

Département de la Seine-Maritime

Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

**1 : Projet de plan local d'urbanisme intercommunal
arrêté sur le territoire de 54 communes**

**2 : Projet d'abrogation des cartes communales de
Cuverville, Pierrefiques et Saint-Vincent-Cramesnil**

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE
du 28 août au 29 septembre 2025

*Décisions du président du tribunal administratif de Rouen en dates des
23 mai 2025 et 25 juillet 2025 (n° E25000033/76)*

*Arrêté du président de la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole
en date du 29 juillet 2025*

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DES
OBSERVATIONS PRÉSENTÉ PAR LA
COMMISSION D'ENQUÊTE

Sommaire

1 : Synthèse des observations recueillies.....	4
2 : Contribution d'ordre général sur le projet de PLUi.....	5
3 : Contributions, par commune, sur des points particuliers.....	12
4 : Contributions relatives aux pipelines de transport d'hydrocarbures.....	67
5 : Avis des personnes publiques associées et consultées.....	67
6 : Avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale.....	78
7 : Avis des conseils municipaux.....	82
8 : Remarques et questions de la commission d'enquête.....	101

L'arrêté du 29 juillet 2025 du président de la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole a prescrit une enquête publique unique du 28 août au 29 septembre 2025 portant, d'une part, sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal couvant les 54 communes du territoire communautaire et, d'autre part, sur le projet d'abrogation des cartes communales de Cuverville, Pierrefiques et Saint-Vincent-Cramesnil.

La commission d'enquête, désignée par le président du tribunal administratif de Rouen, dresse le présent procès-verbal de synthèse des observations recueillies au cours de cette procédure, conformément aux dispositions réglementaires fixées par le code de l'environnement régissant les enquêtes publiques (article R. 123-18).

Trois membres de la commission d'enquête ont tenu, seul ou à plusieurs, 18 permanences au cours desquelles ils ont reçu **236** personnes dont parfois des couples.

Lieu de permanence	Nbre de personnes	Observations
Siège de la communauté urbaine	13	2 permanences
Maison du territoire de Criquetot-l'Esneval	24	2 permanences
Maison du territoire de Saint-Romain-de-Colbosc	63	3 permanences
Mairie d'Angerville-l'Orcher	10	1 permanence
Mairie d'Étretat	16	2 permanences
Mairie de Gonfreville-l'Orcher	2	1 permanence
Mairie d'Harfleur	12	1 permanence
Mairie du Havre	19	2 permanences
Mairie de Montivilliers	22	1 permanence
Mairie d'Octeville-sur-Mer	33	2 permanences
Mairie de Saint-Jouin-Bruneval	12	1 permanence
Nombre total de personnes reçues	236	

Le présent procès-verbal reprend, sous forme synthétique, toutes les contributions recueillies au cours de l'enquête, exprimées par le public, des élus et des associations.

Ainsi, au terme de la procédure, la commission dresse le constat suivant :

Nombre total de contributions recueillies au cours de l'enquête

Type de registre	Nombre de contributions	Commentaires
Registre papier au siège de l'enquête (communauté urbaine au Havre)	16	
Registre papier de Criquetot-l'Esneval	10	
Registre papier de Saint-Romain-de-Colbosc	14	
Registre papier d'Angerville-l'Orcher	5	
Registre papier d'Étretat	1	
Registre papier de Gonfreville-l'Orcher	0	
Registre papier d'Harfleur	3	
Registre papier du Havre (mairie)	3	
Registre papier de Montivilliers	11	Dont 2 « hors sujet »
Registre papier d'Octeville-sur-Mer	9	
Registre papier de Saint-Jouin-Bruneval	11	
Registre numérique	367	Dont 22 % à titre anonyme
Total des contributions	450	Quelques contributions ont été présentées en doublon.

Hormis trois contributions en « spam » non publiées par la commission, toutes celles déposées sur le registre dématérialisé ont été publiées et portées à la connaissance du public jusqu'à la clôture de l'enquête le 29 septembre 2025 à 17h00. Sur ce registre un total de 416 pièces ont été jointes aux contributions. Il n'a été constaté ni anomalies, ni de hors délai.

Sur les 367 contributions relevées sur le registre dématérialisé, 102 ont été déposées par courriel et donc 265 rédigées directement sur le registre. Les courriels étaient transférés automatiquement sur le registre dématérialisé.

Typologie des contributeurs sur le registre dématérialisé et sur les registres papier

- Particuliers (dont cabinets d'avocats et dépositions anonymes) : 374 (83%)
- Élus et mairies : 33
- Autres (partenaires socio-économiques, sociétés, promoteurs, etc.) : 33
- Associations : 10

Il est à noter que 14 cabinets d'avocats ont déposé une contribution, notamment pour contester un changement de zonage ou certaines orientations d'aménagement et de programmation.

Nota de la commission : La communauté urbaine Le Havre Seine Métropole est en possession de la totalité des contributions présentées au cours de l'enquête (sur les registres papier et sur le registre dématérialisé), et dispose de l'intégralité des pièces qui y étaient annexées.

Cotation retenue par la commission, pour les registres papier, dans le cadre du présent procès-verbal :

- CU : Communauté urbaine au Havre (siège de l'enquête)

- CRI : Maison du Territoire de Criquetot-d'Esneval
- SRC : Maison du Teritoire de Saint-Romain-de-Colbosc
- ANG : Mairie d'Angerville-l'Orcher
- ETR : Mairie d'Étretat
- GON : Mairie de Gonfreville-l'Orcher
- HAR : Mairie d'Harfleur
- LH : Mairie du Havre
- MON : Mairie de Montivilliers
- OCT : Mairie d'Octeville-sur-Mer
- SJB : Mairie de Saint-Jouin-Bruneval

Pour les lettres déposées sur le registre dématérialisé, les dates indiquées dans le présent procès-verbal correspondent à la date de dépôt et non à la date du courrier.

1 : Synthèse des observations recueillies

Le public est intervenu en très grand nombre lors de l'enquête publique (83 % de participation) et notamment lors de la tenue des permanences dans les lieux d'enquête (236 personnes). C'était parfois pour demander des renseignements sur le projet de PLUi et plus particulièrement sur des questions de zonage les concernant directement.

Face au nombre important de personnes reçues lors des premières permanences par un seul commissaire enquêteur, les permanences suivantes ont été assurées par deux membres de la commission, voire trois. Malgré tout, la plupart des permanences se sont déroulées sur une durée largement supérieure à trois heures (parfois plus de quatre heures). Les gens ont vraiment fait preuve de patience et les permanences se sont tenues dans un très bon climat et dans de bonnes conditions d'accueil.

S'il s'agissait de questions précises, les personnes reçues en permanence, dans leur très grande majorité, ont confirmé leur demande, soit sur registre papier mis à disposition dans les lieux d'enquête, soit, la plupart du temps, sur le registre dématérialisé, ou par l'envoi d'une lettre adressée à la commission au siège de l'enquête.

Plusieurs personnes ont reproché, dans le cadre de l'enquête, « *un manque de transparence* » et « *une communication insuffisante* » de la part de la communauté urbaine, en critiquant, de surcroît, le volume du dossier et son nombre de pièces le composant. « *Comment voulez-vous qu'on s'y retrouve dans une telle masse de documents ?* » nous ont souvent dit les personnes reçues. Ces critiques portaient sur l'illisibilité des cartes du dossier papier, à une trop grande échelle inadaptée pour se repérer, et aux légendes très difficiles à distinguer, y compris d'ailleurs sur les cartes mises en ligne. Ces critiques sont partagées par la commission, de même pour ce qui concerne la carte interactive mise à disposition des membres de la commission :

- Connexion souvent difficile eu égard au « poids informatique » de cette carte.
- Impossibilité de sélectionner une commune parmi les 54 de la communauté urbaine.
- Impossibilité de sélectionner une parcelle selon ses références cadastrales, la sélection ne pouvant s'effectuer qu'à partir d'une adresse postale. A titre d'exemple, la rue Guy de Maupassant apparaissait dans le menu déroulant pour toutes les communes ayant une rue Guy de Maupassant. Beaucoup de perte de temps.

Dans environ 50 % des cas, sur l'ensemble des contributions, les points soulevés par les gens portaient sur des problèmes de zonage, comme par exemple : « *Actuellement, au PLU de ma commune, ma parcelle est constructible et je constate, avec stupéfaction, que le projet de PLUi la classe en zone agricole alors que ce n'est pas un terrain agricole* ». Sur ce

point très important, la commission pose une question sur le zonage envisagée, au titre de ses propres questions (à la fin du présent procès-verbal).

Sur la problématique « zonage », la commission a d'autre part noté que les demandes de constructibilité concernaient, dans une majorité de cas, des parcelles qui sont actuellement classées en zone agricole ou naturelle.

Plusieurs OAP ont été fortement contestées, notamment pour les trois OAP d'Étretat, et au Tilleul pour le projet de parking « La Guézane ».

Les questions ont également porté sur les clos-masures, les bâtiments pouvant changer de destination, les vergers, les alignements d'arbres, etc., mais également sur certaines dispositions du règlement écrit. Des erreurs sur les règlements graphiques ont été signalées. Des propositions de modification ont été présentées.

La commission d'enquête n'a relevé aucune observation portant sur l'abrogation des cartes communales de Cuverville, Pierrefiques et Saint-Vincent-Cramesnil.

Outre les observations recueillies au cours de l'enquête, le présent procès-verbal reprend les remarques présentées, préalablement à l'ouverture de l'enquête, d'une part, par les personnes publiques associées (PPA) et consultées (PPC) et, d'autre part, par les conseils municipaux également saisis dans le cadre de la procédure prescrite par la législation. Quelques maires (ou mairies) sont intervenus lors de l'enquête pour apporter, par rapport à la délibération du conseil municipal, des compléments ou des propositions de modifications.

En outre, ce procès-verbal reprend les remarques de la mission régionale d'autorité environnementale de Normandie (MRAe).

Dans le cadre de son mémoire, la communauté urbaine devra apporter des réponses précises aux remarques ou réserves exprimées par les PPA, PPC, conseils municipaux et MRAe, de même qu'aux observations recueillies lors de l'enquête.

Par ailleurs, ce procès-verbal précise les propres remarques et questions de la commission d'enquête.

Les parties en « *italique* » qui vont suivre correspondent à des citations extraites des contributions.

2 : Contribution d'ordre général sur le projet de PLUi

2.1 : Observations portant sur le dossier

@56 (13/09/25) : M. Souty Jacques de Fontaine-la-Mallet porte un jugement critique sur la forme du projet de PLUi. Il estime que le dossier soumis à l'enquête publique est particulièrement volumineux (13 Go, 23 dossiers, 530 fichiers), bien plus lourd que celui du PLU local de 2018 (145 Mo, 33 fichiers). L'espoir d'un outil simplifiant l'instruction des dossiers d'urbanisme pour les 54 communes de la communauté urbaine est rapidement déçu : malgré plus de 15 000 pages, la simplification promise est absente, et la volonté politique de redonner du pouvoir aux maires semble ignorée.

Le document, bien que riche en informations géographiques sur le Pays de Caux, soulève des questions sur sa lisibilité et son utilité pour les élus, souvent bénévoles et peu disponibles. La logique d'uniformiser les règles d'urbanisme pour des communes aux réalités très différentes (grandes villes gérées par des professionnels vs petites communes rurales comme Vergetot) est interrogée. De même, l'absence de distinction entre les communes littorales touristiques et les zones agricoles est critiquée.

Enfin, le coût de ce projet, tant pour l'agglomération que pour les communes, reste flou. En conclusion, ce dossier est perçu comme une nouvelle perte de souveraineté pour les

mairies, un empilement de normes qui alourdira encore les procédures et les délais d'instruction.

D'autre part, M. Souty présente des remarques sur le fond du dossier et plus particulièrement pour sa commune, Fontaine-la-Mallet (se reporter à sa contribution de 5 pages jointe au registre numérique).

@65 (14/09/25) : Mme Alice Rouxel, de Nice, signale des problèmes d'ouverture et de téléchargement de fichiers pour des OAP sectorielles. D'autre part, elle précise : « *Il est surprenant par ailleurs que sur les documents par commune des OAP sectorielles ne figurent ni les parcelles cadastrales correspondantes ni la superficie générale du secteur concerné par l'OAP.* »

MON03 (15/09/25) : M. Blactot et Mme Alleaume : Le guide de prise en main est indispensable pour mieux comprendre l'ensemble des éléments et rapports consultables. La légende des plans à caractères très petits est difficile à lire.

@317 (29/09/25) : Mmes Pirrochi-Prince Marie-Pierre et Brigitte : Le projet de PLUI est perçu comme trop complexe et contradictoire, avec un risque de perte de cohérence architecturale et environnementale. La multiplicité des règles pourrait nuire à leur application (se reporter aux arguments développés dans la contribution notamment pour Octeville-sur-Mer).

2.2 : Observations portant sur le rapport de présentation

@85 (17/09/25) : M. Lainé Vincent, demeurant à Épouville attire l'attention sur le rapport de présentation (volume 6) qui contient, selon lui, des erreurs majeures dans les calculs démographiques, conduisant à une surestimation systématique des besoins en logements. Par exemple :

- Pour les résidences secondaires, les besoins réels sont de 15 logements (et non 200) dans les pôles structurants, et de 8 logements (et non 50) dans les pôles de proximité.
- Les projections globales indiquent un besoin de 5 494 nouveaux logements d'ici à 2035, mais le rapport en prévoit 6 480 (+18 %), ce qui aggraverait la vacance (passant de 8,71 % à 9,4 %).
- Les réductions de logements (reconquêtes) sont, à l'inverse, sous-estimées.
- En incluant les logements renouvelés, le besoin total réel est de 8 972 logements, contre 12 300 dans le rapport, sans justification claire.

M. Lainé estime que le projet de PLUI doit être révisé pour aligner les objectifs sur les besoins réels et éviter une hausse des logements vacants, contraire aux objectifs affichés. Un tableau détaillé est joint à la contribution.

@222 (26/09/25) : M. Millet Logan signale qu'à la « *page 38 du rapport de présentation (Volume 6), il est indiqué que les objectifs de renouvellement urbain et de remise sur le marché des logements vacants sont difficiles à atteindre, ce qui conduit à privilégier l'ouverture à l'urbanisation. On apprend aussi que la densification au Havre serait complexe à identifier et que, de ce fait, une partie des objectifs de production de logements de la ville est reportée sur les autres communes de la communauté urbaine. Les objectifs du Havre sont ainsi réduits de 5 795 à 4 285 logements. Pour autant, aucun élément chiffré n'est présenté pour démontrer l'impossibilité d'atteindre ces objectifs au Havre. Dans ce contexte, sur quelle base concrète justifie-t-on ce transfert de charge vers les autres communes, alors que la ville compte tout de même près de 10 000 logements vacants ?* »

@228 (26/09/25) : M. Lecoquierre Jean-Pierre, demeurant à Épouville, demande :

- Réviser les calculs démographiques, erronés selon lui, pour ajuster les objectifs du PLUi.
- Affiner la réglementation en sous-catégorisant les équipements publics/industriels selon leur niveau de nuisance.

Consulter des spécialistes pour étoffer et corriger le PLUi avant son adoption, afin de garantir la sécurité et le bien-être des habitants.

2.3 : Observations portant sur le règlement écrit

@73 (16/9/25) : Anonymat demandé : Il est signalé une ambiguïté page 132 du règlement en zone UD : « *Pour un volume de type R+1+C sur le plan des hauteurs, des implantations et des secteurs de mixité sociale et fonctionnelle, la hauteur ne devra pas excéder 4 mètres à l'égout de toiture et 7 mètres au faîtage, soit un volume de type R+C (rez-de-chaussée + combles).* » Il est précisé que « *pour une construction de type R+1 avec comble il est impossible de respecter 4 mètres à l'égout et un faîtage à 7 mètres.* » (1 PJ).

@83 (17/09/25) : Anonymat demandé : Le contributeur signale que le code de l'urbanisme (articles R.111-5 et R.111-6) ne fixe pas de limite au nombre d'accès d'une parcelle à la voirie publique, mais renvoie la décision aux autorités locales pour des raisons de sécurité. Un exemple est donné pour une parcelle entourée de trois voies publiques à La Remuée, ce qui génère des problèmes. Il est proposé d'apporter la modification suivante à l'article Uc3.1.2 : « *Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, qu'il soit unique ou issu d'une division parcellaire, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.* »

@87 à @94 (17/09/25) : M. Lainé Vincent, demeurant à Épouville, estime que la définition actuelle des « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » dans le PLUi est trop générale : elle autorise aussi bien de petits équipements inoffensifs que de grandes installations industrielles risquées dans les mêmes zones. Pour mieux protéger la sécurité et le bien-être des habitants, il serait judicieux de scinder cette catégorie en sous-groupes distincts, afin d'adapter l'implantation des différents types d'équipements à la réalité de leurs impacts.

En zone A , le règlement du PLUi encadre très précisément la construction des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Pourquoi cette logique de précision et de restriction n'est-elle pas appliquée dans les autres zones urbaines ou à urbaniser ? Demande de cohérence réglementaire.

L'indice rue de la Grange Dixmeresse à Épouville figure sur le PLU actuellement en vigueur. « *J'habite près de cet indice. Des forages périphériques ont été réalisés à proximité. Or depuis 2017, ni forage ni remblayage n'ont été réalisés pour éliminer cet indice. Je pense donc qu'il a été oublié sur la carte.* »

Zone UG : limitations de hauteur : Ne devrait-on pas limiter la hauteur de certaines constructions, notamment dans les cimetières ? En l'état, le PLUi autorise par exemple la construction de monuments funéraires de 16 m de haut. Est-ce souhaitable ?

Le rapport baisse artificiellement les objectifs de construction du Havre et les transfère sur d'autres communes, sans justification chiffrée. Pourquoi réduire les objectifs de construction du Havre et reporter cette charge sur les autres communes, alors que la ville compte 9 932 logements vacants ?

Article UY5 - Traitement environnemental et paysager. Pourquoi le PLUi, dont l'un des objectifs énoncés est la préservation de la biodiversité et des paysages naturels, réduit les

surfaces d'espace libre de pleine terre et de surcroît n'impose aucune plantation ? Ne devrait-on conserver a minima les impositions actuellement en vigueur pour garantir une meilleure insertion des nouvelles constructions dans le paysage, notamment dans les secteurs qui étaient jusqu'à présent verdoyants ?

@114 (21/09/25) : Mairie de Gommerville : Le règlement sur les clôtures est jugé trop vague et restrictif. L'interdiction du grillage industriel avec lamelles PVC risque d'exclure aussi des clôtures vertueuses comme la ganivelle. Une définition trop large d' « industriel » conduirait à interdire la majorité des clôtures bois. La mention des occultants en PVC est trop limitative, alors que les projets utilisent souvent des matériaux composites.

@119 et @ 120 (21/09/25) : M. Vasselin Stéphane, demeurant à Criquetot-l'Esneval, estime que les clôtures en grillage de type industriel avec ou sans lamelles PVC doivent être autorisées en zone U. De plus, il faudrait expliciter la notion de lamelle PVC (souple, rigide). La règle imposant un dispositif permettant le passage de la petite faune doit être supprimée dans les zones U et AU. La hauteur maximale des clôtures en limite d'emprise publique devrait être de 1,80 m en zone UC et UD afin d'uniformiser avec les autres zones U.

Interdire les annexes < 20 m² et < 3,5 m de hauteur en limite de voie ou d'emprise publique.

La réglementation et le plan des hauteurs permettent des constructions trop élevées en limite séparative, source de nuisances. D'autre part, pour les toitures, les règles sur les pentes de toit des constructions principales sont trop permissives.

@176 à @179 et @182 (25/09/25) : M. Argentin Hugo, demeurant à Épouville, présente les remarques suivantes sur le projet de PLUi :

- Erreurs et surévaluation des besoins en logements avec des écarts majeurs entre projections et réalité (corriger l'étude démographique). Les besoins en nouveaux logements sont à recalculer. Augmentation des logements vacants et incohérence avec la loi ZAN car risque de consommation inutile de zones naturelles et de densification excessive des communes périphériques, au détriment de leur caractère rural.
- Définition trop large de la sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »
- Le règlement écrit accorde une dérogation totale aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, concernant les prescriptions des parcs et jardins remarquables, les limitations d'emprise au sol, les hauteurs des constructions, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, l'implantation par rapport aux limites séparatives. Cette dérogation permet la construction d'installations industrielles en centre-ville, dans des parcs remarquables ou en zone naturelle, sans restriction.
- En page 244 du règlement écrit Volume 1 sont énumérées des restrictions concernant la construction de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés en zone A (agricole), notamment "Qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages". La liste des équipements de cette sous-destination autorisée en zone A est parfaitement détaillée. C'est tout à fait logique. Mais pourquoi cette logique n'est-elle pas appliquée aux autres zones, notamment en zones UD, UE, UJ, UL, UT, UY, AUB, AUC, AUD, AUE, AUG, AUT...?
- Zone UG : Ne devrait-on pas limiter la hauteur de certaines constructions, notamment dans les cimetières ? En l'état, le PLUI autorise par exemple la construction de monuments funéraires de 16 m de haut. Est-ce souhaitable ?

Transfert d'urbanisation sur les autres communes de la communauté urbaine, alors que la

ville du Havre dispose de 9 932 logements vacants.

@209 (26/09/25) : M. Leroy Alain : Saint-Vincent-Cramesnil : La contribution concerne l'urbanisation dans les communes rurales en soulignant notamment la disparition des haies dans les traversées de village, remplacées par des clôtures métalliques. Il faudrait limiter, par année, le nombre de constructions dans les villages. M. Leroy estime que la hauteur des maisons est excessive ce qui amène du vis-à-vis direct sur les maisons plus anciennes.

@223 (26/09/25) : M. Millet Logan : « Concernant les limitations de hauteur, ne conviendrait-il pas d'introduire des règles spécifiques dans certains secteurs sensibles, comme les cimetières ? En l'état, le PLUi permettrait la réalisation de monuments funéraires pouvant atteindre 16 mètres de haut. Est-ce vraiment adapté et souhaitable dans ce type de cadre, où l'échelle et l'ambiance appellent plutôt à la sobriété et à la discrétion ? »

@235 (27/09/25) : Mairie de Gommerville fait référence au règlement écrit de la zone A, "Les annexes des logements existants sont autorisées sous réserve : En dehors des clos-masures identifiés au L. 151-19 du code de l'urbanisme, qu'elles soient implantées à une distance maximale de 40 mètres, calculée en tout point de l'annexe, vis-à-vis de la construction principale existante à la date d'approbation du PLUi. ". La mairie précise que « cette disposition est très contraignante pour les parcelles de grandes tailles avec animaux pour écopâturage. En effet, ce type d'annexe est souvent éloigné volontairement de l'habitation ce qui est incompatible avec la contrainte des 40 m. L'ajout d'une disposition moins restrictive ou d'une exception pour les bâtiments abritant des animaux permettrait de traiter de ce cas courant en zone rurale. »

@239 (27/09/25) : M. Beaufile Hervé, demeurant à Épouville, attire l'attention sur la sous-destination "installations industrielles" car, selon lui, le projet de PLUi autorise la construction d'unités industrielles en plein centre-ville.

@219 (26/09/25) et @263 (28/09/25) : M. Mimoun Joen, promoteur-aménageur, prenant l'exemple d'Octeville-sur-Mer, demande d'augmenter la hauteur des constructions à R+1+C, voire à R+2+C au lieu de R+C, pour permettre une réelle densification en centre-bourg. Il demande également, pour répondre à la crise du logement et aux exigences de la ZAN, d'augmenter le nombre de logements par OAP et de revoir les hauteurs en centre-bourg. Sinon, le territoire risque une cristallisation des centres et une aggravation de la pénurie de logements.

@289 (29/09/25) : Anonymat demandé : Le projet de règlement pour la zone UE impose un recul de 3 mètres en limite séparative, ce qui limite la densification des zones déjà urbanisées. Pour optimiser l'usage du foncier, il est proposé d'autoriser la construction en limite, sous conditions :

- Soit limiter la hauteur à 3-4 mètres pour préserver l'aération ;
- Soit imposer des toitures terrasses végétalisées (3-4 m de haut sur 3 m de large), réduisant les ombres et le ruissellement.

Ces mesures permettraient une densification douce, respectueuse du caractère urbain initial des centres-bourgs et hameaux.

@290 (29/09/25) : Anonymat demandé : Prise en compte de toiture en chaume sur les bâtiments remarquables. Il a été constaté que sur plusieurs bâtiments remarquables des prescriptions imposent une couverture en ardoise ou en tuile. Si la préservation de ces bâtiments est indispensable, celle-ci doit se faire en cohérence historique avec ceux-ci. Le matériau ardoise ne s'est diffusé qu'au XIX^e siècle en Normandie, par conséquent, il est

nécessaire que le PLUi autorise d'autres matériaux comme le chaume notamment pour le LH 249, au cas par cas, en fonction d'une analyse historique approfondie des bâtiments et ainsi éviter les contresens historiques.

@320 (29/09/25) : Anonymat demandé : Demeurant à Octeville-sur-Mer, cette personne demande deux ajustements pour la zone UEI : Maintenir la règle du retrait réduit à un mètre pour les petites annexes, et prévoir un taux d'emprise plus souple pour les constructions existantes, afin de ne pas bloquer toute évolution sur les petits terrains. (voir argumentation) (10 PJ).

@360 (29/09/25) : Mme Mariette Éléonore souligne le manque de clarté sur l'implantation de commerces en zones NR (naturelles) et UC (urbaines commerciales). Les inquiétudes portent sur :

- En zone NR, la mixité fonctionnelle n'est pas encadrée, ce qui pourrait permettre des commerces au cas par cas, risquant d'accroître la fréquentation et d'impacter l'environnement.
- En zone UC, par exemple à Sainte-Adresse, le PLUi semble autoriser des activités recevant du public, alors qu'elles étaient interdites auparavant. Cela pose la question des risques naturels et de la fréquentation supplémentaire générée.

Il est souhaité que ces zones soient préservées et que les commerces y soient explicitement exclus pour éviter des nuisances environnementales.

2.4 : Observations diverses sur le projet de PLUi

@38 (09/09/25) : Anonymat demandé : La contribution porte sur les points suivants concernant la question centrale de savoir comment concilier anticipation des risques, sobriété et solidarité territoriale ? :

- Cadastre d'Angerville-l'Orcher : Certains plans ne reflètent pas les constructions existantes (ex. la parcelle B 920, bâtiment autorisé en 1986 mais achevé en 1983).
- Recul du trait de côte et inondations : Les habitants des zones basses devront déménager. Où les reloger ? Le ZAN (Zéro Artificialisation Nette) pourrait limiter les solutions. Une réservation de logements pour ces populations est suggérée.
- Urbanisation en zone inondable : Malgré le PPRL PANES, des constructions persistent en ville basse, avec des temporalités incompatibles avec les risques climatiques. Une anticipation en privilégiant les points hauts est recommandée.
- Sous-estimation de la montée des eaux : Les projections (+1 m d'ici à 2100) semblent optimistes face aux données du GIEC.
- Transition post-carbone : Priorité à la sobriété énergétique et à la réduction des dépenses inutiles. Les véhicules électriques ne sont pas une solution miracle (poids, particules fines). Développer les transports en commun (rail, tramway étendu) et les parkings relais.
- Zone commerciale de Montivilliers : Souvent inondée, sa relocalisation sur le plateau permettrait de renaturer la zone, restaurer la biodiversité, stocker l'eau et créer un îlot de fraîcheur.

MON05 (19/09/25) : L'association « Montivilliers Harmonie Ville et Nature » regrette que le projet de PLUi n'ait pas fait l'objet d'une présentation publique afin de rendre celui-ci plus accessible aux habitants des 54 communes. L'association réitère son souhait que le projet encourage davantage la conservation, la réfection et le développement des clôtures végétales pour préserver la biodiversité, l'environnement et les paysages locaux.

@145 (24/09/25) : M. Cochet Antoine de Saint-Martin-du-Bec, remet en cause le projet de PLUi dans ces objectifs au niveau des transports en commun, de la circulation et l'absence de prévision concernant le réseau ferré. Interrogation quant à l'objectif de diminuer à la source la production de déchets et d'améliorer leur collecte.

@159 (25/09/25) : Groupe Okwind : Courrier portant sur une demande relative aux énergies renouvelables grâce à des générateurs photovoltaïques posés sur mâts (1 PJ).

@169 (25/09/25) : Anonymat demandé : Les remarques ne portent pas sur un bien personnel mais concernent essentiellement la préservation du cadre de vie et des qualités environnementales et paysagères de la région havraise. Cette personne demande un PLUi plus écologique, accessible et adapté aux besoins locaux, et suggère :

- Environnement : Privilégier les clôtures végétales, interdire le noir (favoriser le blanc traditionnel), végétaliser les parkings.
- Durabilité : Obliger les énergies renouvelables (panneaux solaires) et limiter les risques d'inondation (réglementer les sous-sols).
- Paysage : Protéger les zones naturelles et limiter les activités polluantes. (1 PJ).

@242 (27/09/25) : M. Durecu Cédric, demeurant à Gonneville-la-Mallet, présente les points suivants sur un document de 16 pages :

- Densifier plutôt qu'étaler.
- Sécuriser les déplacements (liaisons routières, cheminements doux).
- Préserver l'environnement (espaces verts, gestion des eaux pluviales).
- Protéger le patrimoine (éviter les divisions, imposer des alignements).
- Problématiques : Stagnation démographique et infrastructures inadaptées (écoles, équipements sportifs, salle des fêtes). Circulation saturée sur les RD 139 et RD 74, avec des carrefours dangereux (ex. : "du canotier"). Impasses non viables. Station d'épuration : Tous les projets dépendent de sa rénovation, mais elle génère des nuisances (odeurs, bruit). (1 PJ).

@244 (28/09/25) : Mme Maréchal Marie-Claude souligne l'urgence d'agir face à l'impact humain sur le changement climatique, surtout dans un territoire à la fois rural, industriel et portuaire. Elle propose d'appliquer le principe « Éviter, réduire, compenser » pour préserver l'environnement. Concrètement, elle recommande de concentrer les projets industriels et portuaires sur des sites déjà artificialisés (comme l'ancienne centrale thermique), et de protéger les terres agricoles, les forêts, les zones humides et les paysages naturels. Elle appelle aussi à limiter la construction de grandes surfaces commerciales et l'étalement urbain, afin de préserver la biodiversité, les paysages et la qualité de vie pour les générations futures. Cette vision, soutenue par de nombreux citoyens, prône la sobriété foncière et la lutte contre l'artificialisation des sols.

@287 (29/09/25) : Mme Poupel Nathalie : Quel est le territoire soumis à la loi littoral et quels sont les critères retenus pour définir le périmètre ? Les corps de ferme sont-ils impactés par la loi Littoral ? (1 PJ).

@291 (29/09/25) : M. Bouysset Pierre considère qu'il y a urgence à suspendre l'élaboration du PLUi le temps de l'harmonisation des documents d'État comme la TRACC (Trajectoire de réchauffement de référence pour l'adaptation au changement climatique) et au PNACC-3 (Plan national d'adaptation au changement climatique) annoncé par le gouvernement le 10 mars 2025. Nota : Se reporter aux arguments développés dans la contribution de M. Bouysset. Mêmes remarques présentées par M. Boussier Pierre (contribution @298).

@293 (29/09/25) : Anonymat demandé : Pour attirer étudiants et jeunes actifs, il est proposé de transformer des bureaux ou anciens hôtels en logements étudiants dans les zones UY, notamment à Montivilliers, près du CFA et de l'hôpital. Cette démarche s'inscrit dans la loi du 16 juin 2025, qui facilite ces conversions. Le PLUi doit anticiper ces évolutions pour renforcer l'attractivité du territoire. L'enjeu est de répondre aux besoins des jeunes en formation ou en premier emploi.

@362 (29/09/25) : M. Harcaut Thierry : Domicilié à Perpignan, M. Harcaut signale qu'il vient d'apprendre que sa propriété AB 563 allait être classée en parc et jardin, ce qu'il conteste. M. Harcaut n'a pas indiqué la commune concernée (aucune pièce jointe à sa contribution).

MON10 (29/09/25) : M. Gauthier Jean-Claude : Pour les OAP thématiques Nature et Biodiversité », il est précisé page 28 : Recommandations et bonnes pratiques : « Créant une ouverture de **20 cm²** dans la clôture... ». Il s'agit d'une ouverture de 20 cm x 20 cm et donc l'ouverture ne peut pas être de 20 cm² mais de 400 cm². D'autre part, Le tableau listant les essences à privilégier est illisible.

3 : Contributions, par commune, sur des points particuliers

Sont reprises, au présent chapitre, les contributions déposées par le public, les élus, les mairies, les associations et autres intervenants. Les contributions sont présentées, par communes, et selon l'ordre chronologique des dépositions et leur cotation. Il est précisé le nombre de pièces jointe (PJ).

3.1 : Angerville-l'Orcher

E102 (19/09/25) : M. Bénard Sébastien demande, pour la parcelle A 393 un changement de destination pour une étable, 3281 route du Pays de Caux à Angerville-l'Orcher (1 PJ).

ANG01 (19/09/25) et @205 (26/09/25) : M. Desmidt Jacques, habitant la commune d'Angerville-l'Orcher, constate que certains villages ne bénéficient pas d'un transport en commun permettant de se rendre au Havre sans prendre la voiture. Un transport en commun rapide et direct serait une solution si les fréquences permettaient de répondre à l'attente des habitants. De plus la circulation à vélo présente un vrai danger car l'automobiliste ne tient pas compte de la fragilité de ce mode de déplacement. Il faut donc des voies spécifiques permettant au départ de chaque commune de se rendre au Havre en toute sécurité.

ANG04 (19/09/25) : Mme Benard Yvette propriétaire de la parcelle B 1393, d'une superficie de 5 917 m², située rue des Écoles à Angerville-l'Orcher, longtemps réservée par la commune pour des projets qui n'ont jamais été réalisés, est aujourd'hui classée en zone agricole, alors qu'elle n'a aucune vocation agricole et constitue désormais une dent creuse au milieu d'un tissu urbain construit, avec une servitude existante pour y accéder.

Elle souhaite que cette parcelle soit reclassée en zone constructible, afin de permettre son développement en cohérence avec l'environnement bâti alentour.

ANG05 (19/09/25) : Mme Sébastien Benard souhaite que son bâtiment situé au 3281, route du Pays de Caux à Angerville-l'Orcher, sur la parcelle A 393, soit répertorié comme susceptible de changement de destination (photo jointe). Cette mesure lui permettrait de le restaurer dans le respect de sa construction initiale et de préserver son caractère typique du Pays de Caux, en lien avec son activité professionnelle de professeur de maçonnerie. Le bâtiment revêt également une forte valeur sentimentale, étant l'étable où sa mère travaillait, et il souhaite ainsi rendre hommage à ce patrimoine familial.

@282 et E283 (28/09/25) : Mme Durande Florence, représentant les conjoints Vautier, propriétaires des parcelles 449, 452 à 454 à Angerville-l'Orcher, signale une erreur dans le projet de PLUi : les haies indiquées sur ces parcelles n'existent plus depuis 2020 ou avant. Elles ont été supprimées pour faciliter les accès (sécurité incendie, entrée charretière) et en raison de leur état dégradé. Trois parcelles sont déjà construites, et les autres en cours d'aménagement. Il est demandé d'apporter la correction pour éviter toute décision basée sur des informations obsolètes (1 PJ).

3.2 : Anglesqueville-l'Esneval

SRC01 (10/09/25) : Mme Bariau Éliane, M. Aubourg Joël et M. Aubourg Didier, sont propriétaires de plusieurs parcelles à Anglesqueville-l'Esneval, classée au projet de PLUi en zone agricole, demandent le classement en zone constructible de la parcelle AB 63, chemin du Colombier.

E121 (21/09/25) et CU12 (29/09/25) : M. et Mme Chazaly Emmanuel demandent le classement en zone constructible de leur parcelle d'environ 2 500 m², cadastrée n° 43, située 19 chemin de la Chaumière à Anglesqueville-l'Esneval (1 PJ).

CRI08 (24/09/25) : M. Lefebvre Patrick, maire d'Anglesqueville et son 1^{er} adjoint M. Eric Mabire Éric demandent pour que la parcelle A 72 transformée en zone agricole dans le projet de PLUi reste en zone urbanisée de la commune. Cette parcelle est déjà construite et permet de nouveau projet.

E201 et @202 (26/09/25) : M. et Mme Clément Bruno conteste le PPRI et les axes de ruissellements et veut un changement de zonage sur sa parcelle A 896 située au 5 rue de Marronniers à Anglesqueville-l'Esneval. Il est précisé que cette parcelle « *est aujourd'hui à moitié en zone urbaine et à moitié en zone agricole.* » Il est demandé de la classer en totalité en zone urbaine « *afin de pouvoir y créer une deuxième habitation.* » M. Clément est conscient que son terrain est impacté par le plan de prévention des risques inondations, mais précise : « *des aménagements ont été réalisés et épargne mon terrain d'inondations, il faudra peut-être redessiner également l'axe de ruissellement qui est présent au nord de ma parcelle. Un permis de construire a déjà été autorisé sur cette parcelle en 2021 pour la construction d'une maison individuelle.* » (2 PJ).

3.3 : Beaufort

@341 (29/09/25) : Anonymat demandé : Demande de révision de la classification de la parcelle A 79, située chemin de Villainville à Beaufort, afin de réaliser un projet de construction d'une maison à usage privé (1 PJ).

3.4 : Bénouville

@218 (26/09/25) : M. Leduc Jean-Pierre, maire de Bénouville, conteste l'avis de l'État (11 juillet 2025) qui demande de resserrer le zonage du village (notamment en site classé et proche du rivage) et de retirer deux parcelles non construites du périmètre urbain. Le zonage actuel est historique (plan de 1809) et cohérent avec l'organisation urbaine depuis toujours. Les parcelles visées par l'État étaient déjà intégrées au village et partiellement construites. La commune s'engage à limiter l'urbanisation (loi Littoral) et à encadrer strictement tout nouvel aménagement. Classement en OAP possible et maintien du zonage actuel pour permettre quelques constructions limitées, avec validation environnementale. (1 PJ).

@251 (28/09/25) : Mme Pellerin Apolline, propriétaire d'un clos-masure à Bénouville, soutient la préservation du patrimoine bâti local, notamment en reclassant les anciens bâtiments agricoles (en brique et silex) pour leur donner une nouvelle utilité tout en conservant leur valeur historique. Elle souligne aussi l'importance de protéger le calvaire « La Croix Pied de Fer », présent sur le plan cadastral napoléonien, en intégrant cet élément religieux et culturel dans le projet anti-inondations prévu sur la parcelle ZD 12. Elle insiste sur la nécessité de préserver son authenticité et son environnement naturel.

@316 (29/09/25) : Anonymat demandé : Demande de confirmation de constructibilité pour la parcelle A 62, Le Bout de la Ville à Bénouville (4 PJ).

3.5 : Bordeaux-Saint-Clair

E25 (07/09/25) : Mme Loron-Féaille Marie-Thérèse demande que la parcelle ZC 63 de 7 634 m² à Bordeaux-Saint-Clair, classée en zone A mais non exploitée en agriculture, soit classée en zone constructible pour y édifier trois habitations. Une carrière à ciel ouvert a été remblayée. Le terrain est desservi par l'eau mais pas par l'électricité dont le réseau est proche.(5 PJ).

CRI04 (10/09/25) : M. et Mme Ternon-Delahais Stéphane signalent qu'un verger est identifié sur leur parcelle ZD 42 à Bordeaux-Saint-Clair et demandent qu'il soit déplacé à droite de leur entrée pour « *l'éventualité d'un projet de construction* ».

