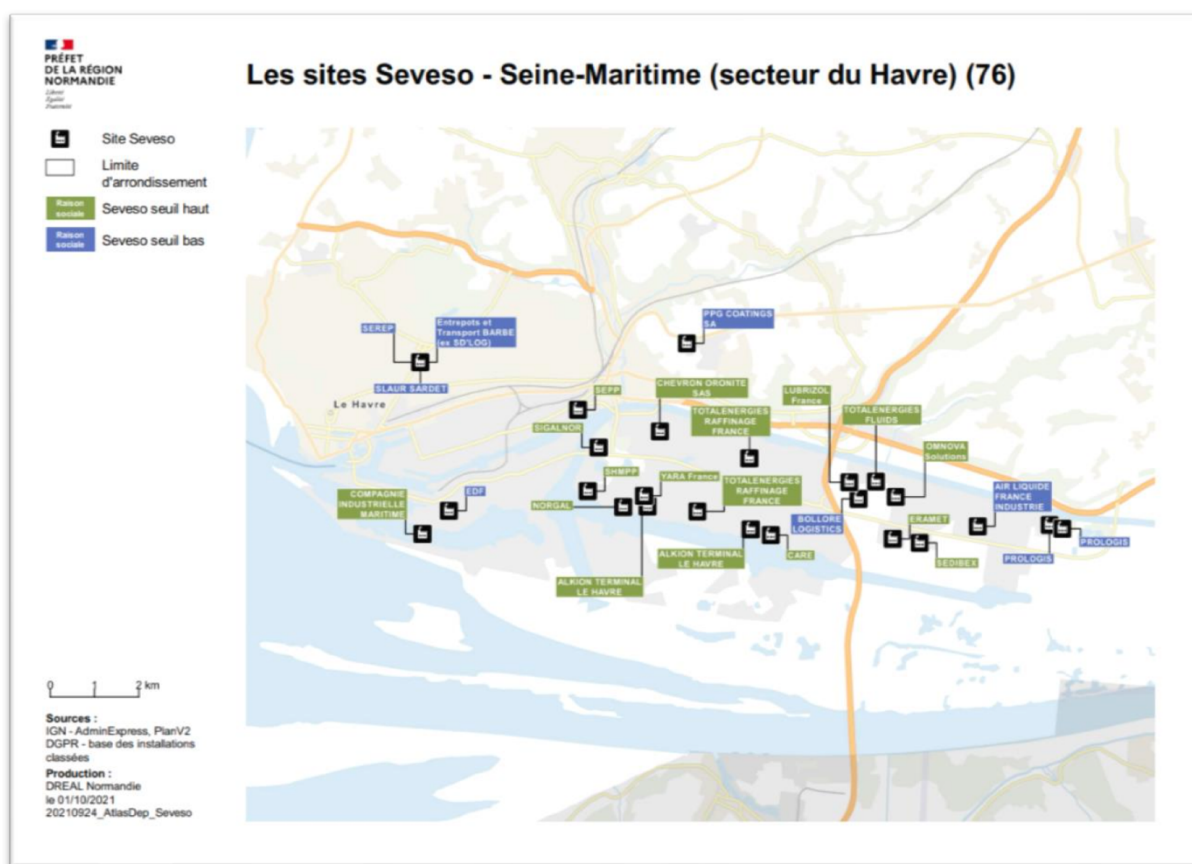
Article UIP 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Aucune disposition n'est imposée.

3.3.7) Correction de l'erreur dans l'intitulé des installations classées pour la protection de l'environnement générant des zones de danger où la constructibilité est limitée en raison des risques technologiques

Les règlements écrit (pièce n°3.1.1 du PLU) et graphique (pièce n°3.2 du PLU) décrivent et matérialisent autant que possible les périmètres de risques de certaines installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), car elles génèrent une limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, ou activités. Les ICPE concernés sont dite de type « A », c'est-à-dire soumises à autorisation.

Par erreur, les entreprises à l'origine de ces périmètres ont été regroupées sous l'appellation ICPE classées « Seveso seuil bas ». Or, elles ne le sont pas toutes. La carte ci-dessous provenant du Préfet de la région Normandie permet de le vérifier.



Modification du PLU proposée

Il est proposé de modifier l'article DG 12 relatif aux interdictions et limitations de certaines usages et affectations des sols, constructions et activités afin de rectifier les caractéristiques des ICPE à l'origine des périmètres de risques induisant des règles de maîtrise de l'urbanisation. Il sera ainsi précisé que certaines d'entre elles sont classées « Seveso seuil bas ».

Article DG 12 : Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions* et activités.

Par arrêtés préfectoraux, le Plan de Prévention des Risques Technologique (PPRT) de la zone industrialo-portuaire du Havre a été approuvé le 17 octobre 2016, puis modifié le 21 janvier 2021. Il est annexé au PLU en tant que servitude d'utilité publique (pièce n° 5.2.4.2 du PLU).

Le PPRT est un outil réglementaire qui participe à la prévention des risques industriels en provenance des établissements classés Seveso seuil haut. Il a pour objet de limiter l'exposition des personnes aux accidents susceptibles de survenir.

Les dispositions du PPRT sont règlementées au travers des zones qui engendrent des contraintes d'urbanisme.

Au sein des périmètres soumis au PPRT de la zone industrialo-portuaire du Havre, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter la réglementation de ce dernier. En cas de conflit avec le règlement, ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliqueront.

LES ZONES DE DANGER DES INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE), DONT LES ETABLISSEMENTS CLASSES SEVESO SEUIL BAS

Le territoire de la commune est impacté par 3 établissements ICPE classés « A » qui génèrent des zones de dangers.

Ces ICPE, dont certaines sont classées Seveso seuil bas, ne génèrent pas de servitudes. Néanmoins, des règles de maîtrise de l'urbanisation sont définies en fonction du risque pour chacun des effets (explosion de gaz, incendie, poussières).

- Zone des Premiers Effets Létaux (ZPEL) ;
- Zone des Effets Irréversibles avec danger significatif (ZEI) ;
- Zone Forfaitaire d'éloignement (ZFOR) ;
- Zone des effets indirects par Bris de Vitre (ZBV).

3.3.8) Correction de la fiche 39-0012 du répertoire du patrimoine afin de compléter le descriptif de l'élément

L'élément « Clos mures et fossés plantés du plateau nord-ouest », numéroté 39-0012 dans le règlement écrit et graphique du PLU, est protégé en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Cet élément regroupe plusieurs entités ayant les mêmes caractéristiques.

Sa fiche associée dans le tome 3 du règlement écrit (pièce n°3.1.3. du PLU) peut être considérée comme incomplète, dans sa partie relative à la description de l'élément, et plus précisément sur son intérêt patrimonial et arboricole. En effet, il n'est fait mention que du « contournement de Bléville ». Cette situation génère de la confusion malgré la représentation graphique complète de l'élément dans le règlement graphique (pièce n°3.2 du PLU).

Fiche 39-0012 :

39-0012 - CLOS MASURES ET FOSSES PLANTÉS DU PLATEAU NORD-OUEST
Avenue du Grand Hameau



CLASSIFICATION : 39 - Espaces verts, secteurs de clos et masures et fossés plantés

PROPRIETAIRE : Collectivités publiques

INTERET PATRIMONIAL ET ARBORICOLE

Emprise longtemps laissée en friche, le contournement de Bléville a été aménagé en maintenant des abords largement végétalisés et plantés. Au-delà de structurer le paysage, ces aménagements permettent de maintenir une continuité de la trame verte entre la coulée verte du Mont-Gaillard et le quartier du Grand Hameau.

PRESCRIPTIONS

S'ils sont plantés, la suppression partielle de ces espaces ou des plantations doit être compensée par des plantations de qualité équivalente. La dominante végétale et la mise en valeur paysagère du site doivent être respectées. Les nouveaux aménagements et projets doivent préserver les continuités écologiques mais aussi l'axe de déplacement modes doux.

L'élément 39-0012 ne concerne pas que le contournement de Bléville, mais également le hameau du Quesné et le hameau du Grand hameau.

Modification du PLU proposée

Il est proposé de modifier le descriptif de l'élément 39-0012 pour ne pas exclure certaines entités de l'élément « Clos masures et fossés plantés du plateau nord-ouest ».

Ainsi, il sera précisé dans le paragraphe « INTERET PATRIMONIAL ET ARBORICOLE » de cette fiche :

Ces emprises largement dominées par le végétal portent sur le hameau du Grand hameau, le hameau du Quesné et les contours de l'avenue du Grand hameau. Au-delà de structurer le paysage, ces espaces permettent d'amorcer une continuité de la trame verte entre la coulée verte du MontGaillard, le quartier du Grand Hameau, et jusqu'au hameau du Grand hameau.

3.3.9) Dans toutes les zones, amélioration de l'expression de la règle permettant de refuser une demande d'autorisation d'urbanisme en cas de manque de cohérence du projet avec son environnement

Au sein de l'article 4 relatif à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère du règlement de chaque zone du règlement écrit (pièce n°3.1.1 du PLU), il est précisé dans l'alinéa 1 ayant trait à l'architecture et à l'intégration à l'environnement que « l'autorisation de construire » peut être refusée :

- Pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades et, si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions ;
- Si l'implantation des constructions n'est pas en cohérence avec l'implantation des constructions avoisinantes.

Complémentairement, le règlement national d'urbanisme prévoit, au travers de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. » Cette disposition est d'ordre public, elle s'applique même en présence d'un PLU.

Le projet dont il est fait mention dans l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme est défini à l'article R. 111-11 du même code, il s'agit des « constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code ».

L'utilisation du terme « autorisation de construire » s'avère donc limitative, car toutes les autorisations d'urbanisme sont susceptibles d'être refusées pour les motifs évoqués plus haut.

Modification du PLU proposée

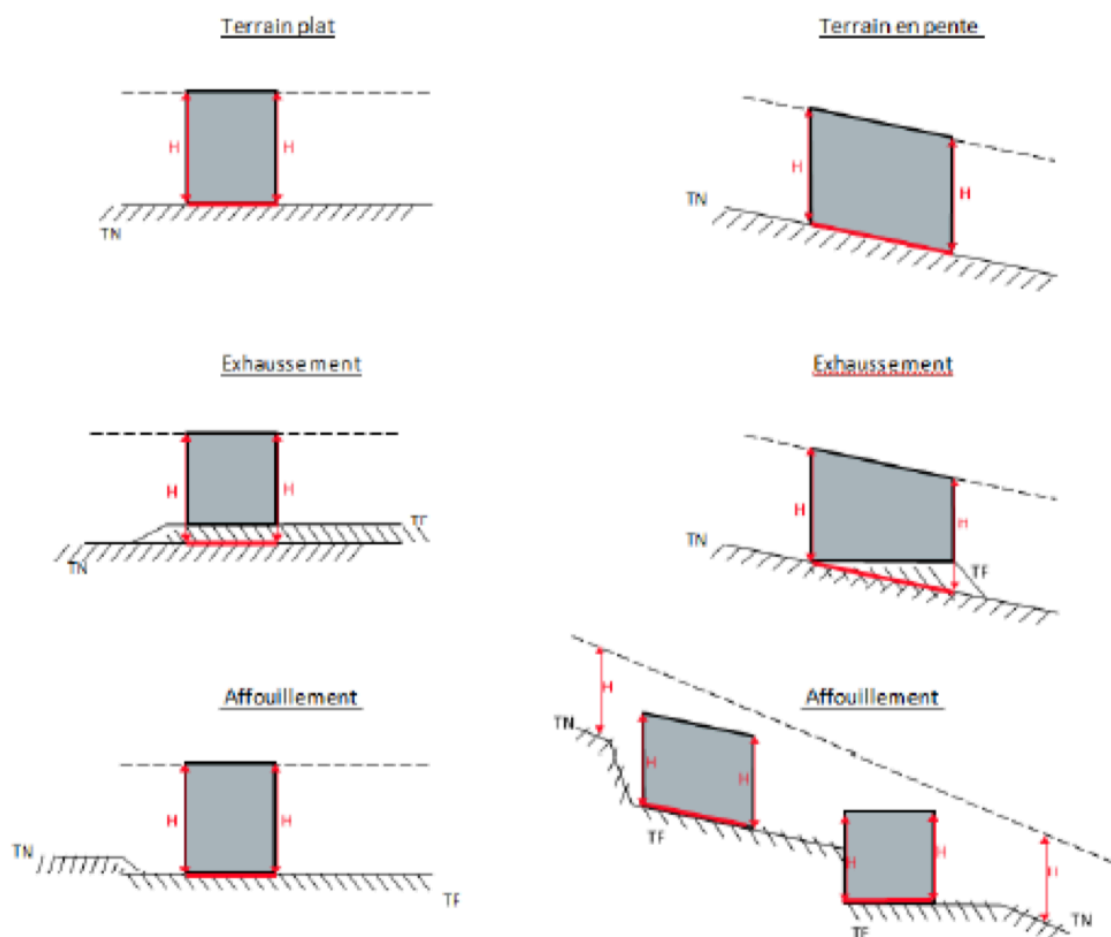
Il convient de prévoir que toutes les autorisations d'urbanisme, et pas seulement les autorisations de construire, puissent être refusées pour des motifs liés à une mauvaise prise en compte de l'environnement du projet, dans les conditions fixées par l'article 4 du règlement de chaque zone.

