

Conseil Municipal
du 17 décembre 2018
Délibération n° 1.171218

Plan Local d'Urbanisme – Modification n°5
Engagement de la procédure

VU la Loi NOTRe n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L2121-29 portant sur la compétence du Conseil Municipal pour régler par ses délibérations les affaires de la commune,

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L153-36 et suivants,

VU l'approbation du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Sainte-Adresse par délibération du 22 octobre 2010.

CONSIDÉRANT qu'il a fait l'objet de plusieurs modifications :

- Modification n°1 approuvée le 14 mai 2012, portant sur la redéfinition des cônes de vue et ajustements mineurs à apporter aux dispositions relatives à l'implantation de garages dans les zones urbaines et à la zone NRa.
- Modification n°2 approuvée le 27 juin 2016 portant sur l'intégration dans le règlement d'urbanisme des règles des lotissements en zone UE et la suppression des indices de cavité souterraine.
- Modification n°3 approuvée le 12 février 2018 visant à mettre en conformité le PLU suite à une décision de justice.
- Modification simplifiée n°4 portant sur la création d'une zone UCe1 afin de permettre la réhabilitation des immeubles LOPOFA situés sur le plateau de la Hève.

La modification n°5 que je vous propose ce soir d'engager en vertu des articles L 153-36 et L 153-38 du Code de l'Urbanisme, portera sur les points suivants :

- Modification du règlement graphique et écrit de la zone UMm afin de permettre une opération d'aménagement et d'urbanisme sur le site de l'ancienne Ecole Nationale Supérieure Maritime laissé vacant depuis son déménagement sur la ville du Havre en 2015
- Intégration dans les zones U d'une obligation de mixité sociale
- Création d'une bande de recul dans le lotissement du Nice Havrais
- Extension de la liste des éléments de paysage à protéger en vue de la préservation des « kiosques de jardin », et ajout du bâtiment du presbytère

DEPARTEMENT
DE LA
SEINE MARITIME

Arrondissements du Havre

Extrait du registre des délibérations
Du Conseil Municipal de la ville de Sainte-Adresse
17 décembre 2018

L'an deux mille dix-huit, le dix-sept décembre à dix-huit heures trente.

Le Conseil Municipal de la ville de Sainte-Adresse convoqué le onze décembre deux mille dix-huit conformément à la Loi, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur Hubert Dejean de la Bâtie, Maire.

Etaient présents : Madame Claire Mas, Madame Catherine Guignery, Monsieur Luc Lefèvre, Monsieur Jean-Pierre Lebourg, Madame Sophie Derudder, Monsieur Michel Harel, Madame Annik Berthelot, Monsieur Antoine Vivien, Monsieur Jean-Marc Lefebvre, Monsieur Michel Malandain, Madame Marie-Hélène Fleury, Madame Isabelle Micheneau, Madame Julie Dubosc, Monsieur Régis Lallemand, Monsieur Paul Lafleur, Madame Françoise Martin, Monsieur Dominique Jeanne-Dit-Fouque, Monsieur François-Xavier Allonier, Monsieur Jean-Charles Dufait.

Etaient absents avec pouvoirs : Monsieur Dimitri Egloff (pouvoir à Monsieur Hubert Dejean de la Bâtie), Madame Odile Fischer (pouvoir à Monsieur Lebourg), Monsieur Jean-Paul Bravard (pouvoir à Madame Claire Mas), Madame Sylvie Molcard (Pouvoir à Madame Fleury), Madame Christelle Msica-Guérout (pouvoir à Madame Guignery), Madame Stéphanie N'Guyen (pouvoir à Monsieur Lallemand), Madame Gersende Le Dimna (pouvoir à Madame Berthelot),

Etaient absents : Monsieur Elian Pilvin, Madame Laura Fiat.

Assistait également Monsieur Canayer, Directeur Général des Services.

Monsieur Paul Lafleur est nommé secrétaire de séance.