@70 (15/09/25) : M. Bazille Philippe signale que le verger de pommes à cidre qu'il a créé dans les années 1970, sur sa parcelle ZE 128 à Bordeaux-Saint-Clair, n'est plus en état de verger, la plupart des pommiers étant trop vieux ont été déracinés à la suite de tempêtes. Il demande, d'une part, que ce verger n'apparaissent plus sur sa parcelle et, d'autre part, qu'elle soit classée en zone UD.

3.6 : Cauville-sur-Mer

OCT04 (25/09/25) : Mme Bréant Eliane demande une division de la parcelle AA 69 située rue du Tronquay à Cauville-sur-Mer pour la rendre constructible. La parcelle est dans l'alignement de parcelles déjà construites (corps de ferme à côté de M. et Mme Fouquet).

OCT05 (25/09/25) : Mme Niel Martine écrit pour son père M. Dubosc René qui veut vendre les parcelles AA 69, 70, 67 située à Cauville-sur-Mer, Hameau du Tronquay et qu'elles deviennent donc constructibles. Les parcelles sont dans l'alignement des constructions de la famille Fouquet.

OCT06 (26/09/25) : Dubosc Annick demande la viabilisation pour construction de la parcelle n° 68 Hameau du Tronquay à Cauville-sur-Mer, parcelle déjà divisée en deux (1 100m²) avec servitude de passage existante.

3.7 : La Cerlangue

@35 (09/09/25) : M. Lebourgeois Patrick, propriétaire de la parcelle B155 à La Cerlangue, classée en zone constructible UH dans PLU, conteste son classement au projet de PLUi en verger et précise : « *Achat au prix fort d'un terrain à bâtir + frais de succession important sur terrain en bâtir en 2024, et achat d'arbres pour occuper temporairement cet espace. Autres vergers proches non classés* » (1 PJ).

E95 (18/09/25) : Mairie de La Cerlangue : Transmission d'une lettre de M. Coté JP qui demande pour la parcelle A 405 un changement de zonage de A vers U (5 PJ).

Nota : La même contribution a été adressée par M. Coté au président de la commission au siège de la communauté urbaine (CU06).

@105 (19/09/25) : M. Roquigny Christian demande que la parcelle A 997, située au 1254 rue du Bocquetal à La Cerlangue, d'une superficie de 2 500 m², occupée actuellement par son habitation, puisse être divisée afin d'y construire une habitation (1 PJ).

@125 (22/09/25) : Mme Guérin Sabine de La Cerlangue estime que les clôtures plastiques envahissent les campagnes, détruisant la biodiversité et polluant l'environnement. Elles remplacent les haies naturelles, privant la faune de refuges, et se désagrègent en microplastiques qui contaminent rivières, mers et chaînes alimentaires. Il faut agir pour préserver les paysages et la santé (1 PJ).

E216 (26/09/25) : M. Lefrançois Fernand, propriétaire des parcelles A 1317 et 1318 à La Cerlangue, présente des observations et demandes de modification concernant l'OAP « Clos de Saint-Romain », avec l'appui de la société Viabilis, afin de promouvoir un projet d'aménagement qualitatif, cohérent et respectueux du contexte local.

- Il est demandé que l'OAP couvre l'intégralité des parcelles A 1317 et 1318, et non une partie seulement, demande justifiée par la non-viabilité agricole de la surface restante (1 hectare sur 55 mètres de largeur), et par la cohérence urbaine avec le quartier déjà bâti au sud.
- Proposition de remplacer l'alignement boisé prévu par un masque végétal sur talus, afin d'éviter les ombres portées et les risques liés aux chutes d'arbres en cas de tempête.
- Déplacer l'espace paysager central afin de localiser cet espace en entrée d'opération, où un point bas topographique permet d'intégrer un système de gestion des eaux pluviales. Cela favoriserait aussi une meilleure interface avec la placette de stationnement existante au sud.
- Suppression de l'accès viaire au nord (RD 39) en raison de la présence d'un clos-masure protégé et d'un alignement d'arbres à préserver. Il propose de le remplacer par un cheminement doux, et souligne que la desserte peut se faire par les accès existants (chemin des écoliers et rue de la pépinière). (4 PJ dont une esquisse de faisabilité). (4 PJ).

@330 (29/09/25) : Anonymat demandé : Changement de destination demandé pour les parcelles A 1024 et A 1027 à La Cerlangue pour développer l'activité touristique déjà existante. « *Prévoir un changement de destination pour les deux édifices et bâtiments indiqués par une flèche sur le fichier joint, au même titre que le sont les autres (LC187, LC188, LC174, LC175). Le conseil municipal soutient ma demande. Pour ce faire, merci de bien vouloir passer le Stécal concerné (enregistré actuellement en AG) à At.* » (1 PJ).

E332 (29/09/25) : Mme Maze Françoise, propriétaire du lot 637 Rue du Bocquetal à La Cerlangue (B 169), elle constate que sa parcelle a vu sa surface constructible fortement réduite dans le nouveau PLUI. La parcelle voisine (B 163) n'a pas été affectée de la même manière. Mme Maze demande la requalification du terrain comme avant (1 PJ).

3.8 : Criquetot-l'Esneval

E10 (02/09/25) : Anonymat demandé : Un couple de Criquetot-l'Esneval demande que soit retiré le verger sur la parcelle AB0001 située 18 rue André Gide. Une photo, jointe au registre numérique, prouve que le verger n'existe plus (1 PJ).

E155 (24/09/25) : M. Jardin Valéry : La demande porte sur le bâtiment 74 à Criquetot-l'Esneval mais M. Jardin n'a pas précisé les modifications qu'il souhaite voir apportées (3 PJ).

CRI05 (10/09/25) : Mme Gréaume Marie-Claude et Mme Hue Noëlle, sont propriétaires de la parcelle AE 219, située au projet de PLUi en zone agricole à Criquetot-l'Esneval, signalent qu'elle « *est enclavée et entourée de maisons individuelles* » et précisent que cette parcelle, proche du bourg, dispose de « *tous les critères pour l'implantation de maisons* ». De plus, ces personnes s'étonnent de la classification en terrain agricole de cette parcelle AE 219 : Terrain en triangle d'environ 6 000 m² difficilement cultivable et accessible.

3-9 : Cuverville

@245 (28/09/25) : Le maire de Cuverville signale que « *la carte des risques jointe au PLUi concernant le hameau du Doguet est erronée. Les indices de cavités souterraines inventoriés par le cabinet ExPlore n'ont pas été reportés correctement sur la carte des risques du PLUi (décalage de plusieurs dizaines de mètres vers l'est) et, par conséquent, plusieurs habitations se retrouvent dans le périmètre de sécurité liés à ces indices de cavité.* »

3.10 : Épouville

CU03 (03/09/25) : Mme Malandain Christiane, veuve de 85 ans, exprime ses préoccupations concernant le déclassement de sa parcelle B 927 à Épouville, qui passerait de constructible au PLU actuel de la commune, à agricole dans le cadre du projet de PLUi. Cette personne explique que cette parcelle, avec la parcelle B 670, a été estimée comme constructible pour le règlement de la succession après le décès de son mari en novembre 2024. Le déclassement, selon elle, dévalorise son bien et menace ses projets de rapprochement familial et d'achat d'un nouvel appartement. Elle souligne que la parcelle pourrait accueillir un gîte respectueux de l'environnement, et que le déclassement ne contribue pas significativement à la préservation des terres agricoles. Elle demande donc que la parcelle B 927 reste classée comme constructible.

@98 (18/09/25) et @106 (19/09/25) : La mairie d'Épouville souhaite maintenir une partie de la parcelle ZA 21 en UZ pour les besoins d'une extension d'entreprise (1 PJ).

@132 (22/09/25) : Mme Viel Corinne s'inquiète face aux atteintes portées aux propriétés privées à Épouville : des terrains auparavant constructibles deviennent inconstructibles, et des installations liées à la production d'énergie verte pourraient y être implantées, ce qui est jugé potentiellement dangereux.

@157 et @158 (24/09/25) : Mme Baillobay Virginie, au nom de l'association de défense de la qualité de vie à Épouville conteste « *la fiabilité des calculs de besoins en logements du PLUi et s'oppose aux changements de zonage qui privent les propriétaires de l'usage de leurs terrains sans information : crainte d'implantations industrielles/énergétiques (ex. méthaniseur) en centre-ville et s'alarme des règles de hauteur non limitées.* »

@180, @181, @183 et @184 (25/09/25) M. Argentin Hugo signale que plusieurs bâtiments remarquables d'un point de vue architectural et ou historiques ne sont pas référencés à Épouville. C'est le cas du château du Gray (demeure seigneuriale du XVI^e siècle), du manoir de Prefontaine (magnifique manoir anglo-normand entouré d'un parc classé), de la corderie historique d'Épouville (occupée dernièrement par l'entreprise Ducastel). De plus, les catégories des parcs, jardins et bâtiments remarquables ne sont pas indiquées et devraient figurer sur la carte.

Il faut maintenir dans une commune comme Épouville une harmonie des paysages et des vues notamment sur notre ceinture verte et ne pas défigurer l'existant pas des immeubles de

hauteur trop importante.

On peut lire en page 193 du règlement écrit Volume 1 que la surface d'espace libre de pleine terre doit représenter au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière dans la zone UY. L'actuel PLU d'Épouville requiert qu'une superficie au moins égale à 15 % de la surface totale du terrain soit plantée en zone AUY (nommée UY dans le nouveau PLUI). Pourquoi le PLUI, dont l'un des objectifs énoncés est la préservation de la biodiversité et des paysages naturels, réduit les surfaces d'espace libre de pleine terre et de surcroît n'impose aucune plantation ? Ne devrait-on conserver à minima les impositions actuellement en vigueur pour garantir une meilleure insertion des nouvelles constructions dans le paysage, notamment dans les secteurs qui étaient jusqu'à présent verdoyants (tels que la ZA du Mesnil) ?

Obligations de mixité sociale imposées à Épouville alors que la commune respecte déjà les obligations légales (loi SRU et logement social).

Densification à Épouville jugée excessive. Risque de dénaturation du caractère de la commune.

Changements de destination en zone agricole. Nombreux bâtiments agricoles concernés avec absence de justification sur les motifs.

Emplacement réservé avec surface de 1 100 m² derrière le terrain EVERS pour station d'épuration. Incompréhension : assainissement conséquent en plein centre-bourg.

@213 (26/09/25) : M. Mimoun Joen, promoteur-aménageur, en accord avec les propriétaires de la zone ouest de l'OAP du Café de la Gare à Épouville, dénonce les restrictions excessives du PLUI. Son projet de 19 logements et un commerce, déjà réduit en hauteur (11 m au lieu des 13 m autorisés), a été refusé. Il propose de le réduire encore à 9 m pour le rendre conforme, mais craint que ces contraintes ne rendent les projets non viables. Il souligne une contradiction : le ZAN limite l'étalement urbain, mais la réduction des hauteurs en centre-ville empêche la densification demandée par l'État, aggravant la pénurie de logements. Sans viabilité économique, ces projets ne verront pas le jour, malgré leur utilité pour les seniors et les jeunes ménages. (5 PJ).

@221 (26/09/25) : M. Millet Logan : « Alors que le PLU d'Épouville imposait 15 % de surfaces plantées en zone AUY, le futur PLUI réduit cette exigence à seulement 10 % de pleine terre en zone UY, sans obligation de plantation. Ne serait-il pas plus cohérent de maintenir, au minimum, les règles existantes, voire de les renforcer, afin d'assurer une meilleure intégration des futures constructions dans leur environnement ? »

@224 (26/09/25) : M. Millet Logan : « A Épouville, plusieurs bâtiments présentant un intérêt architectural ou historique ne semblent pas avoir été recensés. C'est notamment le cas du château du Gray (demeure seigneuriale du XVI^e siècle), du manoir de Préfontaine (manoir anglo-normand entouré d'un parc classé), ou encore de l'ancienne corderie d'Épouville (occupée jusqu'à récemment par l'entreprise Ducastel). »

« Par ailleurs, les catégories relatives aux parcs, jardins et bâtiments remarquables ne sont pas précisées et n'apparaissent pas clairement sur la cartographie. Ne serait-il pas souhaitable de compléter l'inventaire et de rendre ces informations visibles afin d'assurer une meilleure protection et valorisation de ce patrimoine ? »

@226 et @227 (26/09/25) et @324 (29/09/25) : Anonymat demandé : Riverains du projet d'urbanisation de la rue de la Risle à Épouville, ces propriétaires expriment leur opposition à ce projet. Ils craignent des impacts négatifs sur leur qualité de vie, leur sécurité et la valeur de leur bien, acquis en 1976 pour son cadre préservé. Ils soulignent :

Le risque d'inondations accru sur ce terrain déjà sujet aux crues.

L'absence de besoin réel en logements sur ce site, suspectant une motivation financière pour la commune.

La promesse initiale de protection du terrain, jamais destiné à la construction.

@257 (28/09/25) : M. Gouteux Patrick, demeurant à Épouville, demande :

Parcelles A 946 et A 951 : Ces parcelles, en zone constructible, ont été reclassées en zone de ruissellement fort dans le PLUi, malgré des travaux récents pour résoudre les problèmes d'inondation : enfouissement d'un tuyau sous la route départementale et doublement du bassin de retenue à Manéglise. Le plan des risques a supprimé la zone inondable à Manéglise, mais pas à Épouville, bien que les terrains soient plus hauts que la route.

Parcelle A 1114 : Classée en zone verte non constructible, cette parcelle est entourée de constructions (dent creuse). Seule la partie en verger pourrait justifier ce classement, le reste devrait rester constructible. (5 PJ).

E261 (28/09/25) : Mme Baronnet Christine, au nom des conjoints Baronnet, souhaite que la parcelle B 1324 de 10 436 m² à Épouville devienne constructible comme l'a été la parcelle voisine B 1323 de 1 200 m². (4 PJ).

@273 (28/09/25) : Anonymat demandé : Il est contesté que la parcelle A 929, 24 rue Roger Cuvelier à Épouville soit déclarée en zone inondable alors qu'elle n'a jamais été inondée depuis 32 ans que les propriétaires y habitent.

@361 (29/09/25) : Anonymat demandé : L'association AQTEEEV demande à préserver l'équilibre du paysage et la qualité de vie à Épouville dans le cadre du PLUi. Principales préoccupations :

Harmonie des paysages : Éviter la construction d'immeubles trop hauts qui défigureraient la ceinture verte.

Risques liés à une nouvelle zone constructible dans la rue de la Risle : dangers pour les riverains et capacité scolaire insuffisante.

Sous-destination "locaux techniques et industriels" : Cette catégorie regroupe des équipements très divers (réseaux, énergie, etc.), aux niveaux de nuisances et de dangers variables.

L'association propose de diviser cette sous-catégorie dans le PLUi, en fonction des nuisances et dangers potentiels, pour une réglementation plus adaptée et sécurisée.

@364 (29/09/25) : La mairie d'Épouville souhaite maintenir la parcelle B 927 en zone URP dans le PLUi (1 PJ).

3.11 : Épretot

E11 (02/09/25) : M. et Mme Vivier Sylvain, propriétaires et agriculteurs exploitants de la parcelle ZH10 de 17 217 m² à Épretot, demande que cette prairie exploitée, qui était en zone agricole, reste en zone agricole, mais passée en zone naturelle au projet de PLUi.

@57 (13/09/25) : Mme Lévesque Céline demande « *pourquoi les 3 bâtiments en briques sur la parcelle B 365, à Épretot sur le clos-masure #926, ne sont pas répertoriés comme étant susceptibles de changer de destination ? Une personne à la maison des territoires de Saint-Romain [lui] a dit que c'était parce qu'ils servent actuellement sur l'exploitation agricole, cependant celui marqué EPT 11, sur la parcelle B 297 sert aussi sur l'exploitation agricole comme indiqué sur la photo du bâtiment, et pourtant classé comme pouvant changer de destination ?* »

@62 (14/09/25) : M. et Mme Commare Benoît et Céline, acquéreurs de la parcelle A 267 à Épretot, demandent le changement de destination d'une ancienne étable en briques et silex, encore en bon état, à usage commercial pour y installer une «*aire de lavage pour chiens où les usagers pourraient venir laver leurs chiens eux-mêmes, en toute sécurité et plus simplement que chez eux (dogwash), ainsi qu'une laverie automatique à destination des couchages pour tous types d'animaux (couvertures, tapis, etc).* » (4 PJ).

E123 (22/09/25) : Anonymat demandé : Un élu de la commune d'Épretot, demande que la parcelle ZH 10, classée en zone naturelle dans le projet de PLUi, reste en A.

CU14 (25/09/25) : La SCI des Haies, représentée par Mme de Blasi Angèle, demande la requalification de deux parcelles B 298 et B 402, situées à Épretot. Cette demande vise à intégrer ces parcelles en zone constructible, actuellement classées en zone agricole. Il est fait valoir :

- Parcelle B 402 : Ancien verger en friche, non exploité depuis plus de 30 ans, enclavé entre des habitations. Sa remise en culture est jugée non rentable et incompatible avec l'urbanisme actuel.
- Parcelle B 298 : Contient un bâtiment à rénover et des jardins, avec un accès direct sur la voie publique.

Les arguments avancés pour permettre la création de trois terrains à bâtir (soit 14 % de l'unité foncière), avec conservation des haies périphériques, réhabilitation du bâtiment existant, et création d'une réserve incendie :

Cohérence urbaine : Les parcelles sont contiguës à la zone urbaine existante, avec des réseaux (eau, électricité, voirie) déjà disponibles à proximité.

Environnement : Le projet évite l'artificialisation de terres agricoles productives et valorise un terrain abandonné, sans impact paysager notable.

Intérêt communal : Répond aux besoins en logements et en attractivité résidentielle, tout en préservant le caractère rural de la commune.

La requalification des parcelles en zone constructible est présentée comme une opportunité pour la commune, respectueuse des orientations d'aménagement durable et des enjeux locaux.

SCR04 (26/09/25) : M. Tarride François, demeurant 165 chemin du Four à Chaux à Épretot, demande, dans l'objectif de reconstitution du centre-bourg, cœur de village, que sa parcelle ZE 33 classée en zone agricole, mais libre de toute activité agricole, soit classée constructible.

3.12 : Étainhus

@109 (20/09/25) : Anonymat demandé : L'OAP référencée 403 - Route de la Linerie à Étainhus a pour objectif de résorber la friche et d'accueillir de nouveaux habitants. Le seul accès prévu est la route de la Linerie qui est déjà sous-dimensionnée et dangereuse pour les circulations. Dans la liste des bâtiments pouvant changer de destination, il semble que la grange située en centre-bourg sur la parcelle cadastrée B 718 a été oublié malgré son potentiel important.

@111 (21/09/25) : Anonymat demandé : Terrain non constructible à Étainhus rue des Maraîchers, parcelle 354. Ce terrain d'une superficie de 440 m² en zone agricole est trop petit pour faire un vrai projet agricole. Il est demandé qu'il soit constructible.

@192 (26/09/25) : M. Mimoun Joen, aménageur-promoteur, souligne que pour rendre

certaines OAP réalisables économiquement, notamment celle de la rue Guy de Maupassant à Étainhus sur 4 582 m², il faudrait augmenter le nombre de logements à dix au lieu de six, sinon le projet n'est pas rentable, sauf si le propriétaire porte lui-même l'opération en supprimant le coût du foncier.

@200 (26/09/25) : M. Émo Guillaume demande que l'évolution de son hameau et de sa parcelle (349) située au 1128 route de la Hêtraie à Étainhus, en zone agricole au projet de PLUi, reste constructible « *sachant que tous les critères de la viabilisation sont validés, et sachant que le hameau au sud de la commune situé vers le Mirlibut est lui resté en zone constructible, alors que sa proximité du centre-bourg est plus faible ainsi que le nombre d'habitations qui le constitue.* » (1 PJ).

@308 (29/09/25) : Anonymat demandé : Cette personne d'Étainhus demande que la parcelle C 463 soit constructible alors qu'elle était en zone urbanisable avant 2022. Cette parcelle se situe à proximité des habitations déjà réalisées dans le périmètre de l'ancien clos-masure (1 PJ).

@314 et E315 (29/09/25) : Anonymat demandé : Demande de passage en zone UD de la parcelle B 918 située à proximité de la Route du Ponant à Étainhus (5 PJ).

3.13 : Étretat

OAP 166 « Le Grand Val »

@72 (16/09/25) : Mme Redon Claire s'oppose à l'OAP 166 "Etretat, Le Grand Val" : « *ce terrain est une propriété privée appartenant aux différents propriétaires de la Résidence "Les Bosquets" et entretenu par ces propriétaires (dont je fais partie également). D'autre part, il est classé dans les "Opération grand site" et "Patrimoine Remarquable". Un permis de construire a été refusé à proximité car c'est une zone inondable.* »

OAP 167 « Guy de Maupassant »

E135 (23/09/25) : Cabinet d'avocats « ENJEA » à Paris, représentant Mme Valérie Villers, propriétaire de deux terrains attenants à Étretat (19 rue Guy de Maupassant et 1 rue du Bec Castel), situés dans une zone boisée et patrimoniale.

Demande de classement de l'ensemble des zones boisées de la propriété en « espaces boisés classés » ou, à défaut, en « parcs et jardins » avec une protection de niveau 3, afin de garantir leur préservation.

Respect des engagements environnementaux : Application des principes d'évitement, de réduction et de compensation des impacts sur la biodiversité, conformément aux recommandations de l'autorité environnementale et aux objectifs du PADD.

Les terrains et la maison ont été construits en 1958 dans le respect des espaces boisés existants. Ils abritent des arbres centenaires. Dans le PLU actuel, les zones boisées sont classées en « espaces paysagers inconstructibles » et la maison est identifiée comme un « bâtiment présentant un intérêt architectural et patrimonial » dans le cadre de l'AVAP.

La propriété est située au cœur d'une « ceinture verte » entre le centre ancien et les quartiers résidentiels, un espace peu bâti et protégé par le PADD.

Le projet de PLUi reclassifie les terrains en zone UC et prévoit leur intégration dans l'OAP n°167 « Rue Guy de Maupassant », qui envisage la construction de logements intermédiaires et/ou collectifs. Les zones boisées ne bénéficient plus d'aucune protection spécifique, contrairement aux espaces voisins (comme le parc de la Résidence René Coty, classé en « parc et jardin remarquable » de niveau 3). L'OAP entraînerait la suppression de la plupart des arbres centenaires, une fragmentation des habitats, une perte de fonctionnalité écologique, et une augmentation des risques naturels (inondations, érosion).

Il est noté que la commune a demandé la suppression des OAP sur son territoire et le maintien des protections existantes pour les espaces boisés et paysagers. L'autorité environnementale souligne le manque de prise en compte des enjeux écologiques et paysagers, et recommande des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation pour les projets impactant la biodiversité.

OAP 387 « Faubourg de l'Église » et Allée des Tamaris

E52 et E53 (12/09/25) : Mme Mignot Muriel : Demeurant au 10 allée des Tamaris à Étretat, cette personne précise que la zone est actuellement classée en UR3 (zone urbaine protégée), mais serait déclassée en UD (zone urbaine dense) dans le cadre du nouveau PLUi. Selon Mme Mignot, ce changement menacerait la préservation du caractère boisé et remarquable de ce secteur, marqué par des essences rares (pins du Liban, pins maritimes centenaires) et des propriétés classées comme "Bâtiments de grand intérêt patrimonial et architectural" dans l'AVAP.

De plus, ce déclassement entraînerait la destruction d'un espace boisé classé (PLU 2016) et une dévaluation de la parcelle, mitoyenne à celle concernée par le projet et aussi une perte de qualité de vie : bruits, nuisances liées à une promotion immobilière (logements saisonniers) et une atteinte au calme qui fait la spécificité du quartier. Enfin, l'accès à l'allée des Tamaris, strictement privée, rendrait le projet techniquement inadapté. Ce projet menace donc le patrimoine, l'environnement et la tranquillité du quartier selon Mme Mignot.

@69 (15/09/25) : Association Syndicale Libre de l'Allée des Tamaris à Étretat (ASLATE) représenté par son président M. Simon Pascal. Cette association gère cette voie privée desservant les villas riveraines, et s'oppose à l'OAP 387 « Étretat, faubourg de l'Église ». Celle-ci prévoit l'ouverture d'un cheminement piéton reliant une future voirie à l'allée, ainsi que la construction d'ampleur sur une parcelle voisine. Les propriétaires contestent cette dérogation, jugée contraire à la cohérence paysagère et architecturale du coteau, pourtant protégé par l'AVAP et le PLU. Ils rappellent que le projet contrevient aux objectifs du PADD de mise en valeur et de préservation du patrimoine, et demandent le reclassement de la parcelle concernée en « Parcs et Jardins », comme les terrains adjacents.

@72 (16/09/25) : Mme Redon Claire s'oppose à l'OAP 387 "Étretat, Faubourg de l'Eglise" : Il est demandé l'annulation de la création d'un cheminement doux permettant la circulation des piétons, entre la voirie créée à l'allée des Tamaris. Mme Redon précise : « *L'allée des Tamaris n'est pas une voie publique mais une propriété privée constituée de différentes parcelles appartenant aux différents riverains (dont je fais partie) mises en commun pour permettre un passage à tous les riverains de l'allée.* »

D'autre part, cette personne signale que « *l'OAP 387 se trouve dans le périmètre de protection de l'église d'Étretat qui est classée comme "Opération grand site" et "Site Patrimonial Remarquable"* ».

- OAP 166 "Étretat, Le Grand Val" : « *ce terrain est une propriété privée appartenant aux différents propriétaires de la Résidence "Les Bosquets" et entretenu par ces propriétaires (dont je fais partie également). D'autre part, il est classé dans les "Opération grand site" et "Patrimoine Remarquable". Un permis de construire a été refusé à proximité car c'est une zone inondable.* »

E126 (22/09/25) : Mme Redon Véronique : Mêmes remarques que Mme Redon Claire en @72.

@116, @117 et @118 (21/09/25) : Anonymat demandé et M. Soreau Daniel et Mme Soreau Pauline : Préserver l'OAP 387 en Parc et Jardin à Étretat. Les riverains de l'allée des Tamaris

s'opposent à l'OAP 387 « Faubourg de l'église » en OAP et demandent son reclassement en Parc et Jardin (comme dans le PLU de 2016). Le projet de construction de 24 logements collectifs est contesté car il est situé à proximité immédiate de l'église, monument historique. Il porterait atteinte à un quartier résidentiel de grande valeur patrimoniale (AVAP), et il entraînerait la disparition d'un espace boisé classé. L'accès prévu est impossible (allée privée) car il causerait des nuisances (bruit, circulation, parkings, ruissellement, fragilisation des talus) et une dévalorisation des parcelles voisines.

@238 (27/09/25) : M. Henry Bernard demande que l'ensemble du coteau d'Étretat soit rendu inconstructible et intégralement classé " Parcs et Jardins", aussi conviendrait-il de supprimer l'OAP 387 et de classer la parcelle correspondante en "zone parcs et jardins" comme le reste de la zone UC et les parcelles adjacentes. Si cette OAP est maintenue *« cela signifierait que la protection de cette partie de la zone UR n'est pas une priorité et impliquerait de laisser ma parcelle B 1153 dans son état actuel, à savoir laisser sa partie sud constructible ou la classer de manière à permettre de construire une dépendance. Il s'agit là d'équité, d'égalité et de justice en ne différenciant pas le traitement des zones selon les parcelles ou individus. »* (2 PJ).

@347 (29/09/25) : Anonymat demandé : Opposition à l'OAP 387 à Étretat, Faubourg de l'Église. La parcelle concernée doit être classée en Parc et Jardin. Il est demandé l'annulation de toute disposition visant à créer un accès public via l'allée privée des Tamaris.

Observations diverses concernant Étretat

E19 (04/09/25) : M. Benoît Renié, demande que la parcelle située entre les numéros 6 et 8 de la rue Jacques Offenbach à Étretat soit exclue du périmètre de densification, et soit classée en espace boisé classé ou en zone protégée conformément à sa vocation actuelle et aux engagements patrimoniaux de la commune (2 PJ).

@67 (15/9/25) : Anonymat demandé : Concernant la commune d'Étretat il est signalé que le projet de PLUi soulève plusieurs préoccupations majeures concernant la protection des espaces naturels et patrimoniaux.

1. Déclassement des espaces boisés classés (EBC) : Le projet supprime certains EBC en les reclassant en « zones Parc et Jardin », sans justification valable d'intérêt général, comme l'exige l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Il est demandé leur maintien intégral.
2. Affaiblissement des espaces paysagers protégés : Certains espaces protégés, actuellement inconstructibles, sont reclassés en « Parc et Jardin », réduisant leur niveau de protection et risquant d'ouvrir la porte à des projets immobiliers. Cette modification manque de justification et de cohérence avec les orientations du PADD.
3. Disparition de la zone de protection des monuments historiques : La suppression de cette zone, dont la protection est imposée par le code du patrimoine, crée une illégalité ou une confusion juridique. Il est demandé de rétablir clairement cette protection dans les documents du PLUi.

Selon le contributeur, ces changements affaibliraient la protection des espaces naturels, paysagers et patrimoniaux. Le maintien des EBC, des espaces protégés et le rétablissement de la zone de protection des monuments historiques sont exigés pour éviter des recours contentieux.

@86 (17/09/25) : Anonymat demandé : La parcelle E 261 à Étretat a déjà été constructible avant la modification du PLU. Une étude géologique avait été effectuée par Ginger - sans

restriction formulée. Certains proches voisins, qui n'avaient pas acheté cette parcelle pensant qu'elle ne serait jamais construite, aurait effectué des pressions diverses sur l'ancien maire. Le souhait est donc un reclassement de la parcelle E 261 en zone constructible afin de déposer un nouveau PC en vue d'une construction.

@113 (21/09/25) : Anonymat demandé : Pour le 32 rue des Écoles à Étretat, à l'angle de la rue des Écoles et du chemin des Fondrets. ce dernier est indiqué, dans l'annexe graphique « risques ». Soit ce qui est figuré sur le règlement émane d'une réelle étude et il est souhaité dans ce cas que la la communauté urbaine la communique à cette personne, soit ce n'est pas le cas et dans cette hypothèse il est demandé de limiter cette représentation aux limites du chemin.

@253 (28/09/25) : Anonymat demandé : Les propriétaires d'un bien situé au Hameau Valaine à Étretat, demandent :

1. L'inclusion d'un hangar de 2005 (500 m², parcelle E329) dans la liste des bâtiments pouvant changer de destination, car il n'est plus utilisé pour l'agriculture.
2. Une confirmation que les emplacements réservés ETR03 et ETR04 pour des refuges concernent bien le côté droit du chemin de Valaine en descendant vers Étretat. (1 PJ).

@255 (28/09/25) : M. Van Praet Gérald, demeurant à Étretat, présente de nombreuses propositions (se reporter à sa contribution) et notamment les suivantes :

- Réviser ou supprimer certaines OAP existantes (ex : Le Grand Val, rue Guy de Maupassant).
- Créer des OAP pour l'aménagement et l'extension du parking Fréfossé/Valaine (zonage UG et AUG), avec une gestion écologique et paysagère.
- Amender l'OAP du parking de la Guézane (limitation à 2 ha, 350 places maximum, intégration paysagère).
- Identifier de nouveaux parkings (Bénouville, Fécamp, etc.) et des aires pour camping-cars.
- Développer des voies vertes et des cheminements piétons depuis les communes voisines vers Étretat.

E259 (28/09/25) : M. et Mme Lauzeral Philippe et Christel s'opposent, pour Étretat, au projet de PLUi car il supprime la protection du Clos Lupin (maison-musée de Maurice Leblanc et son parc historique). Actuellement classé en espace paysager protégé, ce site perdrait toute sauvegarde dans le nouveau plan, contrairement aux propriétés voisines. Ils demandent donc son classement en "Bâtiment Remarquable niveau 3" et son parc en "Parc et jardin niveau 2" pour préserver ce patrimoine.

@305 (29/09/25) : Anonymat demandé : Les propriétaires souhaitent que quatre propriétés (anciennes exploitations agricoles et clos-masures sans usage agricole) situées à Étretat soient classées en zone à urbaniser à faible densité (AUE), plutôt que dans une zone agricole (3 PJ pour localiser les parcelles).

Contributions des associations d'Étretat

@50 (12/09/25) : Association Les Amis d'Étretat (représentée par sa présidente Mme Anne-Marie Fournier et par son vice-président M. Philippe Julien-Lafferrière) : Dans sa contribution, comprenant une lettre de 20 pages, l'association est très attachée à la préservation de

l'identité d'Étretat et aborde les enjeux spécifiques d'Étretat.

1. Contexte et enjeux généraux

- Spécificité d'Étretat : L'association souligne la nécessité de préserver l'"Esprit des lieux" d'Étretat, commune au patrimoine naturel, architectural et culturel unique, tout en intégrant les enjeux intercommunaux du PLUi.
- Inspiration des documents existants : Le PLUi doit s'appuyer sur l'AVAP et le PLU 2016 d'Étretat, en les actualisant pour les dix prochaines années.
- Enjeux prioritaires :
 - Redynamiser l'économie touristique via la valorisation des patrimoines.
 - Organiser les mobilités et gérer les flux (signalétique, circulation, parkings).

Protéger la population contre les risques hydriques (inondations, submersions).

2. Observations sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

2.1. OAP sectorielles

- Sectorisation : Reprendre les zones définies dans le PLU 2016 (Front de mer, Centre-ville, Coteaux/grandes villas, Église) et adapter les OAP aux enjeux actuels.
- Nouveaux enjeux à intégrer :
 - Cohérence des constructions : Limiter les immeubles résidentiels dans les zones d'habitations individuelles ou de jardins.
 - Préservation des paysages : Maintenir les jardins et boisements sur les coteaux pour limiter le ruissellement et préserver les vues.
 - Risques hydriques : Intégrer l'arrêté de 2023 sur les risques littoraux et prévoir un PPR spécifique pour Étretat.

2.2. Propositions concrètes

- OAP à créer ou mettre à jour :
 - Aménagement des parkings Fréfosse/Valaine (gestion des ruissellements, zonage UG/AUG).
 - Suppression de certaines OAP sectorielles au profit d'une nomenclature "Parc et Jardin".

Reprise des OAP du PLU 2016, avec mise à jour des projets non réalisés.

3. Observations sur le règlement du PLUi

3.1. Plan de zonage

- Modifications proposées :
 - Classer en zone UE les coteaux sous la chapelle/avenue Damilaville/rue Notre-Dame.
 - Maintenir la cohérence entre les coteaux et éviter les effets "couloir" entre bâtiments.
- Reculs et hauteurs :
 - Reculs : Rétablir des reculs ≥ 5 m (voies publiques) et ≥ 5 à 8 m (limites séparatives) selon les zones (UC, UD, UE).
 - Hauteurs : Revenir aux hauteurs du PLU 2016 (ex. : R+3+C pour UCV1, R+2+C pour UCV2/UR1, R+1+C pour UR2/UR3).
 - Anomalie : Corriger la hauteur autorisée pour le Perrey (zone UL : R+C).

3.2. Espaces boisés et jardins

- Protection renforcée :

- Maintenir les Espaces Bois Classés (EBC) du PLU 2016, surtout en haut des coteaux et zones de ruissellement.
- Élargir les zones "Parc et Jardin" sur les coteaux et le long des voies fréquentées.
- Autoriser les constructions sur les parcelles non bâties en "Parc et Jardin niveau 2", avec emprise au sol limitée à 5% de la superficie.

3.3. Risques et patrimoine

- Risques : Annexer l'arrêté 2023 sur les risques littoraux et prévoir un PPR pour Étretat.
- Patrimoine remarquable : Inclure l'inventaire de l'AVAP dans le PLUi, avec une protection minimale de niveau 2 pour les éléments patrimoniaux majeurs.

3.4. Stationnement : Instaurer 2 places de stationnement par logement (sans exception).

3.5. Divers

- Servitudes : Ajouter la servitude du captage d'eau potable (rue Guy de Maupassant).

Conformité : Mettre à jour les prescriptions de l'AVAP pour qu'elles référencent le PLUi.

4. OAP Sectorielle : Parking de la Guézane (Le Tilleul)

- Avis défavorable : L'association demande :
 - Réduction de l'emprise à <2 ha et limitation à 350 places (VL uniquement).
 - Intégration paysagère et gestion écologique du projet.
 - Modification des limites territoriales pour transférer la parcelle à Étretat.
 - Plan global de stationnement et signalétique concerté avec les acteurs locaux.

Alternatives : Développer des parkings décentralisés et des voies vertes vers Étretat (ex. : route de Bénouville, D39, D940).

5. Annexes : Comparaison des règlements

- Zones clés :
 - Centre-ville (UCV1/UA/UL) : Emprise au sol progressive, hauteurs R+3+C, reculs ≥1 à 3 m.
 - Résidentiel (UR1/UC, UR2/UD, UR3/UE) : Emprise au sol de 20% à 40%, hauteurs R+1+C à R+2+C, reculs ≥3 à 5 m.
 - Espaces naturels (N, NR) : Emprise au sol limitée, hauteurs ≤7 m, reculs ≥5 m.
- Différences PLU 2016 vs PLUi :
 - Le PLUi réduit souvent les reculs et augmente les hauteurs autorisées.
 - Le PLU 2016 était plus restrictif sur les EBC et les espaces paysagers.

5.1. "Parc et Jardin" vs "Espace Boisé Classé"

- Risque : Passer d'EBC à "Parc et Jardin" peut affaiblir la protection, sauf si justifié par un diagnostic environnemental et des enjeux patrimoniaux supérieurs.
- Recommandation : Consulter l'Autorité environnementale avant tout déclassement.

@63 (14/09/25) : Association Nature et Environnement (représentée par son président M. Paul Boulant) : Les points suivants sont soulevés par cette association d'Étretat qui demande une vigilance accrue pour préserver les espaces boisés et le patrimoine bâti :

- Le déclassement d'un espace boisé classé affaiblirait sa protection, alors que ces espaces sont cruciaux pour la biodiversité, le climat, la qualité de l'air et la gestion

des ruissellements.

- Cette requalification pourrait autoriser des aménagements plus permissifs, menaçant les corridors naturels et les engagements du SCoT contre l'artificialisation des sols.
- Une étude d'impact écologique et une justification claire du déclassement sont demandées avant toute décision.
- Le projet d'OAP 387, situé sur les coteaux nord, inquiète en raison de sa proximité avec l'église classée et la zone historique des villas.
- La construction de logements dans ce secteur risquerait d'altérer l'identité patrimoniale et l'attractivité touristique d'Étretat.
- Une pétition citoyenne contre ce projet a déjà recueilli plus de 1 300 signatures, reflétant une forte mobilisation locale.
- Ces sujets engagent l'avenir environnemental, patrimonial et touristique de la commune, et la protection de ces éléments doit rester une priorité absolue pour la collectivité.

3.14 : Fongueusemare

CRI06 (16/09/25) : M. Lemaire, 67 route des Grandes Fermes à Fongueusemare (SCEA de la Chapelle), demande le changement de destination pour deux bâtiments (Charreterie et ancienne étable) : Pour le premier au nord de la parcelle A 340 et au sud de la parcelle A 339 pour le second. Perspective d'arrêt de l'activité et préservation du patrimoine clos-masure.

3. 15 : Fontaine-la-Mallet

@47 (11/09/25) : Anonymat demandé : Sans autres précisions : « *Demande de permis de construire sur la partie chemin plaine de l'église à Fontaine-la-Mallet, actuellement zone non constructible.* »

CU05 (12/09/25) : M. Maurice Jean-Louis, maire de Fontaine-la-Mallet, par lettre du 9 septembre 2025, demande le classement en zone à urbaniser des parcelles C 709 et C 710, d'un hectare chacune, à l'horizon de 2028, la commune ne disposant pas de zones urbanisables suffisantes pour permettre son développement (2 PJ).

