PIÈCE N°1 VERSION APPROUVÉE DU 12/02/2026

Rapport de présentation

VOLUME 6
JUSTIFICATIONS DES CHOIX

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Accueillir l'avenir, préserver l'espace

LE HAVRE SEINE MÉTROPOLE

1. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE 7
1.1. Recomposition territoriale 8
1.2. La construction du projet d'aménagement de territoire 9
1.2.1. Les 3 défis à relever 10
1.2.2. Les 3 axes du PADD 12
1.3. Un projet prenant appui sur les différentes armatures du territoire 14
1.3.1. Armature urbaine 14
1.3.2. Trame verte et bleue 16
1.3.3. Armature économique 16
1.3.4. Armature commerciale 16
1.4. La justification du besoin en logements et du scénario démographique 17
1.4.1. Un objectif d'inflexion de la dynamique démographique passée 17
1.4.2. Le desserrement des ménages 18
1.4.3. L'évolution des résidences secondaires 19
1.4.4. Le renouvellement du parc de logements 19
1.4.5. La reconquête des logements vacants 20
1.4.6. Démolitions de logements 21
1.5. La justification des besoins économiques 21
2. ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION 25
2.1. Méthodologie 26
2.2. Définition de l'enveloppe habitée 26
2.3. Identification des potentiels fonciers 27
2.4. De la stratégie foncière à l'étude de densification 28
2.5. Résultats 30
3. JUSTIFICATIONS DE LA COHERENCE DES BESOINS FONCIERS AVEC LE PARTI D'AMENAGEMENT RETENU 32
3.1. Habitat 33
3.1.1. Analyse de la consommation d'espaces et de la production de logements 2021 -2024 34
3.1.2. Prise en compte du potentiel de densification 36
3.1.3. Prise en compte du renouvellement urbain 36
3.1.4. Mobilisation des logements vacants 38
3.1.5. Ouvertures à l'urbanisation 38
3.1.6. Synthèse du mode de production de logements sur la période 2021-2035 39
3.1.1. Synthèse de la consommation d'espaces pour l'habitat 41
3.2. Économie 43
3.2.1. Synthèse des consommations foncières hors ZIP 43
3.1.2. Synthèse des consommations foncières dans la ZIP 44
3.3. Equipements et infrastructures 45
3. JUSTIFICATIONS DES OAP PAR RAPPORT AU PADD 48
4. Axe 1 : Entre Estuaire et Pointe de Caux : ancrer le projet dans son histoire et sa géographie 49

3.2. Axe 2 : Promouvoir l'attractivité d'une métropole maritime rayonnante 50
2.3. Axe 3 : Construire la métropole des proximités et des complémentarités territoriales 51
4. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES 54
4.1. Articulation entre les différentes pièces règlementaires 55
4.1.1. Définition des pièces réglementaires 56
4.1.2. Mode d'emploi du règlement du PLUi 58
4.1.3. Aide à la lecture des pièces en cas de projet 59
4.2. Division en zones et secteurs 62
4.2.1. Les zones urbaines, dites « U » 62
4.2.2. Les zones à urbaniser, dites « AU » 67
4.2.3. Les zones agricoles, dites « A » 71
4.2.4. Les zones naturelles, dites « N » 72
4.3. Où puis-je réaliser mon projet de construction ? 80
4.3.1. Les interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations (article 1) 81
4.3.2. Les conditions d'implantation, de hauteur, d'emprise et de densité pour les extensions et les annexes des habitations en zones agricole et naturelle (article 1) 105
4.3.3. Les dispositions dans les espaces remarquables du littoral (article 1) 106
4.3.4. Les dispositions en matière de mixité fonctionnelle et sociale (article 2) 106
4.4. Comment prendre en compte mon environnement ? 107
4.4.1. Volumétrie et implantation des constructions (article 3) 107
4.4.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (article 4) 129
4.4.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions (article 5) 132
4.4.4. Stationnement (article 6) 134
4.5. Comment me raccorder aux voies, équipements et réseaux publics ? 136
4.5.1. Desserte par les voies publiques ou privées (article 7) 136
4.5.2. Desserte par les réseaux (article 8) 136
4.6. Quelles attentions particulières à porter à mon projet ? 137
4.6.1. Risques naturels 137
4.6.2. Risques technologiques 138
4.6.3. Préservation de la ressource en eau 139
4.6.4. Préservation des éléments de paysage et du patrimoine naturel et bâti 140
4.6.5. Espaces boisés classés (EBC) 144
4.6.6. Emplacements réservés 144
4.6.7. Infrastructures de cheminements doux 145
4.6.8. Patrimoine mondial de l'UNESCO 145
5. JUSTIFICATIONS DE LA COMPLÉMENTARITÉ DES OAP AVEC LE RÈGLEMENT 147
5.1. Angerville-l'Orcher 148
5.2. Anglesqueville-l'Esneval 148

5.3. Beaurepaire....148
5.4. Bénouville....148
5.5. Bordeaux-Saint-Clair....148
5.6. Cauville-sur-Mer....148
5.7. Criquetot-l'Esneval....149
5.8. Cuverville....149
5.9. Épouville....149
5.10. Épretot....150
5.11. Étainhus....150
5.12. Étretat....150
5.13. Fongueusemare....150
5.14. Fontaine-la-Mallet....150
5.15. Fontenay....150
5.16. Gainneville....151
5.17. Gommerville....151
5.18. Gonfreville-l'Orcher....151
5.19. Gonneville-la-Mallet....152
5.20. Graimbouville....152
5.21. Harfleur....153
5.22. Hermeville....153
5.23. Heuqueville....153
5.24. La Cerlangue....153
5.25. La Poterie-Cap-d'Antifer....153
5.26. La Remuée....154
5.27. Le Havre....154
5.28. Les Trois-Pierres....155
5.29. Le Tilleul....155
5.30. Manéglise....156
5.31. Mannevillette....156
5.32. Montivilliers....156
5.33. Notre-Dame-du-Bec....156
5.34. Octeville-sur-Mer....156
5.35. Oudalle....157
5.36. Pierrefiques....157
5.37. Rogerville....157
5.38. Rolleville....157
5.39. Sainneville....157
5.40. Saint-Aubin-Routot....158
5.41. Sainte-Adresse....158

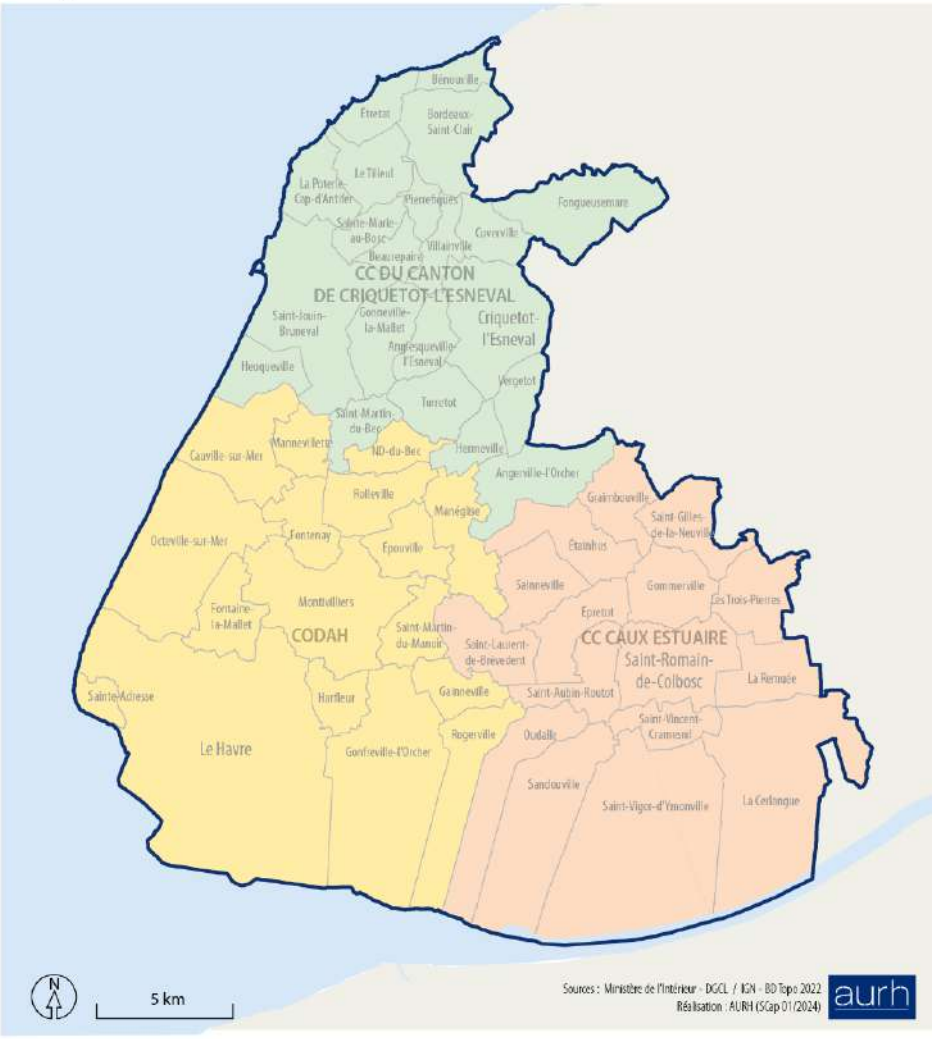
5.42. Sainte-Marie-au-Bosc 158
5.43. Saint-Gilles-de-la-Neuville 158
5.44. Saint-Jouin-Bruneval 158
5.45. Saint-Laurent-de-Brèvedent 159
5.46. Saint-Martin-du-Bec 159
5.47. Saint-Martin-du-Manoir 159
5.48. Saint-Romain-de-Colbosc 159
5.49. Saint-Vigor-d'Ymonville 160
5.50. Saint-Vincent-Cramesnil 161
5.51. Sandouville 161
5.52. Turretot 161
5.53. Vergetot 161
5.54. Villainville 161
6. PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU LITTORAL 162
6.1. Délimitation des strates urbaines 164
6.1.1. Les agglomérations et villages 165
6.1.2. Les autres secteurs déjà urbanisés 170
6.2. Les dérogations au principe d'urbanisation en continuité 177
6.2.1. Les campings 177
6.2.2. Les exploitations agricoles 177
6.2.3. Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance. 177
6.3. Urbanisation interdite dans la bande littorale 178
6.4. Préservation des espaces remarquables ou caractéristiques et milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques 179
6.5. Classement des parcs et ensembles boisés 188
6.6. Préservation des coupures d'urbanisation 193
6.7. La délimitation des espaces proches du rivage et la définition du caractère limité de l'urbanisation au sein de ces espaces 198
6.7.1. Le plateau du Caux Maritime au Nord du Havre : de Bénouville au Cap de la Hève 199
6.7.2. Les valleuses : Le Tilleul, Bruneval, les carrières et Boucherot à Saint-Jouin-Bruneval 206
6.7.3. Les secteurs de littoral urbain : Etretat, Sainte-Adresse et Le Havre 211
6.7.4. La zone industrialo-portuaire 218
6.7.5. L'Estuaire de la Seine 220
6.8. Analyse de la capacité d'accueil du territoire 222

1. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

1.1. Recomposition territoriale

Constituée le 1er janvier 2019, la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole est le fruit d'une alliance entre les trois anciens établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) de la Communauté d'Agglomération Havraise (CODAH), de la Communauté de communes Caux Estuaire et de la Communauté de communes du canton de Criquetot-l'Esneval. Ses 54 communes couvrent un territoire cultivant une identité forte, à la fois maritime, fluviale et terrestre et participent à un bassin de vie de près de 275 000 habitants.

La création de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole
1er janvier 2019



Limites administratives au 1er janvier 2019
- CU Le Havre Seine Métropole
- Commune appartenant à la CU Le Havre Seine Métropole

Périmètres des intercommunalités avant le 1er janvier 2019
- Communauté de l'agglomération du Havre (CODAH)
- Communauté de communes Caux Estuaire
- Communauté de communes du Canton de Criquetot-l'Esneval

L'article L5215-20 du Code Général des Collectivités Territoriales définit les compétences obligatoires qui incombent aux communautés urbaines. À ce titre, l'élaboration de plusieurs documents de planification réalisés ces dernières années ou en cours, s'inscrit pleinement dans ses compétences obligatoires :

- Plan de Mobilité (PDM) ;
- Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ;
- Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) ;
- Programme Local de l'Habitat (PLH) ;
- Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET).

Outre ces documents de planification, la Communauté urbaine a défini une stratégie pour la nature et la biodiversité et a réalisé un schéma directeur des énergies.

La Communauté urbaine a également choisi plusieurs compétences optionnelles qui couvrent un large panel aussi bien dans le domaine de la santé, du sport, de la prévention des risques majeurs, de l'aménagement numérique ou encore l'agriculture pour laquelle une stratégie agricole et alimentaire est déployée depuis 2016…

Ce faisant, la Communauté Urbaine le Havre Seine Métropole, en tant que jeune structure intercommunale démontre un fort niveau d'intégration communautaire.

1.2. La construction du projet d'aménagement de territoire

La Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole a mené de manière coordonnée la révision du Schéma de Cohérence Territoriale Le Havre Pointe de Caux Estuaire (SCoT), approuvée le 03 avril 2025, et l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sur l'ensemble des 54 communes qui la composent.

Le SCoT porte les grandes orientations prospectives en matière d'aménagement et précise les conditions d'organisation territoriale. Le PLUi est quant à lui le document d'urbanisme local de référence pour l'instruction des autorisations d'urbanisme et constitue un relai opérationnel et réglementaire des ambitions pour l'aménagement du territoire.

Ces deux documents portent la vision d'aménagement pour le territoire de la Communauté urbaine d'ici 2035. Elle est traduite dans un document commun aux deux démarches : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), clé de voûte du SCoT/PLUi.

Document stratégique pour le développement du territoire sur la période 2021-2035, le PADD a été produit de manière synchronisée sur un périmètre identique pour le SCoT et le PLUi. Les éléments de justifications développées dans les pages suivantes sont en grande partie reprises des justifications du SCoT.

1.2.1. Les 3 défis à relever

Lors de la construction du PADD, trois défis à relever ont été mis en évidence. Ils s'inscrivent de manière transversale à l'ensemble des orientations du PADD.

- **Faire entrer le territoire dans l'ère post-carbone**

A l'heure où les effets du changement climatique sont de plus en plus manifestes, où la raréfaction des combustibles fossiles s'accélère et où le contexte géopolitique instable souligne l'interdépendance énergétique de nos sociétés mondialisées, la décarbonation s'impose comme un axe majeur des stratégies territoriales, qui se décline à toutes les échelles.

Le Havre Seine Métropole agit en faveur des transitions écologique, énergétique, industrielle et numérique du territoire afin de prendre toute sa place dans la lutte contre le changement climatique et l'épuisement des ressources naturelles. C'est en ce sens que la Communauté urbaine porte le projet de « métropole verte et bleue » à l'horizon 2040 et inscrit son ambition de développement dans la trajectoire de la stratégie nationale bas carbone qui vise la neutralité carbone à l'horizon 2050.

L'engagement du territoire pour le développement d'une stratégie bas carbone se concrétise notamment par l'élaboration du Plan Climat Air Energie Territorial et dans la mise en œuvre du Contrat de Relance et de Transition Ecologique (CRTE). Les acteurs du territoire participent également à cette ambition. L'engagement de la zone industrialo-portuaire du Havre dans l'appel à projets « Zones industrielles Bas Carbone » (ZiBaC) dans le cadre du plan d'investissement France 2030 témoigne de cette dynamique collective vers la décarbonation.

- **Adapter la façon d'aménager**

Gestion économe du foncier, limitation de l'étalement urbain, réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels : autant de notions associées aux grandes évolutions du Code de l'urbanisme depuis plus de 20 ans. Même si le rythme d'artificialisation a considérablement ralenti depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, l'altération des sols, la nécessaire lutte contre la vacance dans le parc de logements, la reconversion des friches et la maîtrise de la consommation d'espaces demeurent plus que jamais d'actualité.

La publication de la loi Climat et Résilience en août 2021 constitue une nouvelle étape dans la quête de sobriété foncière des politiques publiques d'aménagement dans la mesure où elle inscrit dans l'appareil législatif la perspective du « zéro artificialisation nette » d'ici 2050 à différentes échelles territoriales, du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) aux PLUi intercommunaux, en passant par les SCoT. Les documents d'urbanisme doivent désormais définir précisément des objectifs de réduction de la consommation foncière.

Le SCoT et le PLUi de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole, par l'horizon temporel auquel ils sont projetés (2021-2035), constituent des leviers stratégiques pour mettre en œuvre des modes de développement plus sobres en foncier.

Au-delà de l'obligation, ce défi suppose d'adapter les actions à la diversité des territoires, à la densité et aux caractéristiques différentes. Préserver les sols et la biodiversité, conserver les espaces agricoles, repenser les modes de production de la ville, etc. doivent être les fondamentaux d'une nouvelle façon d'envisager l'aménagement du territoire. Plus qu'ils n'obligent, ils invitent à construire de nouvelles manières d'aménager.

- **Répondre aux besoins des habitants et de ceux qui participent à la vie du territoire**

Les réponses apportées aux deux précédents défis doivent être envisagées en tenant compte des besoins de ceux qui font vivre le territoire, qu'ils y habitent, y travaillent, y séjournent ou y consomment. C'est un prérequis du projet de territoire, qui se traduit lui-même dans les documents de planification.

Dans la continuité des actions déjà engagées par la Communauté urbaine depuis sa création en 2019, notamment en matière de mobilité, d'habitat, de transition énergétique, de biodiversité et d'agriculture, le PADD traduit une vision partagée et stratégique du développement territorial en déclinant d'une part les grandes orientations des politiques publiques à mettre en œuvre et en portant d'autre part ses propres enjeux à l'horizon 2035. Il s'inscrit dans une approche fédératrice, transversale et intégratrice des différentes politiques d'aménagement du territoire conduites par la Communauté urbaine (Programme Local de l'Habitat, Plan de Mobilité, Plan Climat Air Energie Territorial, stratégie nature et biodiversité, stratégie foncière, etc.), par les 54 communes membres et par les différents partenaires territoriaux. En ce sens, il vise également à s'adapter aux différentes échelles de projet, de coopération et de complémentarités entre les acteurs et les territoires.