Membres du conseil municipal en exercice : 29
Nombre de présents : 20
Nombre de pouvoirs : 7
Nombre de votants : 27

1- MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE ET ECRIT AFIN DE PERMETTRE UNE OPERATION D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME SUR LE SITE DE L'ANCIENNE ECOLE NATIONALE SUPERIEURE MARITIME LAISSE VACANT DEPUIS SON DEMENAGEMENT SUR LA VILLE DU HAVRE EN 2015

Le site de l'ancienne Ecole Nationale Supérieure Maritime est aujourd'hui classé en zone UM, dédiée au renouvellement urbain du plateau de la Hève, en secteur UMM. Dans son chapitre 4, article UM2, le règlement précise les dispositions applicables dans ce secteur :

« Les constructions, installations et équipements liés au fonctionnement de l'école.

Le logement des personnes dont la présence est nécessaire afin d'assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage de l'établissement »

L'école a désormais déménagé sur Le Havre laissant le site vacant depuis 2015. La Ville de Sainte-Adresse a depuis demandé à l'EPF Normandie d'acquérir et de porter ce site pour son compte, d'y réaliser des travaux de désamiantage et de démolition dans le cadre du fonds friche, mais également de l'accompagner pour la dévolution du foncier à un opérateur chargé de la conception et de la réalisation du projet urbain.

La modification proposée porte donc sur l'évolution des pièces graphiques et écrites du règlement pour permettre la réalisation de cette future opération d'aménagement et d'urbanisme sur le site de l'ancienne école.

La motivation de cette modification porte sur :

- La faisabilité opérationnelle du projet dans cette zone
- L'utilité du projet de modification portant sur l'ouverture à l'urbanisation de cette zone au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées.

Outre l'acquisition du site pour désamiantage et démolition, l'intervention de l'EPFN auprès de la ville vise, avec le renfort d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO), à céder le foncier de l'ex-ENSM à un opérateur, dans le cadre d'une mise en concurrence, en charge d'y concevoir et réaliser un programme immobilier. La faisabilité opérationnelle avait déjà été démontrée à travers plusieurs études préalables, citées ci-dessous ; l'AMO garantira la réalisation effective de cette opération.

Liste des études préalables :

- Etude d'aménagement global – Cabinet ACAUM – 2008
- Etude sur les perspectives d'évolution du site du Cap de la Hève – AURH – 2012
- Etude de programmation – cabinet A ETC – 2014

Par ailleurs, le PADD du PLU de Sainte Adresse, approuvé le 22 octobre 2010, rappelle le contexte singulier de la commune au regard de ses capacités d'urbanisation :

« Sainte-Adresse est une commune essentiellement résidentielle, quasiment dépourvue d'activité économique et aux ressources foncières extrêmement limitées en dehors des zones protégées par les textes législatifs ou réglementaires. »

DEPARTEMENT
DE LA
SEINE MARITIME

Arrondissements du Havre

Extrait du registre des délibérations
Du Conseil Municipal de la ville de Sainte-Adresse
17 décembre 2018

L'an deux mille dix-huit, le dix-sept décembre à dix-huit heures trente.

Le Conseil Municipal de la ville de Sainte-Adresse convoqué le onze décembre deux mille dix-huit conformément à la Loi, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur Hubert Dejean de la Bâtie, Maire.

Etaient présents : Madame Claire Mas, Madame Catherine Guignery, Monsieur Luc Lefèvre, Monsieur Jean-Pierre Lebourg, Madame Sophie Derudder, Monsieur Michel Harel, Madame Annik Berthelot, Monsieur Antoine Vivien, Monsieur Jean-Marc Lefebvre, Monsieur Michel Malandain, Madame Marie-Hélène Fleury, Madame Isabelle Micheneau, Madame Julie Dubosc, Monsieur Régis Lallemand, Monsieur Paul Lafleur, Madame Françoise Martin, Monsieur Dominique Jeanne-Dit-Fouque, Monsieur François-Xavier Allonier, Monsieur Jean-Charles Dufait.

Etaient absents avec pouvoirs : Monsieur Dimitri Egloff (pouvoir à Monsieur Hubert Dejean de la Bâtie), Madame Odile Fischer (pouvoir à Monsieur Lebourg), Monsieur Jean-Paul Bravard (pouvoir à Madame Claire Mas), Madame Sylvie Molcard (Pouvoir à Madame Fleury), Madame Christelle Msica-Guérout (pouvoir à Madame Guignery), Madame Stéphanie N'Guyen (pouvoir à Monsieur Lallemand), Madame Gersende Le Dimna (pouvoir à Madame Berthelot),

Etaient absents : Monsieur Elian Pilvin, Madame Laura Fiat.