@103 (19/09/25) : M. Maurice Jean-Louis, maire de Fontaine-la-Mallet confirme, par lettre du 19 septembre 2025, les termes de sa lettre du 9 septembre 2025 et informe le président de la commission d'enquête que « *le conseil municipal sera appelé à délibérer sur ce point dans sa séance du 16 octobre 2025 afin de confirmer son souhait de voir se concrétiser cette opération d'urbanisme.* »

LH02 (15/09/25) et E75 (16/09/25) : Mme Gilot Françoise et M. Briand Claude demandent le classement en zone constructible de leurs parcelles C 709 et C 710 (1 ha chacune), classées au projet de PLUi en zone agricole. Ces personnes font valoir que ces parcelles forment une enclave et une dent creuse au milieu d'une zone déjà urbanisée, les terrains étant entourés d'habitations et desservis par tous les réseaux. Leur utilisation agricole est jugée inadaptée. Les propriétaires plaident pour un reclassement en zone à urbaniser considérant, d'une part, que les dents creuses doivent être comblées en priorité pour répondre aux besoins futurs de la commune et, d'autre part, que si ces terrains devaient rester classés en zone agricole sans usage défini, ils pourraient être abandonnés et se transformer en dépotoirs sauvages, avec des conséquences néfastes pour le quartier.

CRI09 (24/09/25) et @163 (25/09/25) : Mme Lesauvage Huguette demande le classement de sa parcelle B 786 à Fontaine-la-Mallet en zone constructible (3 PJ).

OCT 03 (25/09/25) : Mme Delahays Jacqueline demande la division et la constructibilité de la parcelle A 43 et du corps de ferme parcelle 571 de 7 611m², 49 Emfrayettes à Fontaine-la-Mallet.

3.16 : Fontenay

E20 (05/09/25), E33 (07/09/25), CU05 (12/09/25), E59, E60 (13/09/25) et @82 (17/09/25) : M. Lefebvre Christian, propriétaire du château du Tôt à Fontenay signale que sa parcelle est actuellement classée en zone Nh du PLU de cette commune. Afin de protéger l'avenir du château et de son site, M. Lefebvre précise qu'il a un acquéreur potentiel (contributions E59 et E60) qui souhaiterait, d'une part, aménager dans le château des chambres d'hôtes « *afin d'avoir des ressources complémentaires pour simplement l'entretien et la sauvegarde du château* » et, d'autre part, aménager « *les anciennes écuries (environ 350 m²) en un espace d'événementiel (séminaire/réception en rez-de-chaussée et aménagement de l'étage en plusieurs chambres pour un hébergement temporaire).* »

Cet acquéreur, médecin, envisagerait d'installer son cabinet médical.

« *Un tel projet permettrait non seulement de sauvegarder le château, mais aussi de dynamiser le potentiel touristique (chambres d'hôtes), culturel (conférences, éventuelles expositions) du territoire régional (...). Ce château est composé d'environ 25 pièces sur 926 m², d'un parc de 5,3 hectares, d'une écurie de plus de 350 m², d'une maison de gardien ainsi que d'une petite maison de 50 m² environ.* » (7 PJ).

@55 (13/09/25) : Mme Eudier Renée demande que sa parcelle ZB 77 à Fontenay soit retirée des zonages Parc et Jardin et clos-masure, et que l'alignement boisé classé ne lui soit pas appliqué. Cette personne fait valoir que sa parcelle « *ne fait pas partie du domaine du Château du Tôt ni de la ferme attenante. Elle ne présente pas, de ce fait, les caractéristiques historiques ou patrimoniales propres aux ensembles auxquels se réfèrent ces protections. (...)* » Mme Eudier s'oppose « *également à l'instauration de l'alignement boisé classé sur [sa] parcelle, celui-ci constituant une contrainte supplémentaire non motivée par un intérêt paysager ou environnemental particulier en ce qui concerne [son] terrain.* » (1 PJ).

E79 (16/09/25) : Mme Grzelczyk Marie-Catherine, maire de Fontenay, présente des remarques et préconisations concernant deux parcelles à Fontenay : ZB 32 (hameau du Tôt) et ZC 66 (1 impasse de la Source).

Pour la parcelle ZB 0032, actuellement en zone Nh et future zone A, elle est protégée pour ses "parcs et jardins" et son château classé comme "élément bâti" à préserver. La mairie souhaite éviter la dégradation de ce patrimoine et autorise uniquement des projets de logements type gîtes ou chambres d'hôtes, ainsi que la reconstruction de l'"orangerie", pour un usage touristique ou des séminaires. En revanche, tout projet incluant de l'événementiel (mariages, fêtes) est exclu.

Pour la parcelle ZC 66, remarquable pour son architecture anglo-normande et son passé historique (ancien hôpital), Mme la maire insiste sur la préservation de son caractère architectural et paysager. Actuellement en zone Ug, elle passera en zone UE dans le futur PLUi, et la mairie souhaite qu'elle soit classée comme "bâti remarquable".

Ces mesures visent à protéger le patrimoine local tout en permettant des usages adaptés.

@338 (29/09/25) : Mme Tocino Célia conteste le zonage retenu pour son habitation se situant 2250 route départementale 111 à Fontenay et précise que « *le choix proposé de*

zonage implique des restrictions lourdes pour l'évolution de mon habitation et de mon bâtiment voisin, en terme de construction nouvelle et d'extension de surfaces. Par conséquent, je demande que ma parcelle et certainement celles de mes voisins du hameau du Tôt soient exclues du projet actuel et fassent l'objet d'une affectation à un autre choix de zonage. »

@345 (29/09/25) : Anonymat demandé : La parcelle ZB 78 à Fontenay est classée en zone A et « Verger ». Il est demandé une révision de cette affectation avec reclassement en zone constructible. Arguments avancés : Continuité du projet familial, situation du terrain, défense incendie.

@363 (29/09/25) : Mme Dochler Laure signale que sa maison au 2245 RD 111, Hameau du Tôt à Fontenay se trouve classée en " parc et jardin". Elle demande de ne pas être sous cette appellation car elle redoute que le zonage retenu ne soit restrictif en termes de construction ou d'agrandissement éventuel sur sa parcelle.

3.17 : Gainneville

E84 (17/09/25) : M. De Jesus Marques Liantino, demeurant au 71 rue de la Libération, à Grainneville, sur un terrain de 4 000 m² précise que les règles d'urbanisme de sa commune (PLU) imposent actuellement :

- Une distance minimale de 75 mètres par rapport à la RN 15 (en fait, il s'agit de la RD 915) pour toute construction.
- Un coefficient d'occupation des sols très faible de 5 %, ce qui limite fortement l'utilisation de son terrain.

Il est précisé que cette règle a pour conséquence d'interdire toute construction sur la grande partie du terrain enherbé du contributeur, située devant le pavillon, avec impossibilité d'y construire une piscine ou un pavillon PMR pour ses parents âgés. Il est proposé de réduire la distance minimale de 75 m à 40 m par rapport à la route.

E101 : 19/09/25) : Anonymat demandé : Pour l'AOP 505 Pimont » à Gainneville, il est prévue 2 voies, la principale à double sens et une seconde traitée sous forme d'une zone de rencontre à double sens donnant la priorité aux modes actifs qui desservira l'intérieur de l'opération en privilégiant un système de bouclage interne. Si la voirie secondaire permet un bouclage interne, une simple voie partagée, à sens unique, suffit. Cela permettra notamment de limiter l'artificialisation (1 PJ).

@229 et @230 (26/09/25) : Les élus d'opposition de la municipalité de Gainneville, représentés par Mme Joséphine Landormi, dénoncent un manque de concertation de la part de la majorité municipale, soulignant qu'aucune commission d'urbanisme ni réunion publique n'a été organisée pour inclure les habitants ou l'opposition dans l'élaboration du PLUI. Quatre points majeurs sont soulevés :

1. Déclassement de zones d'habitation le long de la RD 6015, passant de zone UP à N, sans consultation des habitants, risquant d'impacter leur patrimoine.
2. Déclassement de parcelles historiques (Ut, US) en zone UC, favorisant un projet privé de construction et supprimant des alignements d'arbres classés, tout en menaçant la circulation locale déjà saturée.
3. Déclassement d'une partie de la zone économique de la Briqueterie (UE) en UC, incluant des bâtiments encore actifs, et une incohérence dans la création d'un parking mutualisé entre zones UC et AUYa.
4. Déclassement de l'ancienne école/mairie, retirée de la liste du patrimoine à préserver,

malgré son importance historique et la possibilité de la rénover grâce à des fonds publics.

Les élus demandent une étude approfondie de ces points et s'opposent fermement à ces déclassements, insistant sur la nécessité de préserver le patrimoine et d'associer la population aux décisions. (7 PJ).

@329 (29/09/25) Mme Baril Marie-Joséphine remarque que la parcelle AB 53 à Gainneville n'est pas en agricole, alors qu'elle l'était jusqu'à présent. Elle précise : « *Prévision d'un bassin alors qu'il y a une mare en amont... peut être à réaménager ? Et un étang en aval. Les semis et les récoltes ont toujours été réalisés sans difficulté dans cette parcelle.* »

@344 (29/09/25) : M. Leroux Florian signale qu'une protection de parc et jardin est inscrite sur la partie sud de sa propriété, parcelle AH 40 au 40 rue Martin Luther King à Gainneville. Il précise qu'il s'agit de quelques arbres fruitiers et de nombreux bambous qui n'ont pas vocation à rester puisqu'ils sont très envahissants. Il est donc demandé de retirer cette protection. De plus, même si la protection est levée, la partie sud du terrain restera en espace végétalisé puisque le fond de jardin n'est pas accessible (piscine à l'ouest de la maison et géothermie enterrée à l'est).

3.18 : Gommerville

E04 (29/08/25) et E9 (01/09/25) : M. Raphaël Grandin de Gommerville, propriétaire du clos-masure classé d'intérêt (n° 837), demande une modification des dispositions de l'article 4.3 du règlement écrit (page 52) qui impose une prescription contraignante sur le principe que la longueur de façade doit être supérieure ou égale à deux fois la largeur du pignon, ce qui lui imposerait un agrandissement de seulement 1,08 m à l'arrière de son habitation. M. Grandin propose : « *Concernant la règle de proportion des constructions principales dans les clos-masures, je propose que le ratio de dimensionnement des façades soit réduit pour le bâtiment principal lorsque l'extension est visible depuis la voie publique, selon le principe suivant : Longueur de façade \geq largeur du pignon \times 1,4 Je propose également la suppression de ce ratio pour le bâtiment principal des clos-masures lorsque l'extension est non visible depuis la voie publique. Enfin, je suggère de maintenir l'exigence de formes simples et rectangulaires, comme déjà mentionné dans le règlement en vigueur. Dans mon cas particulier, avec l'extension envisagée de 50 mètres carrés, la longueur totale du bâtiment serait de 13,75 mètres pour une largeur de 9,45 mètres, soit un rapport d'environ 1,45.* » (6 PJ).

E06 (31/08/25) et @146 (24/09/25) : M. et Mme Lecourt Benoît et Isabelle : Propriétaires de la parcelle ZB 30 de 12 154 m² à Gommerville, ces personnes demandent l'ouverture à l'urbanisation de ce terrain, classé au projet de PLUi en zone agricole, afin de le diviser en 14 lots de 600 m² environ. Il est précisé la présence voisine d'un lotissement (rue des Écoliers) « *équipé d'un bassin pour les pompiers et d'une pompe de relevage surdimensionnée (actuellement 7 maisons). Tous les réseaux sont récents et à proximité de la parcelle. La circulation à sens unique avec un rayonnement important, facilitant le passage des pompiers, secours et ramassage des ordures ménagères. L'accès des écoles, la gare, l'autoroute est également très accessible.* » (2 PJ).

@14 (03/09/25) et @ 66 (14/09/25) : M. Panchout Benoist demande, pour la zone N, et pour les anciens corps de ferme, la suppression de la distance maximale de 40 mètres entre l'habitation et la construction d'une annexe, comme pour les clos-masures. Il précise : « *Pour ma part le point d'aménagement possible sur ma parcelle n'est possible qu'à une distance de 65 m de mon habitation, sans quoi je vais devoir couper de vieux arbres et avoir un maigre passage pour atteindre ma maison et cacher la plus belle partie de mon jardin.* » Il

s'agit de la parcelle C 325, impasse de la vallée à Gommerville.

@22, @23, @30 : La mairie de Gommerville souhaite que les éléments suivants puissent être intégrés au projet de PLUi dans le cadre de l'enquête publique :

- @22 (05/09/25) : « *Le hameau de la Vallée n'est pas couvert par une défense extérieure contre l'incendie (DECI) conforme au règlement départemental. Les réseaux d'adduction d'eau potable ne permettant pas l'ajout d'une borne avec un débit suffisant et ne disposant de terrain permettant d'installer une réserve incendie, la commune souhaite ajouter un emplacement réservé sur la parcelle ZA0028 pour un projet d'installation d'une réserve incendie.* » (1 PJ).
- @23 (05/09/25) : « *Dans le cadre du projet de réhabilitation du groupe scolaire, des bâtiments pourraient être cédés avec un changement de destination (Équipement public vers Habitation). Ce nouvel usage n'étant pas possible en zone UG, nous souhaitons que les portions des parcelles A200 et A220 correspondant aux 3 bâtiments anciens du groupe scolaire (Ancienne mairie / Classe Henri Berna / Logement de fonction) soient intégrées en zone UD plutôt qu'en zone UG.* » (1 PJ).
- @30 (08/09/25) : « *Les haies, alignements d'arbres et espaces boisés constituent un élément majeur du cadre de vie communal. Leur apport à la biodiversité et au paysage est primordial. La commune souhaite les valoriser (...) pour les préserver. La commune souhaite aussi l'ajout de haie à créer pour améliorer la continuité écologique et améliorer le cadre paysager en particulier dans les interfaces entre zones et agricoles.* » (1 PJ).
- @112 (21/09/25) : Les parcelles B 252, B 254 et B 255 ont été classées en zone UYd (activités aéronautiques) dans le règlement graphique. Or, dans le PLU actuel, elles accueillent des activités de services et d'artisanat, sans lien avec l'aéronautique. Pour préserver ces usages et maintenir des contraintes similaires à celles existantes, il est proposé de les reclasser en zone UYe (petit artisanat).

@234 (27/09/25) : Il est signalé que le manoir de Rébomard, bien que monument classé, n'est pas présent sur l'annexe des SUP, et il est demandé l'intégration de ce manoir en tant que servitude AC1 pour éviter toute ambiguïté et un oubli lors de l'instruction.

@193 (26/09/25) : M. Friboulet Serge, possède un terrain de 3 000 m² à Gommerville sur lequel est implanté sa maison et signale qu'il est restreint actuellement à une dépendance de 30 m². Il demande à bénéficier d'une surface plus importante compte tenu de la surface de son terrain.

SRC11(26/09/25) : M. et Mme Clatot Jean-Luc : Concernant la commune de Gommerville parcelle ZC 1, il est demandé un changement de zone pour que cette parcelle soit constructible. Ce terrain qui bénéficie d'accès pourrait permettre la continuité du lotissement existant.

SRC12 (26/09/25) : M. et Mme Clatot Jean-Luc : Concernant la commune de Gommerville, parcelle B 327, il est contesté le bien fondé de conserver des arbres de hauts-jets en fin de vie. Par ailleurs, au sud il est également fait mention d'arbres de hauts-jets, mais il y a seulement des ronces. D'autre part, pour l'OAP 61 rue du Château, prévue pour 7 futurs logements, cette opération est projetée par un organisme. La demande est de classer la parcelle afin que les propriétaires puissent construire eux-mêmes ou vendre à un constructeur.

CU15 : (29/09/25) (Courrier inséré dans le registre avec plans) : Mme Legembre Valérie , propriétaire des parcelles 395 et 122 à Gainneville signale que dans le règlement graphique

du PLUi, sur la bordure est de la parcelle 395, un alignement d'arbres qui n'a jamais existé (y compris dans les plans du PLU actuel) est matérialisé.

Elle s'interroge sur la différence entre des arbres plantés sur un talus de clos-masure et un alignement d'arbres.

Elle souhaite savoir si les alignements repérés sur sa parcelle 122 sont « classés ». Elle souhaite également connaître les droits, devoirs et obligations des deux types d'alignement, arbres sur talus de clos-masure et alignement d'arbres classés.

3.19 : Gonfreville-l'Orcher

@204 (26/09/25) : M. Alban Bruneau, maire de Gonfreville-l'Orcher, par lettre datée du 15 septembre 2025, présentent « *quelques observations mineures sur son territoire, lesquelles n'ont pas vocation à remettre en cause l'équilibre général du projet de PLUi. Ces observations visent principalement à préciser ou améliorer certains points.* »

- « Observation n°1 : Classement en zone N de l'ensemble de la parcelle cadastrée section AA n° 166 sise route de Saint Laurent afin de conforter les espaces naturels et boisés présents et de limiter l'urbanisation ;
- Observation n°2 : Modification du zonage de la parcelle cadastrée section AC n° 5 situé au Nord Ouest du Manoir de Bévilliers de la zone A vers la zone N. Il s'agit d'un secteur naturel à préserver et n'a pas vocation à développer l'agriculture ;
- Observation n°3 : Proposition d'un emplacement réservé le long des Chemins ruraux n°8 et n°10 afin d'élargir les voies pour sécuriser et favoriser le développement des modes doux ;
- Observation n°4 : Suppression de la zone « parc et jardin » sur les parcelles cadastrées section AI n° 56 et 57 sises route d'Orcher et classement de la parcelle cadastrée section AI n° 59 en « parc et jardin » afin de limiter l'implantation de nouvelles constructions dans un secteur soumis aux risques d'éboulements de falaise (PPRN) ;
- Observation n°5 : Suppression de la zone « parc et jardin » sur la parcelle non cadastrée correspondant à la place du Monument aux Morts au sud de la parcelle cadastrée section BE n° 275 ;
- Observation n°6 : Modification partielle du zonage de la partie Nord de la parcelle cadastrée section AH n° 12 sise rue du Général d'Harcourt de la zone N vers la zone A afin d'y développer l'activité agricole. » Des extraits de plan sont joints à la lettre du maire.

@350 (29/09/25) : M. Lamerant Alain : Il est précisé pour le clos-masure du Pradon à Gonfreville-l'Orcher :

- Mise à jour des usages des bâtiments GO15 et GO16 classification actuelle (usage agricole) pour refléter leur usage réel (commercial).
- Bâtiments GO13 et GO14 : Pouvoir changer leur destination à terme (ex. : habitat touristique), car non fonctionnels pour un usage agricole.
- Bâtiment mitoyen à GO15 : Clarifier son classement actuel (agricole ou commercial) et permettre un changement de destination pour un projet de diversification agricole.
- Bâtiment sur la parcelle AC 55 : Répertorier ce bâtiment comme pouvant changer de destination.
- Mare : Sans utilité actuelle. Faut-il la conserver ?
- Alignements d'arbres : Peupliers le long du chemin rural 10 (non représentatifs du Pays de Caux) : souhait de ne pas les remplacer après leur mort. Double rangée de

hêtres derrière le bâtiment GO13 et le long du chemin rural 10 (à l'est du verger) : souhait de supprimer la rangée intérieure pour recréer des talus sur le périmètre actuel de la ferme (1 PJ).

@355 (29/09/25) : M. Palfray Emmanuel exploite depuis 2009 une plateforme de compostage de déchets verts à Gonfreville-l'Orcher, autorisée et utile pour l'agriculture locale. Pourtant, le projet de PLUi prévoit de classer cette zone en zone agricole ignorant son activité existante. Il demande, estimant que son activité, écologique et économique, mérite d'être préservée et intégrée au PLUi :

- Un classement en Stécal pour maintenir et développer son activité.
- Une révision de l'axe de ruissellement dans le PPRI, car les protections existantes (talus, bassins) rendent le zonage actuel inadapté (1 PJ).

3.20 : Gonneville-la-Mallet

CRI10 (11/09/25) M. Bourel Jean-Pierre demande que sa parcelle A 120 à Gonneville-la-Mallet actuellement classée en zone agricole, soit classée constructible. Depuis 2019 un projet élaboré par Nexity pour la construction de 55 pavillons comprenant des logements sociaux est en attente.

@122 (21/09/25) : Anonymat demandé : Il est demandé pour la parcelle B 357, 3 bis rue de la Gigonière à Gonneville-la-Mallet que le bâtiment agricole puisse être réhabilité et devenir une habitation (1 PJ).

@242 (27/09/25) : M. Durecu Cédric, demeurant à Gonneville-la-Mallet, propose pour sa commune (1 PJ) :

- Rue Léon Duboc : Raccordement sécurisé et alignement des constructions.
- Entrée du bourg : Réduire les constructions, créer une liaison RD74-RD139, et sécuriser le carrefour.
- Négoce Lethuillier : Réaménager le carrefour via un PPP et densifier près du bourg.
- Îlot Ouest/Parc des Entrepreneurs : Élargir le périmètre, mixité habitat-commerces, parking souterrain, et écran paysager.
- Rue Victor Mény : Annuler l'urbanisation près de la station d'épuration, réserver l'espace pour sa rénovation.
- 20 bâtiments : Éviter les divisions cadastrales pour préserver le patrimoine.

D'autre part, M. Durecu propose :

- Pour Montivilliers : Relier la zone de la Belle Étoile à la RD 31 et déménager l'école/collège pour dynamiser le centre-ville.
- Pour Criqueotot-l'Esneval : Intégrer des espaces réservés pour fluidifier la circulation avant toute densification.

@340 (29/09/25) : Le cabinet d'avocats HSDP à Caen intervient pour le compte de M. Durecu Cédric qui souhaite transformer son clos-masure à Gonneville-la-Mallet (bâtiment traditionnel) en gîtes touristiques, avec une piscine et un kiosque. Cependant, le futur PLUi le classe en zone agricole stricte, bloquant tout changement d'usage. Son avocat souligne que :

- Ce projet préserve le patrimoine local et dynamise le tourisme rural.
- Il respecte les objectifs énergétiques et de densification du PLUi.

- La DDTM a donné un avis favorable, confirmant la compatibilité du projet avec les règles d'urbanisme.

Il est par conséquent demandé un changement de destination pour ce clos-masure, soit par un pastillage (article L.151-11 du code de l'urbanisme), soit par un classement en Stécal (article L.151-13). (1 PJ).

3.21 : Graimbouville

E15 et E16 (04/09/25) et @311 (29/09/25) : : M. Alexandre Chaix de Graimbouville souhaite transformer le bâtiment GRB22 (parcelle B 643, B 541 Hameau de la Brière, à Graimbouville) en gîte. Trois points sont soulevés pour adapter les règles afin de concilier projet et patrimoine local.:

1. Assainissement : Malgré l'interdiction pour les nouvelles constructions, il est demandé confirmation que le raccordement au collectif est possible, la maison étant déjà connectée.
2. Erreur de surface : Le bâtiment est indiqué à 18 m², mais sa surface réelle est de 33 m² (plancher) et 47 m² (emprise au sol).

Extension en forme de L : Il est proposé une extension pour préserver un passage historique, mais la réglementation clos-masure impose une forme rectangulaire. Il est demandé : soit une modification de la règle pour autoriser les formes L ou T, ou suppression du classement clos-masure (la longère n'est pas d'origine, et plusieurs critères manquent). (3 PJ).

SRC10 (26/09/25) : M. et Mme Clatot Jean-Luc : Concernant la commune de Graimbouville, parcelle ZE 10, il est demandé de revoir le projet de Stécal d'activité économique 110, car cette parcelle de 5 ha n'aura plus d'accès à la voie communale. Il faut aussi signaler que l'accès à la parcelle créée sera dans un virage et donc dangereux. De plus ce projet risque d'engendrer des nuisances pour les habitations de l'ancienne cour de ferme.

@197, @198 (26/09/25) et @274 (28/09/25) : SAS Dumesnil : L'entreprise de négoce agricole installée depuis 1951 au centre de Graimbouville, est considérée par la commune comme incompatible avec le développement résidentiel du bourg. La commune souhaite son départ pour requalifier l'espace, tandis que la société Dumesnil défend son utilité pour les agriculteurs locaux et souligne les contraintes (coût, surface insuffisante) d'un déménagement. La famille Dumesnil a toujours soutenu le développement local en cédant des terrains pour des équipements publics. Aujourd'hui, elle accepte de délocaliser son activité économique, mais conteste l'OAP 311 qui menace sa propriété privée et son cadre de vie, demandant une révision des limites du projet pour préserver son attachement à la commune (3 PJ).

@240 (27/09/25) : Anonymat demandé : Afin d'éviter les risques, préserver l'écosystème et clarifier les responsabilités, les propriétaires des parcelles B 708, B 709 et B 464 à Graimbouville demandent à ce que les parcelles B 707, B 708, B 464 et B 463 restent en zone naturelle (et non en zone à urbaniser) dans le PLUi, pour deux raisons majeures :

1. Risques naturels
 - Effondrement historique en 1995 et affaissements récents (ex. : cuvette de 4 m x 5 m sur B 464).
 - Ces parcelles sont en zone à haut risque (plans 2019 et 2025).
2. Enjeux environnementaux et juridiques
 - Projet de verger naturel sur B 709 et préservation d'arbres centenaires.

- Risque de responsabilité en cas de dommages liés à une urbanisation (jurisprudence sur les troubles de voisinage). (3 PJ).

@241 (27/09/25) : La famille Dequille-Recher Carole, Michel et Jonathan présente les mêmes remarques que celles précisées en @240 sous anonymat.

@272 et @275 (28/09/25) : M. Girard Denis est opposé à la transformation à Graimbouville des zones classées naturelles au PLU de 2022 en zones constructibles car il est attaché au caractère rural de la commune en laissant toute sa place à la nature ou à l'exploitation agricole. Il ne veut pas que le village se transforme « *en banlieue résidentielle qui s'accompagne de toujours plus de nuisances de toutes sortes.* »

@276 (28/09/25) : Anonymat demandé : Contestation du changement de statut de plusieurs parcelles à Graimbouville (voir contribution) auparavant naturelles et situées au-dessus d'une marnière, en parcelles constructibles. Cette décision semble incohérente avec le projet déjà prévu sur le Clos Lepinay et incompatible avec l'unité paysagère du clos-masure résidentiel de la contributrice, celle-ci demandant que les règles d'urbanisme soient appliquées équitablement, notamment à proximité d'un bâtiment historique.

@279 (28/09/25) : M. Palacios Pol : Pour les parcelles B 181, B 561, B 555 à Graimbouville, nécessité de préservation et de renforcement d'un zonage N existant en lieu et place d'un zonage urbain car, selon cette personne, les modifications prévues dans le PLUi 2025 sont contraires :

- aux objectifs de continuité écologique et de protection de la biodiversité,
- à la préservation du patrimoine paysager et architectural,
- aux impératifs de sécurité publique (risque marnière, tranquillité, recommandations de la gendarmerie).

Il est donc demandé expressément que le zonage du PLU de 2022 soit maintenu, avec une protection renforcée des alignements d'arbres, des espaces boisés, des vues et perspectives paysagères et architecturales et du chemin communal 8 (3 PJ).

@310 (29/09/25) : M. Palacios Matias : Sur la commune de Graimbouville il est signalé qu'il manque sur la carte un alignement d'arbres remarquables centenaires entre les parcelles B 182 et B 561 ainsi que B 181 et B 709. Un changement de zonage est envisagé pour transformer une zone naturelle en zone urbaine. Le contributeur est en faveur du maintien en zone naturelle de cette zone dont il est voisin (1 PJ).

@351 et @352 (29/09/25) : Mme Huguenin Carole signale une erreur dans les limites de zones A et UD. Le petit bâtiment (garage) sur la parcelle voisine n'est pas à l'endroit indiqué mais un peu plus bas sur la parcelle voisine. Par conséquent il conviendrait de déclasser en A une partie de la parcelle derrière le talus classée en zone UD (1 PJ)..

@354 (29/09/25) : Mme et M. Alyanakian Marie-Alexandra et Vasken : Opposition au projet de reclassement de certaines parcelles cadastrales de zones naturelles N en zones UE sur la commune de Graimbouville. Il est demandé la préservation de ces espaces non bâtis, ce qui représentera à la fois un atout environnemental et une garantie de sécurité.

3.22 : Harfleur

E129 et HAR01 (22/09/25) : M. Porchy Marc : La parcelle AC 536 à Harfleur, partiellement en zone N, devrait être 100 % agricole. Le Stécal actuel, trop restrictif, empêche les constructions agricoles et limite les projets touristiques (yourte, gîtes, sanitaires). Solutions

proposées :

- Élargir les règles du Stécal pour autoriser bâtiments agricoles et hébergements touristiques.
- Ou supprimer/réduire le Stécal (en confirmant que le tourisme relève de la diversification agricole en zone A). Contexte : Surface constructible très limitée, activités agricoles et touristiques indissociables.

E186 (25/09/25) : Mme Morel Christine, maire d'Harfleur, accompagne sa lettre du 22 septembre 2025, d'un document de 11 pages présentant un certain nombre de propositions portant notamment sur : le plan de zonage, le patrimoine naturel, les parcs et jardins, les emplacements réservés, les ensembles urbains cohérents, le plan des risques, le plan des hauteurs, les OAP sectorielles et l'OAP Nature et Biodiversité,, les secteurs de diversité commerciale, le stationnement, le règlement écrit et le plan des servitudes d'utilité publique. (1 PJ).

3.23 : Le Havre

@01 et E02 (28/08/25) : MM. Vasseur Romain et Claude de la Boulangerie Vasseur, 21 rue Paul Doumer au Havre, demande la mise en place de deux places de stationnement en « arrêt minute » de chaque côté de la rue, *« afin que [les] clients puissent s'arrêter rapidement faire leurs achats, sans saturer le stationnement. »* (verbalisation par voiture banalisée, perte de clientèle, des magasins ont dû fermer).

@5 (31/08/25) et @54 (12/09/25) : M. Jean-Pierre Thouret souhaite savoir si l'ancien terrain de football du quartier des Neiges (ancien stade Eugène Friot), dans le quartier sud du Havre, sera classé en zone Ulvp (secteur urbain d'activités industrielles et portuaires), *« malgré la demande de la ville du Havre d'un classement en zone UC comme le quartier des Neiges. »*

D'autre part, M. Thouret signale que *« sur le quartier des Neiges la maison n'apparaît pas dans la parcelle n° 592. »* (2 PJ).

E21 (05/09/25) et E208 (26/09/25) : Dans sa lettre du 5 septembre 2025, M. Jean-Baptiste Gastinne, premier adjoint au maire du Havre, chargé de l'urbanisme et de l'environnement, demande que soit apporté, dans le cadre de l'enquête publique, un certain nombre de compléments au projet de PLUi, en proposant des ajustements de rédaction des OAP, du règlement écrit et du répertoire du patrimoine, ainsi que des corrections de forme. Une annexe de six pages est jointe à la lettre.

D'autre part, dans sa lettre du 25 septembre 2025 (E208 - 26/08/25), M. Jean-Baptiste Gastinne, propose deux ajustements de zonage UA :

- Inclure l'îlot entre les rues Président Wilson, Gobelins et Foubert pour densifier et reconverter le site de l'ex-école des Gobelins.
- Étendre la zone UApm pour correspondre au périmètre UNESCO et inclure le Centre de commerce international et le bassin de la Citadelle, assurant cohérence urbaine et patrimoniale. (8 PJ).

@27 (08/09/25) : M. Allinmat Mickaël demande la modification du projet de PLUi pour les parcelles AE 291 et AE 394 à Fontaine-la-Mallet, d'une superficie de 8 000 m² classées en zone NA (terrain protégé pour l'environnement. Ces parcelles, autrefois utilisées comme corridors écologiques entre la forêt de Montgeon et le parc de Rouelles, sont désormais isolées par des routes départementales et des lotissements, rendant impossible leur rôle environnemental initial. Inutilisables pour l'agriculture ou l'élevage en raison de leur proximité

avec des habitations, elles bénéficient cependant d'un accès aux commodités (eau, électricité, voirie). M. Allinmat a obtenu plusieurs validations techniques : la possibilité de construire avec une fosse septique (confirmée par la communauté urbaine), la faisabilité du projet au niveau de la voirie (validée par la direction des routes départementales), et l'adéquation du projet avec les objectifs territoriaux (confirmée par la mairie du Havre et la communauté urbaine). Malgré un certificat d'urbanisme déposé en juillet 2024, qui bien que négatif sur la nature du terrain, était viable sur les autres aspects, sa demande n'a pas été prise en compte dans le PLUi. M. Allinmate sollicite donc une réévaluation de sa demande ou, à défaut, une réponse motivée expliquant les raisons du rejet, afin de pouvoir adapter son projet aux exigences du territoire. Son objectif est de contribuer de manière constructive à l'aménagement local, dans le respect des règles d'urbanisme et des intérêts communautaires (PJ 4).

E42 (10/09/25) : Mme Courchai Nathalie est propriétaire du bâtiment agricole n° 719 situé au Hameau d'Épremesnil au Havre. Dans le projet de PLUi, il est précisé : « *Si création ou changement de menuiseries, préférer le bois ou l'aluminium avec modénatures et petits bois. Pas de volets roulants mais des volets en bois à battants ou repliés en tableau.* » Or, j'ai vendu deux bâtiments agricoles voisins qui ont changé de destination en habitation. Ces logements sont aujourd'hui équipés de baies en aluminium noir et de volets roulants avec coffre intérieur. Le bâtiment n° 719 ayant vocation à être transformé à son tour, appliquer strictement la prescription citée créerait une incohérence et risquerait de dénaturer le site par rapport aux transformations déjà réalisées juste à côté. Je souhaite donc que cette prescription soit revue ou assouplie afin de permettre une harmonisation avec les constructions voisines. »

@61 (14/09/25) : M. et Mme Clément Pierre-Yves signalent qu'ils ont constaté que leur parcelle au Havre était classée en jardin remarquable de niveau 2. Ils ne comprennent pas pourquoi ce classement car ils sont les seuls de la rue, alors qu'il y a d'autres maisons avec jardin. En ce sens, l'intérêt écologique d'un seul jardin leur semble peu pertinent et demandent le déclassement « jardin remarquable » de cette parcelle.

E97 (18/09/25 : M. et Mme Luco Camille demande des renseignements sur les futures règles d'aménagement, rénovation, extension, applicables au secteur de Bléville au Havre et plus particulièrement pour la rue Guy Moquet.

@104 (19/09/25) : « Max » : Le bâtiment situé 40 boulevard Jules Durand au Havre (parcelle NM 130), propriété de TCH DE ANGELI, est classé comme "Patrimoine bâti à protéger" pour des raisons culturelles, historiques et architecturales. Cependant, il est abandonné depuis la fermeture de l'usine en 2023 : la charpente s'est effondrée, les murs sont très dégradés, et son état constitue un obstacle technique et économique pour la reconquête du site industriel (4 ha). Il est demandé de lever cette protection urbanistique uniquement pour ce bâtiment, afin de faciliter sa réhabilitation ou sa démolition par de futurs repreneurs.

@140 (23/09/25) : Mme Cobos-Steiner Annabelle, au nom de la SHEMA, gestionnaire des ZAC Le Havre Plateau et Le Mesnil, formule plusieurs remarques pour adapter le PLUi aux réalités de ces zones :

Pour la ZAC Le Havre Plateau :

- Demande d'autoriser les activités industrielles (actuellement interdites en zone UYe), sous réserve de leur compatibilité avec l'habitat voisin.
- Souhaite augmenter le nombre de teintes autorisées pour les façades et porter la hauteur maximale des clôtures à 2 mètres (au lieu de 1,80 m).

Pour la ZAC Le Mesnil :

- Propose de protéger le boisement sud et le talus cauchois en les rendant non constructibles.
- Relève des incohérences dans l'OAP (alignements, voiries, mitoyenneté) et des contraintes excessives (interdiction d'hébergements, hôtels, bureaux), limitant le développement économique.
- Demande d'autoriser les commerces de moins de 300 m² et d'assouplir les règles sur les teintes de façades et la hauteur des clôtures.

L'objectif est d'harmoniser le PLUi avec les projets d'aménagement et les besoins économiques des ZAC.

@144 (24/09/25) et @326 (29/09/25) : Association Écologie pour Le Havre (EPLH) représentée par Mme Leroy Annie : Le PPRT de la ZIP du Havre, annexé au PLUi, repose sur un PPI actuellement contesté devant le tribunal administratif de Rouen. Son annulation probable impliquerait la révision du PPRT et l'extension des servitudes, rendant rapidement caduque la mise à jour du PLUi et créant une insécurité juridique. De plus, le projet « Air Products » contreviendrait aux règles de sécurité de la circulaire du 10 mai 2010. Avec un rayon de risque porté à 15 km, le PPRT couvrirait un vaste territoire, d'Octeville à Tancarville et d'Angerville-l'Orcher à Genneville (Calvados).

Nota : La contribution @143 de M. Thomas Rémi (24/09/25) présente les mêmes remarques.

D'autre part, Mme Leroy, au nom de son association, considère que le projet de PLUi est insuffisant face au changement climatique et demande la protection intégrale des espaces naturels portuaires, l'arrêt de l'extension industrielle et un meilleur respect des mesures environnementales. Le PLUi actuel est jugé prématuré, imprécis et scientifiquement contradictoire, sous-estimant fortement les risques climatiques pour les quartiers sud et est du Havre. La protection des espaces naturels et agricoles, notamment les herbages de Saint-Vigor-d'Ymonville, la virgule du Hode et le reposoir sur dune, est essentielle. Les mesures ERC sont insuffisantes et les grands projets industriels existants ont des impacts environnementaux majeurs. Toute nouvelle artificialisation est refusée, et les futurs projets doivent se concentrer sur des zones déjà urbanisées.

Dans le même esprit :

@196 (26/09/25) et @250 (28/09/25) : Anonymat demandé : Il est souhaité « *que Haropa et les entreprises de la zone industrielle prennent plus en compte la biodiversité en général* » compte tenu de la proximité de la réserve naturelle nationale car « *une grande biodiversité y est présente et c'est notre bien à tous. Ne pas bétonner, combler le moindre fossé, utiliser la moindre parcelle ayant un aspect sauvage. Garder un peu de sauvage (évite un entretien coûteux et inutile). Crapauds, tritons et salamandres vous remercient chaleureusement et probablement insectes.* »

@175 (25/09/25) : Anonymat demandé : Construction rue Romain Rolland au Havre (quartier de Sanvic) : Dans cette zone il est possible de construire un immeuble, mais vu la disposition du terrain cela semble difficile. Il existe déjà de nombreux immeubles dans le quartier qui devient saturé.

@254 (28/09/25) : M. Brier Marceau, propriétaire de la parcelle JJ 365 située 69 rue Ernest Renan au Havre, constate que sa parcelle va être classée parcs et jardins 3. Il souhaite pouvoir agrandir sa maison (qui n'apparaît pas encore entièrement sur le cadastre, mais sur acropole oui) jusqu'en limite de propriété au 67 rue E. Renan, sans que ce classement ne l'en empêche. Il est précisé : « *Cette partie du terrain est actuellement engazonnée. Le reste de la parcelle, linéaire sur rue, peut conserver ce classement, des arbres fruitiers ayant été récemment plantés.* »

E260 (28/09/25) : Mme Pélicant Sophie demande que sa parcelle B 52, située 81 rue Sophie Blanchard au Havre (secteur de Dollemard), classée en A avec absence de vocation agricole réelle, soit classée en zone constructible. (2 PJ).