Ainsi, l'expression « autorisation de construire » sera remplacée par « autorisation d'urbanisme » dans l'alinéa 1.2 de chaque article 4.

3.3.10) Dans le lexique, précisions sur les modalités de calcul de la hauteur des constructions par le biais des schémas

Au sein du règlement écrit (pièce n°3.1.1 du PLU), le lexique définit les modalités de calcul de la hauteur d'une construction.

Pour cela, des schémas sont utilisés. Ceux-ci ne montrent pas la situation en cas de parking enterré ayant un accès depuis l'extérieur.



Néanmoins, une disposition écrite précise comment calculer la hauteur dans ces circonstances : « 3 m maximum seront déduits de la hauteur en présence et au droit d'un ou des accè(s) à un ou des niveau(x) enterré(s) de la construction ».

Par ailleurs, la définition de la hauteur peut être améliorée pour ne pas laisser place à l'interprétation.

Modification du PLU proposée

Pour rendre parfaitement intelligible cette disposition relative aux modalités de calcul de la hauteur en présence et au droit d'un ou des accès à un ou des niveau(x) enterré(s) de la construction, il convient de la préciser au travers d'un schéma ad'hoc.

Les schémas initiaux pour le calcul de la hauteur sont quant à eux améliorés, sans en modifier le sens.

Par ailleurs, la définition de la hauteur est réécrite sans en changer le sens pour plus de clarté.

..... de toiture, des éléments d'isolation par l'extérieur des constructions existantes* (de 0,30 mètre d'épaisseur maximum), des oriels et des balcons en saillie* s'ils sont dissociables du gros œuvre du bâtiment*, des terrasses non couvertes de plein pied avec le terrain naturel* ou surélevées de 60cm maximum par rapport au terrain naturel*, les auvents.

Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol les piscines couvertes et non couvertes ainsi que leurs surfaces d'accompagnement hors sol naturel, les bassins et toutes constructions* ou parties de construction* maçonnée, quelle que soit leur hauteur* : terrasses couvertes, terrains de tennis, perrons, rampes d'accès* de parkings et garages, etc.

Espace libre : Ils correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol* des constructions*. Ils sont généralement végétalisés (jardins, espaces verts) ou minéralisés (cheminements piétons, etc.). Les espaces de stationnement, voies et accès* automobiles sont exclus des espaces libres*.

Exhaussement : Élévation par ajout de terre conduisant à augmenter le niveau du terrain naturel*.

Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante* présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension* peut être horizontale ou verticale (par surélévation*, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante*. Lorsque l'extension doit être mesurée, elle ne doit pas accroître de manière significative la capacité d'accueil en population permanente.

Façade : Les façades* d'un bâtiment* ou d'une construction* correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faitage : Arête supérieure d'un toit, formée par la rencontre des versants. Le faitage correspond généralement au point le plus haut d'une construction*.

Hauteur de construction :

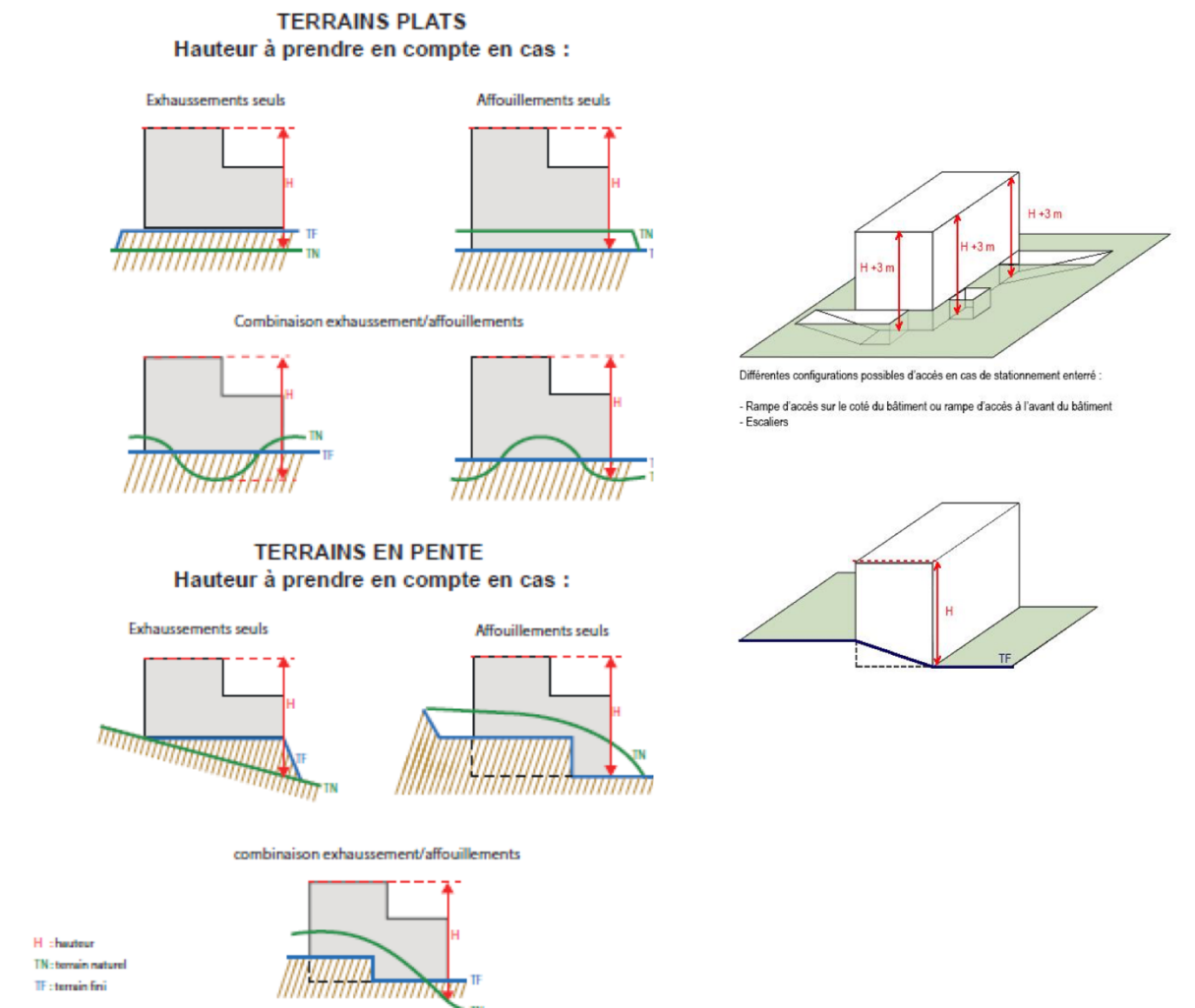
La hauteur d'une construction* est calculée depuis l'ensemble des points bas au droit de celle-ci, à compter à la fois du terrain naturel*, mais aussi du terrain fini*, jusqu'aux points hauts de la construction* constitués des éléments définis au règlement.

La hauteur d'une construction* est la différence altimétrique entre son point le plus bas au droit du terrain fini*, et ses éléments hauts définis au règlement (ex : égout du toit, faitage). Malgré cette disposition, en cas d'exhaussement, la hauteur d'une construction* est la différence altimétrique entre le point le plus bas du terrain naturel* à l'emplacement de la construction* concernée et ses éléments hauts définis au règlement.

Les différents schémas explicitent ce mode de calcul, y compris pour les terrains présentant une pente en tout ou partie.

Certains éléments de construction ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur (voir l'article 3.5 de chaque zone).

Par ailleurs, 3 m maximum seront déduits de la hauteur* en présence et au droit d'un ou des accès à un ou des niveau(x) enterré(s) de la construction*.



Dans tous les cas, la hauteur de la construction* ne doit pas être supérieure à celle fixée par l'article 3.5 du règlement de chaque zone.

Ilot (urbain) : Un ilot urbain est une portion de terrain qui accueille des constructions* et qui est délimité par des voies de circulation. Le plus souvent de forme géométrique simple, il peut être carré ou rectangulaire lorsqu'il est délimité par quatre voies et triangulaire lorsqu'il est délimité par trois voies.

Installation : Ouvrage fixe ou temporaire en sous-sol ou en surface comportant ou non des fondations. Sont classés comme installation les ouvrages qui ne peuvent être définis comme construction*.

Installations techniques : Ensemble des ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des constructions* (ascenseurs, gaines, cheminées, équipements de production d'énergie, équipements de ventilation etc.)

Limite séparative : Les limites séparatives* sont les limites de terrain autres que celles situées en bordure des voies de desserte publiques ou privées (entre deux unités foncières contiguës). Les limites séparatives* latérales sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie, soit en ligne droite, soit selon une ligne

3.3.11) Précisions sur les établissements pour lesquels des autorisations autres peuvent être accordées concernant la hauteur maximale en secteurs NAg (secteur correspondant à la ferme du Mont Le Comte, aux cimetières Sainte-Marie, de Bléville et Nord, aux franges du quartier du Mont-Gaillard et aux abords du Fort de la zone Naturelle Aménagée), **NAc** (secteur de la Costière correspondant aux espaces paysagers urbanisés répartis sur la costière à protéger pour la qualité des paysages de la zone Naturelle Aménagée) **et NAp** (secteur correspondant aux parcs de Montgeon et de Rouelles de la zone Naturelle Aménagée)

Au sein du règlement écrit (pièce n°3.1.1. du PLU), une disposition réglementaire applicable aux secteurs NAg (secteur correspondant à la ferme du Mont Le Comte, aux cimetières Sainte-Marie, de Bléville et Nord, aux franges du quartier du Mont-Gaillard et aux abords du Fort de la zone Naturelle Aménagée), NAc (secteur de la Costière correspondant aux espaces paysagers urbanisés répartis sur la costière à protéger pour la qualité des paysages de la zone Naturelle Aménagée) et NAp (secteur correspondant aux parcs de Montgeon et de Rouelles de la zone Naturelle Aménagée) peut laisser la place à l'interprétation.

Il s'agit de la disposition suivante :

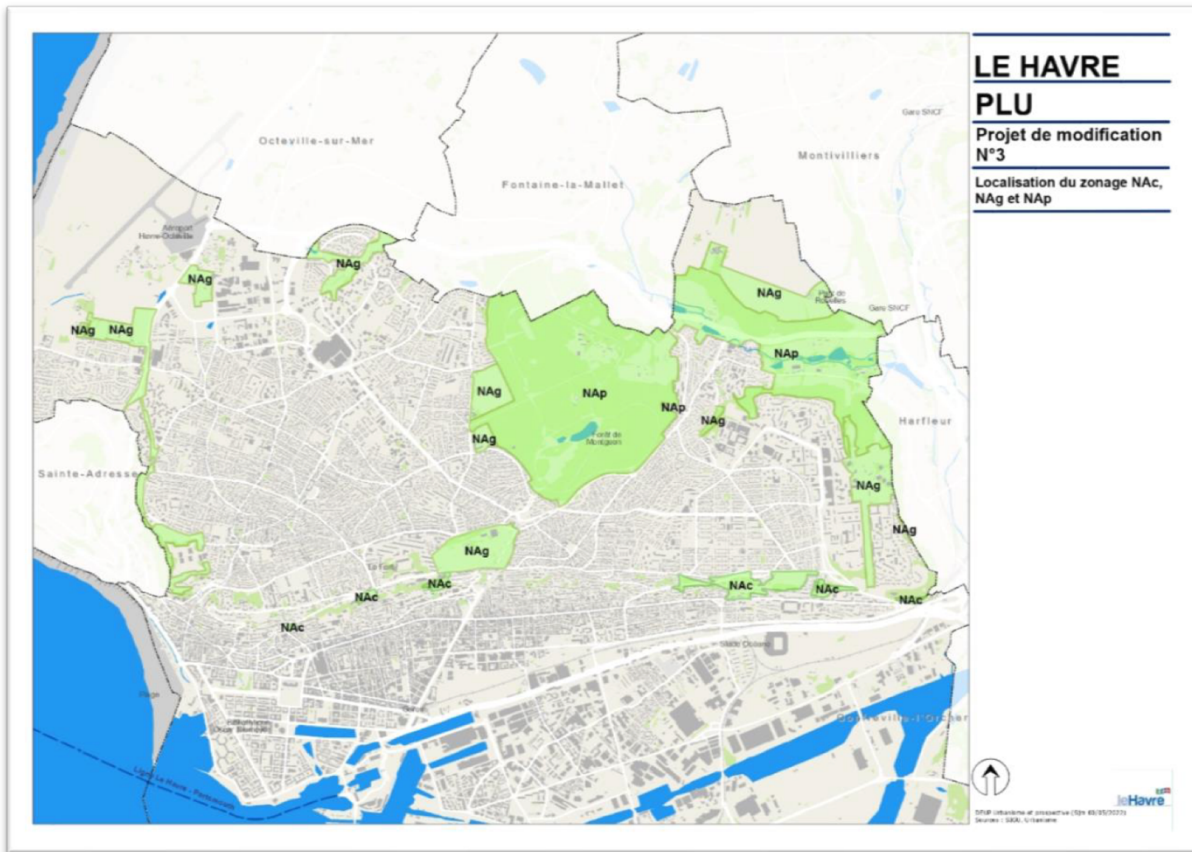
NA 3.5 : Hauteur* des constructions*

La définition de la hauteur et ses modalités de calcul sont à retrouver dans le lexique des termes employés dans le règlement (section 9 des Dispositions générales).