Assistait également Monsieur Canayer, Directeur Général des Services.

Monsieur Paul Lafleur est nommé secrétaire de séance.

Membres du conseil municipal en exercice : 29
Nombre de présents : 20
Nombre de pouvoirs : 7
Nombre de votants : 27

« L'aménagement urbain devra également prendre en compte la restructuration du plateau de la Hève, en fonction de la réalisation des divers projets (Ecole Nationale de la Marine Marchande, Centre d'Interprétation de la Lumière, rénovation des logements sociaux, évolution de la zone d'activités vers un secteur d'habitat...) »

Enfin, le rapport de présentation rappelle dans son chapitre III « Habitat » les disponibilités foncières limitées de la commune et dans ses conclusions les contraintes de la commune mais aussi ses nouvelles perspectives en citant *« La reconversion du plateau de la Hève : le déménagement annoncé de l'Ecole Nationale de la Marine Marchande amorce une réflexion d'ensemble sur le devenir du plateau de la Hève »*.

Au regard des études pré-opérationnelles déjà engagées, l'opération sera circonscrite à la seule parcelle de l'ancienne Ecole Nationale Supérieure Maritime sans porter atteinte à la préservation des espaces et milieux naturels, dans le respect donc des orientations du PADD au regard de la loi littoral. Le site est aujourd'hui fortement artificialisé et très construit. Ces mêmes études pré-opérationnelles ont déterminé la nécessité de démolir la quasi-totalité des bâtiments. Seul le bâtiment principal sera maintenu.

La modification porte donc sur l'évolution du règlement graphique et écrit afin de permettre cette reconversion du site. Elle intégrera également une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui détaillera les intentions urbanistiques, architecturales, paysagères et environnementales de l'opération future. Cette OAP comprendra un schéma d'intention qui précisera les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur et un cahier de prescriptions parmi lesquelles seront déclinées :

- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- La mixité fonctionnelle et sociale ;
- La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- Les besoins en matière de stationnement ;
- La desserte par les transports en commun ;
- La desserte des terrains par les voies et réseaux.
- Le développement de l'offre de services publics et privés

2- INTEGRATION DANS LES ZONES U D'UNE OBLIGATION DE MIXITE SOCIALE

Suivant l'article L151-15 du code de l'urbanisme (*« le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale »*) et l'article R151-38, la commune souhaite déterminer le(s) secteur(s) où un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logements.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, la Ville de Sainte-Adresse est soumise aux obligations de l'article L302-5 du Code de la construction et de l'Habitation (dispositif SRU), imposant un pourcentage minimum communal de logements sociaux de 20 %.

Au 1^{er} janvier 2017, le taux de logements sociaux sur la commune de Sainte-Adresse est de 12,3 %.

DEPARTEMENT
DE LA
SEINE MARITIME

Arrondissements du Havre

Extrait du registre des délibérations
Du Conseil Municipal de la ville de Sainte-Adresse
17 décembre 2018

L'an deux mille dix-huit, le dix-sept décembre à dix-huit heures trente.

Le Conseil Municipal de la ville de Sainte-Adresse convoqué le onze décembre deux mille dix-huit conformément à la Loi, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur Hubert Dejean de la Bâtie, Maire.

Etaient présents : Madame Claire Mas, Madame Catherine Guignery, Monsieur Luc Lefèvre, Monsieur Jean-Pierre Lebourg, Madame Sophie Derudder, Monsieur Michel Harel, Madame Annik Berthelot, Monsieur Antoine Vivien, Monsieur Jean-Marc Lefebvre, Monsieur Michel Malandain, Madame Marie-Hélène Fleury, Madame Isabelle Micheneau, Madame Julie Dubosc, Monsieur Régis Lallemand, Monsieur Paul Lafleur, Madame Françoise Martin, Monsieur Dominique Jeanne-Dit-Fouque, Monsieur François-Xavier Allonier, Monsieur Jean-Charles Dufait.

Etaient absents avec pouvoirs : Monsieur Dimitri Egloff (pouvoir à Monsieur Hubert Dejean de la Bâtie), Madame Odile Fischer (pouvoir à Monsieur Lebourg), Monsieur Jean-Paul Bravard (pouvoir à Madame Claire Mas), Madame Sylvie Molcard (Pouvoir à Madame Fleury), Madame Christelle Msica-Guérout (pouvoir à Madame Guignery), Madame Stéphanie N'Guyen (pouvoir à Monsieur Lallemand), Madame Gersende Le Dimna (pouvoir à Madame Berthelot),

Etaient absents : Monsieur Elian Pilvin, Madame Laura Fiat.