1.2.2. Les 3 axes du PADD

À l'aune de ces défis à relever et fort du diagnostic, le PADD définit 3 axes, eux-mêmes déclinés en orientations :

- **Axe 1 : Entre Estuaire et Pointe de Caux : ancrer le projet dans son histoire et sa géographie**

Le Havre Seine Métropole fait de la valorisation de ses atouts et de ses qualités intrinsèques un élément clé de la stratégie territoriale, ainsi qu'un facteur cardinal d'attractivité.

Le PADD du SCoT et du PLUi de la Communauté urbaine entend s'appuyer sur un capital humain et naturel et un héritage culturel et patrimonial tout à fait particuliers et remarquables, fruits d'une histoire très riche et d'un positionnement géographique stratégique. Au cœur de l'Estuaire de la Seine, au sein de la Normandie unifiée, à la porte d'entrée du corridor de la vallée de la Seine, le territoire du Havre Seine Métropole se caractérise par son identité à multiples facettes :

- maritime, avec ses infrastructures portuaires et industrielles et la notion d'ouverture internationale qui y est indissociablement attachée, mais également ses activités nautiques et balnéaires, ainsi que sa pêche professionnelle ;
- fluviale, avec la Seine comme accroche du territoire et les liens à Paris, à l'Ile-de-France et à l'international ;
- agricole et naturelle, véritable socle pour ses ressources qui jouent un rôle déterminant pour l'économie et la qualité de vie de ce territoire ;
- patrimoniale, s'exprimant dans la diversité de ses paysages, de ses milieux naturels et de ses qualités urbaines et architecturales uniques issues de la destruction-reconstruction de la ville-centre.

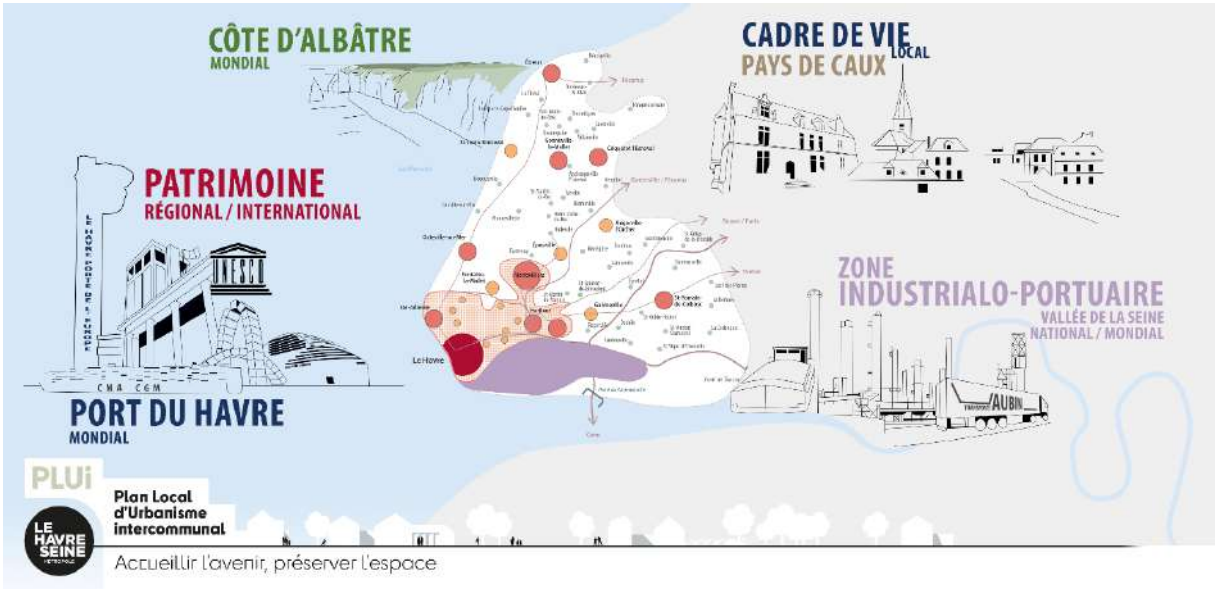
Fière de ses richesses, Le Havre Seine Métropole est tout autant consciente de ses fragilités issues de cette même géographie et de son histoire. La gestion du risque, industriel ou naturel, est depuis longtemps intégrée dans les politiques publiques : risques technologiques, ruissellement, cavités souterraines, … Il s'agit de continuer à faire référence en matière de résilience face aux défis notamment d'adaptation au changement climatique, des risques de submersion marine et de recul du trait de côte, de la qualité de l'air, … Le PADD s'engage dans ce sens.

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

La situation de finistère de la Communauté urbaine limite son espace terrestre de desserrement à une fraction de cercle de 60°. Pour autant, c'est sur ce site contraint qu'a émergé l'une des plus grandes zones industrialo-portuaires françaises. A travers son histoire, son ancrage territorial, sa puissance internationale, en lien avec l'axe Seine, le port du Havre est au centre de l'économie du territoire. Le PADD l'affirme comme la figure de proue de son rayonnement et de son attractivité. Le PLUi doit contribuer à l'effort national de réindustrialisation en offrant de nouvelles perspectives de développement, notamment pour les énergies renouvelables.

En appui de cette locomotive, les conditions d'un développement économique pérenne et sobre en foncier doivent pouvoir se dessiner sur l'ensemble du territoire. Ce développement doit également reposer sur le « Cœur métropolitain » qui, aujourd'hui, et plus encore demain, regroupe une grande partie des fonctions administratives, culturelles, éducatives, et des services aux entreprises dont le rayonnement est régional et national.

Enfin, étant donné que Le Havre Seine Métropole figure parmi les destinations d'importance à l'échelle internationale, le PADD positionne le tourisme comme une activité majeure pour le territoire. Ce tourisme est cependant lui aussi confronté à des défis propres (sur-tourisme, préservation des espaces naturels, etc.).



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

Le Havre Seine Métropole souhaite promouvoir un développement en accord avec les transformations contemporaines de la société. La mise en valeur de ses atouts, la quête d'attractivité, l'adaptation aux transitions et l'ambition économique s'entrecroisent avec le besoin de trouver un fonctionnement en phase avec les besoins de ceux qui animent le territoire, afin de leur garantir la meilleure qualité de vie. C'est tout le sens de la métropole des proximités et des complémentarités. Elle vise à rapprocher les lieux d'habitat des lieux de travail, de consommation et de services par une mixité et une proximité des fonctions urbaines. Elle vise à optimiser les espaces urbains existants pour limiter les mouvements centre-périphérie, l'allongement des temps de trajets et la dépendance à l'automobile. Sa mise en œuvre nécessite d'articuler les choix d'urbanisation avec les dessertes en transports en commun mais aussi, avec l'offre en équipements et services du quotidien pour encourager l'utilisation des modes doux et actifs.

Le PADD souhaite accompagner cette organisation territoriale en révélant la diversité des communes, en favorisant l'intensité urbaine et l'attractivité des centralités. Cela suppose également une valorisation de la qualité urbaine, paysagère et architecturale.

1.3. Un projet prenant appui sur les différentes armatures du territoire

1.3.1. Armature urbaine

Le PLUi reprend l'armature urbaine mise en évidence par le SCoT pour organiser le développement territorial projeté sur le territoire intercommunal et la répartition des différentes fonctions urbaines.

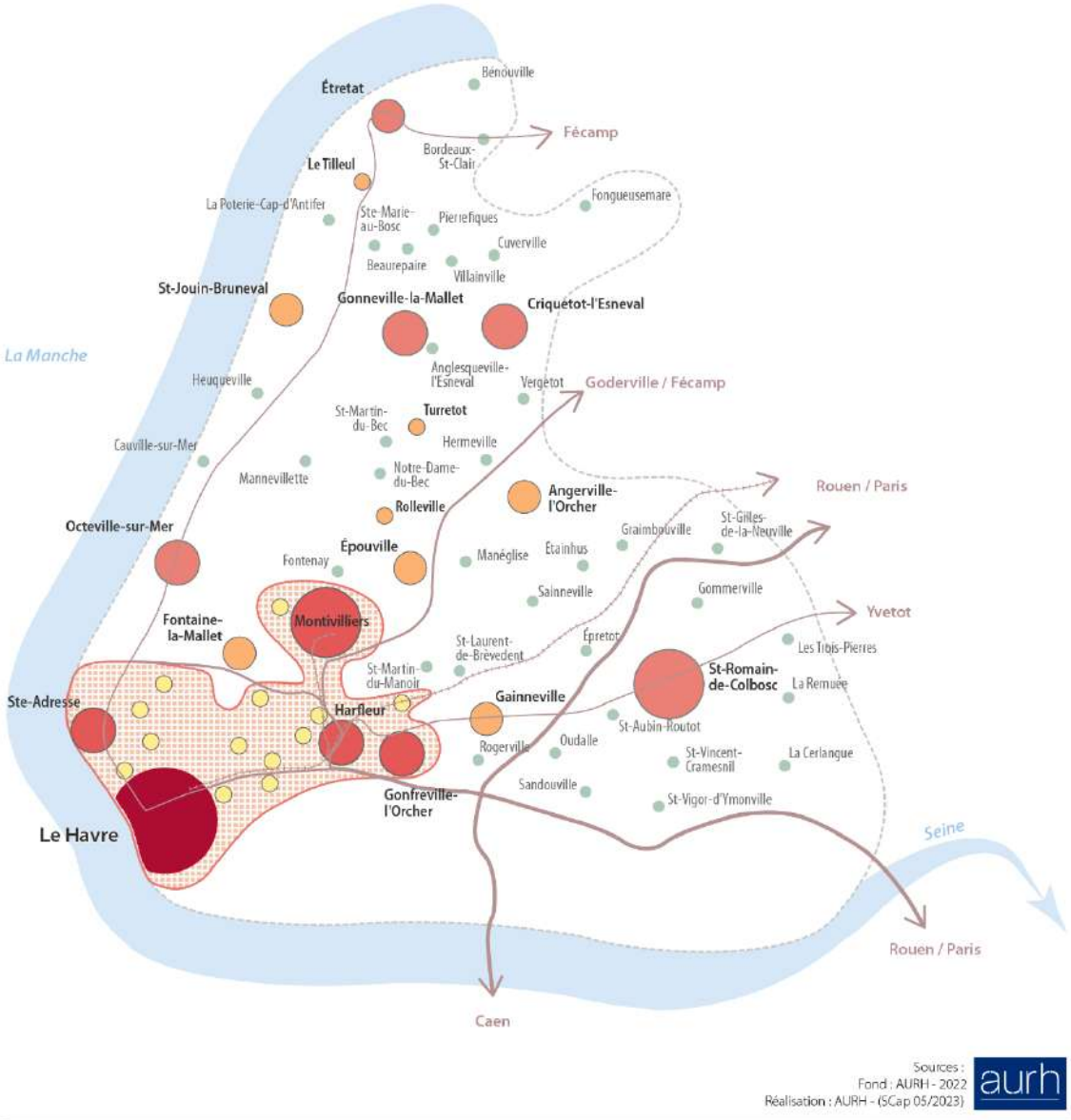
L'armature urbaine est construite sur la base de critères qualitatifs et quantitatifs : offre d'équipements et de services, diversité commerciale mais également rayonnement et influence des différents niveaux de polarités. Chaque rang de cette armature participe à la structuration d'un bassin de vie à l'échelle duquel le développement urbain est organisé. Elle implique des logiques de complémentarités dans les ambitions de développement portées par la collectivité, participe à la cohérence globale du projet stratégique et à la quête de proximité.

L'armature urbaine du Havre Seine Métropole mise en évidence dans le cadre du SCoT et reprise dans le PLUi, prend appui sur 2 secteurs et 5 niveaux de polarité :

- L'agglomération principale qui regroupe :
  - Cœur métropolitain du Havre ;
  - Pôles urbains structurants ;
  - Les cœurs de quartiers.
- Hors agglomération principale qui regroupe :
  - Pôles structurants ;
  - Pôles de proximité ;
  - Communes rurales.

Les objectifs de production ou de remise sur le marché de logements et de sobriété foncière sont définis selon les différents rangs de l'armature pour tenir compte des spécificités et des dynamiques propres aux différentes typologies de communes identifiées.

L'armature urbaine de la Communauté urbaine Le Havre Seine métropole



Sources :
Fond : AURH - 2022
Réalisation : AURH - (SCap 05/2023)

Agglomération principale

Gonfreville-l'Orcher, Harfleur, Le Havre, Montivilliers et Sainte-Adresse

- Coeur métropolitain
- Pôles urbains structurants
- Coeurs de quartier

Hors agglomération principale

- Pôles structurants
- Pôles de proximité
- Communes rurales

1.3.2. Trame verte et bleue

Le projet traduit dans les pièces réglementaires du PLUi intègre les enjeux de continuité et de restauration de la trame verte et bleue identifiée dans le PADD et caractérisés par l'identification des principaux réservoirs de biodiversité et corridors écologiques. La trame verte et bleue traduite dans les PLUi a été définie en cohérence avec les dispositions du Schéma Régional de Cohérence Ecologique et en phase avec le plan nature et biodiversité porté par la Communauté urbaine. La préservation des ressources et leur utilisation raisonnée (eau, sols, forêts, mer…) dans les projets d'aménagement sont des éléments guide de la réflexion menée pour construire le PADD et le traduire dans les différentes pièces réglementaires du PLUi.

1.3.3. Armature économique

Sur le volet économique, le projet de territoire prend appui sur les différentes têtes de pont économique et spécificités identifiées :

- La zone industrielle et portuaire, comme locomotive économique du territoire et pôle économique d'envergure nationale et internationale en lien avec l'axe Seine ;
- Le cœur métropolitain du Havre, qui concentre une grande partie des fonctions métropolitaines du territoire (administration, culture, enseignement supérieur, activités de services, infrastructures de mobilité,…) ;
- Les différentes zones d'activités du territoire, qu'elles soient communautaires ou non, ainsi que les différents tissus urbains à vocation économique (Quartiers Sud du Havre, secteurs diffus,…) ; ils doivent être le support du développement économique dans une logique sobre et qualitative (foncier, accessibilité, qualité urbaine et environnementale) afin garantir la compétitivité économique du territoire d'ici 2035 ;
- Le développement de l'activité touristique d'un territoire dont les atouts patrimoniaux, naturels et paysagers sont de plus en plus reconnus.

1.3.4. Armature commerciale

Le projet prend appui sur l'armature commerciale définie dans le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial du SCoT qui identifie plusieurs typologies de polarités commerciales, en centralité ou en périphérie :

- Pôles structurants ;
- Pôles intermédiaires ;
- Pôles de proximité.

Le maintien et le développement de l'offre commerciale dans les centralités, dans toutes les communes du territoire, est recherché tandis que le PLUi confirme l'objectif de contenir les développements commerciaux périphériques dans leur enveloppe actuelle.

1.4. La justification du besoin en logements et du scénario démographique

La Communauté urbaine entreprend depuis plusieurs années une politique volontariste en matière d'habitat afin de faire face aux enjeux du territoire et préparer l'avenir. Le Programme Local de l'Habitat adopté en 2021, est le document qui définit la politique de la Communauté Urbaine en matière d'habitats et de logement pour la période 2022-2027. La révision du SCoT s'est appuyée sur les orientations partagées dans le PLH. Dans sa partie II « les orientations stratégiques », sous-partie « l'articulation du PLH avec les autres documents cadres », il est inscrit : « *l'élaboration concomitante des deux documents permettra d'assurer une pleine compatibilité des orientations et des objectifs de production de logements. Les trois documents d'urbanisme (SCoT, PLH, PLUi) reposent donc sur des axes stratégiques partagés* ». Le SCoT prolonge cependant l'échéance temporelle jusqu'à 2035.

Quatre grandes orientations ont été définies pour le territoire en matière d'habitat et de logement :

- L'exigence d'un développement territorial qualitatif au service de la qualité de vie. Cette orientation traite du volet développement territorial pour offrir un cadre de vie qualitatif en prise avec les grandes transitions (écologiques, économiques, sanitaires, environnementales) à l'œuvre.
- Le renouvellement en profondeur du parc de logements au service de l'attractivité du territoire. Cette orientation recouvre plus spécifiquement une approche globale du renouvellement du parc pour maintenir et améliorer son attractivité.
- Une politique sur-mesure au service des itinéraires résidentiels des habitants. Il s'agit ici d'aborder le volet « ménages » au service des parcours résidentiels des habitants, et des actions visant à accompagner les publics spécifiques pour répondre à leurs besoins en logement.
- Un projet co-construit pour la cohésion et la cohérence territoriale au service du développement local. Cette orientation traite de la gouvernance pour une mise en œuvre concertée et cohérente, et une coordination des acteurs afin de favoriser l'accès au logement et lutter contre l'habitat indigne.

Les évolutions démographiques, les caractéristiques du parc de logement et des ménages amènent à quantifier le besoin en logement selon les rangs de l'armature urbaine, pour tenir compte de cette diversité.

Les besoins en logements estimés intègrent à la fois la production de logements neufs et la mobilisation du parc de logements existants (reconquête de logements vacants, renouvellement du parc, évolution des résidences secondaires,…).

1.4.1. Un objectif d'inflexion de la dynamique démographique passée

L'ambition démographique retenue dans le SCoT et reprise dans le PLUi s'appuie ainsi sur un scénario d'inflexion démographique par rapport à la tendance observée à l'échelle de la Communauté urbaine depuis plusieurs années, impliquant une légère relance démographique sur la deuxième tranche d'application du PLUi pour atteindre environ 262 500 habitants en 2035 (pour 260 865 habitants en 2021, soit une augmentation à terme d'environ 1700 habitants).

Cet objectif de stabilité démographique et de relance à l'horizon temporel du PLUi implique des dynamiques distinctes, selon les différents rangs de l'armature urbaine et les différentes tranches de vie du document (la durée de vie du SCoT et du PLUi est celle de 2,5 PLH) pour une croissance démographique annuelle moyenne de 0,05% à l'échelle de la Communauté urbaine.

Ainsi, ces différentes dynamiques peuvent impliquer un ralentissement de la baisse démographique dans les prochaines années dans certains rangs de l'armature urbaine, en comparaison avec la baisse de population observée sur les périodes précédant l'entrée en application du PLUi et dans le même temps une croissance démographique dans certains rangs de l'armature urbaine.