Concernant Mme Pélicant , son avocat est intervenu :

CU02 (29/08/25) : Cabinet d'avocats « Leclercq et Tarteret » : Lettre (LRAR) du 25/08/25 : Agissant en qualité de conseil de Mme Pélicant Sophie, il est demandé le classement en zone UC d'un ensemble immobilier composé des parcelles section OB n° 51, 52, 53, 63 et 64 au Havre, parcelles classées en zone agricole au projet de PLUi.

- L'article R.151-22 du code de l'urbanisme définit les critères pour le classement en zone agricole : « *Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.* »
- La jurisprudence administrative (arrêts de la Cour Administrative d'Appel de Lyon et du Conseil d'État) souligne que le classement en zone agricole doit être justifié par la préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.
- Les orientations du PADD prévoit une densification encadrée des hameaux urbains structurés.
- Le secteur est décrit comme un hameau avec plusieurs constructions existantes et une proximité immédiate avec une zone d'aménagement concerté (ZAC) et d'un projet d'écoquartier en cours de développement, renforçant la vocation urbaine du secteur.
- Les parcelles sont situées à proximité de l'aéroport, ce qui limite leur usage agricole.
- Les sols sont humides et instables, ce qui rend toute exploitation agricole non viable.
- Absence totale d'exploitation agricole passée ou actuelle sur les parcelles.

Nota : Mme Pélicant Sophie a déposé en @318, le 29 septembre 2025, les mêmes arguments ci-dessus (CU02) que son cabinet d'avocats (5 PJ).

E309 (29/09/25) : Mme Royer Amandine, représentant l'association « La Ligue Havraise » demande pour la propriété d'Éprémesnil (parcelle AB 120, secteur des Rouelles) la suppression de deux bâtiments du répertoire des bâtiments remarquables. Ancien logis (fiche 418, niveau 3) et bâtiment annexe (niveau 2). La suppression de la qualification en clos-masure est jugée non pertinente : les fiches LH36 et LH129 autorisent le changement de destination du site, sous réserve du respect de la qualité paysagère. Cette disposition satisfait l'association mais ces fiches qualifient le site de « clos-masure identifié » or, aucune autre pièce du PLUi ne mentionne ce classement, le site n'est pas en zone agricole (il est en zone naturelle), la composition bâtie ne correspond pas à la définition d'un clos-masure (pas de cour centrale ni de talus plantés). (6 PJ).

@358 et @367 (29/09/25) : M. Landry Nicolas : Intervenant au titre de référent de la direction Cycle de l'Eau de la communauté urbaine, en tant que concessionnaire eau potable et assainissement, M. Landry signale des points à corriger dans plusieurs OAP :

- Erreurs matérielles sur la description des réseaux (OAP n° 29, 31, 32, 519, 538).
- Nécessité d'indiquer les points de connexion aux réseaux, certaines voies publiques étant dépourvues de réseaux (OAP n° 15, 141, 166, 225, 246, 294, 344, 345, 381, 400, 503, 522, 544, 557).
- Adaptation des schémas de principe en raison d'emplacements réservés ou de réseaux en servitude (OAP n° 372, 533).

@366 (29/09/25) : M. Heitekava Siliaco, au nom de « Spirit Grands Projets » demande une adaptation ciblée du PLUi pour le site de la friche Lipton – Caucriauville (50 av. du 8 mai 1945, parcelles SL 330/SL 332). L'objectif est d'autoriser un projet mixte incluant :

- Un datacenter (classé en sous-destination "entrepôt") en zone UB, sous conditions strictes.
- Des maisons groupées (volet résidentiel limité).
- Des activités artisanales/commerciales compatibles.

Modifications demandées :

1. Ouverture encadrée de la sous-destination "entrepôt" pour le datacenter, avec :
 - Intégration paysagère (écrans végétaux, façades soignées).
 - Maîtrise des flux logistiques et des nuisances (bruit, rejets, énergie/eau).
2. Assouplissement de la clause d'"opération d'ensemble" pour permettre un phasage des réalisations, tout en garantissant la cohérence urbaine et paysagère via un schéma directeur.

Intérêts :

- Reconversion d'une friche avec une activité à forte valeur ajoutée.
- Création d'emplois et de recettes fiscales locales.
- Contribution à la souveraineté numérique.
- Préservation du cadre de vie grâce à des prescriptions environnementales strictes.
- Mixité équilibrée (habitat/activités) adaptée au quartier. (1 PJ).

3.24 : Hermeville

Aucune contribution pour la commune d'Hermeville.

3.25 : Heuqueville

MON08 (25/09/25) M. et Mme Lebrun Pierre et Christiane : Réclamation pour placer en zone U les parcelles ZE 38, 40, 41 et 42. Ces parcelles furent constructibles par le passé et sont devenues inconstructibles par l'application de la loi littorale. Ces terres ne sont plus cultivées elles sont proches du centre-bourg et des réseaux. Le maire de la commune a accordé une demande préalable.

3.26 : Manéglise

Aucune contribution pour la commune de Manéglise.

3.27 : Mannevillette

E80 (16/09/25) : Consorts Lecomte, représentés par Mme Craquelin Marie-Thérèse : Il est signalé que la parcelle ZG 25 de 8 462 m² à Mannevillette est située dans une dent creuse et qu'elle est desservie par les réseaux. Bien que non cultivée, elle est libre mais toujours entretenue. Il est demandé que cette parcelle soit constructible et il est ajouté : « *Surtout que nous sommes prêts à accepter le projet d'un chemin piétonnier sur cette parcelle.* » (1 PJ).

@127 (22/09/25) : M. et Mme Lecalier : Demande de permis de construire pour deux maisons individuelles sur un terrain agricole de 3 000 m² (section ZC 57), plat et viabilisé, situé à Cauville-sur-Mer, accolé à leur résidence principale au 1 allée des Frênes à Mannevillette. Les maisons, de plain-pied et aux normes PMR, s'intégreront esthétiquement

au hameau. Les maires des deux communes et la banque ont donné leur accord. Projet destiné à deux résidences principales familiales. Photos jointes. Disponible pour tout complément (5 PJ).

3.28 : Montivilliers

CU09 : (08/09/2025) : Cabinet d'avocats EBC (Rouen), représentant M. Marcel Hérouard, propriétaire d'une parcelle AI n° 513, chemin de la Ferme de Rébultot, à Montivilliers. M. Hérouard demande que sa parcelle classée en zone A et en "clos-masure" dans le PLUi soit reclassée en zone urbaine, conformément à son historique (PLU) et à son contexte local. Sa parcelle, située dans un hameau urbanisé et desservi par les réseaux, n'a pas la vocation agricole potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (erreur manifeste d'appréciation, selon la jurisprudence ex CE 25 mai 1994, Commune d'Herbeys).

Le classement est incohérent avec le SCoT, qui autorise les constructions dans les hameaux existants sous conditions (desserte par les réseaux, respect du patrimoine, etc.). Les données démographiques utilisées sont obsolètes (2008-2018), faussant les besoins en logements. Le "clos-masure" est mal justifié (critères traditionnels non remplis).

@100 (18/09/25) : M. et Mme Eudier-Letourneur David et Audrey s'opposent à l'alignement boisé sur la parcelle CC 588 à Montivilliers :

- Absence de boisement en limite de propriété.
- Traitement inégal des parcelles riveraines.
- Existence de documents d'urbanisme opposables.
- Impact sur l'exploitation agricole voisine.
- Privation d'une vue (1 PJ).

@107 (19/09/25) : Anonymat demandé : Opposition au classement en EBC du terrain 51 rue Jean Jaurès à Montivilliers (AS 300/135, 4 645 m²). Ce terrain, partiellement boisé et déjà bâti, est mitoyen à une zone constructible (UC). Son classement en espace boisé lassé serait injustifié (peu de végétation, incohérence urbanistique) et préjudiciable (acquis en 2021 pour son potentiel constructible). Proposition : Limiter l'EBC à son strict minimum et reclasser le reste en zone UC pour une cohérence avec le quartier (1 PJ).

HAR03 (22/09/25) et @141 (23/09/25) : Cabinet d'avocats « Lenglet-Malbesin » représentant la Société Eurodelta (exploitante) et la SCI Carpe Diem (propriétaire) du terrain CH 250 de 9 500 m² situé 13 rue Van Gogh à Montivilliers.

Demande de reclassement du terrain, proposé en zone A dans le projet de PLUi, en zone Uy en raison de son utilisation réelle et de son environnement urbanisé.

En 2008, Eurodelta a acquis le terrain pour y développer ses activités de formation professionnelle, avec l'accord de la mairie. Un certificat d'urbanisme opérationnel (2008) et un permis de construire (2009) ont été délivrés pour y aménager une aire d'évolution pour engins de chantier et un parking. Les travaux ont été réalisés conformément aux autorisations, et le terrain est exploité depuis plus de 15 ans pour des activités économiques, sans vocation agricole.

Le terrain est enclavé entre une zone U et une future OAP ainsi qu'à proximité de la ZAC de la Belle Étoile (zone Uy). Il ne présente aucun potentiel agricole et est déjà intégré dans un tissu urbain. Le classement en zone A est jugé illogique, car il ne correspond ni à l'usage actuel du terrain, ni à son environnement, ni à son potentiel agronomique.

Le terrain devrait donc être classé en zone Uy en cohérence avec son usage actuel et son environnement immédiat. Cela permettrait de régulariser sa situation et de faciliter son intégration dans le projet d'aménagement du quartier.

En complément à HAR03 et @141 : @333 (29/09/25) : Anonymat demandé : « Les parcelles CH 250 et CH 228 à Montivilliers appartiennent à l'entreprise Eurodelta, qui souhaite développer son activité, or une parcelle est classée en zone A, ce qui est impossible. Pour éviter de déménager l'activité ou de la mettre en danger il faudrait permettre son développement. »

E148 (24/09/25) : M. Lebas Denis : Sept frères, en indivision d'un terrain d'environ 5 000 m² à La Payennière à Montivilliers (parcelles AP 253, 254, 255 et 260) contestent son classement dans le PLUi. Situé en zone urbanisée et déjà équipé en réseaux (eau, électricité, assainissement), ce terrain a été reclassé en zone naturelle en avril 2025 (après avoir été envisagé en zone agricole). Ils demandent de réexaminer ce classement, qu'ils jugent incohérent avec la réalité du terrain et son potentiel urbain (1 PJ).

@149 (24/09/25) et E151 (24/09/25) : Cabinet d'avocats Fidal à Bois-Guillaume, représentant Mme Jokek Aurélia et M. Colcy qui ont acquis en mars 2025 quatre parcelles AW 59, 60, 73 et 74, chemin de la Montade à Montivilliers classées initialement en zone urbaine (UCb) selon le PLU en vigueur. Ils ont déposé un permis de construire pour une maison individuelle sur la parcelle AW60. Or le maire de Montivilliers a opposé un sursis à statuer le 10 juillet 2025, en raison du projet de PLUi, qui reclasse la parcelle en zone naturelle, la rendant inconstructible. Ce reclassement est contesté par les acquéreurs, qui estiment qu'il résulte d'un détournement de procédure et de pressions politiques (notamment pour favoriser un agriculteur voisin selon la contribution).

Arguments des acquéreurs :

- Le zonage a été modifié après la délivrance du certificat d'urbanisme (mars 2025) et in extremis avant l'arrêt du PLUi (avril 2025).
- La parcelle est en continuité avec un secteur urbanisé et ne présente aucune caractéristique naturelle justifiant ce classement.
- Le reclassement contredit les objectifs du PLH et du PADD, qui visent à produire des logements.
- Des échanges avec les services d'urbanisme avant l'achat confirmaient la constructibilité des parcelles.

Les acquéreurs demandent la restitution du zonage initial (UCb) et contestent la légalité du sursis à statuer, arguant d'un abus de pouvoir et d'une illégalité manifeste.

@156 (24/09/25) : Mme et M. Bigo-Damamme Élise et Jérémie demandent la correction du zonage de la parcelle AS 196 (700 rue du Haut Pimont à Montivilliers), classée à tort en zone agricole alors qu'il s'agit d'un pavillon (parcelle jamais exploitée en agriculture). Conformément à la délibération municipale du 23 juin 2025 il est demandé le classement en zone UG, au même titre que les parcelles voisines, ainsi que celui de l'enclave ZE 65 (1 PJ).

E160 (25/09/25) : M. Cantais Alain, demeurant 7 impasse Ferme de la Rive à Montivilliers sur la parcelle cadastrée 353, souhaite construire sur ce terrain (en plus de la maison existante) une autre petite maison en ossature bois d'une surface maximum de 90 m² (1 PJ).

@171 et @173 (25/09/25) : M. et Mme Dufour Jean-Pierre et Danièle : Ces personnes possèdent en indivision cinq parcelles, à Montivilliers, non exploitées depuis fin 2020, sauf deux louées brièvement en 2021-2022. Ces parcelles, jugées trop petites et non viables pour une exploitation agricole, génèrent des frais (taxes, entretien) sans revenu. Il est demandé :

- Pour AL 111 et AK 309 : Maintenir leur statut constructible (historiquement constructibles, en centre-ville, entourées d'habitations, desservies par les réseaux).
- Pour AK 41, AK 43 et AK 315 : Conserver leur classement en zone naturelle et éviter

leur réservation pour une extension du cimetière.

@199 (26/09/25) et E348 (29/09/25) : M. Robillard Marcel, représentant la SCI Arthémia et Téraparc à Montivilliers, s'oppose au projet de reclassement des parcelles ZE 130, ZE 18 et AS 288 en zone agricole dans le cadre du PLUi du Havre. Ces parcelles abritent déjà le magasin Alinéa (ZE 130) et sont destinées à compléter la zone d'activités d'Epaville, conformément aux objectifs initiaux du PLU actuel. M. Robillard souligne que :

- Les parcelles ont fait l'objet d'aménagements coûteux (fouilles archéologiques, viabilisation) et ne présentent aucun potentiel agricole.
- Leur reclassement isolerait le magasin Alinéa et contredirait les dispositions du PADD, qui vise à consolider l'appareil commercial existant.
- Les projets de construction (restaurant, boulangerie) ont été bloqués par des sursis à statuer, malgré leur conformité avec les objectifs initiaux de la commune. (8 PJ).

E214 (26/09/25) et E321 (29/09/25) : Mme Marie Charlène représentante du promoteur immobilier Kaufman & Broad à Courbevoie demande le maintien d'un zonage constructible (zone U) et retrait de l'espace boisé classé sur les parcelles AY n° 387, 79, 80 et 81 à Montivilliers (rue de la Rive), en faisant valoir :

- Ces parcelles, actuellement classées en zone naturelle et EBC, forment une "dent creuse" au sein d'une zone déjà urbanisée et bien desservie.
- Un permis de construire pour 115 logements y avait été délivré en 2016, confirmant leur pertinence pour un projet d'habitat collectif de qualité.
- Le projet actuel prévoit 38 logements locatifs sociaux, 50 logements en résidences intergénérationnelles, et 30 logements en accession, répondant aux besoins du territoire.
- Le classement en zone naturelle et EBC n'est pas justifié environnementalement, car le projet respecte la trame végétale existante et prévoit des mesures écologiques (gestion des eaux pluviales, espaces verts, etc.).
- Le projet est aligné avec les orientations du PLUi et du PLH qui encouragent la construction dans les zones déjà desservies.

En conclusion, Kaufman & Broad demande la modification du PLUi pour permettre une constructibilité raisonnée sur ces parcelles, en cohérence avec les objectifs de développement durable et de réponse aux besoins en logements.

Par ailleurs, il signalé en complément en @320 pour Montivilliers :

Parcelles concernées rue de la Rive, parcelles AY n° 387, 79, 80 et 81): actuellement en zone AUBa du PLU de Montivilliers, projetées en zone naturelle + EBC dans le PLUi. Ancien projet : en 2016, un permis de construire avait été accordé pour 115 logements (7 749 m²). Demande : maintien d'un zonage constructible (type U) et retrait de l'EBC.

Dent creuse en zone urbaine (tissu déjà fortement urbanisé, proche des axes D 488 et D 489 dessertes). Impact paysager limité (EBC non justifié). Projet durable et vertueux. Contradiction avec le PADD et le PLH (production de logements dans les centralités, réponse aux besoins croissants en logements, compatibilité avec le développement hospitalier du Havre voisin.). Montivilliers est un pôle dynamique (15 000 habitants, forte demande en logements). Programmation prévue : 38 logements locatifs sociaux. 2 résidences intergénérationnelles (50 logements). 30 logements en accession. Logements spécifiques pour le personnel hospitalier (10 PJ).

@342 (29/09/25) : Le cabinet d'avocats HSDP à Caen intervient pour le compte de La SCI C2 qui possède deux parcelles à Montivilliers : CH 247 (déjà classée en zone économique) et CH 252 (classée à tort en zone agricole dans le futur PLUi). La parcelle CH 252 est

utilisée depuis des années pour du stockage industriel par une entreprise de valorisation de matériaux, sans aucun lien avec l'agriculture. Le cabinet d'avocats souligne que :

- Le PLUi encourage la densification des zones économiques et la reconversion des friches pour limiter l'artificialisation des sols.
- La parcelle CH 252 est déjà intégrée dans une zone d'activité et participe à une logique d'économie circulaire.
- Son classement en zone agricole est inadapté, car elle n'a plus de vocation agricole et ne peut être exploitée comme telle.

La SCI C2 demande donc le reclassement de CH 252 en zone urbaine d'activité économique (1 PJ).

3.29 : Notre-Dame-du Bec

Aucune contribution pour Notre-Dame-du-Bec.

3.30 : Octeville-sur-Mer

E28, E31, E32 (08/09/25) : M. et Mme Grard William, propriétaires à Octeville-sur-Mer de la parcelle cadastrée ZR 280 (parcelle en herbage) située au fond de l'impasse André Cornu, souhaitent son classement en zone constructible afin de permettre la réalisation d'un projet futur d'aménagement résidentiel pour leurs enfants (2 PJ).

E39 (09/09/25) : Anonymat demandé : Il est demandé confirmation de la possibilité de diviser la parcelle ZM 123 située 10 impasse des Corneilles à Octeville sur Mer afin d'y construire une maison. Il s'agit d'un ancien corps de ferme dont l'exploitation n'existe plus depuis la réalisation de la rocade nord du Havre.

@40 (10/09/25) : M. Morin Jean-Michel signale que sur le plan de zonage d'Octeville-sur-Mer n'apparaît pas « *une habitation de 23 m² (surface habitable) qui a été construite avant 1958 (date d'un acte notarié où est citée la présence de cette construction). (...), le service des impôts fonciers (...) collecte chaque année la taxe foncière et la taxe de logement vacant.* »

Second point soulevé par M. Morin : Sur cette parcelle apparaît un risque de cavité souterraine qui, selon lui, n'a jamais été répertorié dans les actes notariés ni constaté sur place. Il s'agirait donc d'une erreur (1 PJ).

E41 (10/09/25) : Anonymat demandé : Il est proposé un changement de classement pour « *la parcelle ZK 665 d'une superficie de 5 000 m² environ, située chemin des Quatre Fermes à Octeville-sur-Mer afin de la rendre constructible.* » Il est précisé que cette parcelle « *est difficilement exploitable de par sa forme et sa petite surface. L'exploitant voisin n'est pas intéressé non plus. Depuis 2017 nous en assurons l'entretien. Elle est traversée par le réseau d'eaux usées du lotissement amont.* » (1 PJ).

E44 (10/09/25) M. et Mme Villamaux Gérard et Antoinette demandent, d'une part, si leurs parcelles ZA 353 et 354 à Octeville-sur-Mer, classée au projet de PLUi en UEI, peuvent être divisées et, d'autre part, quelle est la surface minimum pour pouvoir construire (1 PJ).

@99 (18/09/25) : M. Danguin Anthony signale que pour la parcelle AB 284 au 18 route de Montivilliers à Octeville-sur-Mer la haie située en limite sud n'existe plus et demandent donc la suppression de la mention « haie d'alignement boisé ».

@108 et @110 (20/09/25) : Anonymat demandé : Il est contesté le classement de la

propriété (parcelles ZP 330, 331, 332), 2 chemin des Primeurs à Octeville-sur-Mer, comme "patrimoine d'intérêt" (réf. 1253). La personne souligne qu'il s'agit de son habitation principale (maison et deux bâtiments), sans activité agricole depuis 1992, et qu'elle n'a jamais sollicité ce classement. Elle demande la mise à jour de la destination de ses bâtiments, comme cela a été fait pour des parcelles voisines (ex. : rue d'Ecqueville, lieu-dit « Le Tôt »). (1 PJ).

@128 (22/09/25) : Mme Bougon Marie-José demande que les parcelles ZO 389 et 432, constructibles dans les années 2010, désormais en zone agricole, soient classées en zone constructible car peu exploitables en agriculture (1 PJ).

@139 (23/09/25) : Anonymat demandé et OCT02 (23/09/25) : M. Lesage Philippe, : Pour la parcelle ZM 343, chemin d'Édreville à Octeville-sur-Mer, il est signalé « *une erreur matérielle concernant l'existence d'une mare répertoriée sur le plan de zonage du PLUi, le terrain étant situé en hauteur de la route, sa planéité est parfaite, il n'y a jamais eu d'eau ni de gabion comme mentionné sur le plan de zonage.* » Il est demandé que cette parcelle soit classée en zone constructible (5 PJ).

OCT01 (23/09/25) et OCT07 (26/09/25) : M. Dubosc Stephane, 33 chemin Saint-Andrieux à Octeville-sur-Mer demande une division de sa parcelle n° 151 d'une surface totale de 4 621m² pour pouvoir construire et souhaite que les demandes exprimées par le public soient considérées au cas par cas. Le secteur autour de son habitation se construit depuis 50 ans et lui « *passé à la trappe* ». Il évoque le même problème à Cauville-sur-Mer pour la parcelle n° 68. En outre, il signale qu'il n'y a pas de risque d'inondation.

@154 (24/09/25) et OCT09 (25/09/25) : Indivision Lepiller : Propriétaires d'une parcelle ZI 148 de 29 383 m² située impasse de la Bergerie à Octeville-sur-Mer, ces personnes demandent le classement en zone constructible d'une partie de ce terrain pour éventuellement deux ou trois habitations, le terrain étant entouré à proximité de maisons déjà construites, de voie d'accès et de réseaux. 90 % de ce terrain resteraient en zone agricole.

CU10 (24/09/25) : Cabinet d'avocats « Leclercq & Tarteret » agissant pour le compte de la SCI NIS représentée par M. et Mme Mygorian, demande le reclassement de leur terrain (parcelle ZP n°0228, 8 Chemin de la Mer et du Croquet, Octeville-sur-Mer) classée en zone A dans le PLUi interdisant ainsi toute activité touristique ou construction liée en zone UT, afin de pérenniser leur activité d'aire de stationnement pour camping-cars exploitée depuis 2024 (SIRET : 932 556 426 00017), utile au tourisme local (accueil d'une vingtaine de véhicules/jour) et déjà compatible avec les règles de la zone UT qui autorise explicitement les terrains aménagés pour l'accueil des camping-cars, ainsi que les activités touristiques liées (habitations légères de loisirs, résidences mobiles, etc.). En outre elle est raccordée aux réseaux et proche de la future zone UEi.

@161 (25/09/25) : M. Fouque Philippe demande la possibilité de construire sur sa parcelle ZS 81 de 1 748 m², chemin du Golf à Octeville-sur-Mer.

@170 (25/09/25) : Anonymat demandé : Cette famille d'Octeville-sur-Mer demande que les parcelles ZI 336 et ZI 511 soient constructibles.

E203 (26/09/25) : Consorts Vasse et OCT08 de M. et Mme Vasse : OCT08 (non daté) : M. et Mme Vasse 16 chemin du Four à Chaux à Octeville-sur-Mer (courrier joint) demandent la constructibilité de la parcelle ZN 369, située au hameau de Saint-Andrieux à Octeville-sur-Mer. Dans le cadre des précédentes révisions des documents d'urbanisme, ils avaient

sollicité la reconversion des parcelles ZN 147 et ZN 309, initialement constructibles, en zone agricole. Cette démarche visait, d'une part, à constituer un corps d'exploitation agricole au sein du hameau, et d'autre part, à réhabiliter un ancien corps de ferme isolé en espace cultivé relevant de la zone agricole. Cette conversion avait alors concerné environ un demi-hectare. Ils soulignent que la parcelle ZN 369, notamment sa partie sud, n'a pas été classée en zone constructible de hameau, alors qu'elle est située en vis-à-vis d'un espace bâti et qu'elle accueille une canalisation d'eau potable. En contrepartie du demi-hectare rendu à la zone agricole, ils demandent donc que 2 700 m² environ sur les 5 763 m² que compte la parcelle ZN 369 soient classés en zone constructible. (3 PJ).

@220 (26/09/25) : Anonymat demandé : Les propriétaires de la parcelle ZM 123, 10 impasse des Corneilles à Octeville-sur-Mer, signalent qu'elle est située à proximité de la 2 x 2 voies et précisent que le trait d'inconstructibilité (100 m de l'axe de la 2 x 2 voies) ne traverse pas leur parcelle mais la contourne sur le plan. Ils demandent : « *La parcelle est-elle totalement constructible du fait que ce trait ne traverse pas la parcelle ? Ou la parcelle est-elle bien concernée par cette limite d'inconstructibilité de 100 m et, dans ce cas, une partie de la parcelle n'est-elle pas constructible ?* »

@231 (26/09/25) : Anonymat demandé : Demande de modification de classement des parcelles ZE 185 a et b et ZE 182 à Octeville-sur-Mer, classées en zone agricole au projet de PLUi avec coupure d'urbanisation des deux parcelles. L'une d'elle comporte encore une habitation qui est en mauvais état mais qui est cependant existante. Ces parcelles sont desservies en eau et électricité. Un réseau d'assainissement est présent également route de Saint-Supplix. Ces parcelles, située le long de la route pourraient être reclassées en zone AU et compenser en partie les difficultés liées à l'OAP 504 La Prairie, projet comportant des cavités souterraines avec risque d'effondrement. Projet qui impose la réalisation de voiries d'accès et la réalisation de réseaux.

@247 (28/09/25) : M. et Mme Jeanne Jean-Paul et Catherine soulignent que pour le projet « La Prairie » à Octeville-sur-Mer, les services de l'État ont émis un avis favorable de principe mais qu'ils l'ont assorti de réserve appelant à la réduction de l'emprise du projet à sa seule partie sud et à l'optimisation des logements sociaux. De plus, ces personnes critiquent ce projet pour son implantation sur une zone déjà sujette aux ruissellements, aggravé par l'imperméabilisation des sols. Il entre en contradiction avec les objectifs du SCoT, qui vise une réduction de 50 % de la consommation des espaces agricoles et naturels d'ici à 2031, d'autant que la chambre d'agriculture souligne la perte de 9 hectares de terres agricoles. Par ailleurs, l'avis de la MRAe Normandie (décembre 2024) relève des lacunes majeures dans l'étude d'impact, notamment l'absence de bilan carbone et d'adaptation aux changements climatiques. En outre, les infrastructures existantes (routières et piétonnières) sont jugées inadaptées, posant des risques pour la sécurité des habitants, notamment des enfants se rendant aux écoles ou équipements sportifs. Enfin, le projet menace la qualité de vie des riverains, avec des nuisances sonores et une probable dévaluation immobilière.

@249 (28/09/25) : Mme Gauthier-Dubois Marie-Hélène demande que sa parcelle ZC 429, Hameau du Moulin, Chemin privé des Cousins à Octeville-sur-Mer, « *bordée de maisons sur 3 côtés ne soit pas incluse dans la zone UEI, c'est-à-dire constructible, comme elle l'a été par le passé. Cela rendrait la zone plus cohérente en supprimant cette "verrue".* » (1 PJ).

E265, E266 et E 267 (28/09/25) M. Palfray Sylvain demande que sa parcelle ZK 673 à Octeville-sur-Mer soit constructible car elle n'est plus exploitée en maraîchage (1 PJ), de même que pour sa parcelle ZP 320 de 12 828 m² (1 PJ).

@288 (29/09/25) : M. Pinon Matthieu s'étonne que la zone AU au sud-est du centre-bourg

d'Octeville-sur-Mer soit supprimée, pourtant immédiatement proche du centre, secteur bien desservi par les réseaux et déjà anticipé pour l'urbanisation (bassin d'orage, réserves foncières). Suppression incohérente au regard des besoins en logements, en diversification de l'habitat et en logements sociaux rappelés dans l'OAP 504. Demande que les parcelles ZI 511 et ZI 336 retrouvent leur classement en zone AU.

@297 (29/09/25) : M. Pourier Joffrey conteste le classement en zone NA de la parcelle ZE 93 située 9 bis chemin de Saint-Supplix à Octeville-sur-Mer (2 PJ).

@365 (29/09/25) : Pétition envoyée par Mme Valérie Pizant : Opposition au projet de réduction du talus situé entre la voie publique et la maison, 13 Rue du Café Blanc à Octeville-sur-Mer (propriété de Mme Valérie Pizant) : 40 signatures obtenues sur la pétition en pièce jointe au registre numérique et 13 contributions individuelles dans le registre numérique avec le même texte.

@292	HEMON	Valentine	Ille-et-Vilaine
@294	BELLEST	Pauline	Octeville-sur-Mer
@299	BURES	Valérie	Octeville-sur-Mer
@300	PIZANT	Valérie	Octeville-sur-Mer
@307	PEROIS	Stéphanie	Octeville-sur-Mer
@312	LEPRÉVOST	Christelle	Octeville-sur-Mer
@319	MORISSE	Ludovic	Octeville-sur-Mer
@325	BREUNEVAL	Pauline	Octeville-sur-Mer
@327	MARETTE	Brigitte	Octeville-sur-Mer
@334	PIZANT	Marine	Le Havre
@337	JEANNE	Catherine	Octeville-sur-Mer
@356	CAPRON	Marie-Antoinette	Octeville-sur-Mer
@359	CAPRON	Dominique	Octeville-sur-Mer
@365	PIZANT	Valerie	Octeville-sur-Mer

Rôle clé du talus rappelé : Sécurité (protège de la route et des inondations. Environnement (gestion des eaux pluviales, biodiversité locale et limitation des nuisances sonores). Paysage (embellit le quartier grâce à un aménagement entretenu). Demande de conservation du talus dans son état actuel.

MON11 (29/09/25) Mme Pinon : Pour les parcelles ZI 336 et ZI 511 à Octeville-sur-Mer, de par leurs situations en centre-ville et des accès déjà prévus, il est regrettable qu'elles n'aient pas retenues en zone constructible.

CU16 (29/09/25) : Courrier inséré dans le registre avec plans) : Mme Lambert Sylvie sollicite le réexamen du classement de son clos-masure n° 1252, situé 7 route d'Étretat à Octeville-sur-Mer, estimant que celui-ci ne présente pas de caractère remarquable. Elle précise que les bâtiments sont vétustes et très délabrés, que les talus ont été déboisés avant son acquisition puis replantés par ses soins, et que la mare, également reconstituée par elle, est quasiment asséchée toute l'année et a été jugée sans intérêt par le CAUE.

Mme Lambert souligne que ce classement s'avère particulièrement contraignant, dans la mesure où il interdit tout projet de construction ou de viabilisation, ce qui affecte la valeur de revente de sa propriété.

Elle s'interroge par ailleurs sur le traitement différencié de la ferme contiguë cadastrée ZP 0358 (famille Lemaitre), présentant selon elle des caractéristiques similaires, mais non soumise au même classement.

Enfin, Mme Lambert demande le changement de destination de la grange située en limite de propriété, celle-ci étant imbriquée dans la zone urbanisée et disposant d'un accès direct permettant un aménagement indépendant du reste de la cour de ferme.

3.31: Oudalle

SRC07 : (26/09/25) : M. Leseigneur Jean-Pierre, demande le reclassement en zone constructible des parcelles n° 328, 126 et 127 (total ~17 200 m²), initialement constructibles mais reclassées en zone inconstructible en raison d'une ancienne contrainte SEVESO (désormais obsolète). Les arguments avancés par M. Leseigneur pour ce reclassement qui permettrait de valoriser des terrains inutilisés, tout en respectant les règles d'urbanisme et les besoins locaux.:

- Contexte : Parcelles plates, non boisées (ronces, orties), non inondables sans stagnation d'eau. en continuité avec l'urbanisation existante, et proches des réseaux (eau, électricité, assainissement).
- Cohérence : Des parcelles voisines (n°473 et 476) ont récemment été rendues constructibles.
- Intérêt communal : Répondre à la demande en logements et soutenir l'économie locale (bâtiment, artisanat).
- Conformité : Respect des orientations du PLUi et du SCoT (développement urbain maîtrisé, continuité avec les zones urbanisées).

La contribution est accompagnée de plans, photos et pièces jointes illustrant les parcelles et les constructions voisines.

3.32 : Pierrefiques

@17 et @18 (04/09/25) : Commune de Pierrefiques : Dans le cadre de l'enquête, la commune présente les deux proposition suivantes :

1. *« Afin de se préserver d'un accroissement des effets de ruissellements, voire d'inondations et par conséquent d'un risque sécuritaire pour nos administrés, la commune souhaite le passage de la parcelle A643, actuellement en zone agricole, en zone naturelle, ce qui implique la remise en herbage. Cette demande fait suite à un retournement de prairie de la parcelle A643 effectuée en mars 2025 et qui a déjà engendré des désordres de ruissellements importants en juin 2025. Différentes instances telles que la sous-préfecture, DDTM, communauté urbaine sont en accord pour cette nouvelle classification. »*
2. *« Deux arbres sur la commune ont été identifiés comme des arbres remarquables. Il s'agit d'un if se situant dans l'enceinte du cimetière ainsi que d'un tilleul en place derrière la mairie. La mairie insiste sur le caractère remarquable de ces arbres et souhaite pouvoir les inscrire au patrimoine naturel, voire par la suite au patrimoine historique auprès de la DRAC. »*

3.33 : La Poterie-Cap-d'Antifer

CRI03 (10/09/25) : Mme Lecointre Nicole de La Poterie-Cap-d'Antifer, est propriétaire de la parcelle B 368 d'environ 1 000 m² faisant partie du clos-masure d'intérêt n° 51. Dans l'hypothèse de nouvelles constructions sur les parcelles voisines B 367 et B 346, dont elle n'est pas propriétaire, Mme Lecointre signale qu'elles sont situées sur des axes de ruissellement, et craint, de ce fait, que sa maison soit encore plus exposée aux risques d'inondation.

@137 (23/09/25) : Mme Hanin Véronique, conteste l'inclusion d'une demi-zone de ruissellement sur sa dépendance, 12 route des Châtaigniers à La Poterie-Cap-d'Antifer depuis le PLU de 2018, arguant qu'aucune inondation n'a eu lieu en 25 ans et qu'un talus

protège le bâtiment. Cette personne souhaite transformer cette dépendance en gîte pour randonneurs et cyclistes, grâce à sa proximité avec le sentier du Littoral. Est également signalé une erreur sur la zone de ruissellement de la propriété voisine (1 PJ).

E189 (25/09/25) : M. et Mme Paillette Gérard de La Poterie-Cap-d'Antifer, s'opposent à l'emplacement réservé demandé par le maire de Saint-Jouin-Bruneval et précisent que *« ce chemin est strictement privé, aucun passage public ne sera autorisé, ce chemin est cadastré avec les numéros des parcelles attenantes à ce chemin, section B 377, 402, section ZC 21 et ZB 17. »* (1 PJ).

E211 (26/09/25) : Mme et M. Lethuillier Sandrine et François signalent qu'ils ont fait l'acquisition en 2023 de la parcelle A 162 sur la commune de la Poterie-Cap-d'Antifer et qu'ils ont réhabilité une ancienne étable en maison d'habitation suite à l'obtention du permis de construire. En 2004 ils ont acheté une parcelle de 674 m², ZC 104, jouxtant la précédente, détachée d'une plus grande parcelle en indivision. A ce jour, ces parcelles sont en zone agricole du PLU et la parcelle A 162, serait classée en zone UEI, ce qui leur convient parfaitement. La demande de ce couple porte sur la parcelle ZC 104 de 674 m² qui serait en zone A du PLUI. Ils précisent : *« Actuellement, et dans le cadre du permis de construire que nous avons obtenu, l'alignement d'arbres répertorié sur le plan est désormais décalé puisque nous avons créé un nouveau talus et planté des arbres à hautes tiges afin de respecter la réglementation. Nous souhaiterions donc que cet alignement d'arbres classés soit décalé au bon endroit, soit au fond de la parcelle ZC 104. Dans le même temps et afin d'avoir un zonage cohérent sur cette parcelle, nous sollicitons un zonage en UEI également sur cette petite parcelle de 674 m². »* (1 PJ).

3.34 : La Remuée

@331 et E339 (29/09/25) : M. Duhayon Arnaud : La Centre bouddhiste de La Remuée vise à créer un espace cultuel et culturel moderne, ouvert à tous.

Installations existantes : Bâtiments d'habitation, temple/accueil (38 m²), réfectoire, maison des ministres du culte, hangar et chapiteau pour activités. Capacité d'hébergement limitée (moins de 15 personnes). Veulent agrandir les espaces pour accueillir plus de monde et créer des locaux dédiés aux retraites spirituelles et aux activités culturelles.

Cadre juridique : La loi du 24 août 2021 introduit une sous-destination « lieu de culte » dans le code de l'urbanisme, nécessitant une consultation du représentant de l'État pour les projets de construction.

Le projet s'inscrit dans le cadre du PLUI, avec une demande de création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limités pour autoriser les nouvelles constructions en zone agricole et naturelle.

Erreur graphique signalée pour l'indice de cavité souterraine sur parcelle A 1425 : utilisation de la photo-interprétation utilisée lors d'un recensement récent. Cet indice se trouve sur une des plateformes pour les chapiteaux et/ou parkings en herbe. Il se pourrait donc que cette plateforme ait pu faire l'illusion d'une suspicion d'indice de cavités (2 PJ).

@357 (29/09/25) : Anonymat demandé : La propriétaire d'un terrain situé dans le hameau de la Mare Bonnette à La Remuée (parcelle A 1133) demande son classement en zone constructible (UE). Actuellement en zone Ah (agricole, non constructible), ce terrain est issu d'une division parcellaire prévue pour la construction, mais reste inutilisé malgré son environnement résidentiel (plus de 70 habitations autour). Arguments avancés visant à harmoniser le zonage avec la réalité du terrain et les pratiques des communes voisines :

- Le hameau est déjà urbanisé et équipé en réseaux (eau, électricité).

- Les parcelles voisines, de l'autre côté de la route (sur Mélamare, Caux Seine Agglo), sont classées en zone urbaine (UH).
- Le terrain, entouré d'habitations, a une vocations résidentielle évidente et non agricole (2 PJ).

SRC05 (29/09/25) : Deux sœurs (nom non précisé) interviennent pour la parcelle A 1457, 38, rue des Tilleuls à La Remuée et signale qu'un courrier a été adressé à la communauté urbaine au cours du 4^{ème} trimestre 2024 pour demander le classement de cette parcelle en constructible. Il est précisé qu'un seul propriétaire détenant une parcelle avec beaucoup de prescriptions et d'obligations sur la sauvegarde écologique ne peut pas assurer seul l'entretien. Ceux qui font le plus devraient bénéficier de subvention ou de bonus d'impôts.

3.35 : Rogerville

Pas de contribution concernant la commune de Rogerville.