Assistait également Monsieur Canayer, Directeur Général des Services.

Monsieur Paul Lafleur est nommé secrétaire de séance.

Membres du conseil municipal en exercice : 29
Nombre de présents : 20
Nombre de pouvoirs : 7
Nombre de votants : 27

Au titre de ce dispositif SRU, afin de combler le retard pris, l'Etat notifiera chaque année à la commune un objectif de réalisation de logements sociaux, pour atteindre en 2030 le taux de 20 % réglementaire.

A défaut de réalisation de ces objectifs, la Ville pourra être déclarée en procédure de carence, et soumise, à partir de 2021, à un prélèvement annuel important, de l'ordre de 60.000 euros, sur le budget communal.

La Ville de Sainte-Adresse est par ailleurs engagée dans le Programme Local de l'Habitat Intercommunal, pour la période 2016 – 2021.

Dans ce contexte, il est proposé dans le cadre de cette modification du PLU de fixer un objectif de 25% de logements sociaux dans les opérations de construction de plus de 8 logements.

Dans toutes les zones U, le règlement serait ainsi complété :

« Toute nouvelle opération de construction destinée à l'habitat, supérieure ou égale à 8 logements, doit comporter au minimum 25% de logements sociaux. 1 logement social par fraction de 4 logements est exigé (cf. tableau ci-dessous).

Nombre de logements programmés	25%	Nombre de logements sociaux à réaliser
8	2	2
9	2,25	
10	2,5	
11	2,75	
12	3	3
13	3,25	
14	3,5	
15	3,75	
16	4	4
17	4,25	
18	4,5	
19	4,75	
20	5	5
21	5,25	
22	5,5	
23	5,75	

DEPARTEMENT
DE LA
SEINE MARITIME

Arrondissements du Havre

Extrait du registre des délibérations
Du Conseil Municipal de la ville de Sainte-Adresse
17 décembre 2018

L'an deux mille dix-huit, le dix-sept décembre à dix-huit heures trente.

Le Conseil Municipal de la ville de Sainte-Adresse convoqué le onze décembre deux mille dix-huit conformément à la Loi, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur Hubert Dejean de la Bâtie, Maire.

Etaient présents : Madame Claire Mas, Madame Catherine Guignery, Monsieur Luc Lefèvre, Monsieur Jean-Pierre Lebourg, Madame Sophie Derudder, Monsieur Michel Harel, Madame Annik Berthelot, Monsieur Antoine Vivien, Monsieur Jean-Marc Lefebvre, Monsieur Michel Malandain, Madame Marie-Hélène Fleury, Madame Isabelle Micheneau, Madame Julie Dubosc, Monsieur Régis Lallemant, Monsieur Paul Lafleur, Madame Françoise Martin, Monsieur Dominique Jeanne-Dit-Fouque, Monsieur François-Xavier Allonier, Monsieur Jean-Charles Dufait.

Etaient absents avec pouvoirs : Monsieur Dimitri Egloff (pouvoir à Monsieur Hubert Dejean de la Bâtie), Madame Odile Fischer (pouvoir à Monsieur Lebourg), Monsieur Jean-Paul Bravard (pouvoir à Madame Claire Mas), Madame Sylvie Molcard (Pouvoir à Madame Fleury), Madame Christelle Msica-Guérout (pouvoir à Madame Guignery), Madame Stéphanie N'Guyen (pouvoir à Monsieur Lallemant), Madame Gersende Le Dimna (pouvoir à Madame Berthelot),

Etaient absents : Monsieur Elian Pilvin, Madame Laura Fiat.

Assistait également Monsieur Canayer, Directeur Général des Services.

Monsieur Paul Lafleur est nommé secrétaire de séance.

Membres du conseil municipal en exercice : 29
Nombre de présents : 20
Nombre de pouvoirs : 7
Nombre de votants : 27

3- CREATION D'UNE BANDE DE REcul DANS LE LOTISSEMENT DU NICE HAVRAIS

La modification porte sur le changement, en zone UEc, des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies énoncées dans l'article UE6 -2°. L'objet de la modification porte plus précisément sur la marge de recul par rapport à l'alignement des voies existantes, à aménager ou à créer.