- 1. En secteurs NAg, NAc, et NAp, la hauteur* de toute construction* ne doit pas excéder 6 m à l'égout de toiture*.**
- 2. Des autorisations autres peuvent être accordées pour des installations de caractère technique ou des superstructures nécessaires au fonctionnement des établissements, qu'il s'agisse des exploitations agricoles ou de l'extension* du stade Youri Gagarine.**

Il est précisé dans l'alinéa 2 de l'article NA 3.5 relatif aux hauteurs que des « établissements », comme des « exploitations agricoles » ou « l'extension du stade Youri Gagarine » peuvent faire l'objet « d'autorisation autres » pour « des installations de caractère technique ou des superstructures nécessaires au fonctionnement des établissements ».

Illustrer les « établissements » uniquement au travers des « exploitations agricoles » ou « l'extension du stade Youri Gagarine » est limitatif par rapport au champ recouvert par ces « établissements ». Parmi eux se trouvent notamment tous les équipements sportifs, et pas uniquement « l'extension du stade Youri Gagarine ».



Modification du PLU proposée

Afin d'éviter les confusions, il convient de mieux illustrer les « établissements » pouvant faire l'objet « d'autorisations autres » [que la règle générale de hauteur fixée à 6 m à l'égout du toit], pour « des installations de caractère technique ou des superstructures nécessaires au fonctionnement des établissements ». Il sera ainsi précisé que les équipements sportifs comptent parmi ces derniers.

4) Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le projet de Modification n°3 du PLU du Havre vise à :

- Permettre des projets structurants pour le territoire et encadrer son devenir :
 - Permettre l'implantation d'un projet d'hébergement des personnes en situation de handicap ;
Le PADD vise à « 4. UN DEVELOPPEMENT URBAIN COHERENT : Adopter une politique de l'habitat contemporaine - Satisfaire les besoins des populations spécifiques ».
 - Autoriser un projet culturel, adaptation du règlement pour faciliter le changement de destination des bâtiments existants (et correction d'une erreur d'étiquette dans le plan de zonage) ;
Le PADD vise « 2. CONSTRUIRE LA CENTRALITE HAVRAISE - 2.1 LE CŒUR METROPOLITAIN, LOCOMOTIVE DE L'ATTRACTIVITE HAVRAISE- ».
 - Améliorer la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites en UR pour tenir compte de l'équilibre entre les enjeux de besoin d'évolution du bâti et le maintien de la qualité urbaine et paysagère ;

- Le PADD vise notamment à « 3. UNE VILLE ATTRACTIVE AU QUOTIDIEN : Préserver la diversité des paysages urbains et le patrimoine bâti ».
- Intégration d'un nouveau bâtiment autorisé à changer de destination en secteur littoral de la zone agricole (AI) ;
- Le PADD vise notamment à « 3. UNE VILLE ATTRACTIVE AU QUOTIDIEN : Préserver la diversité des paysages urbains et le patrimoine bâti ».
- Dans la zone UC (urbaine Centrale), limitation au périmètre de l'AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine) valant SPR (Site Patrimonial Remarquable) de la règle dérogatoire d'implantation par rapport aux limites séparatives à valoir pour les projets d'ensemble d'intérêt public ou à caractère exceptionnel et symbolique ;
- Le PADD vise notamment à « 3. UNE VILLE ATTRACTIVE AU QUOTIDIEN : Préserver la diversité des paysages urbains et le patrimoine bâti ».
- Répondre au besoin de tenir à jour le plu en raison de l'actualisation des informations sur le territoire, des avancées réglementaires et méthodologiques :
 - Parfaire l'expression de la règle, et corriger des imprécisions rédactionnelles, notamment :
 - Dans le règlement écrit, au sein de l'article DG 15 relatif au stationnement des véhicules motorisés, l'ajout de précisions sur les modalités de calcul des places exigibles ;
 - Dans les zones UC (Urbaine Centrale), UR (Urbaine à dominante Résidentielle), UCO (Urbaine de la Costière), UE (Urbaine Économique), amélioration de l'expression de la règle de hauteur relative et des dispositions sur le niveau de construction autorisé au- de là de la hauteur relative ;
 - Dans la zone UC (Urbaine centrale), amélioration de l'expression de la règle relative à l'emprise au sol autorisée ;
 - Dans le règlement écrit, distinction matérielle plus marquée des mots définis dans le lexique (mise en italique) ;
 - Correction d'une erreur dans la disposition d'un paragraphe qui affecte le sens de la règle d'implantation par rapport à l'alignement en zone UR (Urbaine à dominante Résidentielle) ;
 - En zone UIP (Urbaine Industrielle Portuaire), correction de l'omission des conditions dans lesquelles les sous-destinations de la destination équipements d'intérêt collectifs et services publics sont autorisées ;
 - Correction de l'erreur dans l'intitulé des installations classées pour la protection de l'environnement générant des zones de danger où la constructibilité est limitée en raison des risques technologiques ;
 - Correction de la fiche 39-0012 du répertoire du patrimoine afin de compléter le descriptif de l'élément ;

La présente Modification ne rentre en conflit avec aucune orientation fondamentale du PADD et ne remet pas en cause son économie générale. A l'inverse, elle participe à la réalisation des objectifs énoncés dans le document.

Elle n'est pas de nature à « changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables » et ne s'inscrit donc pas dans le premier cas du L153- 31 1° du Code de l'Urbanisme où une révision s'impose.

Justification du respect des autres cas prévus au L153-31

Comme démontré la notice, les modifications projetées au PLU du Havre ne sont pas de nature :

- à réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser : en effet, la zone AU tronquée au profit d'une zone U (sujet n°1) est une zone dite « AUI », dont « les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate (...) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone » (cf. article R. 151-20 du code de l'urbanisme)
- à créer des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Par conséquent, la présente procédure ne s'inscrit dans aucun des cas prévus au L151-31 du Code de l'Urbanisme où une révision s'impose. Les changements apportés au PLU du Havre peuvent donc être opérés par une procédure de Modification régie par l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme.

5) Compatibilité avec les documents supra communaux

5.1) Compatibilité avec la loi « Littoral »

La commune du Havre est soumise à la loi dite « Littoral » en date du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral déclinée dans les articles L.121-1 à L.121-30 et L.121-38 à L.121-50 du code de l'urbanisme.

L'ensemble des modifications au règlement concernent les constructions existantes.

La zone UL (Urbaine Littorale) correspond à la frange littorale aménagée de la ville et aux bassins à marées (bassin du Roy et Anse Notre Dame). Elle comprend des secteurs déjà urbanisés dans la continuité du centre-ville dense et face au front de mer urbanisé. Ces secteurs sont desservis par les réseaux (voirie, eau, assainissement, électricité) et présentent un caractère multifonctionnel : présence d'activités liées à la vocation portuaire, balnéaire et touristique du site (capitainerie du port, restaurants et commerces balnéaires, etc.). La zone UL n'est pas concernée par l'interdiction de construire sur une bande de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage, dans la mesure où elle porte sur des espaces urbanisés.

La zone urbaine littorale a pour objectif de répondre à la volonté de valorisation du littoral havrais, ainsi qu'à la volonté de promouvoir l'image maritime et portuaire du territoire (intégration de l'eau dans la ville), conformément aux orientations du SCoT Le Havre Pointe de Caux Estuaire.

Elle est pour partie comprise dans les espaces proches du rivage définis par la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'estuaire de la Seine et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Le Havre Pointe de Caux Estuaire.

Ainsi, les dispositions réglementaires applicables à la zone urbaine littorale tiennent compte de l'article L. 121-13 qui prévoit l'extension limitée de l'urbanisation au sein des espaces proches du rivage, ainsi que de la valeur du site puisqu'elles soumettent les occupations admises à une bonne intégration paysagère et limitent la plupart des possibilités d'urbanisation de ces secteurs aux activités exigeant la proximité immédiate de l'eau.

5.2) Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Seine

Les modifications du PLU ne contredisent notamment pas les dispositions de la DTA de l'Estuaire de la Seine approuvée le 10 juillet 2006. Celle-ci prévoit pour les espaces urbanisés de tenir compte des risques industriels et que les espaces naturels majeurs fassent l'objet d'une protection forte garantissant leur fonction écologique. Le projet de modification n°3 du PLU propose des évolutions peu profondes au PLU.

5.3) SCoT le Havre Pointe de Caux Estuaire approuvé le 13 février 2012

Les modifications s'inscrivent par ailleurs dans les orientations du SCoT le Havre Pointe de Caux Estuaire approuvé le 13 février 2012. Celui-ci prévoit notamment de valoriser la mer et la façade maritime (falaises, plages), rechercher l'excellence architecturale et urbaine comme spécificité locale, réduire les risques naturels, maîtriser l'urbanisation dans les secteurs exposés aux risques industriels, favoriser des conditions de vie attractives pour tous, ou mettre en œuvre des critères exigeants pour le renforcement de la qualité de vie.

5.4) Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Normandie du 2 juillet 2020

Les évolutions prévues par la modification n°3 du PLU du Havre ne contredisent pas non plus les objectifs fixés par le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Normandie du 2 juillet 2020. Parmi eux, il est possible de citer :

- Faire de l'offre de services un vecteur d'équilibre des territoires et d'égalité pour les habitants ;
- Développer l'offre culturelle et sportive ;
- Valoriser les paysages comme reflet des activités humaines et accompagner leurs mutations ;
- Repenser la ville pour ses habitants.

6) Incidences sur l'environnement

L'évaluation environnementale n'est pas nécessaire au regard du faible impact des modifications du PLU n'impactent pas l'environnement. En effet, celles-ci visent à ajuster des dispositions réglementaires afin qu'elles soient plus compréhensibles, plus réalistes ou qu'elles ne soient pas bloquantes pour des projets valorisants pour le territoire. Il s'agit le plus souvent de traduire plus justement le souhait initial dans l'expression de la règle. Les évolutions s'inscrivent toutes dans les objectifs du PADD, aucun d'entre eux n'est jamais contredit.

7) Avis de La Mission Régionale d'Autorité Environnementale De Normandie

La Mission régionale d'autorité environnementale de Normandie (MRAe) a rendu le 2 février 2023 l'avis délibéré suivant :

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués dans le projet et des éléments portés à la connaissance de la MRAe à la date du présent avis, la modification n° 3 du plan local d'urbanisme de la commune du Havre (76) n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Il n'est en conséquence pas nécessaire de la soumettre à une évaluation environnementale.

Le présent avis a été joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Réponse de la Communauté urbaine (délibération du 9/2/2023)

Au vu de l'avis, elle conclut à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour la procédure de Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) communal du Havre, tout comme à l'absence de nécessité de mettre à jour l'évaluation environnementale réalisée lors de l'élaboration de ce PLU ;

Elle confirme que conformément aux dispositions de l'article L153-40 du code de l'urbanisme, le projet de Modification n°3 du PLU du Havre sera notifié, pour avis et avant enquête publique,

aux Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à la Mairie du Havre, seule commune concernée par cette procédure ; Elle rappelle qu'en application des articles L153-41 et suivants du code de l'urbanisme, L123-1 et suivants du code de l'environnement, le projet de Modification n°3 du PLU du Havre, accompagné de l'avis de la MRAe, de la présente décision et le cas-échéant des avis émis par les Personnes Publiques Associées (PPA) et la Mairie du Havre, sera soumis à enquête publique pendant un mois afin que la population formule ses observations. Les modalités de cette enquête publique seront précisées par arrêté de Monsieur le Président de la Communauté urbaine, portées à la connaissance du public au moins quinze jours avant son début. Et rappelées dans les huit premiers jours de l'enquête

8) Avis Des Personnes Publiques Associées (PPA)

Dans le respect des règles en vigueur, par courrier du 23 mars 2021, la Communauté Urbaine du Havre Seine Métropole a transmis pour avis aux personnes publiques associées le projet arrêté du PLUi.

Les observations reçues dans le cadre de la consultation du PLUi sont résumées ci-dessous.

8.1) Préfet de la Seine-Maritime - Avis de l'État sur le PLU (Direction Départementale des territoires et de la mer)

À la suite de l'analyse des pièces quelques remarques ont été formulées :

Le sujet n°2 concerne l'adaptation des règlements écrit et graphique afin de permettre la réhabilitation de l'espace André Graillot en un lieu d'art contemporain. Le site du projet est situé en secteur ULe du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune du Havre. Vous faites évoluer le règlement écrit en conséquence et vous corrigez une erreur matérielle sur le règlement graphique en inscrivant ce secteur en ULe en cohérence avec le règlement écrit. Cependant, si les planches de détail 16 et 17 ont bien été corrigées, ce n'est pas le cas de la planche d'assemblage.