Sur la période d'application du PLUi, les dynamiques démographiques retenues sont les suivantes :

- Ville-centre : inversion de la tendance passée et stabilisation à terme du niveau de population de 2021 (soit un taux annuel d'évolution démographique équivalent à 0% sur la période d'application du PLUi) ;
- Pôles urbains structurants : inversion de la tendance et stabilisation du niveau de population de 2021 (soit un taux annuel d'évolution démographique équivalent à 0% sur la période d'application du PLUi) ;
- Pôles structurants : stabilisation du niveau de population de 2021 avec un ralentissement de la croissance démographique (soit un taux annuel d'évolution démographique équivalent à 0,3% sur la période d'application du PLUi pour un gain de population estimé à 700 habitants) ;
- Pôles de proximité : inversion de la tendance passée et relance de la croissance démographique (0,2% an sur la période d'application du PLUi, soit un gain de population d'environ 400 habitants) ;
- Communes rurales : fort ralentissement de la croissance démographique par rapport à la tendance passée (0,15% an sur la période d'application du PLUi, soit un gain de population d'environ 600 habitants).

➔Le besoin pour répondre à la croissance démographique est estimé à **730 logements.**

	Population & ménages 2021		Besoin en logements 2021-2035 - variables démographiques					
	Population 2021	Poids de population (%)	Taille moyenne des ménages 2021	Taille des ménages projetée	Besoin logements "desserrement"	Evolution démographique 2015-2021 (%/an)	Hypothèse d'évolution démographique	Besoin logements "croissance démographique"
Ville-centre (Le Havre)	162863	62%	1,98	1,91	3100	-0,56	Inversion de la tendance et stabilité (0%)	0
Pôles urbains structurants (4)	39340	15%	2,16	2,00	1450	-0,46	Inversion de la tendance et stabilité (0%)	0
Pôles structurants (5)	15328	6%	2,31	2,20	350	0,71	Stabilisation (0,3%/an, +700 habitants)	300
Pôles de proximité (8)	14272	5%	2,43	2,30	350	-0,23	Inversion de la tendance et relance (0,2%/an, +400 habitants)	180
Communes rurales (36)	29062	11%	2,62	2,50	550	1,12	Ralentissement de la croissance (0,15%/an, +600 habitants)	250
Le Havre Seine Métropole	260865	100%	2,10	2,01	5800	-0,28	Inflexion et relance (0,05%/an, +1700 habitants)	730

1.4.2. Le desserrement des ménages

La taille des ménages sur le territoire est passée de 2,25 en 2010, à 2,10 en 2021. Cette diminution constatée à l'échelle de la Communauté urbaine résulte de plusieurs évolutions sociétales : diminution du nombre des enfants, espérance de vie plus élevée… Cette moyenne masque cependant des disparités, avec, au Havre la taille des ménages la plus basse, à 1,98 ; tandis que les communes rurales enregistrent la taille la plus élevée à 2,62.

Le PLUi fixe les hypothèses suivantes de desserrement au regard de la dynamique passée et des caractéristiques des ménages.

➔Le besoin pour répondre au phénomène de desserrement est estimé à **5 800 logements.**

1.4.3. L'évolution des résidences secondaires

Entre 2010 et 2021, la part des résidences secondaires est passée de 1,8% à 2,7%, soit une augmentation de 0,9 points. Le SCoT fixe comme hypothèse une part des résidences secondaires de 3,2% d'ici 2035, soit une hausse de +0,5 point comparé à 2021. A l'échelle de chaque rang de l'armature, des taux cibles de résidences secondaires sont définis en tenant compte des dynamiques du marché. A titre d'exemple, le taux cible retenu pour les pôles structurants est plus élevé car ce rang intègre la commune d'Etretat qui compte une proportion importante de résidences secondaires.

➔Le besoin pour répondre à l'évolution de la part des résidences secondaires est estimé à **950 logements.**

	Résidences secondaires (RS)			
	Nb RS 2021	Part RS 2021	Taux cible de RS (%)	Besoin logements "évolution RS"
Ville-centre (Le Havre)	2212	2,35	3,00	600
Pôles urbains structurants (4)	227	1,16	1,30	50
Pôles structurants (5)	724	9,31	9,50	100
Pôles de proximité (8)	148	2,37	2,50	50
Communes rurales (36)	398	3,33	3,50	150
Le Havre Seine Métropole	3709	2,70	3,20	950

1.4.4. Le renouvellement du parc de logements

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, des logements sont chaque année démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (bureau, commerce…), c'est ce qu'on appelle le renouvellement du parc. Cette évolution du parc de logement est nécessaire pour répondre aux besoins de la population présente et à ceux des futurs habitants du territoire.

Un taux de renouvellement moyen de 0,2% est retenu pour les rangs de l'armature relevant des polarités, au regard des caractéristiques du parc de logements et des dispositifs mobilisables permettant d'œuvrer davantage au renouvellement du parc de logements (OPAH, NPNRU, Petites Villes de Demain…). Cette valeur revient à renouveler 20% du parc de logements en 100 ans. L'hypothèse retenue est légèrement inférieure pour les communes rurales (0,15%).

➔Le besoin pour répondre au phénomène de renouvellement est de **3 880 logements, dont environ 2700 logements au Havre.**

	Hypothèse de taux de renouvellement du parc de logements (%)	Besoin logement "renouvellement"
Ville-centre (Le Havre)	0,20	2700
Pôles urbains structurants (4)	0,20	550
Pôles structurants (5)	0,20	200
Pôles de proximité (8)	0,20	180
Communes rurales (36)	0,15	250
Le Havre Seine Métropole	0,20	3880

1.4.5. La reconquête des logements vacants

Le SCoT et le PLUi fixent comme objectif la réduction de la vacance à un taux de 7,71% d'ici 2035, contre 8,71% en 2021, soit une réduction de 1 point sur la période à l'échelle de la Communauté urbaine.

La ville du Havre est particulièrement concernée par ce phénomène avec un taux de logement vacant de 10,5% en 2021 contre 7,5% en 2010 et l'effort de reprise de logements vacants y est plus intense dans les hypothèses retenues. Pour les autres rangs de l'armature urbaine, qui présentent un taux de vacance bas, l'objectif d'un maintien du taux de vacance a été retenue, ce qui implique néanmoins la reprise de logements vacants sur la période d'application du PLUi.

➔La réduction de la vacance génère un besoin de **1 000 logements** à reconquérir.

	Logements vacants (LV)			
	Nb LV 2021	Part LV 2021	Taux cible de logements vacants (%)	Besoin logements "reprise vacance" - hors démolitions
Ville-centre (Le Havre)	9932	10,53	9,20	750
Pôles urbains structurants (4)	1148	5,85	6,00	150
Pôles structurants (5)	417	5,36	5,40	50
Pôles de proximité (8)	240	3,84	3,80	25
Communes rurales (36)	455	3,81	3,80	25
Le Havre Seine Métropole	12192	8,71	7,71	1000

1.4.6. Démolitions de logements

Tous les logements existants en 2021 n'ont pas vocation à être conservés d'ici 2035. Qu'ils soient insalubres, mal isolés, inadaptés aux besoins des ménages ou concernés par des risques, une partie des logements sera démolie et non remplacés par de nouveaux logements. Une hypothèse de démolition d'environ 2000 logements est retenue et répartie par rang de l'armature urbaine.

Ainsi, l'atteinte des taux cibles de logements vacants précités est lié à la démolition d'environ 1000 logements, sur la période d'application du PLUi.

	Démolitions 2021-2035	
	Démolitions	Dont démolition logements vacants
Ville-centre (Le Havre)	1600	750
Pôles urbains structurants (4)	200	150
Pôles structurants (5)	100	50
Pôles de proximité (8)	50	25
Communes rurales (36)	50	25
Le Havre Seine Métropole	2000	1000

En conclusion, le besoin en logements du PLUi d'ici 2035 est estimé à environ **12 360 logements.**

1.5. La justification des besoins économiques

Le territoire de la Communauté urbaine se distingue par un tissu économique riche avec plusieurs atouts. Si la ville du Havre constitue le poumon économique du territoire en concentrant près des deux tiers des emplois et établissements recensés sur le territoire, la zone industrialo-portuaire (ZIP), par sa superficie, son rayonnement international, le nombre d'emplois et sa position à l'embouchure de l'Axe Seine vers Paris, est une véritable tête de pont de l'activité économique du territoire.

Hormis quelques zones d'activités spécialisées (zones commerciales de périphérie, l'Escaut au Havre pour les activités nautiques,…), les autres zones d'activité du territoire ont vocation à rester polyvalentes, selon les orientations économiques principales reprises dans le DOO du SCoT.

La priorité principale de la Communauté urbaine est d'être en mesure de développer sur ses ZAE les activités industrielles et productives et donc de pouvoir être en mesure d'accueillir des projets de taille significative (>2ha), apportant une véritable plus-value au territoire en termes d'emploi et de retombées locales et présentant un bilan environnemental positif.

Si de tels projets sont en lien avec la filière portuaire maritime et portuaire, il va de soi que la ZIP constitue le site naturel d'accueil. En revanche pour des projets d'activité productive sans lien avec l'activité portuaire, il est fondamental que la Communauté urbaine puisse les accueillir au sein de ses ZAE. En particulier, la filière agro-alimentaire constitue un axe de développement important pour la Communauté urbaine. La Normandie est une région agricole avec de nombreux produits de qualité et des terroirs reconnus. Le renforcement de la filière alimentaire est donc un enjeu pour Le Havre Seine Métropole en favorisant l'implantation d'activités de transformation et de distribution de produits alimentaires. Ces activités permettront de mieux couvrir l'ensemble de la chaîne de valeur et donc de soutenir l'agriculture normande, de développer les circuits de proximité et de renforcer la résilience et la souveraineté alimentaires.

Dans un contexte de sobriété foncière, le SCoT et le PLUi font également de la requalification et de la densification des zones existantes un enjeu fort. Le PLUi confirme l'ambition du SCoT de finaliser l'aménagement des zones d'activités communautaires d'ici 2030 et de permettre l'extension de quelques zones d'activités : ZA de l'aéroport Le Havre -Octeville, ZA des Hautes Vallées à Octeville-sur-Mer, ZA du Cantipou à Harfleur / Parc de l'Estuaire à Gonfreville-l'Orcher et ZA de Gonneville-la-Mallet.

Ce choix est motivé par les disponibilités foncières limitées au sein des zones d'activités existantes qui seront quasiment toutes consommées d'ici 2031 et ne seront pas suffisantes pour répondre aux besoins prévisionnels de foncier à destination économique.

Certaines zones sont également insérées au sein du tissu résidentiel, à l'image des quartiers sud du Havre. Le SCoT entend préserver ces espaces multifonctionnels car ils limitent la migration des activités économiques vers la périphérie (notamment celles compatibles avec l'habitat), évitant ainsi des consommations foncières nouvelles et des déplacements motorisés supplémentaires. Par ailleurs, le maintien de la dimension productive du tissu résidentiel participe également à l'intensité urbaine.

Le territoire havrais ne peut pas être réduit à sa seule fonction logistique ou industrielle liée au port. Le Havre est aussi une ville, avec ses habitants, ses quartiers, ses dynamiques locales et ses besoins en matière de production, de transformation, de services et de circuits courts. Le développement de zones d'activités économiques hors ZIP permet de rééquilibrer les fonctions économiques sur l'ensemble du territoire, en offrant des espaces adaptés à des activités productives non portuaires :

- Activités artisanales ou industrielles de petite et moyenne taille, difficilement compatibles avec les zones mixtes ou résidentielles ;
- Entreprises de production locale (agroalimentaire, recyclage, construction durable, etc.) souhaitant s'inscrire dans des circuits courts ou des logiques d'économie circulaire ;
- Acteurs économiques non portuaires à la recherche d'un foncier accessible et bien desservi.

C'est pourquoi, la ZAE des Jonquilles à Gainneville s'inscrit dans la poursuite d'une politique foncière métropolitaine déjà engagée, en cohérence avec les actions menées ces dernières années sur les zones d'activités et éco-parcs d'intérêt communautaire. Elle prolonge les dynamiques engagées par exemple sur Le Havre Plateau, Le Mesnil et le parc Eco-Normandie — trois secteurs prioritaires, dont les deux premiers sont sous concession d'aménagement, avec des objectifs de remplissage clairement définis. Leurs disponibilités foncières seront quasi épuisées d'ici 2030.

Ce site présente différents atouts pour accueillir une nouvelle ZAE métropolitaine :

- Un positionnement au cœur du territoire métropolitain à mi-chemin entre le centre-ville du Havre et Saint-Romain-de-Colbosc ;

- Une desserte satisfaisante par la RD6015 et relative proximité de la RD925 et de l'A29 (échangeur de Saint-Romain) ;
- La proximité de la zone d'activités de l'Estuaire et des nombreux services qui y sont installés ;
- Un tènement foncier facilement aménageable et pouvant être divisé en parcelles de tailles adaptées à des projets d'économie productive ;
- La Communauté urbaine et l'EPFN sont propriétaires de plus de 6 ha de terrain, ce qui facilite l'aménagement de ce site à moyen terme.

Les capacités de densification des zones de développement économique ont été analysées dans les secteurs économiques (à l'exception de la ZIP compte-tenu du changement d'échelle spécifique à ce secteur). Il en ressort une volonté de densifier les zones existantes en priorité.

Le PLUi permet, pour la première fois, de porter une vision intégrée du développement économique à l'échelle du bassin de vie, en dépassant les logiques communales ou héritées des anciens périmètres intercommunaux. L'identification et la localisation d'une nouvelle ZAE dans ce cadre traduit une volonté de structurer l'offre foncière de manière cohérente, équilibrée et anticipée à l'échelle métropolitaine pour répondre aux besoins estimés pour la période 2031–2035.

Si les orientations précises du site restent à construire, sa dimension métropolitaine justifie dès à présent son affichage dans le PLUi et la définition d'un cadre d'urbanisation adapté. Il ne s'agit donc pas d'une ouverture opportuniste, mais d'un projet cohérent avec les ambitions de développement économique du territoire. La zone ne sera mobilisée qu'en complément des secteurs déjà engagés, conformément à une logique de séquencement et de sobriété foncière. Ce positionnement permet d'éviter toute consommation inutile de foncier en cas de conjoncture économique défavorable, tout en assurant une capacité de réponse rapide et ciblée lorsque les autres zones ne pourront plus répondre aux besoins spécifiques identifiés.

L'enveloppe de consommation d'ENAF prévue pour le développement économique sur la période 2031-2035 (20 ha) est faible par rapport à la période précédente (100 ha) mais elle sera nécessaire pour continuer à assurer un niveau suffisant de développement économique de la métropole havraise.

Ce projet de nouvelle zone d'activité doit permettre à la Communauté urbaine de continuer à être en mesure d'accueillir des projets structurants dans le domaine de l'économie productive, avec une offre foncière adaptée. Ni les sites d'activités économiques ni le tissu mixte ne sont appropriés pour de tels projets. Les disponibilités foncières y sont en effet le plus souvent constituées de tènements éparpillés et de petite taille qui ne permettent pas d'accueillir des projets nécessitant des emprises importantes et d'un seul tenant. En outre, ces fonciers sont souvent enclavés dans des tissus urbains mixtes et le problème de la cohabitation avec de l'habitat ou des équipements publics peut s'avérer problématique.

La création d'une nouvelle ZAE est donc indispensable pour aligner les objectifs économiques de la Métropole avec la trajectoire totalement intégrée de réduction de la consommation d'ENAF.

La zone économique de l'aéroport Le Havre Octeville constitue un cluster aéroportuaire qui s'inscrit dans la coopération aéroportuaire normande. Ce rapprochement vise à favoriser le transport aérien depuis et vers la Normandie pour capter le trafic actuellement opéré par les aéroports franciliens. La Communauté urbaine ambitionne de confirmer ce cluster aéroportuaire et d'y développer l'innovation, à l'image du développement du pôle « drones » engagé depuis quelques années.

Par ailleurs, la Communauté urbaine réaffirme son soutien au rayonnement de la zone industrialo-portuaire en favorisant le développement des infrastructures portuaires, en soutenant la décarbonation des activités économiques et en accompagnant la politique foncière mise en œuvre par HAROPA pour à ses différents

enjeux. Ainsi, le secteur de la Mare Plate à Saint-Vigor-d'Ymonville est identifié pour améliorer la desserte ferroviaire de la ZIP, favoriser l'intermodalité et l'aménagement de postes électriques indispensables aux besoins énergétiques locaux. Le secteur des Herbages est également fléché pour le développement économique sur la deuxième tranche de vie du PLUi. Conformément aux dispositions de la Directive Territoriale de l'Estuaire de la Seine, ce secteur pourra accueillir tous types d'activités ; leur implantation devra s'inscrire dans le cadre d'un projet urbain et paysager destiné à mettre en valeur l'entrée de l'agglomération havraise et la perception de la zone industrialo-portuaire, et tenant compte des tissus urbains proches et des caractéristiques environnementales du site.

2. ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

2.1. Méthodologie

L'article L151-4 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation du PLUi analyse *« la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. »*
La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a introduit l'obligation pour les PLUi de réaliser une étude de densification avant toute ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers est essentielle, inscrite à l'article L151-5 du code de l'urbanisme. Ainsi, le PADD *« ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés ».*

Cette étude vise à démontrer que les capacités d'aménagement et de construction au sein des zones déjà urbanisées ont été pleinement mobilisées, conformément aux objectifs de réduction de l'étalement urbain et de préservation des espaces naturels. Elle s'inscrit dans une démarche de sobriété foncière, garantissant une utilisation rationnelle des sols et contribuant à la transition écologique des territoires.

L'étude de densification de la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole a été lancée fin 2020, en amont des différentes phases d'élaboration du PLUi. Elle a été confiée à l'Établissement Public Foncier de Normandie (EPFN), accompagné du bureau d'étude MODAAL et de l'AURH. Cette stratégie foncière reposait sur une approche collaborative avec les élus et les techniciens, combinant analyse des documents de planification existants, l'évaluation du potentiel foncier, et la qualification des besoins locaux. MODAAL avait pour but de proposer une hiérarchisation des sites stratégiques, en s'appuyant sur différents critères, des visites de terrain et un dialogue constant avec les parties prenantes.