3.36 : Rolleville

@76 (16/09/25) : M. Leprettre Pascal, maire de Rolleville signale que l'établissement public foncier de Normandie (EPFN) vient de réaliser une étude « flash » sur les deux îlots Bertrand et Abbé Maze, et demande :

- Remplacer les deux plans de ces deux OAP par ceux de l'étude EPFN et apporter quelques modifications que cela engendre dans le programme.
- Créer une zone S2 sur le plan de stationnement en centre-bourg malgré qu'il ne soit pas à 500 mètres d'une ligne de transport en commun en site propre.
- Modifier à la page 5 le tableau du volume 2 « OAP échancier et période d'ouverture à l'urbanisation » : inverser îlot Genêt et terrain Lethuillier : îlot Genêt en 2031-2035 et terrain Lethuillier en 2025-2030 (5 PJ).

MON04 (16/09/25) M. Garet Valentin : Projet de division d'une parcelle en 4 terrains à bâtir. Contestation du classement d'un terrain sis 4 rue du Manoir à Rolleville en zone inondable. Absence de risque avéré, absence de cours d'eau.

ANG02 (19/09/25) : M. et Mme Anne Claude, 50 rue Victor Petit Pas à Rolleville demandent à conserver le classement actuel de leur terrain en zone Nd, ou à bénéficier d'un zonage équivalent, estimant que la constructibilité y est désormais encore plus restreinte qu'auparavant. Ils rappellent que leur propriété était classée en zone NAC en 1999, puis en zone ND en 2006, et qu'elle est à présent inscrite en zone N stricte dans le projet de PLUi. Ils soulignent également que des voisins proches ont récemment obtenu un permis de construire pour la transformation d'une ancienne étable en maison d'habitation, alors que leur situation est comparable (à proximité d'une station de pompage des eaux). Ils notent par ailleurs que l'ensemble du voisinage est classé en zone Uc, y compris le terrain de football attenant. Leur souhait n'est pas d'être intégrés à la zone Uc, mais de conserver le zonage Nd, plus conforme à la vocation actuelle du site. Enfin, ils demandent une justification claire des restrictions de zonage successives opérées au fil des différents documents d'urbanisme.

3.37 : Sainneville

E51 (12/09/25) : Anonymat demandé : Les propriétaires des parcelles B 337 et B 350, d'une surface totale de 5502 m², chemin du Héroboc à Sainneville, souhaitent construire une maison plus petite sur une partie de leur terrain située dans un hameau de 15 maisons (1 PJ).

@133 (22/09/25) : M. Toutain Thomas signale une erreur dans le PLU de Sainneville approuvé en avril 2024 : celui-ci mentionne un passage public traversant son terrain A 372 et empiétant sur son garage, alors qu'aucun chemin physique n'existe. Après vérification, ce passage est impossible à réaliser en raison des constructions existantes et pourrait nuire à la valeur et à la vente de son bien. Les autorités locales ont confirmé que ce passage ne serait jamais aménagé et ont encouragé sa suppression (3 PJ).

E153 (24/09/25) : Anonymat demandé : Le projet de PLUI indique qu'un chemin sera créé à Sainneville sur le terrain (n° 32) symbolisé par des ronds vert. Or, selon cette personne « il ne s'agit pas d'un terrain "enclavé" selon le notaire. Les chemins n'ont pas lieu d'être si un autre chemin est possible et sans emprise sur le nôtre. » (3 PJ).

E168 (25/09/25) : Anonymat demandé : La propriétaire de la parcelle ZI 32, 214 route de l'Église à Sainneville s'oppose au classement en zone constructible d'un terrain adjacent, actuellement inconstructible. Ses arguments principaux sont pour maintenir le classement actuel (non constructible) pour préserver l'écosystème et la cohérence urbaine :

- Erreur de délimitation : Le projet empiète sur sa propriété sans consultation ni mention d'expropriation.
- Atteinte à la biodiversité : La zone abrite des espèces protégées (pics verts, insectes, mammifères) et sa destruction perturberait l'écosystème.
- Risques sanitaires : Le défrichement pourrait favoriser la prolifération de nuisibles (rongeurs).
- Contraintes techniques : Pente marquée du terrain, risques d'érosion et de ruissellement.
- Incohérence avec les documents existants : Le changement de zonage n'est pas justifié par des besoins locaux et contredit les orientations environnementales du SCoT. (2 PJ).

@172 (25/09/25) : Anonymat demandé : Selon cette personne, la zone AUd (OAP 537) à Sainneville est ni nécessaire, ni viable. Son maintien aggraverait l'étalement urbain sans répondre à un besoin avéré, tout en détruisant des terres agricoles et en créant des risques d'insécurité.

@174 (25/09/25) : Mme Liot Elisabeth demande le classement de la parcelle A 487 à Sainneville en zone constructible (1 PJ).

SRC09 (25/09/25) : M. et Mme Journo Gérard et Catherine, demandent le changement de classement pour la parcelle B 209, 208 chemin du Grénésé à Sainneville, pour qu'elle devienne partiellement constructible. Cette parcelle n'est plus exploitée depuis 1988, la SAFER ayant refusée d'en disposer.

E215 (26/09/25) : Mme Brunneval conteste le déclassement de sa parcelle (réf. 915), à Sainneville de terrain constructible en terrain agricole en soulignant qu'en 2024, le commissaire enquêteur avait relevé l'absence de borne à incendie à proximité, un équipement essentiel pour la sécurité. Pour remédier à ce problème, elle propose de céder gratuitement une partie de son terrain à la mairie afin d'y installer une borne accessible aux pompiers, utile aux habitations voisines. (2 PJ).

E252 (28/09/25) : M. et Mme Feuilloley Alex demandent que leur parcelle 451 située 71 chemin de la Ferme à Sainneville, classée en zone agricole, soit constructible pour y édifier une nouvelle habitation. Leur terrain, acheté en 1991, est équipé d'infrastructures (arrêt de

bus scolaire, chemin) et entouré de plusieurs maisons. Ils demandent un reclassement en Stécal pour permettre la construction, comme d'autres parcelles similaires l'ont été après enquête publique.

E268 (28/09/25) : M. Palfray Sylvain demande sa parcelle B 414 à Sainneville, soit constructible afin de répondre à la demande croissante de terrains à bâtir sur la commune. (1 PJ).

E278 (28/09/25) : M. Cazeaubon Serge demande l'autorisation de créer un bâtiment de patrimoine sur la parcelle B 497 à Sainneville (8 PJ).

@281 (28/09/25) : Anonymat demandé : Opposition à la voie publique entourant la propriété située au 292 rue de l'Eglise à Sainneville.

@296 (29/09/25) : M. Malo Rémi demande le changement de zonage pour construire un logement sur la parcelle A2 897 de 2 500 m², située au 1020 route du Moignan à Sainneville) dans ce hameau urbanisé d'une douzaine de maisons, avec réseaux et accès. Il est précisé que le maire a donné un avis favorable pour exploiter cette dent creuse (1 PJ).

@301 (29/09/25) : M. Feuilloley Alex demande le changement de classification agricole de la parcelle 451 de 2 500 m², 71 Chemin de la Ferme, Hameau du Héroboc, à Sainneville, pour diviser le terrain bâti afin de créer un lot constructible de 800 m². parcelle non utilisée à des fins agricoles. Ce secteur est constitué de plusieurs habitations en enfilade et pourrait relever de l'habitat diffus, mais la demande porte sur une classification en Stécal habitat (5 PJ).

@349 (29/09/25) : M. et Mme Valin Sandrine et Gaëtan : Demeurant 1 Impasse de la Lagune à Sainneville ces personnes s'opposent à la création d'une voie d'accès publique prévue par le PLUi, car cette impasse, autrefois chemin rural, est leur unique accès à leur propriété. Ils craignent des nuisances sonores, une insécurité accrue, et une fréquentation incompatible avec le caractère rural du site, déjà étroit et bordé de talus. Bien que favorables au projet global, ils demandent l'abandon de cet accès et proposent d'étudier une alternative du côté de l'église et du cimetière, plus adaptée selon eux.

@353 (29/09/25) : Mme Derrey-Lanos Élise, propriétaire de la Ferme de Drumare située au 608 Route de Montivilliers à Sainneville, il est proposé le classement en zone touristique au sein du corps de ferme pour compléter l'activité actuelle de gîtes et location de salles. Proposition de bâtiment agricole à réhabiliter dans clos d'intérêt n° 987 (1 PJ).

3.38 : Saint-Aubin-Routot

Aucune contribution de la commune de Saint-Aubin-Routot.

3.39 : Saint-Gilles-de-la-Neuville

CU01 (29/08/25) : Cabinet d'avocats « Leclercq & Tarteret » : Lettre (LRAR) du 25/08/25 : Agissant en qualité de conseil de M. Varnier Romain, il est demandé le classement en zone UE de la parcelle cadastrée section A n° 130 de 3 190 m² à Saint-Gilles-de-la-Neuville, parcelle classée en zone agricole au projet de PLUi. La demande se fonde sur les arguments, notamment juridiques, suivants :

- L'article R.151-22 du code de l'urbanisme définit les critères pour le classement en zone agricole : « *Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.* »

- La jurisprudence administrative (arrêts de la Cour Administrative d'Appel de Lyon et du Conseil d'État) souligne que le classement en zone agricole doit être justifié par la préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.
- Les orientations du PADD prévoit une densification encadrée des hameaux urbains structurés.
- La parcelle, de faible surface, est entourée sur trois côtés par des parcelles déjà construites et classées en zone UE.
- Le secteur est décrit comme un hameau avec une urbanisation relativement importante.
- La parcelle est desservie par un chemin viabilisé depuis la Grande Rue.

@136 (23/09/25) : M. et Mme Denis Frédéric et Charlotte demandent le reclassement de la parcelle ZA 30 de 1000 m² à Saint-Gilles-de-la-Neuville en zone constructible et, en contrepartie, le reclassement de 1000 m² en zone non constructible de la parcelle B 547 d'une superficie totale de 8 180 m² (1 PJ).

@188 (25/09/25) : M. Goupil Nicolas signale que sur sa parcelle B 375 située à Saint-Gilles-de-la-Neuville au 437 route de Goderville sont édifiés sa résidence et ses locaux professionnels de commerce automobile mais bâtiment existant vétuste, non conforme et inadapté à l'activité. Projet : démolition et reconstruction d'un bâtiment plus grand, fonctionnel et aux normes mais freins liés au règlement écrit. Le classement partiel en zone agricole à l'entrée de la parcelle est jugé incohérent. Il est demandé le maintien intégral en zone urbanisable.

E232 (26/09/25) et E237 (27/09/25) : Mme Dumont Claire et M. Pelion Nicolas, propriétaires de la parcelle B 605 de 3 386 m² située au 1453 rue de la Chouette à Saint-Gilles-de-la-Neuville, signalent qu'elle est classée en zone agricole alors que leur maison y est construite et que cette parcelle est entourée d'habitations. Ces personnes souhaitent diviser leur terrain pour projet de construction. (3 PJ).

@233 (27/09/25) : M. Vaudry Laurent, conseiller municipal à Saint-Gilles-de-la-Neuville signale que cette commune gère un bois communal de 4 ha où un bassin de décantation de l'A29, mal dimensionné, déverse en permanence ses eaux (2 L/s) vers des parcelles agricoles en aval. Cela provoque érosion, inondations et pollution (notamment via une bétière). Afin de protéger les sols, réduire les inondations et préserver la qualité de l'eau, il est proposé :

- Créer une prairie inondable sur les parcelles touchées (ZE42, ZE40, ZE5) pour limiter les dégâts.
- Instaurer un droit de préemption pour acquérir ces parcelles et les convertir en espaces naturels (prairie/bois). (1 PJ).

@262 (28/09/25) : Anonymat demandé : parcelle classée en Stécal section B n° 316, 1299 rue de la Chouette à Saint-Gilles-de-la-Neuville avec un bâtiment de 700 m² dégradé. Depuis 2019, plusieurs démarches ont été entreprises (plans de division, certificats d'urbanisme, courrier du 15 février 2025 à la communauté urbaine), en vue de créer deux lots constructibles sur cette friche : démolition du bâtiment et construction de 2 habitations, en continuité de l'urbanisation. Le règlement associé au Stécal est ambigu laissant entendre une simple réhabilitation, alors que celle-ci est techniquement et économiquement irréaliste (surface disproportionnée, architecture inadaptée, matériaux amiantés, structure fragilisée nécessitant des étais). Il est demandé que le règlement du Stécal applicable à cette parcelle soit précisé et adapté afin d'autoriser la démolition du bâtiment existant et la construction de deux habitations nouvelles. (2 PJ).

3.40 : Saint-Jouin-Bruneval

@24 (06/09/25) : La famille Delahais, propriétaire de la parcelle C1464, actuellement en UC. demande :

- « Conserver la parcelle en UC contrairement au projet de PLUi qui la classe en UD. Nous l'expliquons par le fait que la parcelle C761 mitoyenne à la nôtre, (...), reste en UC. »
- « Décaler la route proposée afin d'éviter un angle mort dangereux pour les usagers et prendre en considération la taille des talus indéfectibles d'environ 3 m, réduisant considérablement la taille des terrains constructibles, surtout si une entrée charretière nous est imposée. » (Deux plans sont joints à la contribution). Et de conclure : « Nous, agriculteurs, sommes prêts à céder une partie de notre parcelle comme notée dans le futur PLUi pour faciliter le quotidien et la sécurité des habitants de la vallée de Bouchetot. » (2 PJ).

@46 (10/09/25) : M. Lecanu Dominique, propriétaire de la parcelle BS 27, rue des Dahlias à Saint-Jouin-Bruneval, demande confirmation du classement de cette parcelle en zone UDI (classée au PLU en UT) et souhaite vendre son terrain sans attendre l'approbation du PLUi. Est-ce possible ?

@64 (14/09/25) : M. Delamare Patrice s'inquiète de la perte de surface agricole à Saint-Jouin-Bruneval. Il fait référence à une surface de 3,42 hectares correspondant à 18 parcelles, notamment : BI 27, BI 19, BI 46, BI 42, BI 18, BI 47, BI 25, BI 30, BI 29, BI 26... D'autre part, M. Delamare précise : « Il s'agit manifestement d'un espace protégé. Le projet de PLUi, s'il devait conduire à la création d'un parking sur des terres agricoles, soulèverait de sérieuses interrogations et préoccupations. »

@78 (16/09/25) : Anonymat demandé : Il est signalé, sur la commune de Saint-Jouin-Bruneval, que le bâtiment SJB01 pouvant changer de destination, situé au 5 route de la Marguerite, parcelle BP 52, n'est pas un bâtiment agricole mais une maison d'habitation, depuis le début des années 1900, voire avant.

@81 (16/09/25) : M. Duchemin Arnaud et Mme Virginie Noblet demeurant au 16 rue des Œillets à Saint-Jouin-Bruneval, demandent que deux charmes remarquables soient protégés. Ils sont situés sur leur parcelle BS 40, dans l'alignement d'une haie (3 photos sont jointes à leur contribution). (3 PJ).

ANG03 (19/09/25) : M. et Mme Maugis, demeurant au Grand Hameau à Saint-Jouin-Bruneval, ils souhaitent que leur hameau soit classé en zone Uel. Ils rappellent qu'en 47 ans, le Grand Hameau s'est considérablement densifié, entraînant une augmentation notable du trafic sur la rue étroite des Dahlias, aujourd'hui empruntée par des camions, des engins agricoles et de nombreux véhicules particuliers.

Cette rue est par ailleurs classée en itinéraire de Grande Randonnée, ce qui implique la cohabitation avec les cyclistes, randonneurs et cavaliers. Elle est également bordée d'une voie piétonne très fréquentée, notamment par les enfants, les familles et les collégiens. Dans ce contexte, ils s'interrogent sur la pertinence d'une poursuite de la densification des parcelles du Grand Hameau, compte tenu des contraintes de circulation et de sécurité déjà observées.

@115 (21/09/25) : M. Quehen Stéphane : Il est demandé : Au bout de la rue des Falaises

(n° 9) à Saint-Jouin-Bruneval, un cercle rouge traverse la parcelle. Est il possible de réduire le périmètre afin qu'il n'entre pas sur la parcelle ?

@131 (22/09/25) : M. Hanin Stéphane : Pour le labyrinthe des Falaises, situé à Saint-Jouin-Bruneval, parcelle BK 138 de 5,37 hectares, il est demandé la révision de la dimension de la zone Stécal qui a été accordée, afin de pouvoir continuer à développer l'activité touristique (3 PV).

SJB01 (24/09/25) : M. Auber François, maire de Saint-Jouin-Bruneval, souhaite compléter les observations apportées dans la délibération du 12 juin 2025 du conseil municipal.

- Le Grand Hameau est urbanisé mais reste éloigné du centre-bourg. En conséquence, il est demandé de choisir un zonage plus contraignant que celui du bourg pour éviter une densification ou de trop nombreuses divisions parcellaires . Un zonage Uel paraît plus approprié que le UDI
- Stécal SJB07 : Celui-ci paraît trop grand. S'il devait être réduit, il devrait se positionner sur la bâtisse existante, allongé de 10m dans la longueur au nord pour permettre un agrandissement.
- Voir plan joint (non trouvé). L'emplacement réservé SJB23 le long de la RD 111 en remontant vers la Poterie à partir de l'intersection avec le CR55 ne doit être pas positionné côté habitations mais en face sur la parcelle boisée sans habitation.
- Labyrinthe des falaises : afin de permettre la continuité de cette activité de loisirs tout en accompagnant l'activité agricole de M. Hanin, la commune ne s'oppose pas à la création d'un Stécal afin de permettre la réalisation de sanitaires et locaux d'accueil du public, sans pour autant en définir le périmètre.

@190 (25/09/25) : Mme Poupel Nathalie indique que les réservoirs d'eau situés sur la parcelle BK 112 à Saint-Jouin-Bruneval, « *sont entourés d'arbres. Or cet alignement n'est pas mentionné sur la cartographie du PLUI alors que les alignements d'arbres des autres parcelles situées Hameau de Vitreville le sont. Je suppose qu'il s'agit d'une omission.* »

MON09 (25/09/25) : Mme Lebrun Christiane pour Mme Lemaistre Suzanne : Réclamation pour une parcelle située à Saint-Jouin-Bruneval, BT 116 de 6 327 m². Sur le plan du PLUi il manque une grange (brique et silex noir) d'une superficie de 100 m² attenante à l'étable. Pour ces deux bâtiments, ancienne étable et grange il est demandé qu'ils soit classés comme pouvant changer de destination. Par ailleurs pourquoi cette propriété, ancien corps de ferme n'est-il pas reconnu comme clos-masure ?

SJB10 (25/09/25) : Mme Noël Colette, propriétaire d'une maison et d'un terrain cadastré A 110, d'une superficie de 2 200 m², situé au 8 chemin de la Valleuse Barcherot, actuellement classés en zone constructible (UC et Uhl) dans le PLU, disposant ainsi d'une possibilité de division parcellaire pour construire sur 758 m² au bout de sa propriété, à 450 m du rivage.

Cependant, le classement en espaces proches du rivage (EPR) l'empêche de réaliser cette construction. elle demande donc :

- le maintien de sa parcelle en zone constructible (UE),
- le déplacement du trait de zonage EPR au bout de sa propriété, plutôt que devant son portail.

Elle précise que cela respecterait le même décrochement que la propriété en face, de l'autre côté de la rue, et qu'il serait possible de recaler légèrement le trait vers le haut pour une meilleure cohérence, sans affecter l'alignement global.

SJB03 (27/09/25) : Mme Bouvier Annick :

SBJ04 (27/09/25) : Mme Ernis Myriam :

SJB05 (27/09/25) : M. Coquerel Paul :

SJB06 (27/09/25) M. Reneaux Jean Lou :

Ces quatre personnes, demeurant à Saint-Jouin-Bruneval, souhaitent continuer à bénéficier du classement UEl comme les autres habitants de la valleuse de Bruneval.

E269 (28/09/25) : M. Palfray Sylvain demande sa parcelle BB 139, rue des Pommiers à Saint-Jouin-Bruneval, soit constructible afin de répondre à la demande locale croissante de terrains à bâtir sur la commune. (1 PJ).

E270 (28/09/25) : M. Palfray Sylvain demande que sa parcelle BB 71, rue Claude Legros à Saint-Jouin-Bruneval soit constructible afin de répondre à la demande locale croissante de terrains à bâtir sur la commune. (1 PJ)

E271 (28/09/25) : M. Palfray Sylvain demande que sa parcelle située rue des Cerisiers à Saint-Jouin-Bruneval soit constructible pour y construire une petite maison de plain-pied, plus simple et confortable que celle occupée actuellement qui est trop grande et moins adaptée pour les personnes âgées. (1 PJ). Nota : La parcelle est localisée sur le plan joint mais les références cadastrales ne sont pas mentionnées.

E277 (28/09/25) : Mme Daussy Mathilde demande pour son exploitation agricole (Ferme de Tanville) à Saint-Jouin-Bruneval se que signifie le quadrillage en vert sur sa parcelle car elle voudrait développer sa ferme dans les années à venir (1 PJ).

@280 (28/09/25) : Mme Cuvelier Dominique demande le retrait de l'emplacement réservé SJB 28 du PLUi pour l'extension du parking de la valleuse de Bruneval, à Saint-Jouin-Bruneval, contraire aux règles de la zone NR, qui n'autorisent que des aires de stationnement destinées à réguler la fréquentation sans accroître la capacité totale. Selon cette personne, cette extension est injustifiée car aucun problème de stationnement irrégulier n'existe depuis la disparition de la plage dans les années 1970. Ce projet est incompatible avec la protection du site classé (des bâtiments remarquables identifiés par le PLUi, l'extension se substituant à un espace naturel intégré depuis des décennies). De plus, il y a redondance car un second emplacement réservé (SJB 23) est prévu 150 mètres plus haut à l'entrée de la valleuse, offrant une capacité adaptée et située hors du cœur du site sensible. Cette personne estime enfin que cette extension serait préjudiciable à sa propriété (parcelle BH 50), qu'elle rendrait enclavée en supprimant un accès direct à la rue Roger Dumont (1 PJ).

@284 (29/09/25) : Consorts Poupel : Opposition à l'emplacement réservé SJB20 pour la création d'une réserve incendie sur des terres agricoles exploitées de 9 000 m² (BK 123 à BK 126) à Saint-Jouin-Bruneval. Il est demandé une solution alternative pour la réserve incendie sur la parcelle n°369 (avis favorable des pompiers en 2018), cette parcelle étant moins utile pour l'agriculture. Il est noté que la mairie n'a pas consulté les propriétaires avant de proposer ce projet, ce qui a empêché la recherche d'une solution satisfaisante (3 PJ).

@285 (29/09/25) : Mme et M. Poupel Nathalie et Sylvain signalent plusieurs erreurs matérielles sur les cartes concernant le Hameau de Vitreville à Saint-Jouin-Bruneval :

- Oublis : absence du verger communal (hameau des 4 Fermes) et des alignements d'arbres autour des réservoirs d'eau (parcelle BK0112).
- Mauvais positionnements : alignements d'arbres indiqués à tort sur leur corps de ferme (carré rouge) et décalages entre les parcelles réelles (ex. : arbres sur BM 83 et

non BM 91).

- Erreur de localisation : arbres positionnés sur la mauvaise parcelle (BM 57 au lieu de BM 59 et bord du chemin Jean Prévost). (1 PJ).

@286 (29/09/25) et @335 (29/09/25) : M. Poupel Sylvain, propriétaire d'un corps de ferme situé au Hameau de Vitreville à Saint-Jouin-Bruneval, relève que le bâtiment en brique de 95 m² sur la parcelle BM 56, intégré à son exploitation agricole d'élevage laitier, n'est pas identifié comme pouvant bénéficier d'un changement de destination conformément aux règles applicables en zone A, afin de pouvoir poursuivre son activité agricole (3 PJ).

E304 et @306 (29/09/25) : Cabinet d'avocats Griffiths-Duteil-Roche, agissant pour le compte de la SCEA de Bruneval à Saint-Jouin-Bruneval, exploitée par les consorts Lassarat : Opposition à deux emplacements réservés (SJB23 et SJB29) :

- SJB23 : Projet de création d'un parking et d'une piste cyclable sur des parcelles agricoles (3,42 hectares), menaçant des herbages essentiels à l'équilibre économique de l'exploitation laitière.
- SJB29 : Projet de création d'un chemin sur des parcelles stratégiques, perturbant l'accès aux fourrages et aux bâtiments de stockage, et posant des problèmes de sécurité (cohabitation impossible entre engins agricoles, troupeau et promeneurs).

Arguments présentés :

- Atteinte à la viabilité économique et au fonctionnement quotidien de l'exploitation.
- Incompatibilité avec les objectifs du SCoT et du PLUi, qui visent à préserver les espaces agricoles et à limiter le mitage.
- Absence de continuité piétonne pour le chemin prévu (SJB29). (2 PJ).

@313 (29/09/25) : M. Pourier Ivan : En tant que propriétaire d'un terrain actuellement prévu pour être classé en zone agricole, cette personne souhaite exprimer ses réserves sur ce classement car, depuis plusieurs années, il envisage d'y développer une zone à vocation économique et commerciale, comprenant : la construction de bâtiments de stockage, le développement d'activités économiques, ainsi que l'implantation de hangars destinés aux services communaux. Cette implantation permettrait de libérer les bâtiments communaux actuellement situés en zone AUC (à urbaniser de moyenne densité), afin de réserver cet espace prioritairement à la construction de logements (2 PJ).

SJB07 (29/09/25) : M. et Mme Paul Aurélien et Christine rappellent que la parcelle BL 1 à Saint-Jouin-Bruneval constitue un clos-masure comprenant :

- une habitation répertoriée comme patrimoine remarquable (n° 1123),
- deux bâtiments également classés patrimoine remarquable (n° 1121 et 1124), en bon état et à protéger pour leurs façades.

L'ancienne grange (1121) est répertoriée comme pouvant changer de destination, mais elle est associée à une zone à risque « inondation », ce qui est inapproprié, puisque le clos est entièrement entouré de talus cauchois de 1,80 m et que l'intérieur n'est pas soumis à l'aléa inondation. Par ailleurs, le poulailler (1124), situé à l'ouest de l'habitation, devrait également être référencé comme susceptible de changement de destination.

SJB08 (29/09/25) : M. Williate Jean-François, gérant de la SCI La Mucieux à Saint-Jouin-Bruneval,, réfute le classement de la parcelle 416 en Ni au lieu de UHi dans le PLU actuel privant ainsi les copropriétaires de leurs droits.

SJB09 (29/09/25) : M. Gemptel Jérôme, demeurant 14 chemin Charles Chauveau à Saint-

Jouin-Bruneval, souhaite continuer à bénéficier du classement UEI comme les autres habitants de la vallée de Bruneval. La différence de zonage entre les numéros 10 et le 14 l'interpelle et il en demande la justification. En outre, souhaitant éventuellement installer des panneaux solaires sur la toiture (toit plat) de son habitation, il ne veut pas être confronté à un règlement du PLUi plus strict que celui du PLU.

3.41 : Saint-Laurent-de-Brèvedent

@07 (31/08/25) Mme Sylvie Poret et M. Pascal Lecordier demandent le classement en zone constructible de la parcelle B 696 de 3 854 m², 6 Hameau d'Enfer à Saint-Laurent-de-Brèvedent, classée actuellement en zone Nm, afin d'y construire deux habitations. Il est fait valoir que le terrain, en forme de U, est inexploitable en agriculture. De plus, présence d'un alignement d'arbres classés et d'un talus cauchois. Présence également des réseaux et de plusieurs habitations de part et d'autre de la parcelle (2 PJ).

E43 (10/09/25) : M. Joly Patrick demande si une partie de la parcelle ZB 114 en zone agricole, à Saint-Laurent-de-Brèvedent, peut être classée en zone constructible, à l'image des parcelles voisines ZB 121 à 130 ?

@323 (29/09/25) : Mme Baril Marie-Joséphine constate que la parcelle B 587 de 4 500 m² à Saint-Laurent-de-Brèvedent est classée en agricole alors qu'elle est mitoyenne avec des maisons et un nouveau lotissement qui vient d'être construit. Elle propose que cette parcelle soit constructible.

3.42 : Saint-Martin-du-Bec

CRI02 (02 (10/09/25) : M. Simon-Roy Patrick, propriétaire de grandes parcelles à Saint-Martin-du-Bec, classées au PLU en vigueur en zone Uh, sont classées en zone agricole au projet de PLUi. Il demande si des dérogations peuvent être accordées pour des parcelles d'une surface comprise entre 4 000 et 5 000 m².

@191 (26/09/25) : M. Perche Gilles, demeurant à Saint-Martin-du-Bec, propose d'améliorer la sécurité aux croisements dangereux de Saint-Martin-du-Bec (D 79 et D 32) en ajoutant des signalisations lumineuses solaires ou des bandes rugueuses, et en réparant les équipements existants. De plus, il est suggéré de convertir l'ancienne ligne de chemin de fer en voie piétonne/cyclable, d'entretenir le pont ferroviaire à risque, et d'installer des abris de bus des deux côtés des routes pour plus de praticité.

3.43 : Saint-Martin-du-Manoir

LH01 (15/09/25) : M. et Mme Lefebvre Patrick et Marie-Anne demandent le reclassement en zone à urbaniser, à caractère social, de leur parcelle ZD 9, au 9 route du Carreau à Saint-Martin-du-Manoir.

@165 (25/09/25) : M. Fontaine Jacques demande la justification du classement des parcelles 618, 619, 1743, 1744, 1745 et 1747 en zone A à Saint-Martin-du-Manoir dans le cadre du futur PLUi. Il précise : « *Si ces six parcelles devaient être finalement classées en zone A malgré les arguments exposés [dans sa contribution], cette « expropriation » par son caractère dolosif entraînerait une indemnité juste et préalable.* »

@303 (29/09/25) : Mme Cadiou Chantal ne comprend pas qu'une parcelle de sa cour, A 1231 de 1 213 m² à Saint-Martin-du-Manoir soit restée en zone agricole alors que son exploitation a cessé son activité en octobre 2017. Elle souhaite donc que cette parcelle soit

classée en zone à urbaniser.

3.44 : Saint-Romain-de-Colbosc

@08 (01/09/25) : Anonymat demandé : Il est contesté le passage en zone agricole de la parcelle A 503 à Saint-Romain-de-Colbosc, classée actuellement en Nm, zone qui « *couvre des secteurs situés dans des zones naturelles, disséminés sur le territoire communal et incluant des constructions sur des espaces ou terrains isolés qui ont perdu leur vocation agricole (c'est effectivement le cas pour notre construction et les sept constructions présentes dans ce clos-masure).* » Il est fait valoir que cette décision est « *injuste et incohérente* », « *interdisant la transformation d'affectation [du] bâtiment agricole en habitation.* » Il est signalé la présence de « *deux habitations sur 2 des 4 parcelles du clos-masure. Cette parcelle A503 est une dent creuse qui n'est absolument pas exploitée en agricole.* » Et de conclure : « *Cette décision a de lourdes conséquences sur la perte financière de notre bien qui ne pourra devenir notre habitation principale comme envisagé.* » (1 PJ).

E13 (03/09/25) : M. et Mme Lebarbier Dominique et Nelly : La demande porte sur le classement en zone constructible des parcelles C 182 de 2 175 m² et C 183 de 35 m² (fondations d'un ancien bâtiment), en vue d'y construire deux habitations, chemin de Damettes à Saint-Romain-de-Colbosc. Ce terrain est actuellement classé en zone Nm et correspond à une dent creuse avec des maisons présentes aux abords. Le projet de PLUi classe le terrain en zone agricole et en espace boisé classé alors que M. et Mme Lebarbier signalent que « *seuls quatre pommiers sont présents sur le terrain (...) qui n'est pas utilisé en agriculture du fait de sa faible surface.* » (1 PJ).

E29 (08/09/25) : Mme Fleury Colette demande que sa parcelle C 638 de 4 810 m² à Saint-Romain-de-Colbosc, en bordure de la RD 915 soit classée en zone constructible, considérant que le terrain est bordé sur deux côtés par des habitations, ce qui assurerait une continuité urbaine sans emprise sur des terres agricoles (3 PJ).

E45 (10/09/25) : M. et Mme Billant Dominique et Marie-Christine sont propriétaires des parcelles AH 100 et AH 396, 630, Vielle Route à Saint-Romain-de-Colbosc. Ils sollicitent la prise en compte des points suivants pour préserver leur patrimoine, leur accès et leur cadre de vie, tout en respectant les règles d'urbanisme et d'environnement (contribution de 25 pages) :

1. Erreur sur la fiche SRC 59 : Leur parcelle AH 396 est à tort mentionnée comme réservée pour une chaufferie, alors qu'elle n'est pas concernée. Ils demandent sa suppression.
2. Élargissement de la RD 81 : Le projet empiète sur leur parcelle, menaçant un portail historique et l'accès à leur propriété. Ils proposent de reporter l'élargissement sur une parcelle agricole non construite (AH 0057) pour préserver leur patrimoine et éviter des nuisances.
3. Alignement d'arbres classé : Un alignement d'arbres sur talus, situé au sud de la parcelle AH 347, n'est pas répertorié dans le PLUi. Ils demandent sa protection et une compensation en cas d'abattage, conformément à l'article L350-3 du Code de l'environnement.
4. Classement en zone A stricte : Leurs parcelles, bâties et équipées, sont classées en zone agricole stricte. Ils contestent cette décision, arguant que leur terrain n'a pas de vocation agricole et est proche des équipements urbains. Ils demandent un reclassement en zone UC.

5. Zone ENR Biomasse : Leurs parcelles sont classées en zone ENR Biomasse sans justification. Ils demandent leur retrait, ayant déjà exprimé cette opposition lors d'une précédente enquête publique (11 PJ).

@195 (26/09/25) : M. Friboulet Serge, propriétaire d'un terrain à Saint-Romain-de-Colbosc figurant à la matrice cadastrale sous les numéros 14 et 20 au lieu-dit Ferme du Homard, classé en zone A pour une surface de 2 ha 74a 25 ca, demande que ce terrain soit en partie constructible, pour deux habitations, considérant que « le panneau d'entrée de ville se situe désormais avant son terrain.

@206, @210 et E212 (26/09/25) M. Bourreau Xavier, gérant de la SCI Les Sapins à Saint-Romain de Colbosc, demande au nom des propriétaires des parcelles AC 693 et AC 694 faisant l'objet de l'OAP #383 :

- Classer nos parcelles en zone UA et non UC.
- Supprimer la qualification de zone touristique pour la parcelle AC 694.
- Supprimer la qualification de bâtiment remarquable niveau 2 pour la maison.
- Supprimer la qualification parcs et jardins niveau 1 pour la parcelle AC 694.
- Supprimer la partie espace paysager à préserver ou à mettre en valeur. (3 PJ).

@217 (26/09/25) : Anonymat demandé : Le propriétaire de la parcelle C 998 située au 936 route de la Chapelle à Saint-Romain-de-Colbosc demande qu'elle soit constructible, en tant que dent creuse entourée de constructions, au même titre que sa parcelle attenante C 633 sur laquelle est édifiée sa maison. Cette parcelle C 998 ne peut pas être exploitée en agriculture et ne l'a jamais été depuis plusieurs décennies. Il n'y aurait pas d'entrée charretière à créer sur la route de la Chapelle.

SRC02 et SRC03 (26/09/25) M. Renault-Leberquer Jean-Luc, agissant pour sa mère Mme Éliane Renault-Leberquer (95 ans). Intervient dans le cadre de l'OAP 382 prévue à Saint-Romain-de-Colbosc, sur les parcelles AB 477, 400, 330, 170, 356 et 478. Il est constaté que la petite parcelle AB 170 est hachurée en vert comme zone pour aménager un jardin. La demande est de modifier la version graphique de l'OAP, la parcelle AB 170 étant destinée à recevoir des constructions mais non un espace paysager. A défaut elle doit garder sa vocation de potager rattaché à la propriété de la parcelle AB 356. D'autre part, M Renault-Leberquer est surpris de découvrir au cours de la permanence du 26 septembre 2025 que les terrains possédés par sa famille 35 rue du Maréchal de Tassigny font l'objet de l'OAP 382. Il demande d'être tenu informé du projet en qualité de propriétaire.

SRC08 (26/09/25) : Mme Tréhet Christine, signale que la parcelle n° 1014, 14 rue de l'Avenir à Saint-Romain-de-Colbosc, est issue d'un ancien clos-masure dont tous les autres bâtiments ont été transformés en logement. Toutefois, un bâtiment de 12,70 m x 4,70 m érigé sur cette parcelle qui est en zone A pourrait-il changer de destination pour être transformé en habitation ? Ou ce terrain pourrait-il recevoir une nouvelle construction ?

243 (27/09/25) : Mme Jeannin Séverine, propriétaire à Saint-Romain-de-Colbosc, conteste le projet d'aménagement hydraulique prévu sur l'emplacement réservé n° 18, et demande une révision du projet pour préserver sa parcelle C 854, 98 chemin de la Chapelle. Les raisons suivantes sont énoncées :

- Le tracé de l'emplacement réservé traverse des zones bâties, menaçant sa propriété et celles des voisins.
- Risques accrus : inondations (suppression des talus), perte de biodiversité, et insécurité routière.

- Solution proposée : dévier le projet vers des terrains non construits, sans impact sur le bâti.

@256 et E258 (28/09/25) : M. Bourreau Xavier, propriétaire en indivision, conteste le classement de la parcelle ZI 14 à Saint-Romain-de-Colbosc en zone agricole et demande son maintien en zone constructible (AU) car elle est stratégiquement située près des équipements (Carrefour, EHPAD, hôpital) et pourrait favoriser le développement urbain et économique de la commune. (4 PJ).

@264 (28/09/25) : M. Mimoun Joen, promoteur-aménageur, demande que l'OAP « Résidence du Manoir » à Saint-Romain-de-Colbosc prévoit bien d'inscrire la possibilité de "logements - commerce et tourisme" sur le secteur est de l'OAP.

@295 (29/09/25) : M. Vavasseur Olivier et @346 (29/09/25) : Anonymat demandé : Est-il envisageable de permettre la construction d'une résidence senior à Saint-Romain-de-Colbosc sur les parcelles AC 694 et AC 693 ? Il est précisé que le caractère champêtre à deux pas du centre ville permettrait de proposer à des seniors de la ville d'y rester et de libérer au passage un logement devenu trop grand qu'une famille pourrait à son tour investir. Le centre-ville propose tous les services de proximité. Les seniors apporteraient la pérennité des commerces.

@302 (29/09/25) : M. Philipaux Gilles informe qu'un permis de construire sera déposé en octobre 2025 pour le projet McDonald's sur le site Hyper U à Saint-Romain-de-Colbosc en face de la station service, sur un terrain de 4 000 m² actuellement classé en zone commerciale.

322 (29/09/25) : Mme Baril Marie-Joséphine constate que les deux parcelles AB 350 et AB 466 situées à Saint-Romain-de-Colbosc (Le Frescot) sont classées en agricole, alors que cette personne a un projet de construction d'habitations à court terme.

3.45 : Saint-Vigor-d'Ymonville

@36 (09/09/25) : M. Mallet Alexandre signale que la société Lafarge Granulats est titulaire d'une autorisation d'exploiter une carrière sur la commune de Saint-Vigor-d'Ymonville (arrêté préfectoral du 29 janvier 2004), or le périmètre de la carrière actuel n'est pas repris, ni dans le zonage ni dans le règlement du projet de PLUI. Un seul point est mentionné concernant les locaux du site. M. Mallet demande donc que le périmètre de la carrière soit spécifié sur les documents graphiques, ainsi qu'un règlement spécifique soit mis en place. Au sein de la zone A, le document (règlement, carte) doit créer, selon M. Mallet, un zonage Aca permettant, sous certaines conditions, d'y mener des activités de traitement, d'exploitation, de recyclage de matériaux ainsi que du remblaiement. Ce zonage Aca doit reprendre le périmètre qui a été autorisé dans le cadre de arrêté préfectoral du 29 janvier 2004 (2 PJ).