De plus, l'espace André Graillot est soumis au Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) de la plaine alluviale nord de l'embouchure de l'estuaire de la Seine du Havre à Tancarville (Panes). Le secteur est situé en zone bleu clair hachuré du règlement du PPRL.

Il s'agit d'une zone de précaution qui autorise un certain nombre d'établissements recevant du public (ERP) sous conditions.

Il est cependant à noter que les nouvelles salles d'exposition ne sont autorisées sur cette zone. Seules les extensions peuvent être autorisées sous conditions.

Le sujet n° 4 porte sur l'identification d'un bâtiment en secteur A1 du PLU du Havre afin d'autoriser son changement de destination.

La loi ELAN n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, interdit le changement de destination des constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles à compter de son entrée en vigueur. Néanmoins, ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles anciens, édifiés avant l'institution du régime de permis de construire par la loi du 15 juin 1943 et dont l'usage agricole a cessé en raison de leur abandon. L'interdiction de changement de destination prévue à l'alinéa 4 de l'article L 121-10 du code de l'urbanisme n'est donc pas applicable dans le cas présent. Cependant, le règlement aurait pu conditionner le changement de destination à ces éléments issus d'une réponse ministérielle à la question de Mme Agnès Canayer en date du 2 janvier 2020. Il est à noter par ailleurs que la construction d'annexe en secteur agricole, naturel ou forestier situé en espace proche du rivage est interdit.

Enfin, il est à noter que toute autorisation d'urbanisme concernée par un changement de destination en zone agricole du PLU, sera soumise à un avis conforme de la commission

départementale pour la préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers - CDPENAF - et non la commission départementale de la nature, des paysages et des sites - CDNPS. Le règlement de la zone A devra évoluer en ce sens - cf article A 2.1.

8.2) Avis de la commune du Havre

La Ville émet un avis favorable à ce projet de modification, à la réserve ci-après.

Le sujet n°21 du projet apporte une précision sur les établissements pour lesquels des autorisations autres peuvent être accordées concernant la hauteur maximale en secteurs NAg, NAc, et NAp. La précision apportée est la suivante : les équipements sportifs font partie des établissements pouvant déroger à la règle de hauteur pour des installations de caractère technique ou des superstructures nécessaires au fonctionnement des établissements.

Cette dérogation possible à la règle de hauteur pour les équipements sportifs semble trop circonscrite, dans la mesure où elle n'est applicable qu'en présence d'installations de caractère technique ou de superstructures. La Ville du Havre propose que les équipements sportifs autorisés puissent déroger à la règle de hauteur, dans le respect d'une hauteur absolue de 12 m. Par ailleurs, il convient peut-être de rappeler que les équipements sportifs concernés ne sont autorisés en zone naturelle qu'à la condition de constituer des constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs, conformément à l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

8.3) Avis du Grand Port Maritime du Havre

A l'analyse des documents, seul le sujet n°20 « Précisions sur les modalités de calcul de la hauteur des constructions » appelle une remarque de sa part.

En effet, les précisions apportées sur les modalités de calcul, notamment en cas d'exhaussement ou d'une combinaison exhaussement/affouillement, peuvent amener à prendre un point de référence plus bas que le terrain fini et ainsi engendrer un besoin de recul supérieur par rapport aux limites séparatives. Cela induit un besoin de parcelle plus grand limitant la densification et l'optimisation foncière. Par exemple, à certains endroits sur la zone industrialo-portuaire, cela amènerait à ajouter entre 2 et 3 mètres à la hauteur totale de la construction et donc autant de distance avec les limites séparatives.

Pour prendre en compte cette modification du PLU et dans une optique d'optimisation et de densification foncière, le calcul du recul par rapport aux limites séparatives pourrait se faire en prenant le niveau du terrain fini comme référence.

8.4) Avis du Comité Régional Conchylicole Normandie- Mer du Nord

Il n'a pas de remarque à formuler concernant la modification.

8.5) Chambre d'agriculture de Seine Maritime

Les modifications réglementaires et graphiques envisagées notamment en zones urbaine et à urbaniser n'appellent pas de remarques particulières. En ce sens, nous donnons un avis favorable au projet de modification n°3 du PLU du HAVRE.

Nous attirons néanmoins votre attention sur la création d'une nouvelle zone de non-traitement aux abords du bâtiment identifié au règlement graphique comme pouvant changer de destination.

9) Bilan de la Concertation

La Modification simplifiée n°3 du PLU communal du Havre a été prescrite par arrêté de Monsieur le Président en date du 21 novembre 2022.

Cet arrêté prévoyait les modalités de concertation préalable dans son article 2 :

- Mise en ligne du dossier de modification sur le site internet de la Mairie du Havre et de la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole ;
- Réception des observations du public par courrier postal adressé à la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole (19 rue Georges Braque CS 70854 - 76 085 le HAVRE Cedex) ;
- Réception des observations du public par courrier électronique à l'adresse mail suivante : plulehavre@lehavremetro.fr »

Ces modalités de concertation préalable ont été respectées :

- Les documents du projet de Modification ont été mis en ligne sur les sites internet de la Mairie du Havre et de la communauté urbaine, au moment du lancement pour l'arrêté de prescription (courant décembre 2022), ainsi qu'au moment de la notification aux Personnes Publiques Associées pour l'entièreté du dossier (février 2023).
- L'adresse mail plulehavre@lehavremetro.fr a été créée :
- Deux mails d'une propriétaire et de son avocat ; il a été répondu à ces observations par mails. La propriétaire a doublé son premier envoi mail d'un courrier papier ; aucun autre courrier n'a été réceptionné à l'adresse postale indiquée.

Considérant le faible nombre de remarques, il a été décidé de laisser l'adresse mail active jusqu'à la fin de l'enquête publique, prévue en mars 2023. Cette disposition est rappelée dans l'arrêté définissant les modalités d'organisation de l'enquête publique.

En outre, les mesures de publicité habituelles ont été effectuées :

- Affichage de l'arrêté de prescription en Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole ainsi qu'en Mairie du Havre, dans les huit jours suivant sa signature et pendant la durée légale minimale d'un mois.
- Parution d'au moins un avis administratif dans le journal « Paris-Normandie ».

10) Organisation et déroulement de l'enquête

M. Bernard RINGOT, ingénieur en chef des eaux et des forêts en retraite a été désignée par le Président du Tribunal Administratif de Rouen le 26 janvier 2023, en tant que commissaire enquêteur.

10 .1) Réunion préparatoire avec la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole

Le 9 février 2023, il a rencontré au siège de la Communauté urbaine, le responsable du dossier : M. Axel LANCRY, chargé de la planification territoriale de la direction Urbanisme, habitat et affaires immobilières de la Communauté urbaine, assistait également à la réunion : Mme Véronique BONNEAU-CONTREMOULINS, cheffe du service Urbanisme et prospective urbaine à la mairie du Havre.

Au cours de cette première réunion me fut remis un exemplaire papier du dossier d'enquête (une version numérique m'avait été transmise par internet quelques jours auparavant).

Les représentants des deux collectivités évoquèrent les origines et les principaux axes de réflexion qui ont conduit au projet de modification n°3 du PLU de la ville du Havre. Furent également évoqués les lieux de permanence et les dates possibles.

Le siège de l'enquête est fixé à l'hôtel de la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole, situé au 19 rue Georges Braque 76 600 LE HAVRE.

Il est procédé au choix des dates d'enquête en tenant compte de la date limite de réponse pour la MRAe et les personnes publiques concernées.

Au vu de ces éléments l'enquête publique sur les dispositions du projet de Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) communal du Havre, a été prévue du mercredi 22 mars 2023 (ouverture à 10h) au vendredi 7 avril 2023 inclus (clôture à 18h), soit une durée de 17 jours.

10.2) Publicité de l'enquête

10.2.1 Publicité réglementaire par voie de presse

La publicité de l'arrêté communautaire du 28 février 2023 (annexe 1) a été réalisée selon les textes réglementaires applicables dans le journal « Paris-Normandie édition du Havre » le 4 mars 2023 et le journal « Le Courrier Cauchois » le 3 mars 2023.

Une deuxième publication a été réalisée pendant la première semaine de l'enquête dans les mêmes journaux « Paris-Normandie » et le « Courrier Cauchois » le 25 & le 24 mars 2023.

10.2.2 Publicité par voie d'affichage

L'avis a été affiché quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée :

- Au siège de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole ;
- A la mairie du Havre.

10.2.3 Autres publicités

L'avis d'enquête a également été publié sur les sites internet de la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole (www.lehavreseinemetropole.fr) et de la commune du Havre (www.lehavre.fr). Toutes informations sur le dossier pouvaient être obtenues auprès du secrétariat de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole.

10.3) Déroulement de l'enquête

Le 22 mars 2023 préalablement à l'ouverture de l'enquête, j'ai procédé au paraphe des registres d'enquête.

L'enquête publique s'est déroulée comme prévue du mercredi 22 mars 2023 (ouverture à 10h) au vendredi 7 avril 2023 inclus (clôture à 18h), soit pendant 17 jours consécutifs, conformément à l'arrêté communautaire du 28 février 2023.

10.3.1 Les modalités de la participation du public

Au siège de la Communauté urbaine et en mairie du Havre, aux jours et heures habituels d'ouverture et pendant toute la durée de l'enquête, un registre papier à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le Commissaire enquêteur, a été mis à la disposition du public. Il permettait à chacun d'y inscrire ses observations, doléances et propositions.

Toute personne ou représentant d'association a pu déposer ses observations et propositions :

- Sur les registres (papier) d'enquête disponibles au siège de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole ;
- par voie postale, en les adressant par écrit à Monsieur le commissaire enquêteur du projet de Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) du Havre : hôtel de la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole - Direction urbanisme, habitat et affaires immobilières, 19 rue Georges Braque CS 70854 LE HAVRE Cedex ;
- ou en les envoyant à l'adresse mail suivante : plulehavre@lehavremetro.fr

10.3.2 L'organisation et la tenue des permanences.

L'enquête publique a été ouverte dans les lieux d'enquête précisés ci-après, le 22 mars 2023 à 10h. Le commissaire enquêteur était présent de 10h à 13h en mairie du Havre.

10.3.2.1 Tenue des permanences

Pour recevoir les observations du public, et en application de l'arrêté communautaire portant organisation de l'enquête publique unique, le commissaire enquêteur a assuré 3 permanences dans les deux lieux d'enquête comme indiqué dans le tableau ci-après.

DATE DE PERMANENCES	HORAIRES	LIEUX
Mercredi 22 mars 2023. (Ouverture)	10h - 13h	Siège de la Communauté Urbaine
Mercredi 29 mars 2023	15h - 18h	Siège de la Communauté Urbaine
Vendredi 7 avril 2023 (Clôture)	15h - 18h	Siège de la Communauté Urbaine

10.3.2.2 Organisation et déroulement des permanences

Les locaux mis à la disposition du commissaire enquêteur pour la tenue de ses permanences étaient adaptés pour recevoir le public dans de bonnes conditions en respectant les gestes « barrière » imposés par la COVID 19.

Le commissaire enquêteur estime que les conditions matérielles mises en place pour la tenue des permanences et la consultation des dossiers hors permanences étaient satisfaisantes que ce soit en version papier ou sur l'ordinateur mis à disposition. Il tient à remercier les élus et le personnel de la communauté urbaine et de la mairie du Havre qu'il a rencontré pour leur accueil et leur disponibilité.

10.4. Clôture de l'enquête

L'enquête s'est terminée dans les délais prévus le vendredi 9 juin 2021 à 16h30, le commissaire enquêteur ayant tenu sa dernière permanence de 13h30 à 16h30 à la mairie du Havre.

Comme le précise l'arrêté communautaire du 28 février 2023, portant organisation de l'enquête, le registre a été clos par le commissaire enquêteur.

Le site internet a été fermé à 18h, ne permettant plus ni consultation du dossier ni dépôt d'observations par voie électronique. Le registre présent au siège de la mairie a été récupéré ainsi que les courriers et les courriels par le commissaire enquêteur qui a clos le registre.

10.5 Bilan de l'enquête

Le commissaire enquêteur a dressé un procès-verbal de synthèse des observations et propositions émises durant l'enquête publique (annexe 4).

Celui-ci a été remis le 11 avril 2023 à M. Axel LANCRY, Chargé de mission (annexe 1).

Conformément aux dispositions de l'article 7 de l'arrêté du président de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole en date du 20 mai 2021, le public avait la possibilité de présenter ses observations, propositions et contre-propositions selon les modes d'expression suivants :

- En les consignnant sur les registres d'enquête mis à sa disposition dans les deux lieux d'enquête mentionnés dans l'arrêté susvisé, aux jours et heures habituels d'ouverture au public et lors des permanences du commissaire enquêteur, qui a relevé 6 écrits dans les registres des deux lieux de permanences ;
- Aucun courrier n'a été adressé au commissaire enquêteur à l'adresse du siège de l'enquête (et insérées dans le registre de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole).