L'objectif étant de définir une stratégie foncière opérationnelle, adaptée aux enjeux environnementaux et aux attentes locales, tout en assurant une mise en œuvre efficace via des outils d'aménagement adaptés. Coordonnée avec l'élaboration du PLUi, cette étude a permis de mettre en évidence, dès la phase de diagnostic du document d'urbanisme, les capacités de mobilisation des tissus urbanisés, pouvant aboutir à l'identification de potentiels de densification, de sites de renouvellement urbain ou de secteurs à enjeux susceptibles de faire l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

Plus concrètement, cette étude s'est appuyée sur deux éléments structurants :

- L'enveloppe urbaine définie par l'EPFN (retravaillée par la suite par l'AURH) ;
- L'identification de chacun des potentiels fonciers théoriques identifiés par l'AURH.

2.2. Définition de l'enveloppe habitée

L'enveloppe habitée est entendue comme tout espace habité (au sens large), ce qui inclut toutes les constructions, y compris les secteurs de bâti diffus. Cette enveloppe habitée ne doit pas être confondue avec l'enveloppe urbaine (équivalente aux zones U du PLUi).

La définition de l'enveloppe habitée a été proposée par l'EPFN via un traitement géomatique du territoire. Elle s'appuie sur une méthodologie réplicable qui croise différentes variables (usage du sol, distances entre les constructions, documents d'urbanisme en vigueur). Cette première approche a été précisée par l'AURH afin d'intégrer des éléments plus sensibles tels que la présence / absence d'alignement d'arbres ou encore la caractérisation de l'ambiance urbaine ou rurale des secteurs en limite d'enveloppe. Ce croisement de l'approche géomatique et de l'approche sensible a permis d'aboutir à une enveloppe habitée robuste, débarrassée des artéfacts générés par l'analyse géomatique.

2.3. Identification des potentiels fonciers

L'identification des potentiels a été réalisée manuellement, pour l'intégralité du territoire de la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole.
L'identification manuelle, bien que complexe et chronophage, s'est révélée incontournable pour proposer une analyse réaliste et exhaustive du potentiel de densification. Elle a permis d'apprécier finement une multitude de paramètres qu'il était difficile d'intégrer dans des traitements de bases de données géographiques. Il s'agit par exemple de l'orientation des pièces de vie et de la configuration des accès (rampe de garage, murets), de la pertinence d'une division parcellaire au regard des parcelles voisines (surfaces cohérentes, accès possibles), de l'identification d'un bâtiment en ruine manifeste ou n'ayant aucune fonction, de la capacité du tissu à supporter une surélévation, etc.
L'identification manuelle a permis en outre d'imaginer des divisions complexes (entre plusieurs parcelles) et de repérer les sous-occupations manifestes de foncier constructible, là encore soumises à de multiples facteurs sensibles.

L'identification du potentiel foncier a été réalisée sur la base de la photo-interprétation en suivant les règles suivantes :

- la division doit permettre une utilisation raisonnable du logement existant et de son extérieur après division. Une vigilance particulière est observée quant à l'orientation des parcelles (il est plus facile de diviser au nord des constructions qu'au sud). Il en va de même pour la parcelle résultante de la division (qui doit permettre un aménagement confortable des constructions) ;
- les aménagements extérieurs et annexes non-habitées ne sont pas pris en compte. Ainsi les équipements de jardin, potagers, serres, garages, dépendances sont considérées comme inexistantes lors de l'identification ;
- la surface des parcelles résultantes de la division ne doit pas être en rupture flagrante avec celle du tissu alentour.

Chaque potentiel a ensuite été classé selon la catégorisation suivante :

- 0 • friches / bâtiments ou emprises en état de friche manifeste ;
- 1 • parcelle libre / parcelle vide ou disposant d'un bâtiment qui n'a pas de vocation d'habitat et dont la densification peut être faîte en l'état ;
- 2 • division parcellaire simple / densification sur une unité foncière unique ;
- 3 • division parcellaire complexe / densification qui nécessite la mobilisation d'au moins deux unités foncières différentes, y compris lorsque l'accès aux potentiels est conditionné par une autre unité foncière ;
- 9 • autres / espaces de l'enveloppe habitée qui pourraient théoriquement accueillir une densification mais dont l'usage actuel n'est pas compatible avec cette possibilité (exploitation agricole, clos-masures, parcs des châteaux et manoirs, terrains sportifs, etc.). Ces espaces restent considérés comme des potentiels bien qu'ils soient exclus des calculs finaux.

Cette première analyse a permis d'identifier près de 9 351 potentiels de densification répartis de la manière suivante :

Type	#	Superficie (en ha)
Friche	20	2
Parcelle libre	967	241
Division simple	5655	686
Division complexe	1220	88
Autres	867	913

Il convient de noter que si la grande majorité des potentiels identifiés l'ont été pour des destinations résidentielles, le travail d'analyse a été réalisé pour les potentiels situés dans les zones d'activités, en dehors de la ZIP) ou en continuité directe des équipements publics.

De plus, si l'exhaustivité des capacités de densification a été recherchée tout au long de la démarche, l'analyse produite ne permet pas de garantir l'identification de toutes les friches du territoire ainsi que de quantifier les capacités de renouvellement urbain des espaces bâtis. Il a davantage s'agit d'identifier les espaces non bâtis potentiellement mobilisables au sein des espaces urbanisés pour accueillir des constructions.

2.4. De la stratégie foncière à l'étude de densification

Les résultats obtenus dans le cadre de la stratégie foncière ont été livrés à l'EPFN et au bureau d'études MODAAL qui a élaboré une stratégie d'ensemble pour le territoire de la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole.

En parallèle de cette démarche, le travail de diagnostic du PLUi a nécessité de revenir sur les identifications réalisées pour affiner les résultats obtenus et qualifier de manière plus précise la capacité de densification des tissus.

Dans un premier temps, un croisement entre les potentiels et le zonage du PLUi a été réalisé afin d'exclure les potentiels qui auraient été identifiés dans des secteurs isolés ou dans des hameaux qui ne pourraient faire l'objet d'aucune densification. Ce premier travail a permis de réduire de 25 % le nombre de potentiels identifiés pour un total de 6551 éléments :

- Les potentiels à vocation résidentielle identifiés ont été croisés avec les zones urbaines à vocation de centralité et à vocation résidentielle du PLUi (UA, UB, UC, UCO, UD et UE) ;
- Les potentiels à vocation économique ont été croisés avec le zonage UY et ses différents sous-secteurs.

Une seconde phase d'analyse a ensuite menée pour les potentiels à vocation résidentielle afin d'attribuer une capacité d'accueil de logement à chacun des potentiels.
Deux estimations ont été faites :

- une tranche basse, traduisant un aménagement « au fil de l'eau » du potentiel,
- une tranche haute, traduisant un aménagement volontaire en termes de forme urbaine et de densité.

Ce travail a été effectué manuellement, le nombre de logements ayant été estimé « à la volée » en fonction du contexte territorial (situation par rapport aux centralités), du tissu urbain (densités moyennes du voisinage) et de la configuration de la parcelle (forme et orientation du potentiel).

Compte-tenu du nombre de potentiel à traiter, l'intégralité des 6551 potentiels n'a pu être analysée finement. Pour s'assurer d'une estimation crédible du nombre de logements théoriques, une sélection de 3 594 potentiels à destination résidentielle a été effectuée (55 % du total) dans des contextes territoriaux divers (des centralités urbaines aux hameaux ruraux). Ce travail a permis de déterminer des coefficients de production moyens pour chacun des potentiels dépendant de l'armature territoriale (considérant que les densités peuvent être plus élevées dans les secteurs urbains par rapport aux secteurs ruraux).

Armature	Production moyenne (basse)	Production moyenne (haute)
Ville centre	1,30	2,20
Pôle urbain structurant	1,25	1,81
Pôle structurant	1,13	1,65
Pôle de proximité	1,12	1,38
Commune rurale	1,10	1,43

Ces estimations ont été utilisées pour les communes pour lesquelles les potentiels n'ont pu être vérifiés de manière systématique.

Enfin, une dernière phase d'analyse – automatique – a été réalisée pour exclure les 1682 potentiels rendus inconstructibles par les dispositions règlementaires retenues, ainsi que les potentiels de niveau 9 (autres potentiels) :

- EBC • Espace boisé classé ;
- V • Verger ;
- PJ • Parc et jardin remarquable ;
- EC • Ensemble cohérent ;
- BI • Bande d'inconstructibilité ;
- OAP • OAP ;
- EA • Exploitation agricole ;
- IR • Interdiction de raccordement au réseau collectif ;
- R / EF / PPRN • Secteurs de risques donnant lieu à une inconstructibilité (ruissellement, éboulement de falaise, PPRT).

Les potentiels situés dans des secteurs de constructibilité limitée ont été conservés dans l'analyse finale. Il s'agit des secteurs concernés par les dispositions suivantes :

- Secteurs de constructibilité limitée du PPRi de la Lézarde ;
- Secteurs de cavité souterraine ;
- Secteurs situés dans des zones humides.

L'ensemble des potentiels identifiés est repris dans le volume 8 du rapport de présentation (Potentiels de densification) qui, outre l'analyse de la consommation d'espaces passée et à venir, qualifie et localise les potentiels de densification identifiés.

2.5. Résultats

118 potentiels à vocation économique, représentant une surface de 46,8 ha ont été identifiés dans le cadre de cette étude de densification. La mobilisation de ce potentiel reste néanmoins hypothétique dans la mesure où la diversité des besoins économiques (surfaces, volumes, fonctionnement, etc.) ne permet pas de garantir leur caractère opérationnel.

4624 potentiels de densification à vocation résidentielle ont été identifiés au sein des zones urbaines résidentielles ou de centralité, représentant un potentiel de 5992 à 8968 logements.

Armature	Logement (min)	Logement (max)
Ville centre	2098	3551
Pôle urbain structurant	1027	1536
Pôle structurant	545	800
Pôle de proximité	737	976
Commune rurale	1585	2105

Le tableau en page suivante synthétise par commune les typologies de potentiels identifiés ainsi que les fourchettes de logements qu'ils représentent.
Ces résultats bruts représentent l'ensemble du potentiel foncier disponible pour la production de logement sur le territoire de la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole. Ils n'ont pas tous vocation à être mobilisés sur la durée de vie du PLUi, c'est pourquoi un coefficient de rétention est à appliquer pour quantifier plus précisément la mobilisation des espaces urbanisés dans la production de nouveaux logements sur la durée d'application du PLUi.

En croisant l'analyse de la mobilisation foncière 2021-2024 avec l'identification du potentiel de densification produit en 2021, il est possible d'estimer dans quelle proportion les logements produits l'ont été par mobilisation des potentiels de densification identifiés sur cette période, ce qui permet ainsi d'estimer les dynamiques de densification naturelle des tissus urbanisés.

Le tableau suivant présente la part des potentiels de densification effectivement mobilisés depuis 2021 par rang de l'armature urbaine, ce qui donne une idée de la rétention foncière à considérer.

Armature	Part densification
Ville centre	3,02%
Pôle urbain structurant	5,44%
Pôle structurant	9,06%
Pôle de proximité	11,88%
Commune rurale	11,78%

À l'échelle des 54 communes, cela représente 321 potentiels qui ont déjà été réalisé sur les 5 années précédentes., soit 6,9 % des potentiels totaux identifiés. En prolongeant cette tendance sur la durée de vie du

PLUi, cela signifierait que 13,8 % des potentiels identifiés seraient réalisés, soit un coefficient de rétention de 86,2 %. Ce coefficient est abaissé à 80 % dans les projections pour intégrer de façon réaliste les effets escomptés du PLUi sur l'augmentation de la tension foncière induite par la limitation de l'ouverture de zone « à urbaniser ».

Commune	Armature	Potentiel total	Potentiel logement	Friche	Parcelle libre	Division simple	Division complexe	Logement (min)	Logement (max)
Angerville-l'Orcher	Pôle de proximité	60	51	0	5	44	8	57	70
Anglesqueville-l'Esneval	Commune rurale	49	37	2	2	40	5	59	82
Beaurepaire	Commune rurale	46	34	0	5	38	1	44	69
Bénouville	Commune rurale	21	17	0	1	20	0	22	32
Bordeaux-Saint-Clair	Commune rurale	106	84	0	5	92	5	122	180
Cauville-sur-Mer	Commune rurale	37	26	0	3	18	12	29	37
Criquetot-l'Esneval	Pôle structurant	124	67	2	28	82	12	139	203
Cuverville	Commune rurale	7	7	0	2	4	1	7	9
Épouville	Pôle de proximité	89	65	1	15	68	4	96	157
Épretot	Commune rurale	65	53	0	2	54	4	59	76
Étainhus	Commune rurale	95	84	0	7	64	19	93	120
Étretat	Pôle structurant	176	77	0	23	122	26	87	127
Fongueusemare	Commune rurale	10	8	0	4	3	2	10	11
Fontaine-la-Mallet	Pôle de proximité	159	124	0	31	117	11	165	204
Fontenay	Commune rurale	51	46	1	7	38	3	51	66
Gainneville	Pôle de proximité	191	153	1	12	156	21	235	293
Gommerville	Commune rurale	39	34	0	3	29	4	38	49
Gonfreville-l'Orcher	Pôle urbain structurant	402	184	0	50	173	145	231	333
Gonneville-la-Mallet	Pôle structurant	60	38	0	5	47	6	49	78
Graimbouville	Commune rurale	35	27	0	0	28	4	30	39
Harfleur	Pôle urbain structurant	208	138	4	40	117	29	227	390
Hermeville	Commune rurale	23	11	0	5	16	1	34	41
Heuqueville	Commune rurale	15	10	0	2	11	1	11	14
La Cerlangue	Commune rurale	79	56	0	1	47	13	62	80
La Poterie-Cap-d'Antifer	Commune rurale	27	22	0	4	14	8	24	31
La Remuée	Commune rurale	92	75	0	7	61	16	83	107
Le Havre	Ville centre	2294	1614	0	284	1297	493	2098	3551
Les Trois-Pierres	Commune rurale	46	31	0	0	34	4	34	44
Le Tilleul	Pôle de proximité	54	47	0	9	40	5	60	71
Manéglise	Commune rurale	121	96	1	5	104	6	137	170
Mannevillette	Commune rurale	34	24	2	5	22	5	27	42
Montivilliers	Pôle urbain structurant	399	307	2	51	267	66	385	555
Notre-Dame-du-Bec	Commune rurale	33	31	0	1	30	2	38	53
Octeville-sur-Mer	Pôle structurant	171	124	0	8	126	23	141	204
Oudalle	Commune rurale	11	9	0	1	6	2	10	13
Pierrefiques	Commune rurale	3	2	0	0	2	0	2	3
Rogerville	Commune rurale	45	33	0	3	29	8	36	47
Rolleville	Pôle de proximité	37	35	0	2	33	2	38	65
Sainneville	Commune rurale	45	38	0	2	36	6	37	47
Saint-Aubin-Routot	Commune rurale	84	76	0	3	62	12	84	109
Sainte-Adresse	Pôle urbain structurant	165	130	0	8	139	17	184	258
Sainte-Marie-au-Bosc	Commune rurale	20	10	0	2	15	2	17	20
Saint-Gilles-de-la-Neuville	Commune rurale	77	7	0	7	53	7	8	10
Saint-Jouin-Bruneval	Pôle de proximité	29	20	0	3	19	6	22	28
Saint-Laurent-de-Brèvedent	Commune rurale	89	74	1	7	77	3	90	120
Saint-Martin-du-Bec	Commune rurale	32	27	0	3	25	3	31	40
Saint-Martin-du-Manoir	Commune rurale	47	34	0	9	35	1	53	68
Saint-Romain-de-Colbosc	Pôle structurant	162	114	1	8	105	28	129	188
Saint-Vigor-d'Ymonville	Commune rurale	61	39	0	2	39	9	43	56
Saint-Vincent-Cramesnil	Commune rurale	68	53	0	2	52	7	59	76
Sandouville	Commune rurale	40	29	1	5	23	5	32	41
Turretot	Pôle de proximité	53	47	0	4	43	5	64	88
Vergetot	Commune rurale	45	32	0	4	39	2	47	66
Villainville	Commune rurale	20	13	0	5	11	3	22	37
TOTAL		6551	4624	19	712	4266	1093	5992	8968

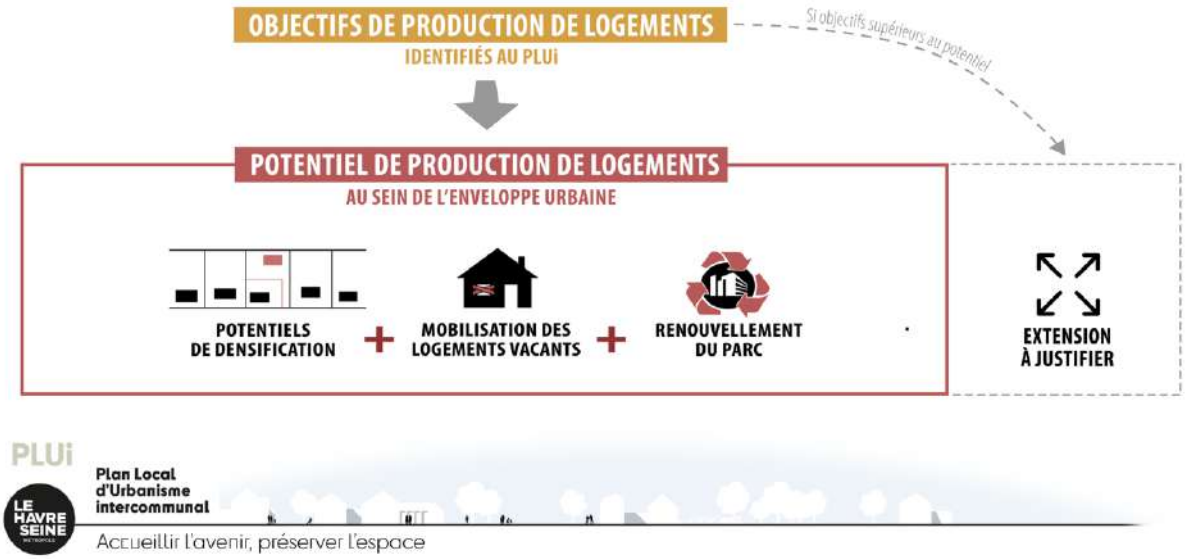
3. JUSTIFICATIONS DE LA COHERENCE DES BESOINS FONCIERS AVEC LE PARTI D'AMENAGEMENT RETENU

3.1. Habitat

Le PLUi prévoit la production ou mise sur le marché d'environ 12300 logements sur la période 2021-2035, répartis entre les différents rangs de l'armature urbaine.