Toutefois, la contribution @328 déposée le 29 septembre 2025 par le directeur général délégué « Opérations Ciment » demande le maintien de la zone Nc sur l'ensemble des parcelles concernées à Saint-Vigor-d'Ymonville par l'arrêté préfectoral en vigueur jusqu'en 2034 (1 PJ).

@130 et HAR 02 (22/09/25) : M. Selle Jacques signale, pour Saint-Vigor-d'Ymonville, une erreur sur le nombre de logements prévus sur le projet d'OAP 572. Il est écrit 12 logements à l'hectare soit 10 logements, alors que la surface concernée fait 1,58 hectares donc un total de 19 logements.

@162 et @185 (25/09/25) : Mme et M. Proença-Pina Céline et Éric : Demandent le

classement en zone constructible de la parcelle B 686 à Saint-Vigor-d'Ymonville et demandent la justification de ce refus alors que quelques mètres plus loin une zone de 1,5 hectare devient AUE et que la totalité du voisinage a pu construire sur ses parcelles. Il est en outre précisé que la parcelle est considérée comme inconstructible depuis 2004, officiellement justifié par des risques de vibrations liés à une ancienne carrière Lafarge, désormais inactive, alors que des parcelles plus proches ont été urbanisées. Malgré leurs demandes auprès de la mairie, la situation persiste, les poussant à envisager un recours auprès de la préfecture ou de la justice pour obtenir la constructibilité de ce terrain, conformément au droit de l'urbanisme et à la logique de densification locale.

@187 (25/09/25) : Anonymat demandé : Il est contesté le classement en zone réservée « espaces verts et continuité écologique » concernant la parcelle ZA 45, située au fond du sentier des Petits Veaux à Saint-Victor-d'Ymonville. Il est fait valoir que cette décision est injustifiée et disproportionnée selon les arguments suivants énoncés par la propriétaire :

- La parcelle est utilisée depuis des années comme terrain de loisirs, avec quatre bâtiments (dont un construit il y a plus de 10 ans, après une déclaration préalable validée par la mairie). Elle est déjà raccordée à l'eau et à l'électricité, ce qui prouve qu'elle n'est pas un espace naturel vierge.
- Aucune étude spécifique ne justifie ce classement et l'argument de « *continuité écologique* » est appliqué de manière sélective : les parcelles voisines, similaires, ne sont pas concernées, posant un problème d'égalité.
- La parcelle a été achetée en décembre 2024, sans que le notaire ou le propriétaire ne soit informé du projet de classement. Ce manque de transparence a entraîné une perte de valeur de près de 90 %, rendant le terrain invendable et inutilisable.
- Le classement va à l'encontre de l'équilibre entre préservation de l'environnement et respect du droit de propriété (article L.101-2 du code de l'urbanisme). La jurisprudence a déjà annulé des zonages jugés excessifs (ex. : CE, 28 juillet 1999, Commune de Tourgéville).
- La propriétaire souhaite ainsi préserver le caractère agricole et paysager du terrain, tout en transformant un bâtiment existant en habitation, sans nuire à la continuité écologique, afin de refléter l'usage réel des lieux et de garantir un traitement équitable.

@207 (26/09/25) : Mairie de Saint-Vigor-d'Ymonville : Il est demandé :

- Passer la hauteur des clôtures sur voies publiques à 1,60 m.
- Passer en espaces réservés Chemin du Bac, parcelle D n° 543 - Route des falaises (l'ensemble gauche et droite) - Sente des petits vaux : parcelles ZA n° 44 et 45.
- Parcelle B n° 671 : Passage en zone AUe (voir fichier n°1) Tout en respectant un aspect rural avec un échelonnement des constructions sur une période de 5 ans, avec un droit de préemption urbain et en préservant l'aspect "clos-masure" qui est identifié dans le PLUi.
- Bâtiments à identifier pouvant changer de destination : Parcelles B 870 et B 769 - B 671 - B 690 (3 bâtiments) - C 202 (3 bâtiments) - C 196 - B 786.

@246 (28/09/25) : Anonymat demandé : « *Copropriétaire avec mon frère et mes deux sœurs de la parcelle B 686 à Saint-Vigor-d'Ymonville, Ce terrain de 3 376m² a été découpé suite à la vente de la maison située sur la parcelle B 685 que possédait notre père, décédé en 2004. Nous réitérons notre demande (depuis plus de 20 ans) pour que cette parcelle devienne constructible en nous appuyant sur le fait que les alentours de la parcelle B 686 ont été*

urbanisés ou vont le devenir comme la zone AUE (parcelle 671). » (1 PJ).

@343 (29/09/25) : M. Selle Jacques : copropriétaire de la parcelle 671 à Saint-Vigor-d'Ymonville s'oppose à l'intention exprimée par la commune de recourir à une DUP sur cette parcelle concernant l'OAP 572.

3.46 : Saint-Vincent-Cramesnil

CU07 (cachet « Arrivé » illisible) : M. Lécuyer Jean-Marie, à Saint-Vincent-Cramesnil, découvre avec surprise que sa propriété est divisée en trois zones différentes dans le PLUi :

- Une zone rouge (n°2) pour son garage, sans explication.
- Une zone grise (V) pour son terrain, classée en "verger" et donc non constructible, alors qu'il est entouré de maisons neuves.

Cette classification empêche la vente partielle de son terrain, qu'il comptait utiliser pour financer son futur placement en EHPAD. Il demande des éclaircissements sur ces zones et une requalification en zone constructible pour préserver ses projets.

E49 (12/09/25) : Anonymat demandé : Les personnes de Saint-Vincent-Cramesnil, résidents sur la parcelle 464, s'opposent au projet d'OAP 571 Les Sorbiers, qui prévoit la création de 6 propriétés menaçant le patrimoine rural (maisons anciennes, paysages, faune locale). Ce projet inclut un nouvel accès par la parcelle 463 A, générant nuisances sonores et trafic accru (12 voitures minimum). Il risquerait aussi d'artificialiser un chemin rural, causant ruissellement, îlots de chaleur et perte du caractère cauchois du site. Selon ces personnes, ce projet va à l'encontre des objectifs du zéro artificialisation nette, alors qu'un accès communal existe déjà. Les riverains demandent donc l'abandon de cet accès par la route du Chêne.

Deux autres contributions ont été déposées concernant l'OAP 571 :

- @68 (15/09/25) : M. Du Douët Thibault, propriétaire des parcelles A 463 et A 177 à Saint-Vincent-Cramesnil signale qu'elles font partie du projet de l'OAP 571 « Les Sorbiers ». Il précise qu'il est « *important de maintenir l'accès principal à ce projet par la parcelle A 463 et donc par la Route du Chêne. (...) Pour être réalisable, le projet doit rester dans l'état actuel au niveau de ses dessertes.* »
- CU08 (cachet « Arrivé » illisible) : M. Lécuyer Jean-Marie, à Saint-Vincent-Cramesnil, exprime ses craintes et son opposition au projet de lotissement (OAP 571) prévu près de sa propriété. Il est opposé à la création d'une voie unique et demande un accès double sens pour éviter un détour de 400 m.

@152 (24/09/25) : Mme Guyomar Jocelyne, maire de Saint-Vincent-Cramesnil, reprend l'avis de son conseil municipal de juin 2025 :

- Hydraulique : Intégrer dans le PLUi l'axe de ruissellement de la Route du Chêne (parcelle A 106), tel que déjà prévu au zonage de la carte communale.
- Patrimoine : Retirer le Manoir du Castillon de l'inventaire du patrimoine communal.
- Risques : Reprendre les périmètres de sécurité des cavités n° 44 et n° 98 conformément aux arrêtés du maire.
- Zonage/erreur matérielle : Supprimer le verger mentionné sur la parcelle A 462, qui n'existe pas.
- Voirie/urbanisation : Maintenir la parcelle A 463 comme chemin piéton. Prévoir l'accès du futur lotissement (A177) via le lotissement Les Sorbiers (A349), avec une raquette de retournement, afin d'éviter une nouvelle entrée sur la Route du Chêne. (2 PJ).

3.47 : Sainte-Adresse

E03 (29/08/25) : M. Chritophe Lemperière, membre du conseil syndical d'une copropriété mitoyenne du projet d'OAP de réhabilitation de l'ancienne école de la Marine marchande, considère que la construction « *d'immeubles très hauts et rapprochés* » compromettra « *la zone remarquable du cap de la Hève conduisant à une densité incompatible avec cette définition de zone remarquable. De plus ces possibilités données aux constructeurs ne prennent pas en compte les habitants du secteur en supprimant des vues dégagées et en donnant une importante augmentation de la circulation avec des problèmes de stationnement.* ».

E12 (02/09/25) : M. Jean-Pierre Lebourg à Sainte-Adresse souligne que toute la zone du « Nice Havrais » est classée en UC. et propose que cette zone correspondent « *uniquement au périmètre soumis au plan de prévention des risques naturels liés aux mouvements de terrains qui limitent actuellement les constructions. En conséquence mettre le reste de cette zone en UB, ce qui présente d'avantage de constructibilité sur de petites parcelles compte tenu de la flexibilité proposée en UB au niveau de l'emprise au sol en fonction de la surface de la parcelle sur ce zonage, ce qui n'est pas le cas en UC limité à 40% ferme.* » M. Lebourg précise que « *dans la zone hors PPRN du Nice Havrais la taille des terrains est très disparate allant du très petit au très grand. Si nous devons maintenir cette disposition, les propriétaires disposant de petites surfaces souvent déjà bien utilisées serait très pénalisés pour toutes sortes de développement.* »

@58 (13/09/25) : M. et Mme Leleu Jean-Jacques demeurant à Sainte-Adresse 22, rue Henri Marin (parcelle 558) située actuellement en zone UEk et en UC dans le projet de PLUi. Ces personnes souhaitent agrandir leur maison pour ajouter une chambre et une salle de bain au niveau des pièces de vie, en prévision de leurs besoins futurs. L'extension doit aller jusqu'à la mitoyenneté. Le PLU actuel limite la hauteur de l'extension à 3,50 m (mesurée au point le plus bas, ici le point d'égout). Ce terrain, en pente dans le vallon de Sainte-Adresse, entraîne une perte de 50 cm de hauteur à l'angle opposé de l'extension, ce qui rend impossible leur projet d'agrandissement. Ces personnes demandent un assouplissement de cette contrainte afin que soit augmentée la hauteur autorisée de 3,50 m en mesurant la hauteur au point le plus haut pour permettre une hauteur sous plafond de 2,50 m. M. et Mme Leleu font valoir une inégalité de traitement entre les propriétaires de terrains en pente et ceux de terrains plats.

LH03 (25/09/25) : Association Sauvegarde-Site de Sainte-Adresse : Elle sollicite la protection, au titre des "Parcs et Jardins", des constructions soumises à permis de démolir figurant dans le PLU de Sainte-Adresse du 22 octobre 2010. Cette protection permettrait de pérenniser le patrimoine des villas balnéaires et de préserver leur cadre paysager face à la pression des opérations immobilières. Elle attire également l'attention sur la multiplication des clôtures opaques, en béton ou en métal, qui enferment progressivement l'habitat et altèrent le caractère paysager de la commune. Elle propose de réglementer ce type de clôtures en imposant, dans les zones concernées, des limites végétales sous forme de haies vives et variées, d'une hauteur maximale de 1,60 mètre.

Enfin, elle souhaite savoir si le plan de prévention des risques naturels de Sainte-Adresse est pris en compte dans le PLUi, et si des mesures spécifiques sont prévues pour encadrer la circulation des poids lourds sur le territoire communal.

3.48 : Sainte-Marie-au-Bosc

Aucune contribution concernant la commune de Sainte-Marie-au-Bosc.

3.49 : Sandouville

Aucune contribution pour la commune de Sandouville.

3.50 : Le Tilleul

Concernant la commune du Tilleul, toutes les contributions portent sur l'opposition au parking de la Guézane.

Sont intervenus :

E34 (09/09/25) : Anonymat demandé

@71 (15/09/25) : M. Lindon Jean-Pierre

E124 (22/09/25) : M. Bunge Nicolas

@142 (23/09/25) : Mme Le Cesne Ternynck Isabelle

E166 et @167 (25/09/25) : Cabinet d'avocat « VA » (Strasbourg) pour le compte de M. Blayn Jean-Frédéric

Les observations, qui vont toutes dans le même sens, en opposition au parking de la Guézane sur la commune du Tilleul, sont synthétisées dans la contribution suivante :

E225 (26/09/25) : Cabinet d'avocats Garrigues-Beaulac (Paris) agissant pour le compte des personnes suivantes : M. Buray, M. Bunge, M. Deschodt, M. et Mme Blavette, Mme Bouwyn, Mme Mattos, Mme Hesnard, M. Rosculet, Mme et M. Béjuy.

L'OAP « Le Tilleul – Parking de la Guézane » avec le classement en zone AUG d'une parcelle de 4,8 hectares (B n°757) est contestée.

Le projet est jugé incompatible avec le PADD, qui prône la valorisation des espaces naturels proches de sites Natura 2000 et ZNIEFF. En outre, la séquence « éviter-réduire-compenser » n'est pas respectée et les prairies ainsi que les haies existantes seraient détruites.

Son dimensionnement (800 places) est considéré disproportionné par rapport à l'aire actuelle (300 places) ; d'ailleurs la Chambre d'Agriculture et la CDPENAF recommandent de limiter la surface à 1 hectare.

Le site est mal desservi, les rues voisines ne sont pas adaptées, et une alternative existe via le parking Fréfosse/Valaine. Le projet provoquerait des impacts écologiques, des nuisances pour les habitants et légaliserait un stationnement irrégulier sans réelle amélioration.

La procédure est critiquée pour son opacité avec une double démarche (PLUi + DPMEC), et l'absence d'étude de trafic.

Les riverains demandent de réduire l'emprise en limitant l'OAP à la régularisation des 14 300 m² actuellement utilisés, sans extension, de conserver un zonage AU afin de rendre obligatoire une OAP et sécuriser les mesures d'insertion paysagère et de gestion des eaux pluviales et d'abandonner le zonage AUG.

Observations diverses pour la commune du Tilleul

@336 (29/09/25) : Le cabinet d'avocats HSDP à Caen intervient pour le compte de la SCI La Gonnevillaise propriétaire d'un terrain de 2 185 m² (parcelle B 885) situé au hameau de Pimont au Tilleul. Il est contesté le classement de ce terrain en zone agricole stricte dans le futur PLUi. Le terrain, desservi par tous les réseaux (eaux usées, eau potable, électricité, télécommunications), est enclavé dans un hameau déjà urbanisé et ne présente aucune vocation agricole (pas d'exploitation, pas de continuité avec des terres agricoles, pas de potentiel agronomique ou économique).

Le cabinet souligne que le terrain correspond à une dent creuse au sein d'un secteur urbanisé, et que le PADD encourage la densification des hameaux et le comblement de ces dents creuses pour limiter l'étalement urbain. La constructibilité de cette parcelle ne remettrait pas en cause les centralités voisines et s'inscrit dans une logique de sobriété foncière. La SCI demande donc que la parcelle soit reclassée en zone urbaine ou, à défaut, dans un Stécal permettant la construction à vocation d'habitat (1 PJ).

3.51 : Les Trois-Pierres

SRC13 (26/09/25) : Mme Dubrulle-Clatot Mathilde, demeurant aux Trois-Pierres, sur la parcelle A 199 contenant le corps de ferme, demande qu'un ancien poulailler en brique et silex et une ancienne grange en colombage soient classés comme pouvant changer de destination pour pouvoir créer deux gîtes.

3.52 : Turretot

@96 (18/09/25) : M. Cadot Gilles demande que les parcelles D 446 et éventuellement A 111, à Turretot, soient classées en zone constructible. Une nouvelle réflexion est-elle envisageable ? Dans tous les cas, demande d'explication de la décision.

CRI07 (21/09/25) : M. Vernichon Philippe, exploitant agricole, propriétaire de la parcelle B 147 à Turretot conteste l'emplacement réservé n° 11 et demande sa suppression. Il craint que cela bloque son projet agricole.

@248 (28/09/25) : Mme et M. Boquet Virginie et Ludovic souhaitent que quelques correctifs soient apportés sur la description de leur clos-masure 576 à Turretot. Il est précisé : *« Le descriptif apporté sur la fiche n'est pas en cohérence avec la réalité des choses. Depuis 13 ans nous le restaurons en respectant les constructions d'origine et nous nous attachons à reconstruire la ceinture arborée qui était décimée. Ainsi aujourd'hui, la quasi totalité des talus sont plantés, il nous reste environ 60 m à planter cet hiver. A noter également la présence d'un mur d'enceinte sur une longueur d'environ 50 m en limite de propriété. Avec les rénovations successives et la réintégration de la faune /flore, l'esprit des lieux du clos n'a pas disparu. »* De plus, ces personnes demandent concernant les changements de destination : *« Seul 3 des bâtiments sont référencés. Pourquoi le bâtiment précédemment identifié dans le PLU de la commune (ancienne charreterie) n'a-t-il pas été identifié à nouveau ? Leur non référencement dans la liste des bâtiments pouvant changer de destination est-il normal ? »* (5 PJ).

3.53 : Vergetot

CRI01 (01/09/25) : M. Mestrejean demande le classement en zone constructible de sa parcelle B 100 de 10 125 m², à Vergetot, classée au projet de PLUi en zone agricole. Il est précisé que le terrain est en bord de la route des Hêtres, avec réseau d'eau et d'électricité. Une réserve incendie est prévue à proximité.

3.54 : Villainville

E138 (23/09/25) : M. Pigeon Thierry demande si sa parcelle A 308 du clos-masure 293 à Villainville est constructible. Cette parcelle (anciennement A 308a et A 308b) comprend un verger qui ne la couvre pas complètement. Peut-on construire de part et d'autre ?

ETR01 (19/09/25) : Par lettre du 18 septembre 2025, la société d'avocats Audicit à Rouen, intervient pour le compte de Mme Canino Christine et de Mme Larray Jeanine, propriétaires

d'une parcelle à Villainville (A 555), classée en zone agricole dans le futur PLUi. Il demande son reclassement en zone constructible, car :

- La parcelle n'a aucun potentiel agricole (située dans un hameau urbanisé, proche du bourg).
- Le PLUi encourage la densification des hameaux pour répondre aux besoins en logements lesquels ne sont pas pleinement satisfaits à Villainville.
- La parcelle est déjà desservie par les réseaux et sans risque.

Si la parcelle n'est pas classée urbanisable, il est demandé de créer un secteur spécifique Ah « Habitat » pour permettre un aménagement adapté.

4 : Contributions relatives aux pipelines de transport d'hydrocarbures

4.1 : Société Trapil

E134 (23/09/25), E150 (24/09/25) et @164 (25/09/25) : Mme David Nathalie représentant la société Trapil opérant pour le compte de l'État le réseau des Oléoducs de Défense Commune (ODC) de l'OTAN, formule des observations afin que le PLUi prenne en compte la présence et les servitudes liées aux pipelines traversant le territoire. Trapil rappelle la nécessité d'intégrer dans le PLUi :

- Les servitudes d'utilité publique, par commune, liées aux pipelines,
- Les zones d'effets de risques,
- Les installations annexes,
- Les dispositions réglementaires de sécurité et de déclaration des travaux.

4.2 : Service national des oléoducs interalliés

@194 (26/09/25) : Le service national des oléoducs interalliés (SNOI) dépendant du ministère de la Transition écologique et du ministère des Armées informe qu'une canalisation en service doit être remplacée de manière préventive, avec autorisations après enquête publique. Le SNOI demande d'adapter le PLUi pour garantir la compatibilité avec ce remplacement. Les plans détaillés, confidentiels pour raisons militaires, sont transmis à la communauté urbaine. Le règlement, le zonage et OAP sont abordés. (2 PJ).

5 : Avis des personnes publiques associées et consultées

État- Préfet de région Normandie, préfet de la Seine-Maritime

Titre 1 : réserves à lever

☐ **Classement 2AU des secteurs de développement économique de la ZIP Les Herbages, Le Hode non justifié.**

- Projets insuffisamment définis, besoin foncier non démontré, stratégie portuaire, utilisation des réseaux existants, prise en compte des enjeux d'inondation (zones soumises à submersion marine (PPRL) avec servitudes réglementaires non intégrées dans le rapport de présentation et environnementaux, incompatibilité avec SCoT entraînant un déséquilibre de +330 ha dans la consommation foncière programmée), absence d'inscription dans les PENE (projets d'intérêt national), évaluation environnementale incomplète (≈500 ha de compensations humides à prévoir).

→ ***Soit fournir toutes les justifications (projets, cohérence réglementaire, prise en compte ERC et environnement), soit déclasser en zone naturelle ou agricole.***

☐ **Besoin foncier des zones d'activités économiques : Extensions non motivées et**

création ZAE « Les Jonquilles » non justifiée.

- Besoin foncier pour la création ou densification de 13 zones d'activités économiques insuffisamment démontré.

→ **Apporter des données précises sur les besoins économiques et sur l'urbanisation effective).**

- Interrogation sur la nouvelle zone d'activités économiques (ZAE) communautaire à Gainneville classée en 2AU.

→ **Apporter une justification renforcée.**

□ **Modalités d'application de la loi Littoral aux 16 communes littorales:**

- Loi Littoral et EMR - Traitement des espaces et milieux remarquables (EMR) : Exclusion injustifiée de certains clos-masures et éléments patrimoniaux (ex. château de Fréfosse, phare de la Hève) de la zone agricole/naturelle, parking au Tilleul dans un site inscrit.

→ **Réintégrer les éléments exclus. Ajuster le règlement AR conformément à l'art. R.121-5 du code de l'urbanisme.**

- Loi Littoral et EPR - Justification de l'extension limitée en espaces proches du rivage (EPR) : Tracé et règlement inadaptés. Certains secteurs EPR non conformes aux critères du SCoT(notamment co-visibilité avec la mer). Règlement ne garantissant pas d'extension limitée.

→ **Adapter ou justifier le règlement des zones urbaines en EPR**

- Loi Littoral et Capacité d'accueil : Manque d'évaluation de l'impact sur tourisme, mobilité, assainissement. Pression sur sites remarquables (Etretat et environs), impacts sur les axes routiers (D940). Risques littoraux (recul du trait de côte, submersion, risques industriels).

→ **Évaluer stationnement (ex. parking de la Guézane à Étretat, valleuses), circulation, assainissement, risques littoraux.**

- Loi littoral et STECAL Ag sur Saint-Jouin-Bruneval (maison de l'énergie) : non conforme à la loi Littoral.

→ **supprimer ce STECAL du PLUi .**

□ **UNESCO – Le Havre Perret : Protections VUE insuffisante**

- Hauteur illimitée possible dans certains axes. Manque de traduction complète des recommandations UNESCO et SPR/AVAP. Absence de prescriptions paysagères précises.

→ **Limiter la hauteur à 25 m / 7 étages pour les nouvelles constructions dans le bien et la zone tampon. Supprimer les hauteurs illimitées dans l'axe Bassin du Commerce.**

→ **Appliquer §172 (notification) et §118 bis (évaluations d'impact) des Orientations UNESCO.**

→ **Intégrer des prescriptions AVAP/SPR au règlement.**

→ **Ajouter des prescriptions paysagères à l'OAP Citadelle**

Titre 2 Demandes de modification complémentaires et recommandations

Comment les demandes ci-dessous seront-elles prises en compte ?

Thème	Problèmes relevés	Actions demandées par l'État
Zonage – Zones	Définitions imprécises	Clarifier les définitions

Thème	Problèmes relevés	Actions demandées par l'État
naturelles et agricoles	Usages autorisés mal cadrés Renvois au code de l'urbanisme hétérogènes	Préciser les usages autorisés (gestion des milieux, réseaux, équipements publics) Harmoniser les références légales
Zonage – Zones à urbaniser (AU / 2AU)	Conditions d'ouverture floues Manque de lien avec échéancier et consommation foncière réelle	Préciser les conditions d'ouverture Relier avec OAP échéancier Justifier les extensions par rapport au potentiel de densification
Zonage – Zones urbaines	Hauteurs et reculs inadaptés dans certains secteurs sensibles	Adapter les hauteurs et reculs pour limiter l'impact paysager et patrimonial
OAP thématiques	Objectifs trop généraux Faible traduction opérationnelle	Renforcer la précision sur la transition écologique et la mixité Ajouter les indicateurs et modalités opérationnelles
OAP sectorielles	Prescriptions pas toujours alignées avec le règlement Manque de prise en compte des zones sensibles	Harmoniser avec le règlement écrit Ajouter les éléments paysagers et environnementaux
Documents graphiques	Incohérences entre zonage, SUP et documents externes Erreurs cartographiques	Vérifier la cohérence avec PPR, sites classés, Natura 2000 Corriger les erreurs
Risques naturels	Zones exposées pas toujours intégrées Manque d'harmonisation avec PPR	Intégrer clairement les zones à risque Harmoniser le règlement avec les prescriptions PPR
Risques technologiques	Zones de danger industrielles et portuaires pas toujours prises en compte	Intégrer les contraintes PPRT Limiter l'urbanisation en zone de danger
Environnement	Séquence ERC insuffisante Biodiversité pas assez prise en compte	Renforcer la justification ERC Détailler les mesures de protection zones humides et trames écologiques Prendre en compte les plans existants (SRADDET, DOCOB Natura 2000)
Patrimoine et paysage	Prescriptions architecturales insuffisantes Vues et perspectives peu protégées	Renforcer les prescriptions dans zones UNESCO, littoral, villages Intégrer les prescriptions paysagères dans OAP et règlement
Aspects techniques et de forme	Incohérences chiffrées Définitions et abréviations non harmonisées	Corriger les données et chiffres Harmoniser la terminologie Assurer la compatibilité avec documents supra-communaux

Conseil Départemental de Seine Maritime

☐ Prescriptions communales – coordination avec le Département

Plusieurs communes doivent consulter ou travailler avec le Département pour aménager ou créer des accès routiers :

- Consultations : Criquetot-l'Esneval (carrefour zone d'activités), Gonneville-la-Mallet (accès RD 139), Montivilliers (voie de desserte quartier), Saint-Jouin-Bruneval (accès RD 111), Turretot (accès RD 125).
- Études d'accès à créer : Saint-Romain-de-Colbosc (RD 6015), Saint-Vigor-d'Ymonville (RD 112), Sandouville (RD 80), Le Tilleul (RD 39).

→ **Comment cela s'organisera-t-il ?**

□ Observations sur les Espaces Naturels Sensibles (ENS)

Cinq sites naturels gérés par le Département, dont quatre classés ENS.
→ **A ajuster** : Absence de localisation des ENS sur certaines cartes, précision des noms, mention des terrains gérés (ex. Conservatoire du Littoral à Bruneval), prise en compte des conventions agricoles, et nécessité d'afficher les contours précis dans les documents.

Des réserves sont formulées sur certains emplacements réservés, la présentation des ENS littoraux, et sur des projets touristiques à Bruneval susceptibles d'impacter les milieux naturels. → **Comment lever ces réserves ?**

□ Observations sur le Règlement

Veiller à intégrer les éléments paysagers (haies, mares) dans les ENS notamment concernant l'ouverture au public de certains chemins et la création de pistes cyclables et de parkings.

Des réserves concernent certains projets en leur sein, notamment l'ouverture de chemins au public, ainsi que la création de pistes cyclables et de parkings.

→ **Comment ces observations seront-elles prises en compte ?**

□ Direction de l'Aménagement de l'Habitat et du Logement

Des orientations spécifiques sont données :

- Ajustement de la Production de Logements : Favoriser un développement cohérent et raisonné du territoire.
- Développement du Logement Locatif Social : Maintenir l'offre à hauteur de 30% du parc de logements dans la Communauté Urbaine.
- Amélioration du Parc de Logements Ancien : Promouvoir l'efficacité énergétique de l'habitat dans l'ancien.
- Accès et Maintien dans le Logement : Répondre aux besoins en logements et hébergements des publics spécifiques.

→ **Ces orientations seront-elles prises en compte ? Si oui, comment se traduiront-elles ?**

Chambre Agriculture de Seine Maritime

→ **Les demandes ci-dessous seront-elles prises en compte ?**

- Zones Agricoles Remarquables (AR) : **La Chambre souhaite une adaptation de la zone AR pour que les parcelles jouxtant les corps de ferme soient maintenues en zone agricole ou qu'un cône de développement soit prévu autour des sites agricoles.** Elle souligne que les ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique) de type I et II n'ont pas à justifier un zonage de protection des milieux naturels.
- Changements de Destination : De nombreux bâtiments situés à proximité des corps de ferme pourraient être concernés par des changements de destination. **Il est important de veiller au respect de la réciprocité agricole et de maintenir un**

cône de développement des sites pour éviter le mitage.

- Prescriptions du Règlement Écrit : La Chambre s'interroge sur certaines prescriptions, notamment l'article A5 qui prescrit des surfaces d'espace libre de pleine terre pour les unités foncières recevant des constructions à vocation de logement. ***Elle demande des clarifications sur l'application de cet article aux activités agricoles.***
- Règlement de la Zone AR : Le règlement de la zone AR est jugé inadapté à l'activité agricole car il limite la construction à 50 m² de surface de plancher. ***La Chambre demande une application très limitée de ce zonage pour ne pas contraindre le développement agricole.***
- Diversification Agricole : ***La Chambre ne comprend pas pourquoi les activités de diversification agricole sont proscrites en zone naturelle et demande leur inclusion sous certaines conditions pour éviter le mitage.***

En annexe

- Zones à Urbaniser Problématiques : Liste des zones à urbaniser posant problème en raison de leur localisation et de leur découpage, générant de l'étalement urbain et de la consommation d'espace agricole.
- STECAL : Liste des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) générant du mitage agricole.

→ ***Ces remarques en annexe appellent-elles une réponse ?***

Parc naturel régional des Boucles de la Seine

Le Parc naturel régional souligne que la prise en compte de la biodiversité dans le projet reste insuffisante et parfois contradictoire.

- Zones humides : des projets d'aménagement (Herbages, Mare Plate) affectent directement des espaces sensibles. La séquence ERC doit être exemplaire, compte tenu du rôle essentiel des zones humides dans la prévention des inondations et le stockage du carbone. Des mesures d'évitement ont été prises (restitution de 2 300 ha de ZIP en zone naturelle, classement de l'espace « Millenium » de 30 ha), mais le Parc regrette que le PLUi ne soit pas allé plus loin, notamment à Saint-Vigor-d'Ymonville (103 ha dont 31 ha d'espaces verts protégés) et à Sandouville (116 ha).
- Zonage et réservoirs de biodiversité : une part non négligeable des réservoirs boisés, humides et des corridors écologiques est classée en zones constructibles (U ou AU), y compris à proximité de la Réserve Naturelle de l'Estuaire de la Seine (RNNES). Cela concerne notamment Gonfreville-l'Orcher, Rogerville, Oudalle, Sandouville et Saint-Vigor-d'Ymonville. Cette situation crée une incohérence entre l'affichage de protection et la réalité du zonage, avec un risque de fragmentation écologique.

→ ***L'ensemble des réservoirs de biodiversité devrait être classé en zone naturelle (N) afin de garantir la cohérence écologique et la protection des abords de la RNNES. En effet, les zonages U et AU sont jugés incompatibles avec la préservation de ces espaces.***

→ Pour La Cerlangue, il est important de vérifier que les ambitions de la commune en matière de Zone d'Activités Économiques (ZAE) sont compatibles avec le zonage actuel. Par exemple, ils souhaitent positionner une zone d'activité économique ou protéger un verger dans le PLU, avec une priorité pour la préservation du verger.

Clos-masures :

Le clos mesure est réaffirmé comme modèle identitaire d'habitat

→ ***Il est recommandé d'enrichir les prescriptions de plantations en diversifiant les***

essences et en aménageant un recul suffisant vis-à-vis des bâtiments (recul de 10 à 20 m (ou plus) entre le talus et les bâtiments pour éviter les risques).

Clos-masures en zone urbaine

Les clos-masures existants sont considérés constructibles, mais les prescriptions actuelles sont insuffisantes. Seule une distance minimale est exigée entre les nouvelles constructions et l'existant. Les règles sur les surfaces et hauteurs ne suffisent pas à préserver l'ambiance et l'esprit des clos-masures.

→ **Introduire des clôtures végétales pour limiter les divisions parcellaires.**

→ **Réfléchir aux accès et à la composition d'ensemble, afin de préserver le caractère patrimonial tout en intégrant un potentiel urbain.**

→ **Proposition d'ajouter des clos mesures : La Cerlangue entrée de la commune sur RD 910 et clos 69. Clos 889 à Sandouville.**

En outre, le Parc recommande

- De renforcer la lutte contre la pollution lumineuse (extinction ciblée, zones d'ombre, zones tampons, respect de la réglementation).
- D'encadrer les clôtures (interdire les murs de soubassement sauf s'ils intègrent un passage pour la petite faune) pour préserver les continuités écologiques.

SNCF IMMOBILIER (direction immobilière territoriale Hauts-de-France Normandie)

Le PLUi doit être sans impact sur l'activité ferroviaire, son entretien, sa maintenance et son développement futur.

Quelles réponses à apporter aux suggestions et réserves émises ci dessous ?

1. Gestion de la végétation et compatibilité avec la servitude T1

- Refus du classement en Espaces Boisés Classés (EBC), haies protégées ou arbres remarquables dans les emprises ferroviaires circulées (empêche l'élague et menace la sécurité)

→ **Demande de retrait de ces classements dans les emprises ferroviaires.**

- Rappel que les dispositions du PLUi doivent rester compatibles avec la servitude d'utilité publique T1 (articles L. 113-1 et suivants + ordonnance 2021-444).
- Vigilance sur le zonage N appliqué à certaines emprises ferroviaires (Epretot, Etainhus, Gainneville, Gonfreville l'Orcher, Graimbouville, Harfleur, Le Havre, Sainneville, Saint-Gilles-de-la-Neuville et Saint-Laurent-de-Brèvedent).

→ **Garantir la compatibilité des zonages et règlements avec la servitude T1 (débroussaillage, distances de plantation)..**

2. Passages à niveau (PN)

- Rappel de l'existence de servitudes de visibilité (articles L.114-1 à L.114-6 du code de la voirie routière).

→ **Consultation obligatoire de SNCF Réseau pour tout projet d'urbanisation ou routier proche d'un PN.**

- Éviter ronds-points, adapter la signalisation en cas de création/modification de voirie,
- Favoriser la suppression des PN lors de projets.

3. Périmètres constructibles et servitudes de proximité

→ **Consultation systématique de la SNCF pour permis de construire/aménager/lotir.**

→ **Respecter l'interdiction de construire à moins de 2 m du chemin de fer.**

4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- Deux sites concernés : Demidoff 365 (SNCF Réseau + terrain pollué en phyto et Lebon sud 355 (bâtiment exploité par SNCF Voyageurs + stationnement agents).

→ **Demande : exclure des OAP les zones utiles à l'exploitation ferroviaire.**

5. Emplacements réservés

- ETR 05 (Etretat) : sur un foncier SNCF

→ **Une cession pourrait être envisagée.**

- HAR 03 (Harfleur) : correspond au bâtiment voyageurs SNCF

→ **Refus d'emplacement réservé (domaine ferroviaire inaliénable et imprescriptible).
Demande de retrait.**

HAROPA Port

HAROPA Port souhaite disposer de réserves foncières afin d'assurer le développement portuaire à long terme. HAROPA développe en conséquence deux types d'observations : celles d'ordre stratégique sur quatre sites à enjeux, d'autre part celle d'ordre plus technique.

Les quatre sites à fort enjeux :

- Grand site industriel Sud Grand Canal (SGC) : Classé en zone Urbanisée

→ **Maintien du classement en zone U afin de garantir la disponibilité foncière pour de grands projets industriels.**

- Site des Herbages : Classé 2AU

→ **Maintien du classement en 2AU pour préparer le développement futur (après 2030).**

- Site de la Virgule du Hode : Classé en 2AU

→ **Maintien du classement en 2AU pour assurer la continuité logistique.**

- Site de la Mare Plate : Classé en zone Naturel Remarquable (NR), le zonage est jugé incompatible avec l'accueil de futurs projets industrialo-portuaires

→ **Demande de révision du classement .**

Remarques et Propositions techniques :

Des observations techniques sont détaillées dans l'annexe 1, incluant des corrections de dénominations, des ajustements de formulations, et des précisions sur les orientations et objectifs des secteurs concernés.

HAROPA PORT propose des modifications spécifiques pour le règlement d'urbanisme, notamment concernant les coefficients de végétalisation, les schémas d'assainissement, et les débits de fuite maximaux.

Des corrections sont suggérées pour les fiches du répertoire patrimoine, notamment pour les propriétés et les références des bâtiments.

Groupe Hospitalier du Havre

Observations (voir les demandes spécifiques par site dans l'avis)

- **Meilleure lisibilité des documents** : Utiliser des couleurs plus différenciées. Ajouter les noms de zones sur les plans. Clarifier cartographie des OAP et emplacements réservés. Améliorer le répertoire du patrimoine (listes cliquables, cartes par zones).

- **Zonage et Découpage, cohérence des plans :**
 - Redéfinir certains découpages de zonage (UA / UCOd / UCOv / UB / US) afin de ne pas scinder les bâtiments hospitaliers en deux zones différentes.
 - Corriger les incohérences graphiques (par ex. Hôpital Pierre Janet : 9 m dans le règlement écrit, mais 13 m sur le plan des hauteurs).
 - Clarifier le rattachement aux zones de desserte en transports (S1 / S2 / S3) : éviter qu'un même site hospitalier se retrouve à cheval sur plusieurs périmètres.
- **Hauteurs des constructions**
 - Introduire une clause d'exception pour les ERP santé : autoriser 3 niveaux minimum même en zones UB (au lieu de 7 m/10 m).
 - Clarification souhaitée pour la suppression de la règle de hauteur relative (ex. Maison de l'Adolescent).
 - Maintenir ou augmenter les hauteurs maximales actuelles (ex. 18 m en UA, 16 m en UCOd).-
- **Espace Libre et Emprise au Sol :**
 - Conserver les exceptions pour les ERP sur les espaces libres (éviter contrainte 15 % ou 25 %).
 - Maintenir 60 % d'emprise max pour terrains > 3000 m² (Flaubert).- Réduire l'obligation sur les grands terrains (>1500 m²).
- **Stationnement**
 - Conserver la règle : stationnement voitures ERP santé à déterminer selon les besoins (pas de quotas stricts).
 - Prévoir une flexibilité sur le stationnement vélos (obligation si +100 m² SDP créée mais nombre adapté aux usages).
 - Harmoniser le zonage S1/S2/S3 pour chaque site (éviter qu'un hôpital soit partagé entre plusieurs zones de stationnement).
- **Activités autorisées**
 - Conserver la possibilité de créer des **fermes urbaines** dans certaines zones (UCOv, UB).
- **Patrimoine**
 - Prendre en compte les contraintes liées aux bâtiments et jardins classés (ex. Hôpital de Jour rue de Verdun).
- **Emplacements réservés**
 - Clarifier et indiquer les adresses précises des emplacements réservés (LH 23, LH 30, LH 31, LH 32, LH 33).

EDF

Élément de Préoccupation : Dans le plan de zonage du projet de PLUi, les deux cheminées de l'ancienne centrale thermique du Havre sont identifiées comme « Patrimoine bâti protégé » selon l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sous les numéros 574 et 575. Un permis de démolir incluant ces deux cheminées a été accordé à EDF le 16 août 2022 et prorogé jusqu'au 16 août 2026, avec un avis favorable de la mairie en date du 7 février 2025. La démolition de ces cheminées est jugée indispensable pour préparer l'avenir du site et permettre sa reconversion, en cohérence avec la stratégie de mutation et de développement du port du Havre.