- Par voie dématérialisée (3) en les envoyant à l'adresse mail suivante : plulehavre@lehavremetro.fr

Les observations et propositions pouvaient être consultées par tous au siège de l'enquête, qu'elles aient été transmises par voie postale, mails, ou consignées dans les registres papier.

10.5.1 Bilan global nominatif

Le commissaire enquêteur a choisi de coter les contributions orales et écrites du public par : registre déposé dans les permanences, les courriers reçus et les contributions déposées par courriels.

Cotation par lieu de dépôt :

Cotation par lieu de dépôt		
Lieu de permanence	Indexation	Nombre observations
Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole	HSM	0
Mairie du Havre	H	1
Courrier	CO	
Courriel	RN	3

Observations déposées sur les registres (1)

Mairie Le Havre

- Une personne anonyme

Observations déposées par courriel (3)

- Madame Pélicant Sophie - Octeville sur Mer ;
- Société SLAUR SARDET ;
- Monsieur Pinon.

Au total 4 contributions écrites ont été déposées.

En outre, aucune personne ne s'est présentée lors des 3 permanences.

L'ensemble des thématiques abordées au travers des contributions a été traité par le commissaire enquêteur.

10) Analyse des observations déposées par le public dans le cadre de l'enquête publique

L'analyse intègre les réponses apportées aux observations par la Communauté urbaine du Havre Seine Métropole, dans son courrier du 4 mai 2023 (annexe 2).

10.1) Observations déposées par le public dans le cadre de l'enquête publique

10.1.1) Madame Pélicant Sophie - Octeville sur Mer (H) – (courriel) et son avocat (courriel)

Porteuse d'un projet immobilier, elle souhaite construire sa maison d'habitation sur sa parcelle cadastrée OB 52, située chemin rural 47 au Havre - Dollemard (76620) ayant une superficie de 3343 m², viabilisée en eau et électricité et appartenant à sa famille depuis 1969.

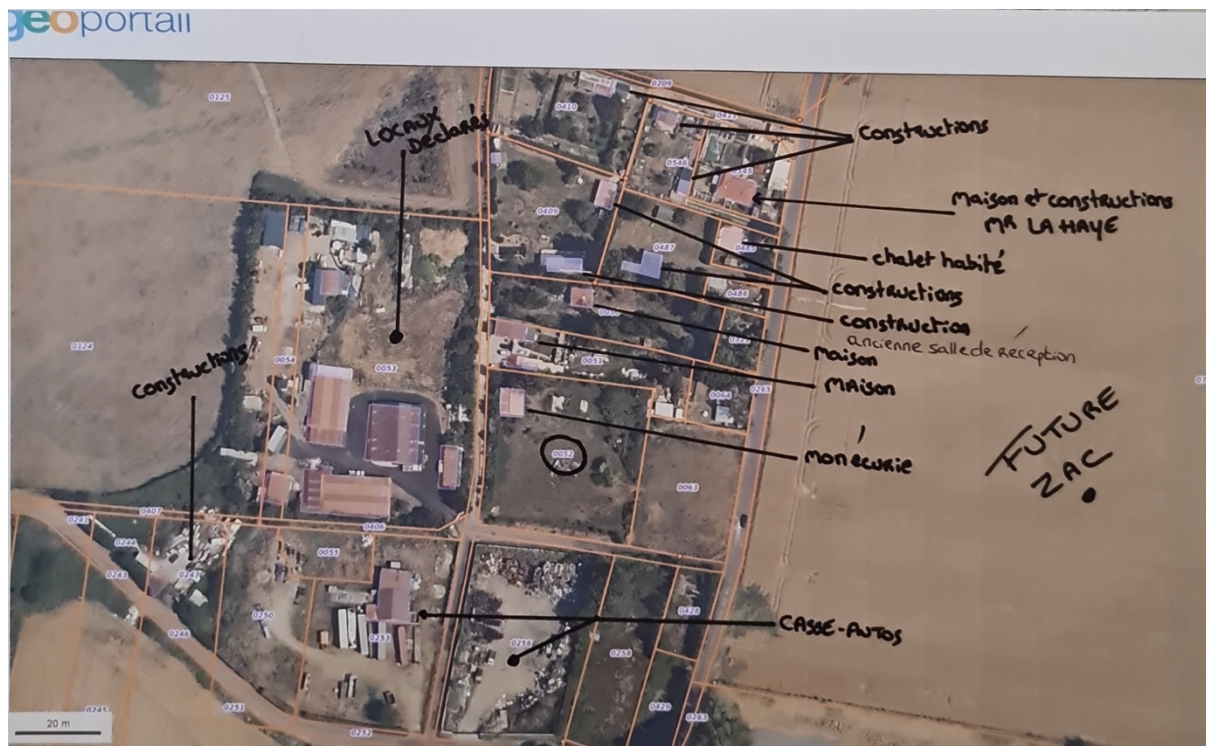
S'agissant d'un terrain agricole classé en zone AI, elle demande que le terrain devienne constructible.

Elle s'étonne par ailleurs que le changement de destination en habitation de son écurie, située et construite sur sa parcelle depuis plus de 50 ans a été refusée, alors que la modification n°3 du PLU va permettre la réhabilitation d'une grange ancienne en habitation, pourtant située en zone AJ du PLU ?

Elle estime que la classification en zone AI du PLU de sa parcelle n'est plus justifiée vu la configuration actuelle et à venir du secteur.

Il existe d'ailleurs de nombreuses maisons, constructions et la casse-autos qui sont à proximité de ma parcelle OB 52 où elle souhaite construire sa maison familiale, qui ne pourrait qu'embellir, avec respect, l'environnement et l'architecture des lieux.

Elle conclut en demandant : « En quoi la construction de ma maison familiale pourrait causer le moindre dommage à l'environnement, le littoral ou la renaturation du plateau de Dollemard ? »



Réponse de la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Le secteur littoral de la zone agricole (AI) présente majoritairement un caractère agricole, ce qui justifie son classement en zone agricole. En vertu de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, une évolution de zonage vers une zone urbaine ne serait par ailleurs pas de nature à autoriser une construction d'habitation en discontinuité de l'agglomération, au sens de la loi littoral. Par ailleurs, une telle évolution ne peut être envisagée que dans le cadre d'une révision de PLU. La demande de Mme PELICANT ne peut donc recevoir une issue favorable dans le cadre de cette modification.

Le changement de destination d'une construction agricole en secteur diffus de la loi littoral n'est pas autorisé pour les constructions agricoles d'après 1943. C'est ce qui ressort des articles L. 121-8 à L. 12110 du code de l'urbanisme, et de la réponse ministérielle du 18 juin 2020 à la question posée par Agnès Canayer, sénatrice, qui peut être résumée ainsi : l'interdiction de changement de destination prévue à l'alinéa 4 de l'article L. 121-10 du code de l'urbanisme s'applique aux demandes de changement de destination des constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines, sauf aux bâtiments agricoles anciens, édifiés avant l'institution du régime du permis de construire par la loi du 15 juin 1943, et dont l'usage agricole a depuis longtemps cessé en raison de leur abandon.

La construction de Mme PELICANT date d'après 1943 et elle ne peut être identifiée comme pouvant changer de destination au regard de la réponse ministérielle précitée.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur constate au vu des textes en vigueur, qu'il ne peut être donné satisfaction à Mme Pelicant.

1.2 Société SLAUR SARDET – Le Havre (courriel)

Dans le cadre de la modification n°3 du PLU du havre, la société alerte sur son projet de développement.

Aussi, le terrain (stade André Clatot) mitoyen à la société va devenir pour la SLAUR une véritable priorité.

Les discussions sont en cours avec les différents services pour répondre et étudier la faisabilité de cette extension.

Aussi, la société demande de tenir compte dans la modification n° 3 du PLU du havre de cette éventualité.

Réponse de la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

La société SLAUR SARDET est un acteur économique majeur du territoire avec plus de 180 emplois. C'est pourquoi, la pérennisation de ce site industriel historique sera étudiée afin de permettre la construction d'un ou plusieurs bâtiments nécessaires à l'activité sous réserve de leur compatibilité avec l'environnement immédiat. Une réduction de la zone URa au profit d'une légère extension de la zone UEa est actuellement à l'étude.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note qu'une réduction de la zone URa au profit d'une légère extension de la zone UEa est actuellement à l'étude et devrait répondre à la demande de la société Saudet.

1.3 M. PINON – Le Havre (courriel)

Ayant pris connaissance du projet de révision N°3, il fait part de son incompréhension sur le projet de modification du PLU.

En effet la planche : 5-Comparaison péril de risque de cavités PLU en vigueur projet M3.pdf fait apparaître de nouveaux périmètres de cavité souterraine.

A priori la parcelle 539 AB 120 (bois d'Eprenesnil) n'a pas lieu d'avoir un périmètre élargi depuis la précédente version du PLU puisque aucun élément technique nouveau a été porté à sa connaissance.

Après échange avec le service Secteur protection des personnes et des biens, il semblerait que cet élargissement de périmètre ne soit pas justifié et qu'une erreur informatique soit à l'origine du problème. D'autres secteurs sont peut-être impactés, mais dans son cas, il estime qu'il est indispensable de faire revenir le périmètre de cavité dans sa version actuelle pour ne pas pénalisé inutilement les propriétés voisines.

Réponse de la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Suite à un problème informatique, tous les périmètres supprimés depuis la constitution de la base de données ont été ajoutés sur la cartographie de l'évolution des périmètres de précaution de cavités. L'erreur sera corrigée pour ne laisser apparaître que les périmètres nouveaux, supprimés ou modifiés depuis la modification n°1 du PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la correction de l'erreur qui ne laissera apparaître que les périmètres nouveaux, supprimés ou modifiés depuis la modification n°1 du PLU.

1.4 Observation registre du 4/4/2023 – anonyme

La contribution concerne la règle de hauteur précisée. L'intéressé trouve que les schémas des différentes configurations possibles d'accès permettant de déduire 3 m de la hauteur pourraient être plus améliorés notamment leurs annotations.

De plus il serait intéressant de limiter les fonctions du ou des niveau(x) enterré(s) par ces accès pour ne pas y trouver des logements par exemple.

Après examen délicat, il trouve que la proposition de nouvelle formulation de la règle d'implantation par rapport aux limites en zones UR (à l'exception de URp) pourrait encore gagner en clarté.

Par ailleurs le fait que les constructions de plus de 4 m et inférieures à la hauteur limite soient autorisées à s'implanter au fond d'un parcelle si elles s'inscrivent dans une séquence urbaine présentant majoritairement cette implantation à l'échelle de leur îlot, peut être source de questionnement.

Ne faudrait-il pas plutôt s'intéresser en références uniquement au construction voisines, et non à toute la séquence urbaine, qui est si difficilement appréhendable.

Par ailleurs, l'intéressé pense qu'il faut élargir les cas où la hauteur d'une extension sur une ou plusieurs limites latérales peut atteindre 6 m, pour donner plus de possibilités aux propriétaires de réaliser des extensions.

Il a en tête en particulier la situation où une autre construction est attenante sur un terrain voisin, s'inscrire dans son profil ne serait pas trop gênant.

Réponse de la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Ces demandes permettront d'améliorer la compréhension de la règle et seront prises en compte avant l'approbation du PLU. Mention des extensions parmi les constructions soumises à cette règle sera ajoutée, tout comme la clarification des termes « séquence urbaine ». L'élargissement des cas où la hauteur d'une extension sur une ou plusieurs limite(s) latérale(s) peut atteindre 6 m est à prendre en compte.

De même, les demandes d'amélioration des annotations des schémas de hauteur ainsi que la limitation des fonctions des niveaux enterrés (interdiction des logements) seront étudiées pour être prises en compte avant approbation du PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la décision de la communauté urbaine de prendre en compte les demandes qui permettent d'améliorer la compréhension de la règle.

2 Observations des Personnes Publiques Associées

Dans le respect des règles en vigueur, par courrier du 14 février 2023, la Communauté Urbaine du Havre Seine Métropole a transmis pour avis aux personnes publiques associées le projet arrêté du PLU. Ces dernières avaient un mois pour rendre leur avis.

Les observations reçues dans le cadre de la consultation du PLU sont résumées ci-après.