Cette modification se fonde sur le fait qu'en dehors des bandes de constructibilité marquées au plan de zonage, il n'est pas prévu de recul par rapport à l'alignement des voies en zone UEc, « laissant » ainsi des secteurs « sans règle de marge de recul ».

Le paragraphe suivant serait ainsi ajouté en fin de chapitre UEc :

« En dehors des bandes de constructibilité citées précédemment et reprises au plan de zonage, toute construction ou installation doit être implantée en respectant une marge de recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à aménager ou à créer »

4- EXTENSION DE LA LISTE DES ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

Dans son article 3 des dispositions générales des pièces écrites et sur les pièces graphiques, le règlement mentionne les éléments du paysage à protéger au titre de l'article L123-1 7° et R123-11 du code de l'urbanisme (désormais L151-19 et L151-23 nouvelle codification du code de l'urbanisme).

Ces bâtiments dont la liste est annexée au règlement sont soumis au permis de démolir.

Il est proposé d'étendre cette liste avec celle des kiosques de jardins repérés ; Le presbytère, n°49 rue Général de Gaulle (parcelle XA 261) y est également ajouté.

Conformément aux dispositions des articles L 153-36 à L 153-38 du Code de l'Urbanisme, ces propositions de modification du PLU seront soumises à enquête publique. Il vous sera ensuite proposé de délibérer sur le projet définitif de modification afin de le rendre effectivement applicable. .

Le conseil municipal, après en avoir délibéré,

DÉCIDE A L'UNANIMITÉ

- De se prononcer favorablement sur la mise en œuvre de cette procédure de modification.

Affichage le 18 décembre 2018

Ampliation transmise à :

Sous-Préfecture

Secrétariat Général/Secrétariat

Urbanisme

Recueil des Actes Administratifs

Archivage

Transmis en Sous-Préfecture,
le

26 DEC. 2018


Valérie COQUIN
Attachée Territoriale

Pour extrait conforme,
Le Maire,
Hubert Dejean de la Bâtie



**DEPARTEMENT
DE LA
SEINE MARITIME**

Arrondissements du Havre

Extrait du registre des délibérations
Du Conseil Municipal de la ville de Sainte-Adresse
17 décembre 2018

L'an deux mille dix-huit, le dix-sept décembre à dix-huit heures trente.

Le Conseil Municipal de la ville de Sainte-Adresse convoqué le onze décembre deux mille dix-huit conformément à la Loi, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur Hubert Dejean de la Bâtie, Maire.

Etaient présents : Madame Claire Mas, Madame Catherine Guignery, Monsieur Luc Lefèvre, Monsieur Jean-Pierre Lebourg, Madame Sophie Derudder, Monsieur Michel Harel, Madame Annik Berthelot, Monsieur Antoine Vivien, Monsieur Jean-Marc Lefebvre, Monsieur Michel Malandain, Madame Marie-Hélène Fleury, Madame Isabelle Micheneau, Madame Julie Dubosc, Monsieur Régis Lallemand, Monsieur Paul Lafleur, Madame Françoise Martin, Monsieur Dominique Jeanne-Dit-Fouque, Monsieur François-Xavier Allonier, Monsieur Jean-Charles Dufait.

Etaient absents avec pouvoirs : Monsieur Dimitri Egloff (pouvoir à Monsieur Hubert Dejean de la Bâtie), Madame Odile Fischer (pouvoir à Monsieur Lebourg), Monsieur Jean-Paul Bravard (pouvoir à Madame Claire Mas), Madame Sylvie Molcard (Pouvoir à Madame Fleury), Madame Christelle Msica-Guérout (pouvoir à Madame Guignery), Madame Stéphanie N'Guyen (pouvoir à Monsieur Lallemand), Madame Gersende Le Dimna (pouvoir à Madame Berthelot),

Etaient absents : Monsieur Elian Pilvin, Madame Laura Fiat.

Assistait également Monsieur Canayer, Directeur Général des Services.

Monsieur Paul Lafleur est nommé secrétaire de séance.

Membres du conseil municipal en exercice : 29
Nombre de présents : 20
Nombre de pouvoirs : 7
Nombre de votants : 27