	Besoin total en logements 2021-2035	Besoin en logements (%) 2021-2035
Ville-centre (Le Havre)	7050	57%
Pôles urbains structurants (4)	2200	18%
Pôles structurants (5)	1100	9%
Pôles de proximité (8)	785	6%
Communes rurales (36)	1225	10%
Le Havre Seine Métropole	12360	100%

Afin de tenir cet objectif et de dimensionner les pièces réglementaires du PLUi en conséquence, la méthodologie d'élaboration du document a été développée en mobilisant les différents leviers de la sobriété foncière mobilisables : renouvellement urbain, reconversion d'espaces et de bâtiments ayant perdu leur usage, densification des espaces urbanisés, application de densités cibles sur les secteurs d'ouverture à l'urbanisation. Ainsi, il a d'abord s'agit de considérer le potentiel des espaces urbanisés et du bâti existant avant d'envisager des ouvertures à l'urbanisation aux dépens d'espaces agricoles ou naturels.



3.1.1. Analyse de la consommation d'espaces et de la production de logements 2021 - 2024

De plus, la période d'application du PLUi s'étirant entre 2021 et 2035, il a fallu considérer la consommation d'espaces et la production de logements entre 2021 et l'arrêt du PLUi.

Le rapport de présentation a mis en évidence la méthodologie mise en œuvre pour mesurer la consommation d'espaces sur les dix années précédant l'arrêt du PLUi, soit sur la période 2014-2024, duquel il est possible d'extraire l'analyse pour la période 2021-2024.

52,9 ha ont été consommés pour la production de logements sur la période 2021 – 2024, soit plus de la moitié de la consommation foncière maximale définie dans le PADD pour la période 2021-2030. 2706 logements, sur les 12360 logements à produire ou à mettre sur le marché, ont été produits sur la même période.

Quelques conclusions sont à retenir :

- Sur les 2706 logements produits entre 2021 et 2024, 1812 l'ont été en densification renouvellement urbain.
- Près de la moitié des logements produits depuis 2021 l'ont été au Havre, essentiellement en densification / renouvellement urbain ;
- Les pôles structurants et les pôles urbains structurants ont connu un rythme de production / mise sur le marché de logements en deçà des objectifs envisagés pour ces communes ;
- La consommation d'espaces dans la ville centre et dans les pôles urbains structurants a été très limitée en comparaison avec celle observée dans les communes rurales (26 ha, soit la moitié de la consommation observée pour l'habitat).

En considérant les 2706 logements déjà produits sur la période 2021-2024, le PLUi doit être dimensionné pour permettre la production de 9654 logements d'ici 2035.

Armature urbaine	**Objectif logements** 2021-2035	**Production de logement** 2021-2024	**Reste à produire** (2025 - 2035)
Ville-centre	**7150**	1253	**5897**
Pôle urbain structurant	**2200**	452	**1748**
Pôle structurant	**1000**	197	**803**
Pôle de proximité	**785**	363	**422**
Commune rurale	**1225**	441	**784**
	12360	**2 706**	**9 654**

	Tels qu'inscrits dans le SCoT approuvé				**Objectif logement** (déjà produit et reste à produire)		**Foncier déjà consommé** 2021 - 2024	
Commune	**Armature urbaine**	**Objectif conso foncière** 2021-2030	**Objectif artificialisation** 2031-2035	**Objectif logements** 2021-2035	**Production de logement** 2021-2024	**Reste à produire** (2025 - 2035)	**Déjà consommé** 2021 - 2024	
Le Havre	**Ville-centre**	5 ha	5 ha	**7150**	1253	**5897**	2,8 ha	**2,8 ha**
Harfleur	**Pôle urbain structurant**	20 ha	13 ha	**2200**	90	**1748**	0,4 ha	**0,5 ha**
Gonfreville-l'Orcher					5		-	
Montivilliers					71		0,1 ha	
Sainte-Adresse					286		-	
Criquetot-l'Esneval	**Pôle structurant**	21 ha	8 ha	**1000**	79	**803**	5,9 ha	**7,4 ha**
Étretat					5		0,2 ha	
Gonneville-la-Mallet					3		-	
Octeville-sur-Mer					63		1,3 ha	
Saint-Romain-de-Colbosc					47		-	
Angerville-l'Orcher	**Pôle de proximité**	19 ha	4 ha	**785**	51	**422**	1,4 ha	**16,2 ha**
Épouville					27		1,9 ha	
Fontaine-la-Mallet					138		6,3 ha	
Gainneville					7		0,8 ha	
Le Tilleul					22		2,5 ha	
Saint-Jouin-Bruneval					67		1,3 ha	
Rolleville					16		-	
Turretot					35		2,0 ha	
Anglesqueville-l'Esneval	**Commune rurale**	35 ha	5 ha	**1225**	4	**784**	-	**26 ha**
Beaurepaire					5		-	
Bénouville					-		-	
Bordeaux-Saint-Clair					9		0,6 ha	
Cauville-sur-Mer					9		-	
Cuverville					1		-	
Épretot					5		0,3 ha	
Étainhus					16		0,7 ha	
Fongueusemare					-		-	
Fontenay					1		-	
Gommerville					25		2,0 ha	
Graimbouville					4		-	
Hermeville					-		-	
Heuqueville					6		0,5 ha	
La Cerlangue					4		-	
La Poterie-Cap-d'Antifer					1		-	
La Remuée					1		-	
Les Trois-Pierres					48		3,5 ha	
Manéglise					41		1,8 ha	
Mannevillette					2		0,2 ha	
Notre-Dame-du-Bec					17		1,0 ha	
Oudalle					12		0,5 ha	
Pierrefiques					-		-	
Rogerville					32		1,4 ha	
Sainneville					7		0,2 ha	
Saint-Aubin-Routot					31		1,5 ha	
Sainte-Marie-au-Bosc					6		0,3 ha	
Saint-Gilles-de-la-Neuville					8		0,4 ha	
Saint-Laurent-de-Brévedent					39		1,5 ha	
Saint-Martin-du-Bec					12		0,9 ha	
Saint-Martin-du-Manoir					50		4,9 ha	
Saint-Vigor-d'Ymonville					5		0,0 ha	
Saint-Vincent-Cramesnil					18		2,3 ha	
Sandouville					6		0,0 ha	
Vergetot					14		1,1 ha	
Villainville					2		0,4 ha	
Total		**100 ha**	**35 ha**	**12360**	**2 706**	**9 654**	**52,9 ha**	

3.1.2. Prise en compte du potentiel de densification

Comme développé dans la partie 2 du présent rapport, l'étude de densification des espaces urbanisés a mis en évidence un potentiel de densification compris entre 5992 et 8968 logements à l'échelle de la Communauté urbaine. Tous ces potentiels ne seront pas assurément mobilisés sur la période d'application du PLUi même si une partie d'entre eux vont participer à la production / mise sur le marché de logements d'ici 2035.

Ainsi, outre des coefficients moyens de production de logement par rang de l'armature urbaine, un coefficient de rétention foncière de 0,8 a été appliqué aux potentiels de densification identifiés. Un taux de rétention de 0,8 signifie que pour 10 potentiels de densification, seuls 2 seront effectivement mobilisés sur la période d'application du PLUi. S'il peut sembler élevé, ce coefficient de rétention foncière est à mettre en perspective avec la finesse de l'étude de densification produite et la densification naturelle observée depuis 2021, ne mobilisant que 2 à 9% des potentiels identifiés.

En considérant la moyenne du potentiel (hypothèse basse / hypothèse haute) et le coefficient de rétention foncière retenu, **la mobilisation du potentiel de densification représente donc 1500 logements sur la période 2025-2035.**

Il s'agit de préciser que les potentiels associés aux OAP en zone urbaine ne sont pas comptabilisés dans le potentiel de densification mais sont rattachés aux opérations de renouvellement urbain.

	Potentiel de densification		
Armature urbaine	**Total (hypothèse basse)**	**Total (hypothèse haute)**	**Hypothèse retenue** (coefficient de rétention de 0,8)
Ville-centre	2098	3551	565
Pôle urbain structurant	1027	1536	256
Pôle structurant	545	800	135
Pôle de proximité	737	976	171
Commune rurale	1585	2105	373
	5992	**8968**	**1500**

3.1.3. Prise en compte du renouvellement urbain

Un objectif de production / remise sur le marché de 3880 logements en renouvellement urbain est défini sur la période d'application du PLUi et ventilé entre les différents rangs de l'armature urbaine.

S'il n'a pas été possible d'identifier tous les secteurs et les logements qui feront l'objet d'opérations de renouvellement urbain d'ici 2035, les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles retenues au sein des zones urbaines ainsi que les bâtiments pouvant changer de destination dans les zones Agricole et Naturelle sont susceptibles de participer à l'atteinte de cet objectif.

- **Les OAP sectorielles en zone urbaine**

70 OAP au sein des zones urbaines en renouvellement / densification ont été identifiés dans le PLUi. Compte-tenu de la complexité opérationnelle de certains projets (dureté foncière, dépollution, démolition,…), des coefficients de rétention foncière de 0,2 (dans les polarités) à 0,5 (communes rurales et pôles de proximité) ont été appliqués aux OAP en renouvellement identifiées.

Ces OAP représentent potentiellement 1936 logements (sur les 3880 attendus en renouvellement urbain) sur la période 2025-2035.

- **Les bâtiments pouvant changer de destination (BPCD) en zones Agricole et Naturelle**

1083 bâtiments pouvant changer de destination ont été identifiés au sein des zones A et N du PLUi. au sein des zones urbaines en renouvellement / densification ont été identifiés dans le PLUi. Un coefficient de rétention de 0,9 a été retenu pour ce potentiel, sachant que ces changements de destination seront préalablement soumis à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et qu'ils pourraient évoluer vers d'autres vocations, et notamment l'hébergement touristique.

Une hypothèse de 108 bâtiments effectivement transformés en logements (sur les 3880 attendus en renouvellement urbain) est retenue sur la période 2025-2035.

	Renouvellement	dont OAP renouvellement		dont BPCD	
Armature urbaine	**Total**	**Total**	**Hypothèse retenue** (coefficient de rétention de 0,2 à 0,5)	**Total**	**Hypothèse retenue** (coefficient 0,9)
Ville-centre	2700	1505	1204	79	8
Pôle urbain structurant	550	396	317	30	3
Pôle structurant	200	185	148	86	9
Pôle de proximité	180	281	142	198	20
Commune rurale	250	240	125	690	69
	3880	**2607**	**1936**	**1083**	**108**

3.1.4. Mobilisation des logements vacants

Au même titre que les opérations de renouvellement urbain, il est difficile de prédire quels seront les logements vacants effectivement réinvestis sur la période d'application du PLUi. Néanmoins, l'objectif de reconquête de logements vacants est adapté sur les différents rangs de l'armature urbaine pour tenir compte des caractéristiques du parc de logements.

	Reprise de logements vacants
Armature urbaine	**Total**
Ville-centre	750
Pôle urbain structurant	150
Pôle structurant	50
Pôle de proximité	25
Commune rurale	25
	1000

Ces 1000 logements à réinvestir participent à l'atteinte des objectifs en matière de logement.

3.1.5. Ouvertures à l'urbanisation

Les modes de production de logements précédemment développés ne permettant pas de répondre à l'objectif de logements défini dans le PLUi, des zones d'ouverture à l'urbanisation ont été identifiées dans les différents rangs de l'armature urbaine et font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

Contrairement aux potentiels de densification, aux opérations de renouvellement et aux BPCD, aucun coefficient de rétention foncière n'a été appliqué pour les ouvertures à l'urbanisation susceptibles d'accueillir des logements sur la période 2025-2035.

Ces secteurs d'ouverture à l'urbanisation représentent potentiellement 1774 logements sur la période 2025-2035.

	OAP extension
Armature urbaine	**Total**
Ville-centre	200
Pôle urbain structurant	752
Pôle structurant	482
Pôle de proximité	148
Commune rurale	192
	1774

3.1.6. Synthèse du mode de production de logements sur la période 2021-2035

L'analyse des différents modes de production de logements permet de mettre en évidence la cohérence entre les objectifs définis dans le PADD et la déclinaison des pièces réglementaires du PLUi.

Sur les 12360 logements à produire ou à mettre sur le marché sur la période d'application du PLUi :

- 2706 logements ont déjà été produits entre 2021 et 2024 ;
- 8154 logements restent à produire entre 2025 et 2035.

La cohérence à l'échelle de chaque rang de l'armature urbaine est globalement respectée. L'écart constaté pour la ville du Havre (5897 logements restants à produire pour 4215 logements projetés) peut s'expliquer par la complexité d'identification du potentiel de renouvellement urbain et de densification qui a pu amener à une sous-estimation des capacités d'intensification des espaces urbanisés. Ce constat de sous-estimation des opportunités de renouvellement urbain au stade de l'élaboration du document d'urbanisme est également valable pour les communes de l'agglomération principale (Gonfreville-l'Orcher, Harfleur, Montivilliers, Sainte-Adresse).

		Objectif logement (déjà produit et reste à produire)		Renouvellement	dont OAP renouvellement		dont BPCD		Reprise de logements vacants	Potentiel de densification			OAP extension	TOTAL
Armature urbaine	Objectif logements 2021-2035	Production de logement 2021-2024	Reste à produire (2025 - 2035)	Total	Total	Hypothèse retenue (coefficient de rétention de 0,2 à 0,5)	Total	Hypothèse retenue (coefficient 0,9)	Total	Total (hypothèse basse)	Total (hypothèse haute)	Hypothèse retenue (coefficient de rétention de 0,8)	Total	
Ville-centre	7150	1253	5897	2700	1505	1204	79	8	750	2098	3551	565	200	4215
Pôle urbain structurant	2200	452	1748	550	396	317	30	3	150	1027	1536	256	752	1708
Pôle structurant	1000	197	803	200	185	148	86	9	50	545	800	135	482	867
Pôle de proximité	785	363	422	180	281	142	198	20	25	737	976	171	148	524
Commune rurale	1225	441	784	250	240	125	690	69	25	1585	2105	373	192	840
	12360	2 706	9 654	3880	2607	1936	1083	108	1000	5992	8968	1500	1774	8154

Le tableau suivant synthétise les différents modes de production de logements identifiés par commune. Il s'agit de rappeler que le SCoT prévoit la possibilité, au sein d'un même rang de l'armature urbaine, que des communes connaissent des développements plus ou moins importants sous réserve de prendre en compte les contraintes et enjeux propres à chaque commune réseaux, enjeux environnementaux, risques, qualité paysagère et architecturale, proximité avec d'autres polarités, desserte et accessibilité).

Sont également à ajouter à ces chiffres la reconquête des logements vacants et les capacités de renouvellement urbain non détectées à la date d'arrêt du PLUi.

Commune	Armature	POTENTIEL DE DENSIFICATION		BPCD		OAP SECTORIELLES				TOTAL
		Total	Hypothèse retenue (coefficient de rétention de 0,8)	Total	Hypothèse retenue (coefficient de rétention de 0,9)	Renouvellement	Hypothèse retenue (coefficient de rétention de 0,2 à 0,5)	Extension	Total OAP	
Angerville-l'Orcher	Pôle de proximité	64	13	32	3		0	40	40	56
Anglesqueville-l'Esneval	Commune rurale	71	14	17	2	12	6	12	18	34
Beaurepaire	Commune rurale	57	11	6	1	5	3		3	15
Bénouville	Commune rurale	27	5	19	2	10	5		5	12
Bordeaux-Saint-Clair	Commune rurale	151	30	19	2	3	2		2	34
Cauville-sur-Mer	Commune rurale	33	7	37	4		0	14	14	24
Criquetot-l'Esneval	Pôle structurant	171	34	20	2	15	12	52	64	100
Cuverville	Commune rurale	8	2	22	2		0		0	4
Épouville	Pôle de proximité	127	25	14	1	46	23		23	50
Épretot	Commune rurale	68	14	21	2	5	3	7	10	26
Étainhus	Commune rurale	107	21	28	3	15	8	12	20	44
Étretat	Pôle structurant	107	21	9	1		0		0	22
Fongueusemare	Commune rurale	11	2	33	3		0	3	3	9
Fontaine-la-Mallet	Pôle de proximité	185	37	12	1	17	9	8	17	55
Fontenay	Commune rurale	59	12	9	1		0		0	13
Gainneville	Pôle de proximité	264	53	3	0	150	75	30	105	158
Gommerville	Commune rurale	44	9	47	5	7	4		4	18
Gonfreville-l'Orcher	Pôle urbain structurant	282	56	18	2	75	60	324	384	442
Gonneville-la-Mallet	Pôle structurant	64	13	21	2	82	66	50	116	131
Graimbouville	Commune rurale	35	7	28	3	10	5		5	15
Harfleur	Pôle urbain structurant	309	62	3	0		0		0	62
Hermeville	Commune rurale	38	8	7	1	15	8	6	14	22
Heuqueville	Commune rurale	13	3	13	1	3	2	10	12	16
La Cerlangue	Commune rurale	71	14	100	10	20	10	12	22	46
La Poterie-Cap-d'Antifer	Commune rurale	28	6	26	3	5	3		3	11
La Remuée	Commune rurale	95	19	12	1		0	13	13	33
Le Havre	Ville centre	2825	565	79	8	1505	1204	200	1404	1977
Les Trois-Pierres	Commune rurale	39	8	22	2		0		0	10
Le Tilleul	Pôle de proximité	66	13	23	2		0		0	16
Manéglise	Commune rurale	154	31	10	1	10	5	8	13	45
Mannevillette	Commune rurale	35	7	4	0	15	8		8	15
Montivilliers	Pôle urbain structurant	470	94	9	1	26	21	428	449	544
Notre-Dame-du-Bec	Commune rurale	46	9	25	3		0	8	8	20
Octeville-sur-Mer	Pôle structurant	173	35	26	3		0	315	315	352
Oudalle	Commune rurale	12	2	8	1		0		0	3
Pierrefiques	Commune rurale	3	1	22	2		0	3	3	6
Rogerville	Commune rurale	42	8	5	1		0		0	9
Rolleville	Pôle de proximité	52	10	20	2	55	28	12	40	52
Sainneville	Commune rurale	42	8	15	2		0	20	20	30
Saint-Aubin-Routot	Commune rurale	97	19	23	2	30	15		15	37
Sainte-Adresse	Pôle urbain structurant	221	44	0	0	295	236		236	280
Sainte-Marie-au-Bosc	Commune rurale	19	4	7	1		0	8	8	13
Saint-Gilles-de-la-Neuville	Commune rurale	9	2	26	3	8	4		4	8
Saint-Jouin-Bruneval	Pôle de proximité	25	5	71	7	3	2	45	47	59
Saint-Laurent-de-Brèvedent	Commune rurale	105	21	18	2	6	3		3	26
Saint-Martin-du-Bec	Commune rurale	36	7	10	1		0		0	8
Saint-Martin-du-Manoir	Commune rurale	61	12	3	0	24	12		12	25
Saint-Romain-de-Colbosc	Pôle structurant	159	32	10	1	88	70	65	135	168
Saint-Vigor-d'Ymonville	Commune rurale	50	10	7	1		0	10	10	21
Saint-Vincent-Cramesnil	Commune rurale	68	14	9	1		0	6	6	21
Sandouville	Commune rurale	37	7	10	1	20	10	40	50	58
Turretot	Pôle de proximité	76	15	23	2	10	5	13	18	36
Vergetot	Commune rurale	57	11	9	1	7	4		4	16
Villainville	Commune rurale	30	6	13	1	10	5		5	12
TOTAL		7498	1500	1083	108	2607	1936	1774	3710	5318

3.1.1. Synthèse de la consommation d'espaces pour l'habitat

Outre les 52,9 ha déjà consommés sur la période 2021-2024, la mise en œuvre du PLUi devrait engendrer des consommations d'espaces agricoles, naturels et forestiers au profit d'opérations de logements, dans des proportions et temporalités compatibles avec les dispositions du SCoT et l'armature urbaine.