2.1 Préfet de la Seine-Maritime - Avis de l'État sur la modification n°3 du PLU

L'État (DDTM) sollicité pour avis à propos de la modification n°1 du PLU de la commune du Havre, délibérée le 15 février 2021, formule les remarques suivantes :

- Le sujet n°2 du projet concerne l'adaptation des règlements écrit et graphique afin de permettre la réhabilitation de l'espace André Graillet en un lieu d'art contemporain. Le site du projet est situé en secteur ULe du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune du Havre. Vous faites évoluer le règlement écrit en conséquence et vous corrigez une erreur matérielle sur le règlement graphique en inscrivant ce secteur en ULe en cohérence avec le règlement écrit. Cependant, si les planches de détail 16 et 17 ont bien été corrigées, ce n'est pas le cas de la planche d'assemblage.
De plus, l'espace André Graillet est soumis au Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) de la plaine alluviale nord de l'embouchure de l'estuaire de la Seine du Havre à Tancarville (Panes). Le secteur est situé en zone bleu clair hachuré du règlement du PPRL. Il s'agit d'une zone de précaution qui autorise un certain nombre d'établissements recevant du public (ERP) sous conditions.
Il est cependant à noter que les nouvelles salles d'exposition ne sont autorisées sur cette zone. Seules les extensions peuvent être autorisées sous conditions.

Réponse de la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Cette remarque ne donnera pas lieu à une évolution du projet de modification du PLU. En effet, l'espace Graillet est déjà un ERP aujourd'hui ; son aménagement en salle d'exposition ne nécessitant pas de changement de destination est possible au titre du règlement du PPRL. La conformité du projet avec le PPRL sera de toute façon à établir au moment de l'instruction de la demande de permis de construire. En revanche, la demande de correction de l'erreur matérielle sera bien évidemment prise en compte.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse qui n'appelle pas de remarque particulière.

- Le sujet n° 4 du projet porte sur l'identification d'un bâtiment en secteur A1 du PLU du Havre afin d'autoriser son changement de destination.
La loi ELAN n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, interdit le changement de destination des constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles à compter de son entrée en vigueur. Néanmoins, ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles anciens, édifiés avant l'institution du régime de permis de construire par la loi du 15 juin 1943 et dont l'usage agricole a cessé en raison de leur abandon. L'interdiction de changement de destination prévue à l'alinéa 4 de l'article L 121-10 du code de l'urbanisme n'est donc pas applicable dans le cas présent.
Cependant, le règlement aurait pu conditionner le changement de destination à ces éléments issus d'une réponse ministérielle à la question de Mme Agnès Canayer en date du 2 janvier 2020. Il est à noter par ailleurs que la construction d'annexe en secteur agricole, naturel ou forestier situé en espace proche du rivage est interdit.
Enfin, il est à noter que toute autorisation d'urbanisme concernée par un changement de destination en zone agricole du PLU, sera soumise à un avis conforme de la commission départementale pour la préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers - CDPENAF - et non la commission départementale de la nature, des paysages et des sites - CDNPS. Le règlement de la zone A devra évoluer en ce sens – cf. article A 2.1.

Réponse de la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Dans le cadre de la Modification n°3 du PLU, le bâtiment autorisé à changer de destination a été étudié notamment au regard de la réponse ministérielle qu'évoque la Préfecture. Il est bien

antérieur à la date du 15 juin 1943 et à l'instauration des permis de construire. Toutefois, la Communauté urbaine ne souhaite pas faire mention de cette réponse ministérielle dans le corps du règlement du PLU ; il s'agit d'une interprétation ministérielle du code de l'urbanisme susceptible d'évoluer. De même, l'interdiction des annexes en commune littorale mentionnée par la Préfecture est issue d'une jurisprudence qui ne sera pas reprise au règlement écrit du PLU. La mention de la CDNPS sera corrigée comme demandé par les services de l'Etat.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur est en accord avec la communauté urbaine pour ne pas intégrer les interprétations ministérielles du code de l'urbanisme dans le règlement du PLU. Il prend note de la correction du CDNPS.

2.2 Avis de la commune du Havre

La Ville émet un avis favorable à ce projet de modification, à la réserve ci-après.

Le sujet n°21 du projet apporte une précision sur les établissements pour lesquels des autorisations autres peuvent être accordées concernant la hauteur maximale en secteurs NAg, NAc, et NAp. La précision apportée est la suivante : les équipements sportifs font partie des établissements pouvant déroger à la règle de hauteur pour des installations de caractère technique ou des superstructures nécessaires au fonctionnement des établissements.

Cette dérogation possible à la règle de hauteur pour les équipements sportifs semble trop circonscrite, dans la mesure où elle n'est applicable qu'en présence d'installations de caractère technique ou de superstructures. La Ville du Havre propose que les équipements sportifs autorisés puissent déroger à la règle de hauteur, dans le respect d'une hauteur absolue de 12 m. Par ailleurs, il convient peut-être de rappeler que les équipements sportifs concernés ne sont autorisés en zone naturelle qu'à la condition de constituer des constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs, conformément à l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

Réponse de la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Les demandes de la Ville du Havre seront prises en compte avant l'approbation du PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte des décisions de la communauté urbaine concernant les demandes de la Ville du Havre.

2.3 Avis du Grand Port Maritime du Havre

A l'analyse des documents, seul le sujet n°20 « Précisions sur les modalités de calcul de la hauteur des constructions » appelle une remarque de sa part.

En effet, les précisions apportées sur les modalités de calcul, notamment en cas d'exhaussement ou d'une combinaison exhaussement/affouillement, peuvent amener à prendre un point de référence plus bas que le terrain fini et ainsi engendrer un besoin de recul supérieur par rapport aux limites séparatives. Cela induit un besoin de parcelle plus grand limitant la densification et l'optimisation foncière. Par exemple, à certains endroits sur la zone industrialo-portuaire, cela amènerait à ajouter entre 2 et 3 mètres à la hauteur totale de la construction et donc autant de distance avec les limites séparatives

Pour prendre en compte cette modification du PLU et dans une optique d'optimisation et de densification foncière, le calcul du recul par rapport aux limites séparatives pourrait se faire en prenant le niveau du terrain fini comme référence.

Réponse de la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Avec la définition de la hauteur proposée dans le cadre du projet de Modification n°3, la hauteur des constructions réalisées sur remblais correspond à la hauteur du remblai + la hauteur intrinsèque de la construction. Aussi, en cas de relation entre la hauteur d'une construction et sa distance d'implantation par rapport à une limite séparative, une construction sur remblais est désavantagée par rapport à une construction réalisée au terrain naturel, à hauteur intrinsèque de construction égale. Cet effet induit de la règle est à considérer même s'il n'a pas évolué depuis la précédente version du PLU ; seules des clarifications de forme ont été apportées. La demande d'HAROPA d'augmenter les hauteurs autorisées est à étudier finement pour assurer la préservation des paysages tout en permettant les activités portuaires et industrielles. D'autant que les règles de hauteurs par rapport aux limites séparatives sont différentes selon les zones UIP, UIVP, UEa, UCp et UCm. La question soulevée par HAROPA port doit donc être approfondie pour émettre une réponse appropriée, dans le cadre de la présente procédure de Modification n°3 du PLU, d'une procédure ultérieure ou du PLUi en cours d'élaboration.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur constate en effet que la question soulevée par HAROPA doit être approfondie pour émettre une réponse appropriée, dans le cadre de la présente procédure de Modification n°3 du PLU, d'une procédure ultérieure ou du PLUi en cours d'élaboration.

2.4 Avis de la Chambre d'agriculture de Seine Maritime

Elle attire l'attention de la Communauté de communes sur la création d'une nouvelle zone de non-traitement aux abords du bâtiment identifié au règlement graphique comme pouvant changer de destination.

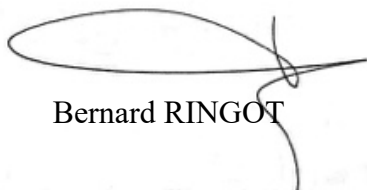
Réponse de la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Le bâtiment destiné à être réhabilité en habitation se situe à une distance minimum de 13m des limites séparatives et des parcelles cultivées. Il est vrai que la création d'une habitation dans la grange existante est susceptible de générer une zone de non traitement au droit du jardin. La Communauté urbaine souhaite ici privilégier la préservation du patrimoine local et l'utilisation du bâti existant dans l'objectif général de limiter la consommation des terres agricoles et naturelles avec de nouvelles constructions. Des règles sur la gestion des franges urbaines avec les espaces agricoles pourront être imaginées dans l'élaboration actuelle du PLUi, particulièrement dans les zones à urbaniser soumises à orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note au vu de la remarque de la Chambre d'Agriculture que des règles sur la gestion des franges urbaines avec les espaces agricoles pourront être imaginées dans l'élaboration actuelle du PLUi, particulièrement dans les zones à urbaniser soumises à orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Fait à Bonsecours le 9 mai 2023



Bernard RINGOT

Annexes

Bonsecours, le 11 avril 2023

Monsieur le Président de la Communauté Urbaine
Le Havre Seine Métropole
Direction urbanisme, habitat et affaires immobilières
19 rue Georges Braque
CS 70854 LE HAVRE Cedex.

Objet : Enquête Publique modification n° 3 du PLU du Havre
Procès verbal de synthèse des observations

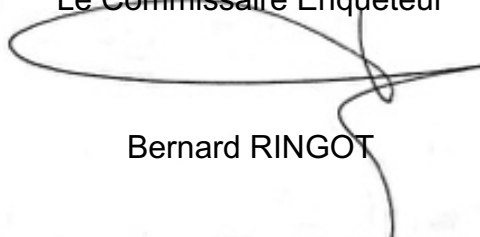
Monsieur le Président,

Je vous prie de trouver ci-joint, conformément aux dispositions de l'article R123-18 du code de l'environnement, le procès verbal de synthèse des observations reçues lors de l'enquête publique concernant le projet de modification n°3 du PLU du Havre, qui s'est déroulée du 22 mars 2023 au 7 avril 2023.

Je me permets d'attirer votre attention sur le fait que vous disposez de quinze jours à compter de la remise de ce courrier pour me transmettre votre mémoire en réponse.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma haute considération.

Le Commissaire Enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Bernard Ringot', written over a faint rectangular stamp or box.

Bernard RINGOT

PJ : procès-verbal de synthèse des observations du public

COMMUNAUTE URBAINE LE HAVRE SEINE METROPOLE

Commune du Havre



Enquête publique relative au projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la ville du Havre

22 mars 2023 – 7 avril 2023

Procès-verbal de synthèse des observations (Art. R123-18 du code de l'environnement)

Arrêté de M. le Président de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole
du 28 février 2023 portant la mise à l'enquête publique
du projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la ville du Havre

Décision du 26 janvier 2023 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rouen
portant nomination d'un commissaire enquêteur

Bernard RINGOT, commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a dressé le présent procès-verbal de synthèse des observations et propositions émises durant l'enquête publique.

Conformément aux dispositions de l'article 7 de l'arrêté du président de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole en date du 28 février 2023, le public avait la possibilité de présenter ses observations, propositions et contre-propositions selon les modes d'expression suivants :

- En les consignant sur les registres d'enquête mis à sa disposition dans les deux lieux d'enquête mentionnés dans l'arrêté susvisé, aux jours et heures habituels d'ouverture au public et lors des permanences du commissaire enquêteur, qui a relevé 1 écrit dans les registres des deux lieux de permanences ;
- Aucun courrier n'a été adressé au commissaire enquêteur à l'adresse du siège de l'enquête (et insérées dans le registre de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole).
- Par voie dématérialisée (3) en les envoyant à l'adresse mail suivante : plulehavre@lehavremetro.fr

Les observations et propositions pouvaient être consultées par tous au siège de l'enquête, qu'elles aient été transmises par voie postale, mails, ou consignées dans les registres papier.

Bilan global nominatif

Le commissaire enquêteur a choisi de coter les contributions orales et écrites du public par : registre déposé dans les permanences, les courriers reçus et les contributions déposées par courriels.

Cotation par lieu de dépôt :

Lieu de permanence	Nombre observations
Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole	0
Mairie du Havre	1
Courrier	0
Courriel	3

1 Observations déposées par le public dans le cadre de l'enquête publique

1.1 Madame Pélicant Sophie - Octeville sur Mer (H) – (courriel) et de son avocat

Porteuse d'un projet immobilier, elle souhaite construire sa maison d'habitation sur sa parcelle cadastrée OB 52, située chemin rural 47 au Havre - Dollemard (76620) ayant une superficie de 3343 m², viabilisée en eau et électricité et appartenant à sa famille depuis 1969.

S'agissant d'un terrain agricole classé en zone AI, elle demande que le terrain devienne constructible.

Elle s'étonne par ailleurs que le changement de destination en habitation de son écurie, située et construite sur sa parcelle depuis plus de 50 ans a été refusée, alors que la modification n°3 du PLU va permettre la réhabilitation d'une grange ancienne en habitation, pourtant située en zone AJ du PLU ?

Elle estime que la classification en zone AI du PLU de sa parcelle n'est plus justifiée vu la configuration actuelle et à venir du secteur.

Il existe d'ailleurs de nombreuses maisons, constructions et la casse-autos qui sont à proximité de sa parcelle OB 52 où elle souhaite construire sa maison familiale, qui ne pourrait qu'embellir, avec respect, l'environnement et l'architecture des lieux.