→ **EDF attire l'attention sur l'incohérence entre les autorisations de démolition**

obtenues et le projet de PLUi qui classe les cheminées comme patrimoine protégé. EDF souhaite que cette incohérence soit résolue pour permettre la démolition des cheminées et la reconversion du site.

Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

- **Compatibilité avec le SCOT**

Consommation foncière de 8,7 ha compatible avec l'enveloppe du SCOT (20 ha pour 2021-2030).

→ ***La commission attire l'attention sur le fait que la consommation planifiée à Octeville-sur-Mer représente environ 40 % de l'enveloppe totale prévue pour l'ensemble des pôles structurants, ce qui pourrait contraindre les possibilités des autres communes.***

- **Articulation avec le PLUi**

→ ***Nécessité d'une cohérence stricte entre la mise en compatibilité du PLU d'Octeville-sur-Mer et le PLUi intercommunal (arrêté en avril 2025).***

- **Intérêt général et équité urbaine**

Répartition déséquilibrée : logements privés plutôt pavillonnaires et logements sociaux concentrés, plus denses. La part de logements sociaux (≈150 sur 300) reste insuffisante pour atteindre les objectifs SRU

→ ***la commission demande une augmentation significative.***

- **Préservation des surfaces agricoles**

Partie nord : terres agricoles de bonne qualité → ***à préserver***. Partie sud : prairies enclavées, moins exploitables.

→ ***La commission recommande de réduire le projet à la moitié sud du périmètre, afin de limiter l'artificialisation et respecter les objectifs de sobriété foncière.***

- **Observations sur les STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées)**

- **Avis Défavorable** : Pour le secteur « ancienne bergerie - Maison de l'énergie » à Saint-Jouin-Bruneval, en raison de son isolement et des aménagements nécessaires incompatibles avec les objectifs de préservation des espaces naturels.
- **Avis Favorable sous Réserves** : Pour le secteur « Ancienne ferme » à Bordeaux-Saint-Clair, sous réserve d'exclure une zone boisée non identifiée pour garantir sa protection.
- **Recommandations générales** : La commission recommande de limiter les destinations et sous-destinations des STECAL aux activités actuelles ou projetées pour éviter des évolutions non souhaitées.

- **Gestion des Habitations en Zones Agricoles et Naturelles**

- **Règlement des Extensions** : La commission souligne la nécessité de préciser les règles sur les extensions et annexes des habitations existantes, notamment en définissant un plafond maximal pour les extensions et en précisant les limitations de hauteur.
- **Conformité avec la Loi Littoral** : Le règlement doit être adapté pour interdire les constructions en espaces proches du rivage, conformément à l'article L.121-10 du code de l'urbanisme.

- **Zones d'Urbanisation en Extension sur les ENAF (Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers)**
 - **Préoccupations sur Certaines Zones** : La commission interroge la localisation, la forme et la surface de certaines zones à urbaniser (AU) et recommande de les retravailler pour minimiser leur impact sur les espaces et l'activité agricole.

Zones Interrogées :

- Zone AUg de Criquetot-L'Esneval (1,8 ha) : Étalement urbain notable.
- Zone AUg d'Épouville (4,4 ha) : Consommation importante d'ENAF.
- Zone AUg de Saint-Martin-du-Manoir (2,4 ha) : Extension sur des ENAF pour des équipements sportifs.
- Zone AUc de Gainneville (2,4 ha) : Préjudiciable à l'activité agricole.
- Zone AUb de Montivilliers (17,6 ha) : Création de dents creuses et consommation importante d'ENAF.
- Zone AUb de Gonfreville l'Orcher (16,3 ha) : Étalement urbain et consommation d'ENAF conséquentes.
- Zone AUc d'Octeville-sur-Mer (8,9 ha) : La commission souhaite que la partie nord du site soit maintenue en zone agricole.
- Zone AUd de Sandouville (2,4 ha) : Consommation d'espace NAF importante.
- Zone AUg du Tilleul (4,8 ha) : La commission souhaite que la surface de la zone AU soit notablement réduite.

Syndicat mixte du Grand Site Falaises d'Étretat-Côte d'Albâtre

Axe 1 : Ancrer le projet dans son histoire et sa géographie

Thématique	Observations / Recommandations
Valoriser les qualités intrinsèques du territoire	(P13) La démarche <i>Grand Site</i> vise le label Grand Site de France 2026, incluant protection paysagère et patrimoniale, mobilités, adaptation climatique, sensibilisation.→ (P13-14) Intégrer la protection du patrimoine balnéaire et des clos-masures dans cette démarche. (P15) Ajouter le bois des Loges et les valleuses littorales (Étretat, Le Tilleul, Fourquet, Bruneval, Bénouville) comme réservoirs de biodiversité. (P16) La Trame Verte et Bleue (TVB) doit dépasser les limites administratives et assurer des continuités écologiques intercommunales. (P17-18) Les programmes de plantations de haies doivent respecter les spécificités paysagères et les sites classés.
Préserver la ressource en eau	(P19) Préciser le statut du captage d'Yport (hors territoire mais géré par la Communauté urbaine).
Préserver la ressource forestière	(P21) Le bois des Loges, 2 ^e massif boisé du territoire, dépasse les limites administratives → nécessité d'une stratégie de gestion concertée avec les acteurs locaux.
Soutenir l'économie agricole et la pêche	(P22) Le territoire est couvert à 80 % d'emprises agricoles.→ Préserver les pelouses et prairies en rebord de plateau pour limiter l'érosion littorale liée au ruissellement.

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

Thématique	Observations / Recommandations
Tourisme durable à Étretat	(P42) Développer une offre raisonnée et durable : gestion des flux, préservation des paysages, intégration de la culture du risque.
Diffusion des flux touristiques	(P43) Élargir la fréquentation au-delà d'Étretat en s'appuyant sur les lieux d'intensité du Grand Site, pour garantir une expérience équilibrée et de qualité.
Mobilités touristiques	(P44) Mettre en place un réseau cyclable et pédestre structurant à l'échelle du territoire.- Développer une desserte touristique en transport en commun adaptée aux rythmes et besoins du « temps touristique ».

Axe 3 : Construire la métropole des proximités et des complémentarités territoriales

Objectif	Actions / Orientations
Promouvoir un développement équilibré du territoire	(P49) Atteindre les objectifs de sobriété foncière, préserver les espaces naturels et agricoles, protéger les éléments patrimoniaux emblématiques pour préserver les paysages du Grand Site.
	(P 52) Préciser les communes soumises à la loi Littoral.
	(P54) Identifier la pression sur la commune d'Étretat liée à l'hébergement touristique et proposer des mesures correctives.
Améliorer les conditions de mobilité	(P58) Décliner la stratégie des mobilités du Grand Site : organiser les flux, développer l'offre de transport collectif et favoriser l'intermodalité.
	(P62) Réguler le stationnement : proposer des parkings déportés dans les communes en tension (comme Étretat), optimiser le stationnement sur l'espace public et favoriser les parkings relais avec navettes gratuites.

Remarques par commune

Commune	Observations / Points à intégrer dans la démarche Grand Site
Étretat	Le Grand Val et la rue Guy de Maupassant doivent être pensés en articulation avec le parking du Grand Val.
Bénouville	Préciser l'aiguille de Belval (site classé de la côte d'Albâtre) et la rue du Beau Soleil.
Bordeaux-Saint-Clair	La pépinière doit être incluse dans les réflexions.
La Poterie	La route de la côte et la brocante doivent être intégrées dans la démarche Grand Site.
Le Tilleul	La Guézane doit être considérée avec attention pour le stationnement et l'intégration paysagère.

6 : Avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale

Dans son avis délibéré, la MRAe émet des critiques indépendantes et consultatives, axées sur les impacts environnementaux et la qualité de l'étude. Même si dans le cadre du PLUi, la collectivité n'a pas obligation de produire un mémoire en réponse, la commission souhaite que des éléments de réponse soient apportés dans ce procès-verbal aux recommandations afin d'éclairer certains points importants.

➤ **Recommandation générale**

Une recommandation générale porte sur l'amélioration de la méthode itérative en y intégrant les éléments de la concertation menée avec le public et les réponses qui y ont été apportées même si un bilan de la concertation est bien joint dans la délibération d'arrêt du PLUi.

➤ **Rapport de présentation**

Les recommandations de la MRAe portent sur :

➤ **La justification des choix :**

La MRAe estime que les justifications actuelles sur certaines orientations, notamment en matière de consommation d'espace et de développement économique, sont insuffisantes au regard des objectifs environnementaux.

→ Elle demande de justifier l'absence d'alternatives, d'étayer l'opportunité de l'urbanisation.

Il est aussi recommandé de revoir ou de compléter la justification surtout pour les OAP sur zones sensibles : OAP Notre-Dame-du-Bec, zone des Gabions, OAP Turretot, OAP Grand Val Étretat.

➤ **L'analyse des incidences sur l'environnement et mesures ERC**

Le document présente une analyse jugée trop générale et ne détaille pas assez les mesures ERC. L'approche territoriale classe les zones selon leur sensibilité et n'approfondit que les secteurs les plus exposés : 21 OAP sur 140. Cela laisse des zones à enjeux moyens insuffisamment étudiées, voire sous-estimées (ex. prairies classées en impact faible). S'y ajoutent l'analyse des Stecal et des grands secteurs stratégiques (ZIP, Falaises d'Étretat).

→ La MRAe appelle à élargir l'évaluation environnementale détaillée à des secteurs supplémentaires dans lesquels des projets d'aménagement sont susceptibles de générer des impacts significatifs sur l'environnement et la santé humaine, à préciser les mesures ERC pour chacun (OAP sur prairies, vergers, corridors; zones industrielles en extension) et à cartographier les zones sensibles.

➤ **L'évaluation des incidences Natura 2000**

→ La MRAe recommande de compléter l'analyse pour les zones urbaines ou à urbaniser situées dans ou à proximité immédiate des sites Natura 2000 par des cartographies plus détaillées et un approfondissement de la séquence ERC.

➤ **Prise en compte de l'environnement dans le projet de PLUi**

➤ **Articulation du projet avec les objectifs de sobriété foncière (ZAN)**

Le PLUi LHSM prévoit une légère croissance démographique d'ici 2035 (+1 700 hab.) et la construction de 12 360 logements, dont une part importante pour le desserrement des ménages et la vacance, *jugée surestimée par l'autorité environnementale*. L'urbanisation mobilise 100 ha entre 2021 et 2030, avec un recentrage sur l'agglomération principale (75 % des logements, dont 57 % au Havre), *mais des densités inférieures à celles fixées par le SCoT arrêté*. Sur le plan économique, le projet s'appuie sur la zone industrialo-portuaire (8 400 ha, 462 ha prévus d'ici 2031), mais il anticipe en classant comme urbanisables de vastes secteurs non éligibles à ce stade à l'enveloppe de consommation foncière attribuée au titre des projets d'envergure nationale et européenne (« Gabions », « Herbages », « Mare Plate »), en contradiction avec la loi Littoral et les objectifs ZAN.

→ La MRAe recommande une révision du zonage pour ces secteurs et une priorisation plus forte de la densification.

- **Protection des Secteurs de Biodiversité**

→ La MRAe recommande de mieux préserver les secteurs de biodiversité au sein de la zone industrialo-portuaire par un classement approprié et, à défaut, de procéder à une première évaluation des impacts de l'ouverture à l'urbanisation future des secteurs des « Herbages » et de « la Mare Plate ».

- Mesures de Réduction et de Compensation

→ La MRAe recommande de démontrer l'absence de possibilités d'évitement et de solutions alternatives, et le cas échéant de prévoir des mesures de réduction et de compensation, pour les secteurs de projet susceptibles d'avoir un impact sur la biodiversité. Elle recommande également d'apporter au sein des OAP sectorielles des prescriptions précises sur les mesures à prendre pour réduire les impacts.

- Le paysage

→ La MRAe recommande de préserver tous les points de vue qui le nécessitent sur l'ensemble du territoire du PLUi.

→ Elle recommande également d'apporter une attention particulière sur le paysage estuarien en lien avec le développement de la zone industrialo-portuaire.

- Zones humides

→ La MRAe recommande de compléter les inventaires des zones humides sur l'ensemble des secteurs ouverts à l'urbanisation prévus par le projet de PLUi et d'en traduire les conséquences dans le plan de zonage et le règlement écrit pour permettre leur préservation. Elle recommande également de mieux intégrer les zones humides dégradées dans la démarche ERC.

- Risques naturels

La MRAe recommande de tenir compte des données les plus récentes notamment celles produites par le Giec, déclinées par le Giec normand, concernant le changement climatique et ses incidences sur les risques de submersion marine.

→ Elle demande des zonages et réglementations plus strictes dans les secteurs à risques, avec mesures d'adaptation.

→ Elle recommande de prendre en compte le risque de retrait-gonflement des argiles dans le règlement écrit du PLUi (Renforcer zonage réglementaire, prescriptions techniques et interdictions)

- Risques technologiques

→ La MRAe recommande de conforter le règlement du PLUi sur la prise en compte des risques liés aux sols pollués en cas de renouvellement urbain.

→ Elle demande d'afficher également le principe d'interdiction d'implantation d'établissement accueillant des populations sensibles sur des terrains pollués.

- Nuisances sonores et atmosphériques

→ La MRAe recommande de lister dans l'évaluation environnementale les secteurs impactés par les nuisances sonores et atmosphériques.

- Ressources en eau potable

→ La MRAE recommande d'évaluer la prise en compte des captages d'eau potable par le zonage du PLUi, d'intégrer les délimitations des aires de captage et d'y inscrire des volets d'actions pour les captages présentant un déficit qualitatif.

→ Elle recommande de démontrer davantage l'adéquation entre les besoins futurs et les ressources en eau potable, particulièrement dans le contexte du changement climatique.

- Assainissement des eaux usées

→ La MRAe recommande de démontrer davantage l'adéquation entre les besoins futurs et les capacités de traitement des eaux usées par station.

- Eaux pluviales

→ La MRAe recommande d'identifier des secteurs de renaturation visant à favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

- Eaux littorales

→ La MRAe recommande de s'assurer du maintien voire de l'amélioration de la qualité des eaux littorales.

- Climat et transition écologique

Selon la MRAe, « *Les risques liés au changement climatique, et notamment la submersion marine, devraient être davantage pris en compte par des règles plus ambitieuses* ».

→ Cela nécessite d'intégrer plus explicitement les objectifs du PCAET et du plan de mobilité, et d'encourager les énergies renouvelables et la performance énergétique : traduire ces objectifs dans le règlement et les OAP (solaire, éolien, bâtiments sobres) et renforcer des prescriptions réglementaires dans les zones exposées (construction, aménagement, protection), soit dans les zones littorales et estuariennes et secteurs soumis au PPRL/PPRI.

- Adaptation au changement climatique

→ Il s'agit de démontrer davantage que le PLUi est adapté au changement climatique par la réduction des îlots de chaleur.

- Énergies Renouvelables et Transition Écologique

→ La MRAe recommande de renforcer l'ambition et la portée opérationnelle du projet PLUi par l'identification d'un ou plusieurs secteurs à performances énergétiques et environnementales renforcées.

- Déplacements

→ Il est demandé de décrire les emplacements réservés créés pour développer les déplacements doux (quantité en km, localisation).

- Bâtiments

→ La MRAe recommande d'élargir les prescriptions et recommandations à l'ensemble des secteurs d'OAP sectorielles, y compris dans les zones à urbaniser (AU) et de renforcer les prescriptions en faveur de principes d'aménagement répondant aux impératifs de sobriété et de performances énergétiques.

7 : Avis des conseils municipaux

Observations, souhaits et demandes des conseils municipaux appelant des réponses de la communauté urbaine

Anglesqueville l'Esneval

- Demande de maintien d'un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives pour toute implantation de nouvelles constructions en zone UD.

Bénouville

- Intégration de bâtiments pouvant changer de destination : parcelles A 499 et A500 au sein du clos masure 1278 ; parcelle ZC19 au sein du clos masure 1281.

- Déclassement de deux bâtiments patrimoniaux : parcelles A422 et A464.
- Ajout du château en tant que bâtiment patrimonial : parcelle A 121.
- Intégration de la parcelle A 517 au clos mesure 1389.
- Intégration de la parcelle A 510 à la zone UD.
- Une étude avec le CEREMA est en cours ; souhait que le PLUi puisse d'ores et déjà prendre en compte la faisabilité d'une aire de stationnement (parcelle ZE 27).

Criquetot-l'Esneval : Ajuster les deux règlements.

Règlement écrit

- Les pentes des toitures des constructions principales ne doivent pas excéder 60°. Cette règle maintient une partie de l'identité du patrimoine cauchois. (Zones concernées : UA, UB, UC, UD, AUC).
- La hauteur maximale des clôtures en limite d'emprise publique doit être fixée à 1,80 mètre dans les zones UC et UD, afin d'uniformiser avec les autres zones U. La suppression de la règle permet un dispositif autorisant le passage de la petite faune dans les zones U et AU.
- La hauteur maximale des constructions implantées en limite séparative est actuellement trop élevée. Elle doit être réduite à 5 mètres au faîtage dans les zones UC et UD.
- L'implantation des constructions (à l'exception de celles de faible emprise) ne doit pas être autorisée en limite séparative dans les zones UYa, UYc.
- L'identification de la zone AUC "Pré de l'Écluse" a été oubliée en page 204.
- Les clôtures en grillage de type industriel ainsi que les clôtures à lamelles PVC doivent être autorisées.
- Les annexes non jointives de moins de 20 m² d'emprise au sol et de moins de 3,5 m de hauteur ne doivent pas être autorisées en limite des voies et emprises publiques.
- La hauteur maximale des clôtures en limite d'emprise publique devrait être de 1,80 m ou 2 m pour STECAL Ag (déchetterie).

Règlement graphique

- Le zonage de la zone US doit être étendu à la maison médicale et à la pharmacie.
- Le zonage sur la parcelle AE n°59 n'est pas conforme à la demande du conseil municipal. La limite du zonage doit être sensiblement perpendiculaire au chemin rural, tout en conservant la même superficie.
- Le bassin d'orage situé rue de Mondeville, aux abords de la piscine, est en zone UGa et non en zone A.
- Le bassin d'orage situé rue de Mondeville, aux abords de la piscine, est en zone UGa et non en zone A.
- La parcelle cadastrée section AE n°64 doit être intégrée dans la zone UC.
L'ensemble des mises à jour du plan demandées le 17 janvier 2025 n'ont pas été effectuées.
- Les périmètres de réciprocité vis-à-vis des installations agricoles ne figurent pas sur le plan des risques.

OAP

- Demande de suppression d'un cheminement piéton prévu pour traverser le cimetière (OAP 345)
- Les logements mitoyens doivent éviter les alignements continus susceptibles de créer un effet « barre ».

- Le retrait par rapport aux alignements boisés (arbres) doit être de 15 mètres.

Cuverville

L'avis est défavorable parce que :

- Un nombre d'éléments ne sont pas en corrélation avec les réalités du monde rural ; des dispositions du PLUi proposées pourraient être génératrices de conflits, la gestion de ces conflits étant du seul ressort des communes.
- Le plan des risques annexé au PLUi intègre des informations erronées pouvant porter préjudice à un certain nombre de propriétaires de la commune.

Epretot

- **OAP 389 – Bois Gaillot**
 - **Chapitre contexte et enjeux** Surface : 6 411 m² au lieu de 6 018 m².
 - **Chapitre déserte et organisation** : Concernant le cheminement doux, demande de suppression de l'accroche fonctionnelle, sachant que ce cheminement piéton débouche sur un chemin privé. De plus, ce cheminement qui passerait par le CR16 est notablement plus long, quasiment le double du cheminement par la route du bois Gaillot, qui d'ailleurs est prévu par la CU dans son projet de cheminement piéton.
- **OAP 511 – Abords de l'école**
 - **Concernant l'insertion paysagère et environnement** : remplacer l'alignement boisé par une trame de haies d'essences locales pour éviter d'assombrir les parcelles.

Étretat

- **Observation d'ordre général :**

Le conseil municipal souligne l'importance de prendre en compte les orientations du PLU Etretat 2016 et de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) dans le PLUi. Il recommande de mettre en conformité les prescriptions de l'AVAP avec le nouveau PLUi.

- **Observations sur les OAP :**
 - Reconnaissance de la spécificité d'Etretat par des OAP sectorielles dans le PLUi.
 - Mise à jour des OAP du PLU Etretat 2016 pour refléter les enjeux actuels, concernant la "Protection et mise en valeur du patrimoine architectural et paysager" et des "sites d'enjeux identifiés" en les adaptant aux enjeux d'aujourd'hui et pour les 10 prochaines années, notamment la redynamisation du tourisme, la gestion des mobilités et la protection contre les risques hydriques.
- **Observations sur les OAP sectorielles Cadres d'Etretat :**
Doivent être mentionnés :
 - La sectorisation des OAP s'inspirant des zones définies dans le PLU Etretat 2016 ou l'AVAP : Front de mer, Centre-ville, Coteaux / grandes villas, Église.
 - Une orientation globale sur la préservation et la rénovation du patrimoine architectural et naturel des zones bâties dans le cadre de l'amélioration de l'expérience touristique, notamment sur les voies de cheminement des visiteurs par la préservation des jardins et des vues existantes.
 - Les protections inhérentes aux risques d'inondation et de submersion tels que :
 - Le ruissellement : nécessité de maintenir les jardins et des boisements sur les coteaux, la non-imperméabilisation des sols, le traitement des eaux pluviales sur les parcelles.

- La submersion marine : nécessité de mentionner l'arrêté du Pdt de la CU LHSM (ARRT-20230191 du 5/12/2023) sur le porter à connaissance (PAC) risques littoraux qui a été annexé dans le PLU d'Étretat 2016.

Le conseil municipal demande que les OAP sectorielles Cadres définissent un zonage avec des secteurs dont les réglementations sont liées aux enjeux des éléments remarquables et des risques hydriques de la commune d'Étretat. On reprendra la même méthodologie utilisée pour la ville du Havre avec le Zonage UCO (zone urbaine de la Côte d'Albâtre).

- **Observations sur les OAP sectorielles :**

Doivent être pris en compte :

- La suppression des 3 secteurs d'OAP avec un retour vers la nomenclature Parc et Jardin : sur les parcelles 166 Terrain Bosquet, 167 rue Guy de Maupassant et 387 Faubourg de l'église.
- La reprise et la mise à jour des OAP du PLU d'Étretat 2016 en fonction des projets restants à réaliser, notamment ceux situés sur le Front de mer.
- L'ajout d'une OAP concernant l'aménagement du parking Fréfossé/Valaine (extension) actuel (route du Havre). Zone qui doit être en UG (urbaine d'équipements) dans le plan de zonage du PLUi. L'OAP doit spécifier la gestion des ruissellements de ce secteur.

- **Observations sur le plan de zonage :**

Demande de modifications :

- Maintien de la cohérence entre les coteaux en classant en UE la zone des coteaux sous-la chapelle / Av Damilaville / rue Notre Dame (ancienne zone UR3 dans le PLU d'Étretat 2016).
- Modification du règlement graphique du plan de zonage pour refléter cette demande.

- **Observations sur les reculs par rapport aux voies et emprises publiques :**

Le conseil municipal constate dans le PLUi la suppression des reculs spécifiques et le recul des limites séparatives pour les zones UC et UD, et cela sans tenir compte des hauteurs de façades. Il constate aussi que les retraits pour les zones UD et UE sont réduits de 3 à 5 mètres.

- Souhait pour les zones UC, UD et UE d'éviter les effets "couloir" entre deux bâtiments et de maintenir des haies pour soigner les entrées de ville, notamment sur les départementales (D11/D39/D945).
- Recommandation du rétablissement d'un recul au moins égal à 5 mètres vis-à-vis des voies et emprises publiques et d'un recul vis-à-vis des limites séparatives au moins égal à 5 mètres pour les zones UC et UD et au moins égal à 8 mètres pour la zone UE.

Ces modifications nécessitent les créations d'une zone et des secteurs du PLUi spécifiques à la commune d'Étretat, conformément à la sectorisation préconisée dans les OAP Cadres.

- **Observations concernant une zone de retournement de bus :** Opposition à la création d'une zone de retournement de bus sur le parking de Fréfossé, puisque les Étretatais ne montent jamais à cet endroit pour prendre les bus.

- **Observations sur le plan des hauteurs :**

Quatre points importants sont notés :

- La perte d'un étage sur les zones PLU d'Étretat 2016 UCV1, UCV2 et partiellement sur URI (Grand Val / Bosquet).
- Le gain d'un étage sur la zone PLU d'Étretat 2016 partiellement sur URI

(Grand Val / Bosquet).

- Une augmentation des hauteurs autorisées de 1 m sur toutes les zones du PLUi.
- Une anomalie sur le Perrey avec une hauteur autorisée R+C (4/7m).

Le conseil municipal demande que le projet de PLUi revienne aux hauteurs définies dans le PLU d'Étretat 2016 en appliquant les règles de modulation de hauteur fixées par le règlement de l'AVAP, à savoir :

- Zone UCV1 : Rdc + 3 + Combles (12,5/15,5m).
- Zone UCV2 et URI : Rdc + 2 + Combles (9/12m).
- Zone UR2 et UR3 : Rdc + 1 + Combles (6/9m).
- Pour le Perrey (zone UL du PLUi) : Rdc + Combles (2,6/3,2m).

Ces observations nécessitent une modification du règlement graphique sur le plan des hauteurs (Plan 3), spécifique à la commune d'Étretat.

- **Observations sur les éléments Parc et Jardin et Espace boisé classé :**

Deux singularités sur le territoire :

- La préservation des paysages emblématiques d'Étretat, notamment des coteaux boisés qui structurent l'identité visuelle du territoire.
- La réduction du ruissellement et la stabilisation des sols : Les systèmes racinaires des arbres renforcent la cohésion du sol et limitent le risque de glissements de terrain ou de ravinement.

Le conseil municipal souligne que le PLU d'Étretat 2016 possède une réglementation restrictive sur ces zones sensibles par la préservation des jardins et des espaces boisés avec un classement par le Code de l'Urbanisme, des parcelles en Espace boisé Classé (EBC), en Espace Paysager inconstructible, en Espace paysager évolutif. Il rappelle aussi qu'une parcelle peut contenir les 3 éléments et que l'espace boisé classé représente une protection réglementaire nationale renforcée.

Sans changer les labels,

- Encadrement de l'introduction de l'élément "Parc et Jardin" de niveau 2 et la suppression des EBC pour ne pas nuire aux fonctionnalités hydriques et paysagères du site.
- Demande du maintien le plus possible des Espaces Bois Classé du PLU d'Étretat 2016 dans le PLUi, notamment en haut des coteaux et les zones de ruissellement.
- Renforcement des contraintes d'emprise des nouvelles constructions par rapport à la réglementation de l'élément Parc et Jardin de niveau 2, notamment en maintenant des espaces de pleine terre.
- Demande de l'extension des zones Parc et Jardin dans le PLUi à tous les coteaux et aux 2 côtés des voies/chemins empruntés par les visiteurs : voies publiques des entrées de ville : D940, D39 et D11, voies de mobilités douces : rue Notre-Dame, chemin des Haules, avenue Damilaville, rue Jules Gerbeau, proximité de l'église, Avenue de Verdun, rue du Bec Castel, rue Dorus, rue Isabey...
- Demande de l'inconstructibilité de facto des parcelles non bâties à la date d'approbation du PLUi et déclarées en élément Parc et Jardin de niveau 2.
- Modification de la réglementation de l'élément Parc et Jardin de niveau 2 en autorisant la construction à destination d'habitation avec une limitation de l'emprise au sol de la construction à 5% de la superficie de la parcelle.

Ces demandes nécessitent le passage au niveau 3 et d'une réglementation des éléments Parc et Jardin identifiés et la modification du règlement graphique du plan du Patrimoine (Plan 5) spécifique à la commune d'Étretat.

- **Observations sur les risques de submersion et d'inondation par remontée de**

nappe :

- Mention et annexion au PLUi de l'arrêté du Président de la CU LHSM (ARRT-20230191 du 5/12/2023) sur le porter à connaissance (PAC) risques littoraux qui a été annexé dans le PLU d'Étretat 2016 (en attente de l'élaboration d'un PPR spécifique pour Étretat).
- **Observations sur le patrimoine remarquable :**
- Constat : un seul élément est recensé en patrimoine remarquable à Étretat dans le PLUi (Jardin Germaine Coty) alors qu'on en dénombre plus de 800 au Havre et plus de 300 à Saint-Jouin par exemple.
- Reprise de l'inventaire des éléments remarquables tel qu'il est recensé dans l'AVAP et inclusion dans le PLUi, avec une protection réglementaire de niveau 2 minimum pour les bâtiments de grand intérêt patrimonial et architectural, les alignements architecturaux significatifs, les cours intérieures à préserver et les alignements d'arbres remarquables.
- **Servitude :**
- Ajout de la servitude concernant le captage d'eau potable d'Étretat (rue Guy de Maupassant).
- Mise en conformité des prescriptions AVAP (références aux éléments graphiques et article du règlement).
- **Observation supplémentaire sur le stationnement :** Demande de souplesse pour les obligations de stationnement dans les projets de renouvellement urbain.
- **Observation supplémentaire sur le parking de la Guézane :** Modification de l'OAP concernant la zone AUG du parking de la Guézane pour inclure des prescriptions sur le volume de places de parking, l'intégration paysagère et la gestion écologique du projet.

Fouqueusemare

- Demande du maintien de l'ensemble du hameau du Mont Rôty en zone Ue tel que figurant dans le plan local d'urbanisme. La densité d'habitations est identique dans tout le hameau, et le classement en zone A du nord du hameau n'est pas cohérent alors que la partie sud est classée en zone Ue.
- Demande de l'évolution du recensement des bâtiments remarquables car certains bâtiments n'ont pas été intégrés (exemple : le bâtiment de la mairie avec son clocher).
- Demande de l'intégration des servitudes d'utilité publiques figurant dans le plan local d'urbanisme sur la cartographie afin de repérer les différentes SUP, notamment les captages d'eau, et de télétransmission.
- Demande de la prise en compte des remarques émises par la commune dans la mise à jour en matière de défense extérieure contre l'incendie. À ce sujet, la commune demande depuis plusieurs mois la rectification du classement des bâtiments (erreurs entre ERP et habitations), et en conséquence de la conformité de la DECI.

Fontaine-la-Mallet

- **Clôtures :**
- Simplification et unification dans la mesure du possible des règles s'appliquant aux clôtures sans différenciation ou seulement des différenciations mineures entre les zones.

- **Hauteurs de construction :**
- Proposition de ne pas appliquer la réduction de la hauteur de construction d'un étage droit en cas de construction en limite séparative pour les constructions de type R+1+C (rez-de-chaussée + 1 étage + combles).
- **Commerces :**
- Redéfinition de la notion de vitrine pour inclure les commerces où la façade n'est pas vitrée mais où un rideau de fer permet aux clients de circuler entre les rayons.
- **Distributeurs automatiques de nourriture :**
- Proposition de traiter ce type de construction dans le règlement écrit, car leur emprise au sol peut dépasser 5 m² et leur absence de traitement dans le PLUi peut générer des litiges.

Outre les demandes du conseil municipal, deux élus expriment leurs inquiétudes pour l'un, sur la préservation des espaces naturels et agricoles autour de Fontaine-la-Mallet, redoutant une urbanisation excessive, pour l'autre, sur la standardisation des règles d'urbanisme et le manque de prise en compte des particularités locales dans les projets.

Gainneville

- *Pour le projet de réalisation d'une centrale solaire sur le site de l'ancien centre sportif du HAC, à Saint-Laurent-de-Brévedent, zone identifiée en tant que zone UYenr, rappel de la volonté de la ville de Gainneville, propriétaire du site, de n'autoriser que les activités en lien avec le domaine de l'électricité et des énergies renouvelables, sans nuisances pour les riverains.*
 - Inscrire dans le règlement du PLUi : « autorisation d'implantation d'entreprises en zone UYenr sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat (bruit, odeurs, circulation, etc.) ».
 - Également, permettre aux entreprises en lien avec la formation : *dans le secteur UYenr, les constructions relevant de la sous-destination « établissements d'enseignement et de formation » sont autorisées à condition d'être liées à la filière d'énergie solaire photovoltaïque des énergies renouvelables à dominante électrique.*
- Correction des OAP #534 « Plaine de la Paix » : il y est indiqué la présence d'un indice de cavité souterraine. Or, celle-ci a fait l'objet d'une levée, confirmée par le cabinet mandaté à ce sujet.
- L'ouverture à l'urbanisation est envisagée pour la période 2031-2035. Il est toutefois constant que cette ouverture est prévue pour la période 2025-2030. Il convient de modifier ce point en ce sens.
- Demande de reclassement en zone UYb du site de l'ancienne mairie classée en zone UYa afin de permettre la réalisation de bureaux, ainsi que cela a été réclamé, et justifié, à de multiples reprises.
- Souhait de ne pas autoriser l'installation de centres de méthanisation indistinctement en zone A, sans concertation ni réglementation spécifique.
- Le long de la RD 6015 est prévue une zone de recul, motivée par le classement en voie à grande circulation. Demande pour l'aménagement de la ZAE des Jonquilles de réduire cette zone de recul, en considération des contraintes techniques d'isolation, notamment phoniques imposées aux constructions à y réaliser.

En outre, le conseil municipal attire l'attention sur :

- **Un équilibre territorial souhaité :** La ville soutient un développement équilibré de l'ensemble des communes de la communauté urbaine, au-delà de la seule ville-

centre, en s'appuyant sur une armature urbaine renforçant les centralités et les équipements publics.

- **La ZAC des Jonquilles** : Le développement de cette zone d'aménagement concerté est vu comme un enjeu stratégique pour la commune et la communauté. Il doit se concrétiser dans le respect des contraintes paysagères et écologiques, conformément à l'engagement municipal depuis cinq ans.
- **Un développement logistique maîtrisé** : Si la vocation portuaire de la ville-centre est réaffirmée, l'implantation des entrepôts logistiques doit se concentrer sur les terrains portuaires, afin d'éviter une prolifération désorganisée sur tout le territoire.
- **La mobilité et la circulation des poids-lourds** : La gestion du transport de fret, notamment du dernier kilomètre, doit être mieux intégrée à la politique de mobilité de la communauté urbaine et faire l'objet d'une attention spécifique.
- **Les transports collectifs** : Il est nécessaire de renforcer l'offre en transports en commun, notamment dans les communes périphériques, pour espérer une réelle baisse de l'usage de la voiture individuelle.
- **L'équilibre commercial local** : L'appareil commercial du territoire doit rester équilibré. Le développement des commerces de proximité, comme à Gainneville, doit continuer sous la responsabilité des élus locaux pour maintenir l'attractivité territoriale.

Gommerville

- Les objectifs de qualité architecturale et paysagère du PADD sont insuffisamment traduits dans les règlements du PLUi. L'exemple du corridor écologique illustre ce manque de déclinaison concrète dans les pièces réglementaires.
- Les OAP sont souvent générales ou peu opérationnelles, ce qui limite leur efficacité à l'échelle locale et intercommunale.
- L'absence de règles claires dans le règlement écrit au profit des seules OAP favorise des interprétations communales divergentes, ce qui nuit à la cohérence paysagère à l'échelle communautaire.
- La diversité et la multiplication des pièces (règlement, OAP thématiques, etc.) rendent la compréhension des règles d'urbanisme difficile pour les usagers, notamment les pétitionnaires.
- Des formulations plus explicites sont demandées pour éviter les ambiguïtés lors des demandes d'autorisations d'urbanisme. L'exemple des interdictions de clôtures en grillage industriel ou en PVC illustre une règle mal comprise.
- Sur le règlement graphique, le triangle des parcelles B0252, B0254 et B0255 a été placé en zone Uyd liées aux activités aéronautiques. Demande d'un classement dans une zone de type « petit artisanat » pour définir des contraintes similaires à celles en vigueur actuellement et préserver les activités économiques existantes.

Outre les observations du conseil municipal, un élu propose de clarifier et d'unifier les OAP et règlements d'urbanisme, afin de renforcer la résilience des territoires et la cohérence réglementaire. Il souhaite que toutes les informations relatives à une même opération soient regroupées dans un document unique et formalisé et demande que les permis de construire précisent la délimitation prévue des parcelles.

Graimbouville

- (i) **OAP** : Réduire partiellement l'emprise ouest de l'OAP dans l'alignement du chemin de sortie de l'entreprise (voir plan joint).
- (ii) **STECAL** : Garantir la relocalisation de l'entreprise située au centre du

village (projet en lien direct avec l'OAP devant permettre, à long terme, le développement urbain du centre bourg). Porter à 3 ha ce STECAL prévu au sud de la commune initialement de 2 hectares, afin de permettre à l'entreprise de s'installer et se développer dans le respect des distances réglementaires des riverains et des équipements (voie de chemin de fer, route départementale). Hauteur des constructions d'une hauteur minimum de 12 mètres à la gouttière afin de permettre l'exploitation optimale du site.

- **BÂTIMENTS REMARQUABLES** : Modifier la liste et l'emplacement des bâtiments remarquables dont certains n'ont rien de remarquable et d'autres ont été oubliés (un plan est annexé en pièce jointe).

Harfleur

La ville sollicite une rencontre afin de travailler à certaines évolutions du règlement.

Heuqueville

L'avis défavorable est motivé par :

- **Le quota de construction insuffisant** : quota limité à 2,4 logements par an et par commune trop faible, entravant le renouvellement naturel de la population et empêchant l'installation de nouvelles familles.
- **Les conséquences sur l'école du village** : baisse des effectifs scolaires préoccupante, Le déséquilibre entre les investissements engagés et la démographie projetée met en péril la pérennité de notre école.
- **Le reclassement injustifié de parcelles** : De nombreux terrains déjà bâtis reclassés en zone agricole, limitant leur potentiel de division ou d'extension (pas de possibilités d'évolution de l'habitat et cohérence du tissu urbain existant mis en danger).
- **L'application discutable du ZAN** : Intégration des objectifs du ZAN allant à l'encontre de la loi « Trace » adoptée en mars 2025, qui supprime l'obligation de réduction de 50 % de l'artificialisation des sols. Le PLUi doit tenir compte de cette évolution législative.
- **La vision déséquilibrée du territoire** : Grandes villes de la Communauté urbaine favorisées, notamment Le Havre, au détriment des petites communes rurales. Accentuation des déséquilibres territoriaux et marginalisation des zones rurales.

La Cerlangue

- **Recensement des bâtiments pouvant changer de destination** :
 - Les fiches n° LC01 à LC15 sont manquantes.
 - Les fiches n° LC16 à LC208 manquent de descriptions.
 - Fiches manquantes à insérer : LC59, LC149, LC200, LC201, LC202, LC203, LC211, LC262.
 - Fiches à compléter (manque de photos et d'adresses) : LC178, LC179, LC180, LC181, LC182, LC183, LC184, LC185, LC186, LC189, LC190, LC191, LC194, LC237, LC240, LC241.
 - Fiches à compléter (manque de descriptions) : LC204, LC206, LC209, LC210, LC213, LC214, LC215, LC216, LC217, LC221, LC242, LC243, LC248.
 - Fiche à sortir et ne pas identifier : LC208.
- **Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL)** :
 - Propriété située sur la route de Tancarville (parcelles A316, A1024, A1027) notée en STECAL Ag (sites d'équipements publics), devant être classée en STECAL At (secteurs accueillant des activités de tourisme et de loisirs).
 - Propriété située sur la route de Tancarville (parcelle A1292) notée en STECAL

Ag (sites d'équipements publics), devant être classée en STECAL Ah (secteur avec logements privés, futurs locaux professionnels de santé et future Maison d'Assistants Maternelles).