En plus des zones déjà consommés et des zones à urbaniser inscrites dans le PLUi, certains redécoupages de silhouettes urbaines sont générateurs de consommation d'espaces et ont été pris en compte.

La consommation d'espaces pour l'habitat est ainsi estimée à environ 143,1 ha sur la période 2021-2035, ce qui constitue une traduction compatible des ambitions définies dans le SCoT et réaffirmées dans le PADD du PLUi.

De plus, l'OAP « échéancier d'ouverture à l'urbanisation » distingue deux périodes d'ouverture à l'urbanisation, soit avant ou après 2030 et permet de garantir la compatibilité de la programmation foncière du PLUi avec le SCoT, considérant que les zones AU de Turgauville à Gonfreville-l'Orcher, du Grand Hameau au Havre, du Nouveau Quartier à Montivilliers, de la Prairie à Octeville-sur-Mer, du Grand Pré à Saint-Romain-de-Colbosc feront l'objet un aménagement par tranche. La consommation d'espaces associée à ces opérations sera donc à comptabiliser au fur et à mesure de l'avancement des différentes tranches.

Le tableau suivant détaille les consommations d'espaces pour l'habitat compatibilisées par commune sur la période d'application du PLUi. Le volume 8 du rapport de présentation, en plus de faire état du potentiel de densification, localise les différentes consommations d'espaces, passées et projetées, par commune.

Les surfaces estimées ne correspondent pas systématiquement à la surface des zones AU définies lorsque celles-ci sont identifiées sur un périmètre intégrant des emprises qui ne constitueraient pas une consommation d'espaces.

Tels qu'inscrits dans le SCoT approuvé			**Foncier déjà consommé** 2021 - 2024	**Consommation foncière liée aux zones AU ouvertes à l'urbanisation** échéancier d'ouverture à l'urbanisation		**Bilan de la consommation d'espaces "habitat 2021-2035"**	**Objectif logement** (déjà produit et reste à produire)	
Armature urbaine	**Objectif conso foncière** 2021-2030	**Objectif artificialisation** 2031-2035	**Déjà consommé** 2021-2024	**2025-2030**	**2031-2035**	**Déjà consommé + zones AU + autres consommations**	**Production de logement** 2021-2024	**Reste à produire** (2025 - 2035)
Ville-centre	5 ha	5 ha	2,8 ha	7 ha	0 ha	10,2 ha	1253	**5897**
Pôle urbain structurant	20 ha	13 ha	0,5 ha	29,3 ha	0 ha	30,7 ha	452	**1748**
Pôle structurant	21 ha	8 ha	7,4 ha	14,6 ha	5,2 ha	30,3 ha	197	**803**
Pôle de proximité	19 ha	4 ha	16,2 ha	9 ha	1,4 ha	26,1 ha	363	**422**
Commune rurale	35 ha	5 ha	26 ha	11 ha	4,6 ha	45,8 ha	441	**784**
	100 ha	**35 ha**	**52,9 ha**	**70,9 ha**	**11,2 ha**	**143,1 ha**	**2 706**	**9 654**

	Tels qu'inscrits dans le SCoT approuvé				Objectif logement (déjà produit et reste à produire)		Foncier déjà consommé 2021 - 2024		Scénario 3 bis : "phasage jusqu'en 2035" *Extension des projections de consommation avec un phasage réaliste des projets d'ici 2035*					
Commune	**Armature urbaine**	**Objectif conso foncière** 2021-2030	**Objectif artificialisation** 2031-2035	**Objectif logements** 2021-2035	**Production de logement** 2021-2024	**Reste à produire** (2025 - 2035)	**Déjà consommé** 2021 - 2024		**Consommation foncière maximale "habitat"** 2025-2030		**Consommation foncière maximale "habitat"** 2031-2035		**Bilan de la consommation d'espaces "habitat"** 2021-2035	
Le Havre	**Ville-centre**	5 ha	5 ha	**7150**	1253	**5897**	2,8 ha	**2,8 ha**	**2,4 ha**	**2,4 ha**	**5,0 ha**	**5 ha**	**10,2 ha**	**10,2 ha**
Harfleur	**Pôle urbain structurant**	20 ha	13 ha	**2200**	90	**1748**	0,4 ha	**0,5 ha**	-	**20 ha**	-	**10,2 ha**	**0,4 ha**	**30,7 ha**
Gonfreville-l'Orcher					5		-		**10,0 ha**		**4,4 ha**		**14,4 ha**	
Montivilliers					71		0,1 ha		**10,0 ha**		**5,8 ha**		**15,9 ha**	
Sainte-Adresse					286		-		-		-		**0,0 ha**	
Criquetot-l'Esneval	**Pôle structurant**	21 ha	8 ha	**1000**	79	**803**	5,9 ha	**7,4 ha**	**1,9 ha**	**12,6 ha**	**1,7 ha**	**10,3 ha**	**9,5 ha**	**30,3 ha**
Étretat					5		0,2 ha		**0,3 ha**		-		**0,5 ha**	
Gonneville-la-Mallet					3		-		**2,1 ha**		**1,4 ha**		**3,5 ha**	
Octeville-sur-Mer					63		1,3 ha		**5,0 ha**		**3,9 ha**		**10,2 ha**	
Saint-Romain-de-Colbosc					47		-		**3,3 ha**		**3,3 ha**		**6,6 ha**	
Angerville-l'Orcher	**Pôle de proximité**	19 ha	4 ha	**785**	51	**422**	1,4 ha	**16,2 ha**	**2,1 ha**	**6,2 ha**	-	**3,7 ha**	**3,5 ha**	**26,1 ha**
Épouville					27		1,9 ha		-		-		**1,9 ha**	
Fontaine-la-Mallet					138		6,3 ha		-		**0,7 ha**		**7,0 ha**	
Gainneville					7		0,8 ha		**2,1 ha**		-		**2,9 ha**	
Le Tilleul					22		2,5 ha		-		-		**2,5 ha**	
Saint-Jouin-Bruneval					67		1,3 ha		**1,5 ha**		**1,5 ha**		**4,3 ha**	
Rolleville					16		-		**0,5 ha**		**0,5 ha**		**1,0 ha**	
Turretot					35		2,0 ha		-		**1,0 ha**		**3,0 ha**	
Anglesqueville-l'Esneval	**Commune rurale**	35 ha	5 ha	**1225**	4	**784**	-	**26 ha**	**0,4 ha**	**14,4 ha**	**1,4 ha**	**5,4 ha**	**1,8 ha**	**45,8 ha**
Beaurepaire					5		-		-		-		**0,0 ha**	
Bénouville					-		-		**0,5 ha**		**0,4 ha**		**0,9 ha**	
Bordeaux-Saint-Clair					9		0,6 ha		**1,1 ha**		-		**1,7 ha**	
Cauville-sur-Mer					9		-		**1,3 ha**		-		**1,3 ha**	
Cuverville					1		-		**0,3 ha**		-		**0,3 ha**	
Épretot					5		0,3 ha		**0,4 ha**				**0,7 ha**	
Étainhus					16		0,7 ha		**0,8 ha**		-		**1,5 ha**	
Fongueusemare					-		-		**0,4 ha**		-		**0,4 ha**	
Fontenay					1		-		-		-		**0,0 ha**	
Gommerville					25		2,0 ha		**0,5 ha**		-		**2,5 ha**	
Graimbouville					4		-		-		-		**0,0 ha**	
Hermeville					-		-		**0,8 ha**		-		**0,8 ha**	
Heuqueville					6		0,5 ha		-		-		**0,5 ha**	
La Cerlangue					4		-		**1,1 ha**		-		**1,1 ha**	
La Poterie-Cap-d'Antifer					1		-		**0,2 ha**		-		**0,2 ha**	
La Remuée					1		-		**0,9 ha**		-		**0,9 ha**	
Les Trois-Pierres					48		3,5 ha		-		-		**3,5 ha**	
Manéglise					41		1,8 ha		**0,5 ha**		-		**2,3 ha**	
Mannevillette					2		0,2 ha		-		-		**0,2 ha**	
Notre-Dame-du-Bec					17		1,0 ha		**0,3 ha**		-		**1,3 ha**	
Oudalle					12		0,5 ha		-		-		**0,5 ha**	
Pierrefiques					-		-		**0,7 ha**		-		**0,7 ha**	
Rogerville					32		1,4 ha		-		-		**1,4 ha**	
Sainneville					7		0,2 ha		**0,3 ha**		**0,9 ha**		**1,4 ha**	
Saint-Aubin-Routot					31		1,5 ha		**0,3 ha**		-		**1,8 ha**	
Sainte-Marie-au-Bosc					6		0,3 ha		**0,6 ha**		-		**0,9 ha**	
Saint-Gilles-de-la-Neuville					8		0,4 ha		**0,2 ha**		**0,8 ha**		**1,4 ha**	
Saint-Laurent-de-Brévedent					39		1,5 ha		-		-		**1,5 ha**	
Saint-Martin-du-Bec					12		0,9 ha		-		-		**0,9 ha**	
Saint-Martin-du-Manoir					50		4,9 ha		-		-		**4,9 ha**	
Saint-Vigor-d'Ymonville					5		0,0 ha		**1,5 ha**		-		**1,5 ha**	
Saint-Vincent-Cramesnil					18		2,3 ha		-		**0,7 ha**		**3,0 ha**	
Sandouville					6		0,0 ha		**1,2 ha**		**1,2 ha**		**2,4 ha**	
Vergetot					14		1,1 ha		-		-		**1,1 ha**	
Villainville					2		0,4 ha		**0,1 ha**		-		**0,5 ha**	
Total		**100 ha**	**35 ha**	**12360**	**2 706**	**9 654**	**52,9 ha**		**55,6 ha**		**34,6 ha**		**143,1 ha**	

3.2. Économie

3.2.1. Synthèse des consommations foncières hors ZIP

Environ 22 ha ont déjà été consommés sur la période 2021-2024 pour le développement économique, hors circonscription d'HAROPA. L'analyse des capacités de densification a mis en évidence un potentiel de densification estimé à environ 30,3 ha au sein des différentes zones d'activités du territoire (hors ZIP). Cependant, ce potentiel demeure hypothétique dans la mesure où la diversité des besoins économiques (surfaces, volumes, fonctionnement,…) ne permet pas de garantir le caractère opérationnel des potentiels identifiés.

La Communauté urbaine a pris le parti de comptabiliser dans la consommation foncière projetée les surfaces en cours de commercialisation au sein des zones d'activités communautaires, soit environ 77,5 ha répartis comme suit :

- ZA Le Mesnil à Montivilliers et Epouville : 33,7 ha
- Parc Eco-normandie à Saint-Romain-de-Colbosc : 19,4 ha
- ZA Le Havre Plateau : 13,8 ha
- Zone d'activités de l'aéroport Le Havre – Octeville : 7 ha
- Parc de l'Estuaire à Gonfreville-l'Orcher : 5,6 ha

La zone d'activités des Jonquilles à Gainneville, programmée sur la deuxième tranche de vie du PLUi, générera quant à elle une consommation d'espaces agricoles et naturels d'environ 12,4 ha.

D'autres projets sont également générateurs de consommation d'espaces pour un total d'environ 20,8 ha :

- Extension de la zone d'activité des Entrepreneurs à Gonneville-la-Mallet : 2,7 ha
- Extension de la zone d'activités des Hautes Vallées à Octeville-sur-Mer :1,4 ha
- Extension de la ZA du Cantipou à Harfleur : 1,7 ha
- Entrée nord Le Havre : 1,7 ha
- Evolution d'un silo agricole à Epretot : 1,4 ha
- Délocalisation d'une entreprise de négoce agricole à Graimbouville : 2,9 ha
- Délocalisation d'une entreprise à Saint-Aubin-Routot : 2 ha
- Projet de développement touristique à proximité du château de Gromesnil à Saint-Romain-de-Colbosc : 1,5 ha
- Projet commercial aux abords de l'hypermarché de Saint-Romain-de-Colbosc : 1,5 ha
- Projet à proximité de la maison de santé de Gainneville (rue de la Briquetterie) : 0,8 ha
- Quelques besoins fonciers associés à des STECAL : 3,2 ha

Superficies projetées en consommation d'espaces au sein des STECAL

Commune	Destination	Superficie (ha)	Période	Identifiant du STECAL	Nom du STECAL
Angerville-l'Orcher	économie	0,2	2025-2035	AO1	Activité de menuiserie
Turretot	économie	0,1	2025-2035	TUR2	Projet de yourtes
Saint-Aubin-Routot	économie	0,1	2025-2035	SAR2	Entreprise
Saint-Aubin-Routot	économie	0,4	2025-2035	SAR3	Entreprise Rue du Four à Chaux
Épretot	économie	1,4	2025-2035	EPT1	La coopérative agricole Noriap
Sainneville	économie	1,0	2025-2035	SAI1	Ferme de Drumare
Total		**3,2**			

La consommation d'espaces naturels et agricoles à vocation économique est estimée à environ 132,7 ha hors ZIP, ce qui constitue une traduction compatible des ambitions définies dans le SCoT et réaffirmées dans le PADD du PLUi. Le phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU prévu dans l'OAP thématique doit permettre de respecter les échéances intermédiaires fixées par le SCoT. Par ailleurs, il est rappelé qu'une réserve communautaire a été identifiée et n'est pas distribuée à la date d'approbation du SCoT. Cette enveloppe (30 ha entre 2021 et 2030 et 5 ha entre 2031 et 2035) pourrait être mobilisée pour répondre à des besoins d'équipement et de développement économique non identifiés.

Le tableau suivant détaille les consommations d'espaces compatibilisées par commune sur la période d'application du PLUi. Le volume 8 du rapport de présentation, en plus de faire état du potentiel de densification, localise les différentes consommations d'espaces, passées et projetées, par commune.

3.1.2. Synthèse des consommations foncières dans la ZIP

Environ 6 ha ont déjà consommés sur la période 2021-2024 pour le développement économique au sein de la circonscription d'HAROPA, à Gonfreville-l'Orcher.

Conformément à l'arrêté du 31 mai 2024 relatifs aux projets d'envergure nationale et européenne d'intérêt général majeur (PENE), une enveloppe foncière globale de 462 ha a été définie sur la période 2021-2031 pour les besoins de développement portuaire et industriel au sein de la circonscription d'HAROPA. Cette enveloppe intègre les sites industriels clés en main portés par HAROPA et notamment le site industriel Sud Grand Canal, localisé entre Gonfreville-l'Orcher et Rogerville sur une surface d'environ 350 ha.
La liste des projets relevant des PENE est susceptible d'évoluer par arrêté ministériel, en plus de la liste indicative présentée en annexe 2 de l'arrêté. A ce titre, HAROPA défend l'identification en PENE, pour la période 2031-2035, des secteurs des Herbages (255 ha), entre Rogerville, Oudalle et Sandouville et de la Mare Plate (83 ha) à Saint-Vigor-d'Ymonville pour les besoins de développement industriel et portuaire du territoire sur la deuxième tranche de vie du PLUi.

Ces deux zones s'inscrivent dans une dynamique de développement économique d'intérêt national, en cohérence avec la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'estuaire de la Seine et les orientations stratégiques d'HAROPA Port.

Le classement en 2AU de ces zones relève d'une planification stratégique à horizon 2035, qui permet :

- d'anticiper les besoins fonciers liés à des projets industriels structurants,
- de sécuriser les conditions d'aménagement (mobilité, risques, environnement),
- de donner de la lisibilité aux acteurs économiques et institutionnels.

Elles présentent des enjeux environnementaux forts (zones humides, biodiversité, submersion). Leur aménagement futur s'inscrira dans une logique de sobriété foncière et de prise en compte de la richesse écologique des espaces. Il est donc essentiel de garantir un équilibre entre les besoins liés à la vocation nationale du port et ceux liés au développement économique local.

L'arrêté du 31 mai 2024 prévoit que *« l'Etat assure par ailleurs le suivi de la consommation effective emportée par ces projets dans le cadre du rapport national qu'il établit tous les cinq ans en application de l'article 207 de la loi Climat et résilience.*
En cas de dépassement du forfait susmentionné, le surcroît de consommation ne peut être imputé sur l'enveloppe des collectivités territoriales ou de leurs groupements. »

Par conséquent, les consommations foncières comprises dans la ZIP sur la période d'application du PLUi ne sont pas imputées à la Communauté urbaine mais rattachées à l'enveloppe mutualisée à l'échelle nationale des PENE.

3.3. Equipements et infrastructures

Entre 2021 et 2024, 5,6 ha ont déjà été consommés pour des besoins d''équipements ou d'infrastructures, au Havre (centre de nutrition et de soins de Jonquilles) et au Tilleul (équipement de traitement des eaux usées).