Elle conclut en demandant : « *En quoi la construction de ma maison familiale pourrait causer le moindre dommage à l'environnement, le littoral ou la renaturation du plateau de Dollemard ?* »



1.2 Société SLAUR SARDET – Le Havre (courriel)

Dans le cadre de la modification n°3 du PLU du havre, la société alerte son projet de développement.

Aussi, le terrain (stade André Clatot) mitoyen à la société va devenir pour la SLAUR une véritable priorité.

Les discussions sont en cours avec les différents services pour répondre et étudier la faisabilité de cette extension.

Aussi, la société demande de tenir compte dans la modification n° 3 du PLU du havre de cette éventualité.

1.3 M. PINON – Le Havre (courriel)

Ayant pris connaissance du projet de révision N°3, il fait part de son incompréhension sur le projet de modification du PLU.

En effet la planche : 5-Comparaison péril de risque de cavités PLU en vigueur projet M3.pdf fait apparaître de nouveaux périmètres de cavité souterraine.

A priori la parcelle 539 AB 120 (bois d'Eprenesnil) n'a pas lieu d'avoir un périmètre élargi depuis la précédente version du PLU puisque aucun élément technique nouveau a été porté à sa connaissance.

Après échange avec le service Secteur protection des personnes et des biens, il semblerait que cet élargissement de périmètre ne soit pas justifié et qu'une erreur informatique soit à l'origine du problème. D'autres secteurs sont peut-être impactés, mais dans son cas, il estime qu'il est indispensable de faire revenir le périmètre de cavité dans sa version actuelle pour ne pas pénalisé inutilement les propriétés voisines.

1.4 Observation registre du 4/4/2023 – nom : non précisé

La contribution concerne la règle de hauteur re-précisée. L'intéressé trouve que les schémas des différentes configurations possibles d'accès permettant de déduire 3 m de la hauteur pourraient être plus améliorés notamment leurs annotations.

De plus il serait intéressant de limiter les fonctions du ou des niveau(x) enterré(s) par ces accès pour ne pas y trouver des logements par exemple.

Après examen délicat, il trouve que la proposition de nouvelle formulation de la règle d'implantation par rapport aux limites en zones UR (à l'exception de URp) pourrait encore gagner en clarté.

Par ailleurs le fait que les constructions de plus de 4 m et inférieures à la hauteur limite soient autorisées à s'implanter au fond d'un parcelle si elles s'inscrivent dans une séquence urbaine présentant majoritairement cette implantation à l'échelle de leur îlot, peut être source de questionnement.

Ne faudrait-il pas plutôt s'intéresser en références uniquement au construction voisines, et non à toute la séquence urbaine, qui est si difficilement appréhendable.

Par ailleurs, l'intéressé pense qu'il faut élargir les cas où la hauteur d'une extension sur une ou plusieurs limites latérales peut atteindre 6 m, pour donner plus de possibilités aux propriétaires de réaliser des extensions.

Il a en tête en particulier la situation où une autre construction est attenante sur un terrain voisin, s'inscrire dans son profil ne serait pas trop gênant.

2 Observations des Personnes Publiques Associées

Dans le respect des règles en vigueur, par courrier du 14 février 2023, la Communauté Urbaine du Havre Seine Métropole a transmis pour avis aux personnes publiques associées le projet arrêté du PLU. Ces dernières avaient un mois pour rendre leur avis.

Les observations reçues dans le cadre de la consultation du PLU sont résumées ci-après.

2.1 Préfet de la Seine-Maritime - Avis de l'État sur la modification n°3 du PLU

L'État (DDTM) sollicité pour avis à propos de la modification n°1 du PLU de la commune du Havre, délibérée le 15 février 2021, formule les remarques suivantes :

- Le sujet n°2 du projet concerne l'adaptation des règlements écrit et graphique afin de permettre la réhabilitation de l'espace André Graillet en un lieu d'art contemporain. Le site du projet est situé en secteur ULe du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune du Havre. Vous faites évoluer le règlement écrit en conséquence et vous corrigez une erreur matérielle sur le règlement graphique en inscrivant ce secteur en ULe en cohérence avec le règlement écrit. Cependant, si les planches de détail 16 et 17 ont bien été corrigées, ce n'est pas le cas de la planche d'assemblage.

De plus, l'espace André Graillet est soumis au Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) de la plaine alluviale nord de l'embouchure de l'estuaire de la Seine du Havre à Tancarville (Panés). Le secteur est situé en zone bleu clair hachuré du règlement du PPRL.

Il s'agit d'une zone de précaution qui autorise un certain nombre d'établissements recevant du public (ERP) sous conditions.

Il est cependant à noter que les nouvelles salles d'exposition ne sont autorisées sur cette zone.

Seules les extensions peuvent être autorisées sous conditions.

- Le sujet n° 4 du projet porte sur l'identification d'un bâtiment en secteur AI du PLU du Havre afin d'autoriser son changement de destination.
La loi ELAN n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, interdit le changement de destination des constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles à compter de son entrée en vigueur. Néanmoins, ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles anciens, édifiés avant l'institution du régime de permis de construire par la loi du 15 juin 1943 et dont l'usage agricole a cessé en raison de leur abandon. L'interdiction de changement de destination prévue à l'alinéa 4 de l'article L 121-10 du code de l'urbanisme n'est donc pas applicable dans le cas présent.
Cependant, le règlement aurait pu conditionner le changement de destination à ces éléments issus d'une réponse ministérielle à la question de Mme Agnès Canayer en date du 2 janvier 2020. Il est à noter par ailleurs que la construction d'annexe en secteur agricole, naturel ou forestier situé en espace proche du rivage est interdit.
Enfin, il est à noter que toute autorisation d'urbanisme concernée par un changement de destination en zone agricole du PLU, sera soumise à un avis conforme de la commission départementale pour la préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers - CDPENAF - et non la commission départementale de la nature, des paysages et des sites - CDNPS. Le règlement de la zone A devra évoluer en ce sens - cf article A 2.1.

2.2 Avis de la commune du Havre

La Ville émet un avis favorable à ce projet de modification, à la réserve ci-après.

Le sujet n°21 du projet apporte une précision sur les établissements pour lesquels des autorisations autres peuvent être accordées concernant la hauteur maximale en secteurs NAg, NAc, et NAp. La précision apportée est la suivante : les équipements sportifs font partie des établissements pouvant déroger à la règle de hauteur pour des installations de caractère technique ou des superstructures nécessaires au fonctionnement des établissements.

Cette dérogation possible à la règle de hauteur pour les équipements sportifs semble trop circonscrite, dans la mesure où elle n'est applicable qu'en présence d'installations de caractère technique ou de superstructures. La Ville du Havre propose que les équipements sportifs autorisés puissent déroger à la règle de hauteur, dans le respect d'une hauteur absolue de 12 m. Par ailleurs, il convient peut-être de rappeler que les équipements sportifs concernés ne sont autorisés en zone naturelle qu'à la condition de constituer des constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs, conformément à l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

2.3 Avis du Grand Port Maritime du Havre

A l'analyse des documents, seul le sujet n°20 « *Précisions sur les modalités de calcul de la hauteur des constructions* » appelle une remarque de sa part.

En effet, les précisions apportées sur les modalités de calcul, notamment en cas d'exhaussement ou d'une combinaison exhaussement/affouillement, peuvent amener à prendre un point de référence plus bas que le terrain fini et ainsi engendrer un besoin de recul supérieur par rapport aux limites séparatives. Cela induit un besoin de parcelle plus grand limitant la densification et l'optimisation foncière. Par exemple, à certains endroits sur la zone industrialo-portuaire, cela amènerait à ajouter entre 2 et 3 mètres à la hauteur totale de la construction et donc autant de distance avec les limites séparatives

Pour prendre en compte cette modification du PLU et dans une optique d'optimisation et de densification foncière, le calcul du recul par rapport aux limites séparatives pourrait se faire en prenant le niveau du terrain fini comme référence.

2.4 Avis de la Chambre d'agriculture de Seine Maritime

Elle attire l'attention de la Communauté de communes sur la création d'une nouvelle zone de non-traitement aux abords du bâtiment identifié au règlement graphique comme pouvant changer de destination.

Fait à Bonsecours le 11 avril 2023

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping oval shape followed by a vertical line that loops back to the right and then extends downwards.

Bernard RINGOT



Le Havre, le

/ 4 MAI 2023

Objet : Modification n°3 du PLU du Havre
Enquête publique – Mémoire en réponse au PV de synthèse
Dossier suivi par : Axel LANCRY ☎ 02 35 22 27 02
Réf. : DUHAI – FSM/CST/AGR/SM/MD/AL/HH – Trafic n° 2023/121
LRAR 1 A 202 814 0796 7

Monsieur le commissaire enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la Modification n°3 du PLU du Havre, et conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, j'ai l'honneur de vous adresser le mémoire en réponse à votre procès-verbal de synthèse.

Je vous souhaite bonne réception de ce document, et vous prie de croire, Monsieur le commissaire enquêteur, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Pour le Président et par délégation

Florent SAINT MARTIN
Vice-président

Monsieur Bernard RINGOT
Commissaire enquêteur
8 square Berry
76 240 BONSECOURS

COMMUNAUTE URBAINE LE HAVRE SEINE METROPOLE

Commune du Havre



Enquête publique relative au projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la ville du Havre

22 mars 2023 – 7 avril 2023

Procès-verbal de synthèse des observations (Art. R123-18 du code de l'environnement)

Arrêté de M. le Président de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole
du 28 février 2023 portant la mise à l'enquête publique
du projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la ville du Havre

Décision du 26 janvier 2023 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rouen
portant nomination d'un commissaire enquêteur

Bernard RINGOT, commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a dressé le présent procès-verbal de synthèse des observations et propositions émises durant l'enquête publique.

Conformément aux dispositions de l'article 7 de l'arrêté du président de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole en date du 28 février 2023, le public avait la possibilité de présenter ses observations, propositions et contre-propositions selon les modes d'expression suivants :

- En les consignait sur les registres d'enquête mis à sa disposition dans les deux lieux d'enquête mentionnés dans l'arrêté susvisé, aux jours et heures habituels d'ouverture au public et lors des permanences du commissaire enquêteur, qui a relevé 1 écrit dans les registres des deux lieux de permanences ;
- Aucun courrier n'a été adressé au commissaire enquêteur à l'adresse du siège de l'enquête (et insérées dans le registre de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole).
- Par voie dématérialisée (3) en les envoyant à l'adresse mail suivante : plulehavre@lehavremetro.fr

Les observations et propositions pouvaient être consultées par tous au siège de l'enquête, qu'elles aient été transmises par voie postale, mails, ou consignées dans les registres papier.

Bilan global nominatif

Le commissaire enquêteur a choisi de coter les contributions orales et écrites du public par : registre déposé dans les permanences, les courriers reçus et les contributions déposées par courriels.

Cotation par lieu de dépôt :

Lieu de permanence	Nombre observations
Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole	0
Mairie du Havre	1
Courrier	0
Courriel	3

1 Observations déposées par le public dans le cadre de l'enquête publique

1.1 Madame Pélicant Sophie - Octeville sur Mer (H) – (courriel) et de son avocat

Porteuse d'un projet immobilier, elle souhaite construire sa maison d'habitation sur sa parcelle cadastrée OB 52, située chemin rural 47 au Havre - Dollemard (76620) ayant une superficie de 3343 m², viabilisée en eau et électricité et appartenant à sa famille depuis 1969.

S'agissant d'un terrain agricole classé en zone AI, elle demande que le terrain devienne constructible.

Elle s'étonne par ailleurs que le changement de destination en habitation de son écurie, située et construite sur sa parcelle depuis plus de 50 ans a été refusée, alors que la modification n°3 du PLU va permettre la réhabilitation d'une grange ancienne en habitation, pourtant située en zone AJ du PLU ?

Elle estime que la classification en zone AI du PLU de sa parcelle n'est plus justifiée vu la configuration actuelle et à venir du secteur.

Il existe d'ailleurs de nombreuses maisons, constructions et la casse-autos qui sont à proximité de sa parcelle OB 52 où elle souhaite construire sa maison familiale, qui ne pourrait qu'embellir, avec respect, l'environnement et l'architecture des lieux.

Elle conclut en demandant : « *En quoi la construction de ma maison familiale pourrait causer le moindre dommage à l'environnement, le littoral ou la renaturation du plateau de Dollemard ?* »



Réponse de la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Le secteur littoral de la zone agricole (AI) présente majoritairement un caractère agricole, ce qui justifie son classement en zone agricole. En vertu de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, une évolution de zonage vers une zone urbaine ne serait par ailleurs pas de nature à autoriser une construction d'habitation en discontinuité de l'agglomération, au sens de la loi littoral. Par ailleurs, une telle évolution ne peut être envisagée que dans le cadre d'une révision de PLU. La demande de Mme PELICANT ne peut donc recevoir une issue favorable dans le cadre de cette modification.