- **Hauteurs d'implantation :**
 - Passer le secteur de la Maison Familiale Rurale (MFR) indiqué en R+C (Rez-de-chaussée + Combles) en R+1+C (Rez-de-chaussée + 1 étage + Combles).
 - Aux extrémités du centre du bourg (sortie vers Saint Romain, Mare des Chaudières vers Saint Romain), secteurs indiqués en R+C à passer en R+1+C.
- **Vergers :**
 - Demande de retrait des vergers en centre bourg non effectuée pour permettre la densification.
- **Éléments de patrimoine remarquable :**
 - Les différents niveaux d'éléments de patrimoine remarquable non pris en compte.
- **Règlement écrit :**
 - Paragraphes supprimés et donc manquants :
 - 2.4 : Risques liés aux canalisations de transport de matières dangereuses.
 - 3 : Pollutions et nuisances.
 - 4.1 : Protection des sources et des points de captage.
 - Paragraphe à revoir :
 - 4.6 : Performances énergétiques et environnementales des constructions. Pour les panneaux solaires sur constructions existantes, demande de modification de la réglementation pour avoir la possibilité de ne pas les intégrer dans la toiture.
 - Pièce manquante : pièce n°5, page 94, article 8 - Desserte par les réseaux.

La Poterie-Cap-d'Antifer

- Ajout d'un espace réservé pour créer un aménagement hydraulique (ZC 77) en lien avec la problématique d'inondations route du Phare.
- Ajout d'un espace réservé pour les parcelles du phare et des maisons de gardiens de phare.
- Retrait d'un espace réservé mentionné à tort (chemin Saint Jouin Bruneval).
- Ajout de la référence d'un ouvrage hydraulique impasse du Manoir.
- Ajustement (diminution) de la zone inondable sur le terrain communal.
- Proposition d'une OAP sur la zone des maisons de gardiens de phare.

La Remuée

- **Plan 01 – plan de zonage**
 - Arbres classés : certains arbres classés sur le plan alors qu'ils n'existent plus.
 - Inversement, les arbres classés du clos-masure « Lessona » (parcelle A 1534) ne figurent pas sur le plan.
 - Que signifie la signalisation LR+ 1 chiffre. Exemple LR12 sur la parcelle A 1824 ?
- **Plan 03 – plan des hauteurs, des implantations et de la mixité sociale et fonctionnelle**
 - Pourquoi le clos-masure « Lessona » (parcelle A 1534) et l'Aire de Loisirs « la

Sittelle » (parcelle A 308) sont-elles démarquées des autres parcelles de la commune pour leur hauteur : R + 2 + C (10 m / 13 m), au lieu de R + 1 + 1 (7 m / 10 m) pour les autres parcelles ?

- **Plan 05 – plan du patrimoine remarquable**

- Demande d'ajout de l'Aire de Loisirs « la Sittelle » (parcelle A 308) comme « Parc et Jardin ».

Le Havre

- **Devenir de l'ancien stade rue Eugène Friot, à l'Est du quartier des Neiges :** reclasser l'ancien stade actuellement en zone Ulvp dans le PLUi, en zone UC, en accord avec Haropa, afin de permettre un usage conforme au projet urbain et à l'actuelle fonction d'aire de jeux pour les habitants. (plan en annexe).
- **Prise en compte des recommandations faites en 2023 et 2024 par le Centre du patrimoine mondial** à la Ville du Havre dans le cadre de la préservation de la valeur universelle exceptionnelle (VUE) - base de la reconnaissance comme patrimoine mondial par l'Unesco du centre reconstruit (détail en annexe) : demande d'intégration dans les dispositions générales du PLUi d'un paragraphe dédié au « Patrimoine mondial ».

Ce paragraphe expliciterait :

- *Le cadre réglementaire de référence (article L. 612-1 du code du patrimoine, circulaire du 15 novembre 2023) ;*
- *La VUE du bien havrais et les critères de son inscription en 2005 ;*
- *Les obligations de gestion des biens UNESCO, incluant :*
 - *Le paragraphe 172 (information du Centre pour les projets pouvant impacter la VUE) ;*
 - *Le paragraphe 118 bis (évaluations d'impact patrimonial et environnemental des projets) ;*
 - *Le paragraphe 112 (prise en compte de la zone tampon et de son environnement élargi).*
- Maintenir et renforcer dans le règlement écrit du PLUi les références au règlement de IAVAP valant SPR du centre reconstruit, en lien avec la préservation de la VUE. La mention « sous réserve de celles applicables au sein du périmètre de l'AVAP valant SPR Centre reconstruit du Havre » devra être systématiquement ajoutée, afin d'assurer la lisibilité et la cohérence entre les documents réglementaires sur ce territoire patrimonial.
- Réviser le plan des hauteurs : limiter à 25 mètres maximum la hauteur autorisée sur le site du Centre Havrais (cf. plan en annexe).
- Modifier des OAP : intégrer dans les OAP #249 « Citadelle », #394 « Centre reconstruit » et #363 « Cœur métropolitain » des paragraphes soulignant :
 - l'enjeu de préservation de la VUE du bien UNESCO (dans le périmètre, la zone tampon et le cadre élargi), notamment pour maintenir les perspectives urbaines et paysagères majeures ;
 - l'importance de démarches telles que le dialogue en amont, l'information des parties prenantes et les évaluations d'impacts patrimoniaux, pour garantir la qualité et la bonne insertion des projets.
- **Demande d'amélioration de la forme du répertoire du patrimoine** pour en faciliter

l'usage, en particulier par l'ajout d'un sommaire, d'un préambule référencé au règlement, et par la mise en cohérence de la numérotation. (Trois annexes sont jointes).

Le Tilleul

- Lever partiellement les périmètres de sécurité des indices de cavité « parcelle B 940 » et « n° 40 ».
- Maintenir le zonage des parcelles B n° 836 et 623 en zone dédiée à l'activité artisanale et industrielle.
- Ajout de propriétés remarquables :

Rue	Parcelles
Rue des Gamelins	B n° 911 et B n° 913
Rue du Riboudin	B n° 905
Rue de la Justice	B n° 945
Rue du Presbytère	B n° 948

Les Trois Pierres

- Plan 1 Pas de mare sur les parcelles suivantes :
 - Zone UD sur l'emplacement Parcelle 49 n°54 M. PETIT et Zone UD Lotissement « Clos des Charmilles » parcelle 85
 - Sur D34 Mme Marthens : Parcelle 465 mare mal placée. Côté bassin mare inexistante
 - Rue du Village : 4ème maison en partant de la 6015 parcelle n° 30
 - Parcelle 238 n°25 mare inexistante
 - Parcelle 189 M. Lahais Patrick mare inexistante
 - Parcelle 236 mare inexistante
 - Parcelle 269 mare inexistante
 - Parcelle 192 mare inexistante M. Duboc Laurent
 - Parcelle 89 n°54 en attente de contrôle
- Plan 2 Risques : Parcelle 544 n°75b indice levé. Toujours pointé.
- Plan 3 Rien à signaler À noter : Sur parcelle : 542 n° 77, 545 n° 75, 564 n°103b les maisons ne sont pas répertoriées

Mannéglise

- Prise en compte de la délibération 2025-32 : refus de la création d'un bassin de rétention sur la parcelle ZI 0002 et demande de réétude pour une mare sur la parcelle ZI 068, en amont du hameau de Branmaze.

Le maire informe que la communauté urbaine souhaite utiliser une partie de la parcelle ZI 0002 pour aménager un bassin de rétention. Ce projet, initié il y a près de 15 ans, est relancé dans le cadre de l'avancement du projet RD 52 et de la dernière phase de l'arrêté de DUP 2017 concernant les secteurs de Branmaze et Coupeauville. L'aménagement concernerait 11 000 m² sur une parcelle actuellement en culture. En outre la parcelle concernée n'est plus sujette aux inondations depuis les aménagements réalisés.

- Zones humides : demande de réhabilitation de la mare MAN6 et de conservation en l'état de la mare MAN14, en raison de leur rôle en matière de biodiversité et de gestion des eaux pluviales.
- Projet RD 52 : nécessité d'intégrer la mare MAN6 dans le périmètre de la DUP RD

52, avec des mesures d'aménagement assurant sa protection et son insertion paysagère.

Saint-Aubin-Routot

- Contestation des emplacements réservés SAR 01 et 02, non demandés par la commune.
- Demande d'ajout de deux emplacements réservés pour la gestion des inondations au carrefour RD6015 / Route du Frescot.
- Interrogation sur l'emplacement réservé SAR 08.
- Souhait que les bâtiments remarquables en zone agricole puissent être transformés en habitations, en s'appuyant sur la liste du POS (notamment les parcelles A823 et A686).
- Demande de révision de certains alignements d'arbres inexistants sur le terrain, notamment sur les parcelles A809, A410, ZC 10, C252.
- Souhait de réduire la hauteur des bâtiments en zone Ay de 9 m à 7 m.
- Zone Ay sur parcelle ZB29 trop importante.
- Demande de correspondance de la hauteur, dans les zones UYa et AUYa, à la destination des futurs hangars, comme c'est le cas en zone Ay.
- Regret de l'insuffisance de mention dans le PLUi de l'importance du transport ferroviaire et fluvial.

Montivilliers

Le conseil municipal de Montivilliers formule, par thématique, des observations, anomalies et demandes de modification (*se référer à l'intégralité de la délibération et de l'annexe*) :

- **Thématique du règlement graphique « Zonage » et « plan des hauteurs, des implantations et de la mixité sociale et fonctionnelle » :**

Corrections et précisions cartographiques

- STECAL : erreur dans la légende (At/Nt/Ns) à corriger pour cohérence avec le règlement écrit (tourisme et loisir / activité de santé).
- Parcelles à reclasser : déclassement ou reclassement de certaines parcelles (AN 976, CB 390, BC 583, BC 585, AM 872, AS 196...) pour préserver un usage spécifique ou ajuster la hauteur autorisée.
- Erreurs de matérialisation : linéaires boisés mal positionnés (limite Fontenay/Montivilliers), absence de représentation d'éléments du patrimoine ou de bâtiments pouvant changer de destination.

Zonages et usages souhaités

- Opposition à certains zonages UT ou urbains sur des terrains sensibles (ex. CB 390) pour permettre des projets à vocation écologique, touristique ou éducative.
- Introduction de zones N indicées autorisant loisirs légers et intégrés dans le milieu naturel (parcs, coulée verte, terrains spécifiques).
- Évolution du règlement de la zone Uyc pour autoriser logement/hébergement liés à l'activité hospitalière (personnel soignant, étudiants, aidants, familles).
- Changement de zonage du Hameau de Gournay (UE et N au sein d'une OAP).

Mixité commerciale et activités

- Extension et ajustement des secteurs de diversité commerciale (niveau 1) au centre-ville et à La Belle Étoile, incluant rues et linéaires non intégrés dans la version arrêtée.
- Autoriser dans certaines zones d'activités (Château d'Eau, Belle Étoile, Van Gogh) des services internes aux entreprises (crèches, restaurants, conciergeries).

Hauteurs et gabarits

- Passage de toutes les zones UC et UD de R+1+C à R+C.
- Ajustement du plan des hauteurs pour le Nouveau Quartier (R+3+C au lieu de R+2+C).
- Correction des hauteurs maximales pour permettre des pentes de toiture harmonieuses (ex. R+3+C porté de 16 m à 17 m).

• **Thématique « Clos-masure » :**

- Réintégration de clos-masures retirés (#1163, #1168, #1183, #1184, #1347) même dégradés, afin de les protéger et de permettre leur restauration.
- Demande de matérialisation de ces clos-masures sur les cartes de zonage et du patrimoine remarquable.

• **Thématique des STECAL – La Ferme de la Coudraie**

- Certains bâtiments pouvant changer de destination sont bien cartographiés et recensés dans le STECAL comme pouvant changer de destination, mais n'apparaissent pas dans la liste officielle des bâtiments agricoles concernés. Intégrer les fiches MTV n°33, MTV n°34, MTV n°35, et MTV n°36
- Ces mêmes bâtiments ne sont pas représentés sur la cartographie du zonage. Renseigner les fiches MTV n°33, MTV n°34, MTV n°35, et MTV n°36 sur la cartographie du zonage.

• **Thématique des « bâtiments remarquables » :**

- Ajout d'une trentaine d'adresses à l'inventaire des bâtiments remarquables (notamment sur l'Avenue Clemenceau, Rue du Moulin Calois, Avenue Clemenceau, Rue Jean Jaurès, etc.).
- Correction et intégration de bâtiments agricoles pouvant changer de destination (fiches MTV 02, 09, 33, 34, 35, etc.), avec mise à jour des cartes et exclusions (résidence principale de la fiche MTV 36).

• **Thématique des « bâtiments agricoles pouvant changer de destination » :**

- Correction et intégration de bâtiments agricoles pouvant changer de destination (fiches MTV 02, 09, 33, 34, 35, etc.), avec mise à jour des cartes et exclusions. La fiche MTV n°36 correspond à une résidence principale. Exclure cette fiche du recensement des bâtiments agricoles pouvant changer de destination.

• **Thématique des « éléments du paysage et du patrimoine » :**

- Ajout de plus de 30 éléments au règlement graphique (arbres remarquables, vergers, alignements boisés) répartis sur divers secteurs (écoles, rues, parcs, parkings, abords de l'Abbaye, ancienne gare, etc.).
- Corrections de localisation pour certains alignements.

- Classement d'espaces spécifiques en « parc et jardin » (ex. micro-forêt, Sente aux Eaux).
- **Thématique des « emplacements réservés » :**
 - Réintégration de plus de 30 fiches d'emplacements réservés supprimées dans la version arrêtée (Hameau des Frênes, Plaine des Ecards, Ferme Rébultot, Gournay, Côte de Fontaine, Les Murets, Belle Étoile, etc.).
 - Corrections d'erreurs (bénéficiaire, parcelles mal attribuées, retrait de parcelles non pertinentes).
 - Matérialisation de toutes les fiches réclamées sur les cartes de zonage.
- **Thématique des OAP :**
 - Nouveau Quartier : ajustement de l'échéancier (15 ha ouverts à l'urbanisation au lieu de 17,6 ha), modification stricte de l'OAP 519.
 - Résidence du Temple : assouplissement des prescriptions graphiques, suppression de contraintes excessives (cheminements difficiles en PMR), révision des hauteurs de clôture et du pourcentage de pleine terre, possibilité de fixer un coefficient de végétalisation.
 - Autret Prévotière : correction d'erreurs factuelles, précisions paysagères, limitation maximale de densité et logements sociaux, éventuel stationnement mutualisé.
 - Rue Dr Bonnet : interrogation sur la pertinence d'une densité minimale imposée, orientation vers un projet à dominante paysagère et urbaine (mise en valeur de la Lézarde).
- **Observations générales :**
 - Observations sur les articles 4.4 et 5 de la zone UC concernant la hauteur des clôtures et la surface d'espace libre de pleine terre.
 - Cohérence entre zonages UC/UG et vocation réelle des sites.
 - Questions sur l'utilité de fixer un coefficient de végétalisation dans l'OAP.
 - Ajout d'accès stratégiques manquants sur les cartes (ex. connexion à un futur arrêt de tramway).
 - Clarification des légendes graphiques pour éviter des incohérences entre texte et cartes.

Octeville-sur-Mer

- Le tracé des espaces proches du rivage (EPR) est préoccupant car il pénalise l'agriculture. Il est souhaité que ce tracé soit modifié pour éviter de couper les exploitations et permettre la création de bâtiments à vocation exclusivement agricole.
- L'OAP doit être complétée pour inclure de manière plus détaillée les orientations de l'OAP de la prairie travaillée, comme indiqué dans le cadre de la DPMEC n°3.

Oudalle

- Favoriser les pistes cyclables.
- Sécuriser certaines voies routières dangereuses pour les transports scolaires.

Pierrefiques

- Réviser les nouveaux zonages de certains risques liés aux cavités : aucun document ne justifie un périmètre de sécurité élargi pour la parcelle napoléonienne A 81.
- Ajouter trois emplacements réservés, conformément à ceux qui existaient dans

l'ancien document d'urbanisme. Voir le plan joint à la délibération.

Sainneville

Le maire critique le processus de consultation en raison de la réception tardive des documents, et de plusieurs erreurs, comme la confusion entre une mare et un bac à poissons.

Le conseil municipal souligne l'importance de la compétence communale en développement et aménagement. Il insiste sur le respect des identités locales et de l'histoire de la commune. Il est rappelé que le développement de Sainneville a été modéré et progressif, principalement au centre du bourg, pour préserver les terres agricoles et éviter un mitage excessif.

Le Conseil Municipal souligne l'injustice de restreindre la division des parcelles dans les hameaux équipés sans consommation de nouvelles terres agricoles, une contrainte absente dans les anciens Plans d'Occupation des Sols.

Il critique également l'interdiction faite aux propriétaires non-agriculteurs de construire des abris de jardin ou des annexes sous prétexte de consommation de terres agricoles.

Le Conseil pointe l'incohérence de ces restrictions face à des projets consommant des centaines d'hectares de terres agricoles, comme une nouvelle liaison ferroviaire entre Paris et Le Havre.

Par conséquent, il demande une modification du projet de zonage de la commune, notant que les possibilités de construction en centre-bourg sont fortement limitées.

- **Clos-masures** : demande de classement de plusieurs parcelles en clos mesures, avec une demande spécifique pour la parcelle A 897 (Consorts MALO) pour une zone UE sur le Hameau d'Etainhus.
- **Modification de zonage** :
 - Pour le hameau de Grénésé, modifier les contours du zonage pour repasser certaines parcelles en zone A.
 - Pour le hameau de Héroboc, transformer le hameau en zone agricole ou en zone UE.
 - Pour le hameau d'Etainhus, conserver le hameau en zone agricole ou le transformer en zone UE.
- **Retrait des bacs à poissons** : Plusieurs parcelles ont été identifiées pour le retrait des bacs à poissons, avec des justifications spécifiques pour certaines d'entre elles.
- **Autres demandes** :
 1. Création de STECAL sur certaines parcelles pour permettre la création de bâtiments en accord avec le patrimoine actuel. (parcelle B497 (M. CAZEUBON) et parcelle A 805 (Mme DERREY) pour permettre la création d'un bâtiment en accord avec le patrimoine actuel (type pigeonnier, charreterie, manège ...)
 2. En zone agricole, les annexes pourront être à une distance de 3 mètres des limites séparatives ou en limite séparative.
 3. Les terrains de plus de 4000 m² pourront être divisés en deux parties similaires, une possibilité existante dans les anciens POS et reprise dans d'autres PLUi.
- **Mesures futures** :
 1. Le conseil municipal prévoit de prendre des délibérations pour demander des autorisations pour tout abattage d'arbres, clôtures, ravalement, isolation par l'extérieur, ainsi que pour toute installation de pompe à chaleur.

Saint Jouin-Bruneval

- **Zone d'intervention du Conservatoire du littoral** :

- Demande de classement en zone AR (Agricole avec Restrictions, de la zone entre les Valleuses de Bruneval et Boucherot).
- **Zonage des Valleuses :**
 - Conservation d'un zonage similaire à celui du PLU actuel, à savoir UEL (Zone Urbaine Équipée Limitée) et non N (Naturelle) des Valleuses Boucherot et de Bruneval.
- **Normes particulières pour le port d'Antifer :**
 - Mise en place de normes particulières sur la zone centrale non bâtie couverte par la ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique).
 - Art UI.3 : Mise en place d'une hauteur maximale.
 - Art UI.5 : Demande d'un coefficient supérieur à celui en vigueur sur le reste d'Haropa.
 - Art UL.1 : Possibilité de construire de nouveaux restaurants présentant une activité annuelle.
- **Zonage dans le bourg :**
 - Plan de zonage entre l'église et le Clos des Fées mettre les parcelles BV 178-179 dans un zonage permettant la réalisation d'un cabinet médical de groupe et du logement locatif (UB ou autre à confirmer).
- **Emplacement pour logements seniors :**
 - Besoin d'un emplacement ou espace pour permettre l'implantation future de logements seniors : Mettre la parcelle BV10 en zonage permettant des logements seniors, avec une hauteur de R+2+C (Rez-de-chaussée + 2 étages + Combles), donc UB ou autre adéquat pour des logements seniors associés à une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation).
- **GR du littoral :**
 - Le GR du littoral doit être en continu au niveau du transformateur EDF du port d'Antifer. L'emplacement réservé doit contourner le transformateur EDF.
- **Recalage de l'emplacement réservé :**
 - Recaler l'emplacement réservé Saint-Jouin-Bruneval 10 correctement sur le plan de zonage, plus à l'ouest en limite séparative de l'herbage et non au milieu de la parcelle.
- **Arbre remarquable :**
 - Positionner l'arbre remarquable (chêne de plus de 200 ans) à l'entrée du chemin du Sergent Cox.
- **Retrait de la construction sur la parcelle BH 25 :**
 - Retirer la construction sur la parcelle BH 25 du patrimoine bâti remarquable.
- **STECAL pour reconstitution d'un Clos mesure :**
 - Le STECAL Saint-Jouin-Bruneval 07 devrait être plus grand et suivre l'emprise d'un ancien Clos mesure que la mairie souhaite reconstituer à terme.
- **Demande de STECAL pour hébergements touristiques :**
 - Demande d'un STECAL pour un deuxième hôtel chemin des Troglodytes, parcelle BI01.
 - Demande d'un STECAL pour hébergement touristique complémentaire, 6 rue des Cerisiers, parcelle BK 10.
 - Demande d'un STECAL pour hébergement touristique, 3 rue Claude Monet,

parcelle BN 117.

- **Alignement d'arbres :**

- Au Grand Hameau, le secteur de camping NC n'a jamais eu d'alignement d'arbres, donc à enlever sur les parcelles BS 67-68.
- Dans le bourg, la parcelle AUD, parcelle n° BA 97, n'a jamais eu d'alignement d'arbres le long de la RD111.

- **Clos-masures :**

- Plusieurs Clos mesures sont amputés de certaines parcelles qu'il convient de remettre afin de former réellement le Clos mesure dans son intégralité.
- Au Grand Hameau, rue des Tulipes, les parcelles BT 25-26-27-28-29 forment un ensemble constituant un Clos mesure.
- Le Clos mesure en limite d'Heuqueville est à mettre en intégralité, parcelles n° 115-116.
- Au Petit Hameau, rue des Primevères, la parcelle BS160 est à intégrer pour mettre en intégralité le Clos mesure.

Saint-Laurent-de-Brèvedent

□ **Modifications pour le Secteur UYenr et l'OAP #225 :**

- **Sous-destination "Entrepôt" :** La sous-destination "Entrepôt" n'est pas autorisée dans le secteur UYenr. Demande de modification du tableau à la page 187 et suppression de la mention à la page 190.
- **Sous-destination "Industrie" :** Dans le secteur UYenr, les constructions relevant de la sous-destination "Industrie" sont autorisées à condition d'être liées à la filière d'énergie solaire photovoltaïque. Elles doivent également être compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et ne pas être source de nuisances pour l'environnement immédiat (bruit, odeurs, circulation, etc.). Demande de modification de la page 189 pour refléter cette condition.
- **Sous-destination "Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale" :** Dans le secteur UYenr, les constructions relevant de la sous-destination "Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale" sont autorisées à condition d'être liées à la filière des énergies renouvelables à dominante électricité. Demande de modification de la page 189 pour refléter cette condition.

□ **OAP Sectorielles / Volume 1 / OAP #225 - Ancien Centre du HAC :**

Il est précisé que les entrées existantes seront réservées uniquement aux véhicules légers.

- Demande de modification de la page 938 pour indiquer que "Les accès existants seront maintenus uniquement pour les véhicules légers et un accès sera créé sur la route du Château pour les véhicules lourds".
- Demande de modification de la légende de la page 939 pour indiquer "Accès routier à créer (véhicules lourds)" et "Accès routier à conserver (uniquement pour les véhicules légers)".

Sainte-Adresse

- OAP sectorielle aménagement de la friche de l'ancienne École Nationale Supérieure Maritime :
 - Intégrer au PLUi le texte de l'OAP faisant l'objet de la modification n°6 du PLU.

- OAP thématiques : Préciser que les prescriptions de ces OAP doivent être appréhendées comme des recommandations sans valeur contraignante, dont l'application est liée à la libre appréciation des porteurs de projets.
- OAP Projets de Qualité : retirer les dispositions suivantes :
 - Implantation et volumétrie : « Les constructions s'implantent de façon perpendiculaire et/ou parallèle avec les voies publiques et/ou les limites parcellaires ».
 - Confort des logements : « À partir de 5 logements créés, au moins 65% des logements seront traversants et/ou proposeront une double orientation ».
- Plan de zonage : Modifier le zonage proposé relatif aux zones urbaines en transformant les Zones UC en Zones UB, en conservant uniquement le zonage UC pour les zones suivantes :
 - Le périmètre du lotissement de la Hêve.
 - La parcelle AC 114 (propriété 15 rue Charles Dalencour).
 - Dans le quartier du Nice Havrais, uniquement le périmètre soumis au Plan de Prévention des Risques Naturels liés aux mouvements de terrain.
- Modifier les règles applicables à l'ensemble cohérent du lotissement de la Hêve en fixant les marges de recul à 5 mètres par rapport à la voie et à 2,5 mètres vis-à-vis des limites séparatives.
- Retirer le périmètre du quartier du Nice Havrais de la liste des ensembles cohérents.
- Modifier les règles applicables à l'ensemble cohérent du lotissement de la Hêve en fixant les marges de recul à 5 mètres par rapport à la voie et à 2,5 mètres vis-à-vis des limites séparatives.
- Retirer le périmètre du quartier du Nice Havrais de la liste des ensembles cohérents.
- Exclure la parcelle XA 291 (6 rue du Roi Albert) du zonage du secteur de diversité commerciale.
- Inscrire la Ville de Sainte-Adresse dans la liste des communes ayant instauré le Droit de Préemption sur les Baux Commerciaux.

Saint-Martin-du-Bec

- Souhait que le périmètre rapproché des captages d'eau potable apparaisse sur tous les plans.
- Souhait que le hameau de l'Épine Brière reste en zone Uh (secteur urbain de hameau).

Saint-Martin-du-Manoir

- Demande d'ajout des fiches pour chaque bâtiment remarquable identifié et inscrit dans les documents.
- Demande d'inscrire le lotissement des Hauts de Saint Martin dans sa totalité en protection niveau 3.
- Révision des contraintes sur certaines parcelles pour permettre des constructions sans dénaturer les clos masures.
 - La parcelle n°1141 n'est pas une contrainte pour le développement agricole.
 - Pour la parcelle n°1145, une seule nouvelle construction pourra être autorisée sans dénaturer l'aspect du clos masure; la construction devra s'intégrer architecturalement dans le clos masure.
- Demande de précision quant aux clôtures : les clôtures type industriel et les lamelles

occultantes PVC sont interdites ; cela signifie-t-il que les clôtures type industriel avec une haie ou lamelles en bois naturel sont interdites ? Si c'est le cas, nous demandons que les clôtures type industriel soient autorisées avec plantation de haie ou mise en place de lamelles en bois naturel (composite et PVC imitation bois interdit). Les clôtures de type industriel avec une bâche occultante sont proscrites pour toutes les zones.

Saint-Vincent-Cramesnil

Le conseil municipal souhaite que :

- L'axe de ruissellement situé Route du Chêne et provenant des terres de St Vigor d'Ymonville soit repris dans le PLUi tel qu'il est présenté dans le zonage de la carte communale.
- Le Manoir du Castillon soit retiré du patrimoine de la commune.
- Les périmètres de sécurité des indices de cavités n°44 et n°98 soient repris tels que présentés dans les arrêtés du maire.

Est annexé un compte rendu d'une délibération datée du 27 juin 2025 où le conseil a examiné le rapport d'investigation concernant l'indice de cavité n°98 situé au Castillon. Suite à la présentation des conclusions du cabinet Explor'E, le conseil municipal a décidé d'accepter le nouveau périmètre de sécurité pour cet indice de cavité. Cette décision a été prise à l'unanimité avec 11 votes pour et 1 abstention (arrêté municipal rédigé pour officialiser cette modification du périmètre de sécurité de l'indice de cavité n°98, conformément aux recommandations d'Explor-E et en l'absence de réponse de la DTTM). Le nouveau périmètre de sécurité est décrit et illustré dans l'arrêté, et la décision est effective depuis le 27 juin 2025.

Sandouville

- Demande de changement de zonage pour le Hameau du Carouge urbanisé en AUE à la place de A (plan joint) en raison des équipements existants : eau, assainissement, éclairage, transports scolaires.

8 : Remarques et questions de la commission d'enquête

8.1 : Procédures d'urbanisme pour quatre communes

La commission a eu connaissance de quatre procédures d'urbanisme, engagées par la communauté urbaine, préalablement à l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de PLUi. La commission souhaite, d'une part, obtenir des précisions sur ces procédures et sur leur bilan respectif et, d'autre part, savoir pour quelles raisons elles n'ont pas été directement intégrées au projet de PLUi, induisant par conséquent un télescopage avec celui-ci. Il s'agit des communes suivantes :

- Gainneville : Modification simplifiée n° 1 du PLU de Gainneville avec mise à disposition du public du rapport de présentation du 18 juin au 18 juillet 2025.
- Sainte-Adresse : Modification simplifiée n° 6 du PLU de Sainte-Adresse avec mise à disposition du public de la notice de présentation du 18 juin au 18 juillet 2025.
- Octeville-sur-Mer : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU d'Octeville-sur-Mer. Enquête publique du 23 juin au 23 juillet 2025 portant sur le projet d'aménagement de La Prairie.
- Le Tilleul : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU du Tilleul afin d'ouvrir à l'urbanisation le site de l'aire de stationnement de La Guézane. Enquête publique du 28 juillet au 28 août 2025.

8.2 : Ouverture à l'urbanisation des zones 2AU

Pour l'OAP thématique relative à l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU dédiées à l'activité économique, différées entre 2031 et 2035, il est indiqué au bas du tableau de la page 5 (capture d'écran ci-dessous) une surface totale de 255 hectares (ha) au titre du secteur intitulé « Les Herbages » mais sans que soit précisé la ou les communes concernées.

Saint-Vigor-d'Ymonville	Habitat	AUE	Grand clos de Bisrue	1,6	1,6	
	Économique	2AU	La Mare Plate	83,6		83,6
Saint-Vincent-Cramesnil	Habitat	AUE	Les Sorbiers	0,7		0,7
Sandouville	Habitat	AUD	Les grands champs	2,4	2,4	
Turretot	Habitat	AUC	Rue de la Côte Fleurie	1,2	1,2	
-	Économique	2AU	Les Herbages	255,0		255
Total				475,9	95,7	380,2

La commission a toutefois déduit, à partir des informations de la page 4, que les 255 ha sont inclus dans les 338,6 ha qui seront réservés à la circonscription d'Haropa Port du Havre pour des activités industrielles et portuaires, c'est-à-dire : 83,6 ha pour la Mare Plate à Saint-Vigor-d'Ymonville, et 255 ha pour « Les Herbages ». La commission suggère, d'une part, que des précisions soient apportées à cette OPA pour une meilleure compréhension entre le texte de la page 4 et le bas du tableau de la page 5 et, d'autre part, qu'il soit indiqué sur quelle(s) commune(s) le secteur des 255 ha correspond ainsi que précisé à la page 240 du règlement écrit, de même pour situer le secteur de la Mare Plate.

Extrait de la page 4

21 zones dont l'ouverture est différée entre **2031 - 2035** – 380,2 hectares :

- 7 zones dédiées à l'activité économique – 358,2 hectares, dont 338,6 ha au sein de la circonscription d'HAROPA

8.3 : Anomalies constatées sur certaines pièces du dossier d'enquête

8.3.1 : PADD : La commission signale un problème de présentation au tableau ci-dessous de la page 51 du PADD. La densité plancher nette moyenne de 20 logements / ha figure sur la ligne « Rang de l'armature » alors qu'il devrait s'agir de la « Ville-centre ». De plus, les communes rurales n'apparaissent pas.

Rang de l'armature	Densité plancher nette moyenne pour les opérations de production de logements au sein des zones à urbaniser du PLUi à vocation résidentielle
Rang de l'armature	20 logements / ha
Ville-centre	15 logements / ha
Pôles urbains structurants	
Pôles structurants	
Pôles de proximité	12 logements / ha

8.3.2 : Répertoire du patrimoine remarquable

De très nombreuses descriptions ne sont pas renseignées et des photographies sont le plus souvent manquantes. C'est notamment le cas pour La Poterie-Cap-d'Antifer et Saint-Laurent-de-Brévedent (aucune information).

Le nombre d'éléments du patrimoine remarquable de niveau 3 est très variable. De nombreuses communes (37/54) sont sans aucun élément de ce niveau, en comparaison avec Saint-Jouin-Bruneval qui en répertorie 339 et Le Havre 808.

Questions :

Pourquoi seulement les communes de Gonfreville-l'Orcher, Harfleur, Saint-Martin-du-Manoir et Sainte-Adresse, répertorient-elles des niveaux 2 et/ou 1 (pas de niveau 3) alors que ce n'est pas le cas pour les autres communes ?

D'autre part, pourquoi certains bâtiments sont qualifiés d'anonyme ? C'est le cas pour : Angerville-l'Orcher, La Remuée, Saint-Jouin-Bruneval et Saint-Vincent-Cramesnil. De plus, pourquoi la plupart des communes identifient-elles seulement des bâtiments alors que d'autres municipalités répertorient également des constructions différentes (par exemple des habitations, voire des murs et clôtures) ?

8.3.3 : Répertoire des bâtiments pouvant changer de destination

Pourquoi, pour toutes les communes, concernant les bâtiments pouvant changer de destination, est-il écrit : **Description en cours de rédaction**. Pour quelles raisons, ces descriptions n'ont-elles pas été mentionnées dans le répertoire faisant partie du dossier d'enquête ?

8.3.4 : Opérations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le tableau du résumé non technique, page 39, semble erroné sur le nombre d'OAP sectorielles, pour cinq communes, en comparaison des informations fournies au volume 1 de la pièce n° 3 traitant spécifiquement des OAP sectorielles. Ainsi, la commission a constaté des différences sur le nombre d'OAP entre les deux documents concernant les communes suivantes : Étainhus, Montivilliers, Octeville-sur-Mer, Saint-Gilles-de-la-Neuville, et Saint-Romain-de-Colbosc. A partir du volume 1, la commission a relevé un total de 142 OAP sectorielles, dont 22 pour le Havre (15 OAP et 7 OAP « cadre »).

8.4 : Observations relatives aux changements de zonage

La commission constate que certains propriétaires ont vu leurs terrains, auparavant classés en zone agricole, devenir constructibles, tandis que d'autres ont, au contraire, vu leurs parcelles reclassées en zones agricoles ou naturelles.

Pour ces parcelles devenant inconstructibles, un nombre significatif de contributeurs exprime de vives contestations à l'égard de ces déclassements, qu'ils estiment insuffisamment justifiés.

Pour le classement en zone A, la commission attire l'attention sur le fait que, dans de nombreux cas signalés, aucune activité agricole n'est aujourd'hui exercée ni susceptible de l'être sur les terrains concernés. Plusieurs contributeurs soulignent ce point pour contester la pertinence du reclassement en zone agricole. Par ailleurs, certains intervenants indiquent envisager un recours contentieux contre ces décisions, notamment lorsque les parcelles déclassées ne présentent aucun potentiel agronomique avéré.

Enfin, plusieurs propriétaires précisent avoir acquis récemment ces terrains à des valeurs supérieures à celles du foncier agricole ou naturel, et déplorent une dévalorisation importante consécutive au reclassement, ainsi que l'impossibilité de mener à bien les projets initialement envisagés.

Pour le classement en zone N, certains contributeurs évoquent une absence totale de boisements, haies, de zones humides ou de faune/flore protégées.

La commission souhaite que la communauté urbaine fournisse une réponse circonstanciée et argumentée, **pour chaque contribution** traduite dans le procès-verbal afin que les motifs de ces déclassements puissent être examinés dans le cadre de l'enquête publique et de l'appréciation de l'intérêt général. Il convient qu'elle dispose des éléments détaillés (études, diagnostic) et objectifs de critères et justifications ayant conduit à ces évolutions de zonage

en distinguant clairement le reclassement en zone N (protection environnementale) de celui en zone A (vocation agricole).

En outre la commission relève qu'il est parfois difficile, à la lecture du zonage, de comprendre la délimitation précise entre les zones agricoles (A), urbaines (U) et naturelles (N).

Certaines parcelles voisines présentent des situations contrastées, certaines étant classées en zones constructibles tandis que d'autres, de caractéristiques similaires, sont reclassées en zones agricoles ou naturelles. Cette situation suscite l'incompréhension d'un certain nombre de propriétaires et de contributeurs, qui peinent à percevoir les critères ayant guidé ces distinctions.

La commission souhaiterait que la collectivité apporte des précisions sur la méthode et les éléments d'analyse retenus pour définir ces limites de zonage et réponde de manière circonstanciée **à chaque contributeur**.

8.5 : Observations relatives aux bâtiments pouvant changer de destination

La commission a constaté que certaines parcelles en zone agricole (A) comportent des bâtiments susceptibles de voir leur destination modifiée. En outre, certains contributeurs souhaitent que leurs bâtiments agricoles puissent être répertoriés comme pouvant changer de destination alors qu'ils ne le sont pas.

La commission considère qu'il convient de clarifier les conditions dans lesquelles cela est autorisé et demande à la communauté urbaine des précisions sur :

- Les critères de compatibilité agricole : usages autorisés et préservation de la surface agricole utile et de l'activité agricole.
- Les contrôles et garanties : mesures pour s'assurer que la nouvelle utilisation respecte les objectifs agricoles et environnementaux, et évaluation de l'impact sur les cultures et le voisinage.
- Les critères de choix des bâtiments retenus (informations parfois très succinctes ou incomplètes dans le dossier).

La commission souhaite une réponse circonstanciée et documentée pour clarifier la politique de changement de destination en zone A conformément au PLUi et au code de l'urbanisme.

8.6 : Observations relatives au répertoire des clos-masures

Un certain nombre de clos-masures ont été répertoriés. Les informations y sont, pour certaines, très incomplètes (talus disparu, plus de haies, d'arbres, etc.), les prescriptions absentes ou trop contraignantes selon certains contributeurs qui refusent cette classification.

La commission souhaite que la communauté urbaine clarifie le travail mené pour l'identification des clos-masures. Quelles contraintes, hors celles inscrites dans les fiches insérées dans le dossier d'enquête, devront respecter l'ensemble des propriétaires des clos-masures repérés, en terme de restrictions sur les travaux et constructions, d'obligation de conservation, d'encadrement du changement d'usage.

Quels avantages peuvent-ils en tirer en terme de subventions, crédits d'impôts ou aides particulières pour la restauration, de changement de destination des bâtiments ou de valorisation du bien sur le plan culturel et touristique.

8.7 : Observations relatives aux OAP

Les OAP ont été décidées par la communauté urbaine dans le PLUi, pour traduire les objectifs du PADD en règles d'aménagement locales. Certains propriétaires de terrain se sont manifestés, contestant ces décisions ou regrettant de ne pas avoir été associés voire informés.

Le propriétaire du terrain peut-il donner son avis sur une OAP et proposer des ajustements ? Peut-il la refuser ? Si non, quelle procédure sera mise en place ? Expropriation ? Peut-il en être l'acteur foncier aménageur ?

Procès-verbal de synthèse des observations établi le 7 octobre 2025

Mme Catherine Lemoine	M. Jean-Jacques Delaplace	M. Frédéric Jumeau
		
Membre de la commission	Président de la commission	Membre de la commission