Le changement de destination d'une construction agricole en secteur diffus de la loi littoral n'est pas autorisé pour les constructions agricoles d'après 1943. C'est ce qui ressort des articles L. 121-8 à L. 121-10 du code de l'urbanisme, et de la réponse ministérielle du 18 juin 2020 à la question posée par Agnès Canayer, sénatrice, qui peut être résumée ainsi : l'interdiction de changement de destination prévue à l'alinéa 4 de l'article L. 121-10 du code de l'urbanisme s'applique aux demandes de changement de destination des constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines, sauf aux bâtiments agricoles anciens, édifiés avant l'institution du régime du permis de construire par la loi du 15 juin 1943, et dont l'usage agricole a depuis longtemps cessé en raison de leur abandon.

La construction de Mme PELICANT date d'après 1943 et elle ne peut être identifiée comme pouvant changer de destination au regard de la réponse ministérielle précitée.

1.2 Société SLAUR SARDET – Le Havre (courriel)

Dans le cadre de la modification n°3 du PLU du havre, la société alerte son projet de développement.

Aussi, le terrain (stade André Clatot) mitoyen à la société va devenir pour la SLAUR une véritable priorité.

Les discussions sont en cours avec les différents services pour répondre et étudier la faisabilité de cette extension.

Aussi, la société demande de tenir compte dans la modification n° 3 du PLU du havre de cette éventualité.

Réponse de la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

La société SLAUR SARDET est un acteur économique majeur du territoire avec plus de 180 emplois. C'est pourquoi, la pérennisation de ce site industriel historique sera étudiée afin de permettre la construction d'un ou plusieurs bâtiments nécessaires à l'activité sous réserve de leur compatibilité avec l'environnement immédiat. Une réduction de la zone URa au profit d'une légère extension de la zone UEa est actuellement à l'étude.

1.3 M. PINON – Le Havre (courriel)

Ayant pris connaissance du projet de révision N°3, il fait part de son incompréhension sur le projet de modification du PLU.

En effet la planche : 5-Comparaison péril de risque de cavités PLU en vigueur projet M3.pdf fait apparaître de nouveaux périmètres de cavité souterraine.

A priori la parcelle 539 AB 120 (bois d'Epremesnil) n'a pas lieu d'avoir un périmètre élargi depuis la précédente version du PLU puisque aucun élément technique nouveau a été porté à sa connaissance.

Après échange avec le service Secteur protection des personnes et des biens, il semblerait que cet élargissement de périmètre ne soit pas justifié et qu'une erreur informatique soit à l'origine du problème. D'autres secteurs sont peut-être impactés, mais dans son cas, il estime qu'il est indispensable de faire revenir le périmètre de cavité dans sa version actuelle pour ne pas pénalisé inutilement les propriétés voisines.

Réponse de la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Suite à un problème informatique, tous périmètres supprimés depuis la constitution de la base de données ont été ajoutés sur la cartographie de l'évolution des périmètres de précaution de cavités. L'erreur sera corrigée pour ne laisser apparaître que les périmètres nouveaux, supprimés ou modifiés depuis la modification n°1 du PLU.

1.4 Observation registre du 4/4/2023 – nom : non précisé

La contribution concerne la règle de hauteur reprécisée. L'intéressé trouve que les schémas des différentes configurations possibles d'accès permettant de déduire 3 m de la hauteur pourraient être plus améliorés notamment leurs annotations.

De plus il serait intéressant de limiter les fonctions du ou des niveau(x) enterré(s) par ces accès pour ne pas y trouver des logements par exemple.

Après examen délicat, il trouve que la proposition de nouvelle formulation de la règle d'implantation par rapport aux limites en zones UR (à l'exception de URp) pourrait encore gagner en clarté.

Par ailleurs le fait que les constructions de plus de 4 m et inférieures à la hauteur limite soient autorisées à s'implanter au fond d'un parcelle si elles s'inscrivent dans une séquence urbaine présentant majoritairement cette implantation à l'échelle de leur îlot, peut être source de questionnement.

Ne faudrait-il pas plutôt s'intéresser en références uniquement au construction voisines, et non à toute la séquence urbaine, qui est si difficilement appréhendable.

Par ailleurs, l'intéressé pense qu'il faut élargir les cas où la hauteur d'une extension sur une ou plusieurs limites latérales peut atteindre 6 m, pour donner plus de possibilités aux propriétaires de réaliser des extensions.

Il a en tête en particulier la situation où une autre construction est attenante sur un terrain voisin, s'inscrire dans son profil ne serait pas trop gênant.

Réponse de la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Ces demandes permettront d'améliorer la compréhension de la règle et seront prises en compte avant l'approbation du PLU. Mention des extensions parmi les constructions soumises à cette règle sera ajoutée, tout comme la clarification des termes « séquence urbaine ». L'élargissement des cas où la hauteur d'une extension sur une ou plusieurs limite(s) latérale(s) peut atteindre 6 m est à prendre en compte.

De même, les demandes d'amélioration des annotations des schémas de hauteur ainsi que la limitation des fonctions des niveaux enterrés (interdiction des logements) seront étudiées pour être prises en compte avant approbation du PLU.

2 Observations des Personnes Publiques Associées

Dans le respect des règles en vigueur, par courrier du 14 février 2023, la Communauté Urbaine du Havre Seine Métropole a transmis pour avis aux personnes publiques associées le projet arrêté du PLU. Ces dernières avaient un mois pour rendre leur avis.

Les observations reçues dans le cadre de la consultation du PLU sont résumées ci-après.

2.1 Préfet de la Seine-Maritime - Avis de l'État sur la modification n°3 du PLU

L'État (DDTM) sollicité pour avis à propos de la modification n°1 du PLU de la commune du Havre, délibérée le 15 février 2021, formule les remarques suivantes :

- Le sujet n°2 du projet concerne l'adaptation des règlements écrit et graphique afin de permettre la réhabilitation de l'espace André Graillet en un lieu d'art contemporain. Le site du projet est situé en secteur ULe du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune du Havre. Vous faites évoluer le règlement écrit en conséquence et vous corrigez une erreur matérielle sur le règlement graphique en inscrivant ce secteur en ULe en cohérence avec le règlement écrit. Cependant, si les planches de détail 16 et 17 ont bien été corrigées, ce n'est pas le cas de la planche d'assemblage.

De plus, l'espace André Graillet est soumis au Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) de la plaine alluviale nord de l'embouchure de l'estuaire de la Seine du Havre à Tancarville (Panes). Le secteur est situé en zone bleu clair hachuré du règlement du PPRL.

Il s'agit d'une zone de précaution qui autorise un certain nombre d'établissements recevant du public (ERP) sous conditions.

Il est cependant à noter que les nouvelles salles d'exposition ne sont autorisées sur cette zone.

Seules les extensions peuvent être autorisées sous conditions.

Réponse de la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Cette remarque ne donnera pas lieu à une évolution du projet de modification du PLU. En effet, l'espace Graillet est déjà un ERP aujourd'hui ; son aménagement en salle d'exposition ne nécessitant pas de changement de destination est possible au titre du règlement du PPRL. La conformité du projet avec le PPRL sera de toute façon à établir au moment de l'instruction de la demande de permis de construire. En revanche, la demande de correction de l'erreur matérielle sera bien évidemment prise en compte.

- Le sujet n° 4 du projet porte sur l'identification d'un bâtiment en secteur A1 du PLU du Havre afin d'autoriser son changement de destination.

La loi ELAN n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, interdit le changement de destination des constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles à compter de son entrée en vigueur. Néanmoins, ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles anciens, édifiés avant l'institution du régime de permis de construire par la loi du 15 juin 1943 et dont l'usage agricole a cessé en raison de leur abandon. L'interdiction de changement de destination prévue à l'alinéa 4 de l'article L 121-10 du code de l'urbanisme n'est donc pas applicable dans le cas présent.

Cependant, le règlement aurait pu conditionner le changement de destination à ces éléments issus d'une réponse ministérielle à la question de Mme Agnès Canayer en date du 2 janvier 2020. Il est à noter par ailleurs que la construction d'annexe en secteur agricole, naturel ou forestier situé en espace proche du rivage est interdit.

Enfin, il est à noter que toute autorisation d'urbanisme concernée par un changement de destination en zone agricole du PLU, sera soumise à un avis conforme de la commission

départementale pour la préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers - CDPENAF - et non la commission départementale de la nature, des paysages et des sites - CDNPS. Le règlement de la zone A devra évoluer en ce sens - cf article A 2.1.

Réponse de la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Dans le cadre de la Modification n°3 du PLU, le bâtiment autorisé à changer de destination a été étudié notamment au regard de la réponse ministérielle qu'évoque la Préfecture. Il est bien antérieur à la date du 15 juin 1943 et à l'instauration des permis de construire. Toutefois, la Communauté urbaine ne souhaite pas faire mention de cette réponse ministérielle dans le corps du règlement du PLU ; il s'agit d'une interprétation ministérielle du code de l'urbanisme susceptible d'évoluer. De même, l'interdiction des annexes en commune littorale mentionnée par la Préfecture est issue d'une jurisprudence qui ne sera pas reprise au règlement écrit du PLU. La mention de la CDNPS sera corrigée comme demandé par les services de l'Etat.

2.2 Avis de la commune du Havre

La Ville émet un avis favorable à ce projet de modification, à la réserve ci-après.

Le sujet n°21 du projet apporte une précision sur les établissements pour lesquels des autorisations autres peuvent être accordées concernant la hauteur maximale en secteurs NAg, NAc, et NAp. La précision apportée est la suivante : les équipements sportifs font partie des établissements pouvant déroger à la règle de hauteur pour des installations de caractère technique ou des superstructures nécessaires au fonctionnement des établissements.

Cette dérogation possible à la règle de hauteur pour les équipements sportifs semble trop circonscrite, dans la mesure où elle n'est applicable qu'en présence d'installations de caractère technique ou de superstructures. La Ville du Havre propose que les équipements sportifs autorisés puissent déroger à la règle de hauteur, dans le respect d'une hauteur absolue de 12 m. Par ailleurs, il convient peut-être de rappeler que les équipements sportifs concernés ne sont autorisés en zone naturelle qu'à la condition de constituer des constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs, conformément à l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

Réponse de la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Les demandes de la Ville du Havre seront prises en compte avant l'approbation du PLU.

2.3 Avis du Grand Port Maritime du Havre

A l'analyse des documents, seul le sujet n°20 « *Précisions sur les modalités de calcul de la hauteur des constructions* » appelle une remarque de sa part.

En effet, les précisions apportées sur les modalités de calcul, notamment en cas d'exhaussement ou d'une combinaison exhaussement/affouillement, peuvent amener à prendre un point de référence plus bas que le terrain fini et ainsi engendrer un besoin de recul supérieur par rapport aux limites séparatives. Cela induit un besoin de parcelle plus grand limitant la densification et l'optimisation foncière. Par exemple, à certains endroits sur la zone industrialo-portuaire, cela amènerait à ajouter entre 2 et 3 mètres à la hauteur totale de la construction et donc autant de distance avec les limites séparatives

Pour prendre en compte cette modification du PLU et dans une optique d'optimisation et de densification foncière, le calcul du recul par rapport aux limites séparatives pourrait se faire en prenant le niveau du terrain fini comme référence.

Réponse de la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Avec la définition de la hauteur proposée dans le cadre du projet de Modification n°3, la hauteur des constructions réalisées sur remblais correspond à la hauteur du remblai + la hauteur intrinsèque de la construction. Aussi, en cas de relation entre la hauteur d'une construction et sa distance d'implantation par rapport à une limite séparative, une construction sur remblais est désavantagée par rapport à une construction réalisée au terrain naturel, à hauteur intrinsèque de construction égale. Cet effet induit de la règle est à considérer même s'il n'a pas évolué depuis la précédente version du PLU ; seules des clarifications de forme ont été apportées. La demande d'HAROPA d'augmenter les hauteurs autorisées est à étudier finement pour assurer la préservation des paysages tout en permettant les activités portuaires et industrielles. D'autant que les règles de hauteurs par rapport aux limites séparatives sont différentes selon les zones UIP, UIVP, UEa, UCp et UCm. La question soulevée par HAROPA port doit donc être approfondie pour émettre une réponse appropriée, dans le cadre de la présente procédure de Modification n°3 du PLU, d'une procédure ultérieure ou du PLUi en cours d'élaboration.

2.4 Avis de la Chambre d'agriculture de Seine Maritime

Elle attire l'attention de la Communauté de communes sur la création d'une nouvelle zone de non-traitement aux abords du bâtiment identifié au règlement graphique comme pouvant changer de destination.

Réponse de la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Le bâtiment destiné à être réhabilité en habitation se situe à une distance minimum de 13m des limites séparatives et des parcelles cultivées. Il est vrai que la création d'une habitation dans la grange existante est susceptible de générer une zone de non traitement au droit du jardin. La Communauté urbaine souhaite ici privilégier la préservation du patrimoine local et l'utilisation du bâti existant dans l'objectif général de limiter la consommation des terres agricoles et naturelles avec de nouvelles constructions. Des règles sur la gestion des franges urbaines avec les espaces agricoles pourront être imaginées dans l'élaboration actuelle du PLUi, particulièrement dans les zones à urbaniser soumises à orientations d'aménagement et de programmation (OAP).