Plusieurs zones d'ouverture à l'urbanisation sont susceptibles de générer de la consommation d'espaces pour des besoins d'équipement, soit environ 22,9 ha :

- Le parking de la Guézane au Tilleul : 4,7 ha
- Les abords de la piscine à Criquetot-l'Esneval : 1,5 ha
- L'extension du pôle d'équipement à Epouville : 4,3 ha
- L'aménagement de la plaine de la Paix à Gainneville : 5,3 ha
- L'extension des équipements sportifs à Saint-Martin-du-Manoir : 2,3 ha
- Le pôle gendarmerie – SDIS et la plaine d'équipement à Saint-Romain-de-Colbosc : 1,4 ha et 0,9 ha
- Le site de l'Estran à Octeville-sur-Mer, identifié pour le développement d'équipements d'intérêt collectif et de services publics et activités de services : 2,5 ha

Les surfaces estimées ne correspondent pas systématiquement à la surface des zones AU définies lorsque celles-ci sont identifiées sur un périmètre intégrant des emprises qui ne constitueraient pas une consommation d'espaces.

De plus, bien qu'il ne donne lieu à aucune traduction réglementaire, le projet de doublement de la RD.925, au niveau d'Hermeville et d'Angerville-l'Orcher, porté par le Département de la Seine-Maritime représente une consommation d'espaces estimée à environ 19 ha.

Outre les projets identifiés au sein des zones AU et quelques redécoupages de silhouettes urbaines plusieurs emplacements réservés (STECAL) sont susceptibles de générer une consommation d'espaces naturels et agricoles estimée à environ 10,2 ha.

Superficies projetées en consommation d'espaces au sein des emplacements réservés

Commune	Destination	Superficie (ha)	Période	Identifiant de l'emplacement réservé	Description de l'emplacement réservé
Saint-Romain-de-Colbosc	équipement	0,7	2025-2035	SRC11	Projet de chaufferie
Bénouville	équipement	0,7	2025-2035	BEN1	Construction d'une station d'épuration et de locaux techniques
Saint-Martin-du-Bec	équipement	0,6	2025-2035	SMB2	Extension du cimetière et création d'un espace public
Bordeaux-Saint-Clair	équipement	0,3	2025-2035	BDX2	Stationnement et espaces publics
Angerville-l'Orcher	équipement	0,3	2025-2035	AO4	Construction d'un nouveau centre d'incendie et de secours
Cauville-sur-Mer	équipement	0,1	2025-2035	CSM9	Réalisation d'un espace de stationnement
Cauville-sur-Mer	équipement	0,2	2025-2035	CSM2	Bouclage viaire vers le lotissement de la mer
Gommervillle	équipement	0,1	2025-2035	GOM2	Sécurisation d'un carrefour
Gonfreville-l'Orcher	équipement	2,8	2025-2035	GO10	Extension du cimetière
Criquetot-l'Esneval	équipement	0,3	2025-2035	CE4	Création d'une nouvelle station d'épuration
Heuqueville	équipement	0,2	2025-2035	HEU1	Extension du cimetière
La Remuée	équipement	0,1	2025-2035	LR2	Extension de l'aire de covoiturage Babylone
Les Trois-Pierres	équipement	1,4	2025-2035	LTP2	Aménagement d'un chemin et réserve foncière pour la création / délocalisation de nouveaux équipements communaux
Mannevillette	équipement	0,8	2025-2035	MVL3	Aire de stationnement pour camping-car et covoiturage
Montivilliers	équipement	0,7	2025-2035	MTV8	Extension du cimetière
Saint-Romain-de-Colbosc	équipement	0,9	2025-2035	SRC10	Voirie et contournement de la RD81
Total		**10,2**			

Tous les emplacements réservés générant une imperméabilisation / artificialisation ont été comptabilisés dans la consommation d'espaces projetée : extensions de cimetières, parcs de stationnement. N'ont pas été comptabilisés les emplacements réservés pour des cheminements doux, la défense incendie, pour les aménagements linéaires de voirie et pour les ouvrages hydrauliques qui ne nécessiteront pas une artificialisation systématique ou une remise en cause de la fonctionnalité des sols.

La consommation d'espaces naturels et agricoles à vocation d'équipements et d'infrastructures est estimée à environ 57,7 ha, ce qui constitue une traduction compatible des ambitions définies dans le SCoT et réaffirmées dans le PADD du PLUi.

Le tableau suivant détaille les consommations d'espaces compatibilisées par commune sur la période d'application du PLUi (hors doublement de la RD.925). Le volume 8 du rapport de présentation, en plus de faire état du potentiel de densification, localise les différentes consommations d'espaces, passées et projetées, par commune.

Commune	Superficie consommée par vocation (en ha)			
	Économie		Équipement	
	2021-2024	2025-2035	2021-2024	2025-2035
Angerville-l'Orcher	0	0,2	0	0,3
Anglesqueville-l'Esneval	0	0	0	0,4
Beaurepaire	0	0	0	0
Bénouville	0	0	0	0,7
Bordeaux-Saint-Clair	0	0	0	0,3
Cauville-sur-Mer	0	0	0	0,3
Criquetot-l'Esneval	1,9	0	0	1,8
Cuverville	0	0	0	0
Épouville	0	26,5	0	4,7
Épretot	0	1,4	0,2	0
Étainhus	0	0	0	0
Étretat	0	0	0	0,2
Fongueusemare	0	0	0	0
Fontaine-la-Mallet	0	0	0	0
Fontenay	0	0	0	0
Gainneville	0	13,2	0	5,3
Gommerville	0	0,1	0	0,4
Gonfreville-l'Orcher	0	5,6	0,2	2,8
Gonneville-la-Mallet	0	2,7	0	0
Graimbouville	0	3	0	0
Harfleur	0	1,7	0	0
Hermeville	0	0	0	0
Heuqueville	0	0	0	0,2
La Cerlangue	0	0	0	0
La Poterie-Cap-d'Antifer	0	0	0	0
La Remuée	0	0	0	0,1
Le Havre	4,5	20,2	2,7	0
Les Trois-Pierres	0	0	0	1,4
Le Tilleul	0	0	2,5	4,7
Manéglise	0	0	0	0,4
Mannevillette	0	0	0	0
Montivilliers	6,7	7,2	0	0,7
Notre-Dame-du-Bec	0	0	0	0
Octeville-sur-Mer	0	1,5	0	2,5
Oudalle	0	0	0	0
Pierrefiques	0	0	0	0,3
Rogerville	0	0	0	0,2
Rolleville	0	0	0	0
Sainneville	2,7	1,4	0	0
Saint-Aubin-Routot	0	2,1	0	0
Sainte-Adresse	0	0	0	0
Sainte-Marie-au-Bosc	0	0	0	0
Saint-Gilles-de-la-Neuville	0,1	0	0	0
Saint-Jouin-Bruneval	0	0	0	0
Saint-Laurent-de-Brèvedent	0	0	0	0
Saint-Martin-du-Bec	0	0	0	0,6
Saint-Martin-du-Manoir	1,8	0	0	2,3
Saint-Romain-de-Colbosc	4,3	21,7	0	3,9
Saint-Vigor-d'Ymonville	0	0	0	0
Saint-Vincent-Cramesnil	0	0	0	0,4
Sandouville	0	0	0	0
Turretot	0	0,1	0	0
Vergetot	0	0	0	0,7
Villainville	0	0	0	0,7
Total	**22**	**108,6**	**5,6**	**36,3**

3. JUSTIFICATIONS DES OAP PAR RAPPORT AU PADD

Les trois défis et grands axes définis dans le PADD guident les propositions effectuées dans les 138 OAP sectorielles et les 4 OAP thématiques du PLUi Le Havre Seine Métropole. Cela se traduit de manière détaillée de la façon suivante.

4. Axe 1 : Entre Estuaire et Pointe de Caux : ancrer le projet dans son histoire et sa géographie

Préserver la diversité et la qualité des sites, paysages et patrimoines

Les OAP proposent des dispositifs règlementaires susceptibles de préserver la qualité des sites. Ainsi :

- elles identifient les points de vue remarquables à préserver,
- elles proposent des orientations susceptibles de garantir la qualité des entrées de ville / de bourg,
- elles demandent, de manière systématique, l'aménagement d'une transition végétale entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, souvent à travers la plantation d'arbres de haut-jet et la réalisation d'un talus cauchois.
- Elles intègrent les dispositions du règlement relatif à la préservation du patrimoine architectural et naturel tout en maintenant des capacités d'évolutions nécessaire pour la bonne préservation de ce patrimoine.

Une OAP thématique spécifique est développée pour protéger les clos-masures identifiés comme « remarquable » ou « d'intérêt » sur le territoire et préserver les conditions d'évolution de ces derniers. Cette OAP permet de concilier la préservation d'un ensemble historique, composant primaire du paysage du Pays de Caux, avec les nécessaires évolutions portées par le changement des modes de vie.

D'une façon générale, les OAP s'inscrivent pour plus de la moitié dans des stratégies de renouvellement urbain.

Valoriser les ensembles naturels du territoire et améliorer leurs fonctionnalités

Le PLUi prévoit une OAP thématique « Nature et biodiversité » dont le rôle est de garantir la préservation des réservoirs et des corridors identifiés de la trame verte et bleue et d'améliorer la mise en réseau fonctionnelle des espaces naturels.

Les OAP sectorielles identifiées à proximité des corridors écologiques prévoient des dispositions visant à préserver les fonctionnalités écologiques du territoire (aménagement d'espaces paysagers, maintien des corridors, etc.). D'une manière générale, les OAP identifiées à proximité des réservoirs et corridors s'attachent à préserver voire à développer les fonctionnalités des milieux.

En dehors de ces secteurs sensibles, les OAP sectorielles proposent systématiquement la réalisation de haies susceptibles d'améliorer les conditions de développement pour la biodiversité locale. Ces alignements sont dimensionnés de manière cohérente avec le contexte des opérations. Dans presque 50 % des cas, elles demandent l'aménagement d'un espace paysager.

Ménager les ressources naturelles du territoire
La gestion de la ressource en eau se traduit notamment par la gestion des ruissellements pour les grandes emprises, un traitement naturel de l'eau, renforcé par les OAP thématiques « projets de qualité » et « nature et biodiversité ». Les OAP sectorielles prévoient également, en complémentarité avec le règlement, une limitation de l'artificialisation cohérente avec les tissus.

Tenir compte des vulnérabilités du territoire face aux changement climatiques et à l'exposition aux risques
Le choix d'identification des OAP tient compte de la présence des risques, certains secteurs ayant été supprimés / réduits pour supprimer les périmètres de risques identifiés. Pour les secteurs maintenus, des dispositions spécifiques sont mise en place, comme l'aménagement d'espaces paysagers au niveau des axes de ruissellement.

Agir pour la transition énergétique afin de tendre vers la neutralité carbone à l'horizon 2050
L'OAP thématique « projets de qualité » propose diverses orientations permettant de faire émerger des architectures censées, tirant profit des ressources naturelles et adaptées au changement climatique projeté pour le territoire à horizon 2050. Ces actions concernent aussi bien le réemploi des matériaux en cas de démolition, l'orientation bioclimatique des constructions que la mise en place de dimensions minimale pour les toits terrasses pour permettre le confort d'été.

Par ailleurs, 60 % des secteurs d'OAP se situent à moins de 300 mètres d'un arrêt de transport en commun, offrant la possibilité aux ménages volontaires de réduire leur emprunte carbone liée au transport.

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

Optimiser les conditions d'accueil des activités économiques au sein des différentes zones d'activité
Les OAP sectorielles permettent le maintien et/ou le renforcement des activités économiques identifiées sur les zones d'activité du territoire. Ces aménagements sont proposés dans un système d'économie de moyen et permettent des aménagements cohérents vis-à-vis des besoins du territoire et de la consommation foncière associée. Ils assurent par ailleurs une bonne intégration de ces secteurs au sein des paysages en fixant des conditions de végétalisation des franges dessinées et en privilégiant la mitoyenneté dans les cas où le type d'activité le permet.

Répondre aux besoins d'évolution des activités économiques en retrait des secteurs à vocation économique
15 % des OAP proposent un développement mixte entre habitat, activité économique et équipement public. Elles sont principalement situées dans les centralités du territoire. L'objectif est de produire des opérations plus efficaces d'un point de vue du foncier et qui permettent de produire des formes urbaines hybrides.

Développer l'offre tertiaire dans le cœur métropolitain
Les OAP de la Citadelle et des Magasins Généraux permettent l'accueil d'activités tertiaires combinées à d'autres programmations nécessaires pour développer l'attractivité du cœur métropolitain (activités économiques, équipements).

Consolider le cœur métropolitain havrais comme espace préférentiel d'accueil des grands équipements
L'OAP Lebon Sud traduit la volonté d'implantation des grands équipements du campus sur cet espace.

Préserver et valoriser la diversité des patrimoines
Les OAP proposent des orientations différenciées en fonction des tissus dans lesquels elles s'inscrivent. Cela se traduit notamment par une adaptation des volumétries vis-à-vis du voisinage. En complément, les OAP cadre de la ville du Havre traduisent les ambitions de préservation des différents éléments de patrimoine (centre reconstruit, cité jardin d'Aplemont, Costière). Enfin, les OAP thématiques proposent des orientations visant à préserver les différents éléments de patrimoine existants (même lorsqu'ils ne sont pas identifiés), à l'échelle des projets pour l'OAP Projets de qualité, à l'échelle des clos-masures pour l'OAP clos-masure ou à l'échelle des grands paysages pour l'OAP nature et biodiversité.

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

S'appuyer sur une armature urbaine équilibrée, support du développement territorial
L'armature urbaine est respectée dans l'occurrence des OAP sectorielles qui suivent une progression linéaire des communes rurales à la ville centre, révélatrice des intentions de projet. L'ensemble du territoire est largement couvert avec une moyenne globale de 2,6 OAP par commune.

Armature urbaine	OAP	OAP par commune
Ville centre	22	22
Pôle urbain structurant	9	2,3
Pôle structurant	31	6,2
Pôle de proximité	24	3
Commune rurale	52	1,4

Renforcer les centralités comme lieux privilégiés d'intensité urbaine
88 % des OAP se situent dans des secteurs identifiés au sein de l'agglomération principale ou en centralité. Ils concentrent l'intégralité des secteurs de mixité programmatique évoqués précédemment.

Répondre aux différents besoins en équipement et service public des habitants
27 OAP ont pour but de permettre la réalisation d'équipements publics. Ces secteurs sont distribués dans les différents rangs de l'armature dans un souci de complémentarité de l'ensemble du territoire.

Produire et mobiliser environ 12 300 logements sur la période 2021 – 2035 en prenant appui sur l'armature urbaine du territoire

Près de 40% des logements projetés d'ici 2035 sont compris dans des périmètres d'OAP sectorielles (3710 logements sur les 9654 restants à produire sur la période 2025-2035, déduction faite des 2706 logements déjà produits sur la période 2021-2024).

Les OAP participent à la production de logement, en complément des potentiels de densification, du renouvellement urbain, des changements de destination et de la résorption de la vacance. Elle distribue la production de logement de manière cohérente avec l'armature urbaine territoriale.

Armature urbaine	Logement	%
Ville centre	1404	37,8%
Pôle urbain structurant	1069	28,8%
Pôle structurant	630	16,9%
Pôle de proximité	290	7,8%
Commune rurale	317	8,5%

En complément, des valeurs cible de densité minimale sont précisés pour les OAP à vocation résidentielle afin de garantir une utilisation rationnelle du foncier disponible tout en veillant à la cohérence avec les capacités d'accueil des tissus et les caractéristiques des sites.

Répondre à la diversité des attentes des ménages en matière de logement

Les OAP sectorielles garantissent la production de logements diversifiés, y compris dans les communes rurales pour lesquelles des opérations de logements intermédiaires et/ou collectifs sont parfois demandées.

Les OAP sectorielles prévoient également le rééquilibrage de l'offre en logements locatifs sociaux pour les communes déficitaires en complément du règlement.

Accompagner le développement des modes actifs

Les orientations définies dans les OAP sectorielles visent à améliorer les continuités douces. 53 OAP imposent l'aménagement de cheminements doux pour les piétons et les cyclistes, la plupart du temps pour relier différents tissus qui ne l'étaient pas auparavant.

Maitriser les déplacements automobiles en optimisant les infrastructures existantes

Le stationnement est traité de façon mutualisé et groupé dans l'ensemble des OAP sectorielles. Cette orientation permet de limiter l'encombrement des espaces publics par les véhicules automobiles tout en préservant les capacités d'évolution des aménagements (le parking pouvant évoluer en cas de réduction de l'usage de la voiture). Dans l'attente, l'aménagement des espaces de stationnement privilégie fortement les solutions perméables et l'aménagement d'espaces paysagers associés pour limiter leur impact dans le paysage.

Veiller à l'équilibre de l'armature commerciale

Les OAP sectorielles proposées tiennent compte de l'armature commerciale dans leurs orientations. Elles permettent, là où c'est nécessaire, le développement des activités au sein des centralités.

Conforter l'attractivité commerciale du territoire

Les OAP sectorielles garantissent des conditions d'aménagement qualitatives des secteurs d'activité. Cela se traduit notamment par la préservation / création d'espaces paysagers au sein de secteurs d'activité, la réduction de l'impact visuel du stationnement depuis l'espace public et l'alignement des constructions au plus près des voiries afin de construire des paysages plus urbains et de valoriser le foncier disponible.

4. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

4.1. Articulation entre les différentes pièces règlementaires

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), il est essentiel de préciser la structure et les composantes réglementaires qui le compose. Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, et en particulier de l'article L151-2, le PLUi comprend plusieurs éléments clés qui assurent sa cohérence et sa mise en œuvre effective. Ces éléments, chacun porteur d'une dimension stratégique et technique, sont les suivants :

Article L151-2 du Code de l'urbanisme
« *Le plan local d'urbanisme comprend :*
1° Un rapport de présentation ;
2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;
3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;
4° Un règlement ;
5° Des annexes.
Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique. »

Dans le cadre du PLUi Le Havre Seine Métropole, la structure du Code de l'urbanisme est reprise :

- Les pièces de procédure : délibérations, bilan de la concertation, …
- Le rapport de présentation comprenant (pièce n°1)
  - Résumé non technique (volume 1)
  - Diagnostic de territoire (volume 2)
  - Diagnostic agricole (volume 3)
  - Diagnostic commerce (volume 4)
  - L'état initial de l'environnement (volume 5) – dont plans des recensements des indices de cavités souterraines en annexe
  - Justifications des choix – ci-présente – dont atlas des STECAL en annexe (volume 6)
  - Évaluation environnementale (volume 7)
  - Analyse foncière (volume 8)
- Le projet d'aménagement et de développement durables (pièce n°2)
- Les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3)
  - OAP sectorielles (volume 1)
  - OAP thématiques
    - Échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones A et N (volume 2)
    - Projet(s) de qualité (volume 3)
    - Nature et biodiversité (volume 4)
    - Clos-masure – dont l'atlas des clos-masures en annexe (volume 5)
- Le règlement (pièce n°4)
  - Le règlement écrit (volume 1)
  - Répertoire des emplacements réservés (volume 2)
  - Recensement des BPCD en zones A et N (volume 3)
  - Répertoire du patrimoine (volume 4)
  - Règlement graphique 1 – plan de zonage (plan 1)
  - Règlement graphique 2 – plan des risques (plan 2)

    - Règlement graphique 3 – plan des hauteurs et des implantations / mixité sociale et diversité commerciale (plan 3)
    - Règlement graphique 4 – plan de stationnement (plan 4)
- Annexes (pièce n°5)
    - Servitudes d'utilité publique
    - …

C'est le règlement (pièce 4) qui constitue la pierre angulaire du PLUi, en fixant les dispositions d'utilisation du sol. Cette pièce se veut l'instrument opérationnel du PLUi, traduisant les orientations stratégiques du PADD et des OAP en prescriptions, déclinées pour chaque zone du territoire. L'articulation entre les plans et les tomes du règlement écrit du PLUi repose sur la complémentarité de ces documents, qui sont tous interdépendants et permettent d'assurer la bonne application du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

4.1.1. Définition des pièces réglementaires

Le règlement du PLUi est un ensemble structuré composé de deux parties complémentaires : un **règlement écrit** et un **règlement graphique**. Ces éléments définissent les règles d'urbanisme applicables à l'ensemble du territoire intercommunal et permettent une gestion cohérente, à la fois par zone et par thématique, des éléments encadrés par le PLUi.

Le règlement écrit
Il se compose lui-même de 4 volumes, chacun ayant une fonction spécifique :

- **Volume 1 : Le règlement** – Ce volume constitue le cœur du règlement, avec les règles générales et les prescriptions détaillées applicable à l'ensemble du territoire, ainsi que les règles de construction et les contraintes spécifiques à chaque zone.
- **Volume 2 : Le répertoire des emplacements réservés** – Ce volume recense les sites identifiés et destinés à des équipements publics, des infrastructures ou d'autres projets d'aménagement d'intérêt collectif, afin de préserver les espaces nécessaires à la réalisation de ces projets futurs.
- **Volume 3 : Le répertoire des bâtiments pouvant changer de destination en zones agricole et naturelle** – Ce document liste les bâtiments identifiés et localisés dans les zones agricoles et naturelles susceptibles de changer de destination, sous réserve de respecter les conditions prévues dans le règlement (volume 1).
- **Volume 4 : Le répertoire du patrimoine** – Ce volume identifie et décrit les éléments du patrimoine bâti ou naturel à préserver (bâtiments, ensembles cohérents et parcs et jardins), en conformité avec les objectifs de valorisation et de protection du patrimoine local.

Le règlement graphique
Le règlement graphique est constitué de plusieurs plans qui permettent de visualiser les différentes règles et prescriptions du PLUi. Ces plans sont essentiels pour comprendre l'application concrète du règlement sur le terrain.

- **Plan 1 : Le plan de zonage** – Ce plan délimite les différentes zones du territoire (zones urbaines, agricoles, naturelles, etc.). Il met également en évidence les secteurs soumis aux OAP (sectorielles dont OAP cadre, thématiques). Il comprend les dispositions relatives à l'application de la loi littoral, les emplacements réservés, ainsi que les bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N. Il prend également en compte les éléments de paysage et de patrimoine, les espaces boisés classés, la protection de la ressource en eau, ainsi que les infrastructures de cheminements doux.

- **Plan 2 : Le plan des risques** – Ce plan met en évidence les zones exposées à des risques naturels (PPRN, PPRL, PPRI, recul du trait de côte, risque d'effondrement et zone d'expansion des ruissellements). Les risques technologiques sont également pris en compte (PPRT, périmètres de maîtrise de l'urbanisation liés aux ICPE) dans le plan des risques. Il s'agit de rappeler qu'un important décalage a été constaté entre le fond cadastral et le positionnement de certains indices de cavités souterraines. Par conséquent, il est recommandé de consulter les fiches descriptives des indices de cavité souterraine pour obtenir des précisions sur les conditions de report des indices de cavités souterraines et leur périmètre de risque associé.

- **Plan 3 : Le plan des hauteurs, des implantations et des secteurs de mixité sociale et fonctionnelle** – Il définit les règles de hauteurs minimales et maximales qui s'appliquent aux constructions, installations et aménagements autorisés. Il fixe à l'échelle d'un secteur, d'un îlot ou d'une parcelle :
  - Une hauteur totale maximale autorisée ;
  - Et / ou une hauteur totale et une hauteur de façade maximales autorisées.

  Il définit également les secteurs de mixité sociale et fonctionnelle, dans lesquels sont désignés des objectifs de diversification de l'offre de logements, selon des conditions et prescriptions précisées dans le règlement écrit.
  Enfin, il définit des règles d'implantation spécifiques par rapport à certaines voies et emprises publiques qui s'appliquent aux constructions, installations et aménagements autorisés.

- **Plan 4 : Le plan du stationnement** – définit les secteurs de stationnement applicables aux constructions, installations et aménagements autorisés. Il identifie différents secteurs, par exemple, les zones du cœur métropolitain, les secteurs situés dans un rayon de 500 mètres autour des gares et stations de tramway, ainsi que les secteurs de desserte élargie ou les pôles d'activité ruraux. Chaque secteur est accompagné de règles spécifiques, détaillées dans le règlement (Volume 1), concernant les exigences en matière de stationnement à respecter.

- **Plan 5 : Le plan du patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme** – Ce plan localise les éléments patrimoniaux à préserver. Le plan recense à la fois les clos-masures et le patrimoine bâti. Ce dernier comprenant les éléments bâtis, les ensembles urbains cohérents, ainsi que les parcs et jardins.

Ensemble, ces volumes et plans forment un cadre réglementaire complet, permettant de guider les projets d'aménagement tout en garantissant une gestion durable et respectueuse des enjeux environnementaux, patrimoniaux et sociaux du territoire.

4.1.2. Mode d'emploi du règlement du PLUi

Le **règlement écrit** doit être consulté après les planches du **règlement graphique,** afin de localiser précisément les secteurs concernés, ce qui permet d'appliquer correctement les règles définies dans le règlement écrit. Ce règlement précise les règles applicables à chaque secteur du territoire, en détaillant les dispositions spécifiques liées aux différentes zones. Le règlement écrit se compose de plusieurs titres organisés de manière à guider l'utilisateur dans l'application des règles. On y trouve :

- **Titre 1** : les dispositions générales ;
- **Titre 2** : les dispositions applicables aux éléments reportés sur le règlement graphique (plans 1, 2 et 3) ;
- **Titre 3** : les dispositions applicables à l'ensemble du territoire ;
- **Titre 4** : les dispositions applicables aux zones urbaines ;
- **Titre 5** : les dispositions relatives aux zones à urbaniser ;
- **Titres 6 et 7** : les dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles.

Chaque zone du règlement écrit comprend les prescriptions règlementaires des secteurs qui la composent (Titres 4 à 7), en sections, articles, sous-articles et alinéas. L'architecture globale est déclinée selon la structure suivante :

Section I – Affectations des sols et destinations des constructions

Article 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations
Article 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Section II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 - Volumétrie et implantation des constructions
Article 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
Article 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
Article 6 – Stationnement

Section III – Équipement et réseaux

Article 7 - Desserte par les voies publiques ou privées
Article 8 - Desserte par les réseaux

Pour prendre connaissance de l'ensemble des règles qui s'appliquent au terrain du projet, la démarche est la suivante :

1. Lecture des dispositions générales du règlement (Titre 1) ;
2. Lecture des dispositions associées aux éléments représentés sur le règlement graphique (Titre 2) ;
3. Lecture des dispositions applicables à l'ensemble du territoire du règlement (Titre 3) ;
4. Lecture des dispositions applicables à la zone dans laquelle est située le terrain du projet (Titres 4 à 7).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques et sectorielles (pièce 3), ainsi que les différents documents qui composent les annexes (pièce 5) et la présente justification des choix du rapport de présentation (volume 4 de la pièce 1) sont également conseillé pour une bonne prise en connaissance.

4.1.3. Aide à la lecture des pièces en cas de projet

Comme indiqué dans la section précédente, avant de consulter le règlement écrit, il est indispensable de consulter les planches du règlement graphique afin de déterminer la zone dans laquelle se localise le terrain du projet (plan 1) et les éventuelles prescriptions supplémentaires s'y appliquant (du plan 2 au plan 5).

Un ordre de lecture des documents est proposé pour guider la consultation des différents volumes en cas de projet :

Étape 1 : Consulter le règlement écrit (**volume 1, pièce 4**) afin de s'emparer des dispositions générales : champ d'application du PLUi et portée juridique du règlement (**Titre 1**).

Étape 2 : Consulter le plan de zonage (**plan 1**, **pièce 4**), afin de :

- Identifier la zone et le secteur du projet :

Une fois la zone identifiée, se référer aux prescriptions réglementaires des secteurs qui la composent et qui peuvent être consultées dans les **Titres 4 à 7**, du règlement écrit (**volume 1**).

En cas de projet sur un STECAL, la vocation et le type de zone, l'emprise, les destinations ainsi que les prescriptions principales sont recensées pour chaque secteur.
Pour chaque STECAL, ces informations sont reportées dans un atlas, qui figure en annexe des justifications du règlement (**Volume 4**, **Pièce 1**).

- Identifier les prescriptions applicables au secteur du projet : les éléments de patrimoine naturel (éléments de paysage et de patrimoine ainsi que les espaces boisés classés - EBC), cheminement doux, protection de la ressource en eau, bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N ou encore la diversité commerciale.

Les dispositions réglementaires applicables selon les prescriptions du site sont consultables au **Titre 2 (sections 3, 5, 6, 7, 9 et 11.3)** du règlement écrit (**volume 1**).

Concernant, les bâtiments pouvant changer de destination, en plus du règlement écrit, un répertoire reprenant chaque bâtiment avec ces informations générales (risques identifiés ou clos-masure identifié) et une description et photographie lorsque cela a été possible. Cet atlas constitue le **volume 3 de la pièce 4** du règlement.

- Vérifier si un emplacement réservé est présent dans le secteur du projet :

Les prescriptions associées sont disponibles **Titre 2, section 8**, dans le règlement écrit (**volume 1**).
Les emplacements réservés sont également disponibles dans un atlas spécifique (**volume 2 de la pièce 4** du règlement). Cette pièce est également à consulter puisque chaque élément y est décrit (bénéficiaire, type d'emplacement réservé et projet).

- Vérifier si le projet est soumis aux dispositions de la loi littoral :

Si le projet se situe dans une commune littorale, les dispositions réglementaires applicables selon les prescriptions du site sont également disponibles **Titre 2, section 10** du règlement écrit (**volume 1).**

- Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques et sectorielles (pièce 3) peuvent éventuellement s'appliquer au terrain du projet.

Les OAP cadre, sectorielle (**volume 1, pièce 3**) ou encore clos-masure (**volume 5, pièce 3**) sont identifiées sur le plan de zonage (**plan 1 et plan 5, pièce 4**). Il convient de noter qu'une annexe de l'OAP thématique clos-masures (**pièce 3, volume 5**) inclut des fiches descriptives pour chaque élément.
Le cas échéant, le projet devra être compatible.
Concernant les OAP thématiques « nature et biodiversité » et « projet(s) de qualité », elles sont applicables à l'ensemble du territoire (**volume 3 et 4 de la pièce 3**).

Étape 3 : Consulter le plan des risques (**plan 2**, **pièce 4**) en parallèle, ce qui permettra d'identifier des risques naturels et/ou technologiques présents sur le site.

Les prescriptions du règlement écrit (**volume 1**, **pièce 4**) relatives aux risques naturels et technologiques doivent être consultées en parallèle du plan des risques (**plan 2**, **pièce**).

Concernant les dispositions du **Titre 2, sections 1 à 3** (**pièce 4**), elles précisent les règles applicables en fonction des aléas identifiés et des mesures de prévention à mettre en œuvre pour assurer la sécurité des bâtiments et des personnes.

Plusieurs risques sont concernés par des plans de prévention qui sont annexés au PLUi et valent servitude d'utilité publique (**pièce 5**).

Étape 4 : Consulter le plan des hauteurs, des implantations et des secteurs de mixité sociale et fonctionnelle (**plan 3, pièce 4**) :

- En cas de secteur de mixité sociale et fonctionnelle, se référer aux dispositions du **Titre 2, sections 11.1 et 11.2 du règlement écrit (volume 1, pièce 4)**.

- Dispositions réglementaires des hauteurs et des implantations : les règles relatives aux hauteurs et aux implantations sont étudiables au règlement écrit (**volume 1**) conformément aux dispositions générales du règlement écrit au **Titre 3, section 2.**

Étape 5 : Consulter le plan de stationnement (**plan 4**, **pièce 4**)

- Identifier le secteur géographique attitré au site et vérifier les exigences en matière de stationnement dans le règlement écrit au **Titre 3, section 1 et 2.**

Étape 6 : Consulter le plan du patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (**plan 5**, **pièce 4**)

- Identifier des éléments de patrimoine : bâtiment, ensemble cohérent ou parc et jardin faisant l'objets de prescriptions spécifiques.

Se référer au règlement écrit (**Titre 2, section 4, volume 1**) pour les prescriptions spécifiques selon le type d'élément (bâtiment, ensemble cohérent ou parc et jardin).

Le répertoire du patrimoine bâti (**volume 4, pièce 4**) complète également les prescriptions du règlement écrit (**volume 1, pièce 4**) en fournissant une description des éléments, lorsque cela a pu être complété. Les éléments présents dans l'atlas correspondent aux entités auxquelles s'appliquent des prescriptions spécifiques (en plus des règles générales) afin d'assurer une protection renforcée.

Étape 7 : En complément, il est conseillé de prendre connaissance :

- Les annexes du PLUi (**pièce 5**) contenant :
  - Les servitudes d'utilité publique qui peuvent s'ajouter ou se substituer aux dispositions du règlement, en particulier :
    - Le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) du bassin versant de la Lézarde ;
    - Le règlement du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) par submersion marine de la plaine alluviale nord de l'embouchure de l'estuaire de la Seine (PANES) ;
    - Le règlement du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la zone industrialo-portuaire du Havre ;
    - Le règlement du Plan de Prévention des Risques Technologiques du site CIM Antifer de Saint-Jouin-Bruneval ;
    - Le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels « mouvements de terrain » de Sainte-Adresse ;
    - Le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels « éboulement de falaise » de Gonfreville-l'Orcher ;
    - Le règlement de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable du Havre ;
    - Le règlement de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable d'Étretat ;
    - Le règlement de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable d'Harfleur ;
    - Le règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Paysager de Montivilliers ;
    - …
  - Les périmètres et prescriptions d'isolement acoustique pour les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, suivant l'arrêté préfectoral du 27 mai 2016 ;
  - Les zonages et schémas des réseaux d'eau, d'assainissement ;
  - Les informations relatives aux sites et sols pollués et les Secteurs d'Information sur les Sols ;
  - Le plan d'exposition au bruit de l'aéroport Le Havre - Octeville ;
  - Le périmètre à l'intérieur duquel s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L211-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
  - Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption commercial défini par les articles L214-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;

- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption au titre des espaces naturels sensibles défini par l'article L113-14 du Code de l'urbanisme
- …

- Le rapport de présentation qui explique et justifie les dispositions règlementaires du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (**volume 4, pièce 1** – document ci-présent).

4.2. Division en zones et secteurs

Conformément à l'article L151-9 du Code de l'urbanisme, le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières et leurs secteurs sur les 527,58 km² du territoire intercommunal (hors espace maritime). Pour chaque zone et chaque secteur, des prescriptions règlementaires sont déclinées dans le règlement écrit.

4.2.1. Les zones urbaines, dites « U »

La zone urbaine (indicées U) concerne les « secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » (article R151-18 du Code de l'urbanisme).

Le règlement du PLUi définit 16 zones urbaines, pouvant contenir plusieurs secteurs, qui se différencient par leur densité et leur vocation, sur une superficie totale de 139,57 km², soit 26,46 % de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole.

Les zones urbaines à vocation mixte ou résidentielle, déclinées selon les niveaux de densité

Les six premières zones correspondent aux zones mixtes et résidentielles des centres-villes et centres-bourgs, et se différencient par la densité du bâti (hauteurs, emprise au sol, implantations, surfaces de pleine terre, …). La densité décroît au fur et à mesure que l'on passe du centre-ville au hameau urbain, avec une transition progressive vers des espaces plus ouverts et moins urbanisés.

La zone urbaine de centralité, notée **UA**, correspond aux espaces de centralité de la ville du Havre et des centres denses de certaines communes pôles du territoire : Criquetot-l'Esneval, Étretat, Gainneville, Gonfreville-l'Orcher, Harfleur et Saint-Romain-de-Colbosc. La zone UA se caractérise par sa forte densité et sa mixité fonctionnelle.

La zone UA comprend également 2 secteurs spécifiques :

- Le secteur de centralité, noté **UAcm**, qui correspond au cœur métropolitain de la ville du Havre ;
- Le secteur de centralité, noté **UApm**, qui correspond au centre-ville du Havre inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO.

La zone urbaine de forte densité, notée **UB**, correspond aux espaces de forte densité en périphérie immédiate des cœurs de ville et cœurs de bourg des polarités : Criquetot-l'Esneval, Étretat, Gonfreville-l'Orcher, Harfleur, Le Havre, Montivilliers et Saint-Romain-de-Colbosc. Elle correspond aussi aux centres-bourgs denses des polarités secondaires du territoire : Angerville-l'Orcher, Épouville, Gonneville-la-Mallet, Manéglise, Octeville-sur-Mer, Rolleville, Saint-Jouin-Bruneval, Saint-Laurent-de-Brèvedent, Sainte-Adresse et Turretot. La zone UB se caractérise par sa densité importante et sa mixité fonctionnelle.

La zone urbaine de moyenne densité, notée **UC**, correspond aux espaces de moyenne densité qui se sont développés autour des centralités et dans les cœurs de bourg moins denses : Angerville-l'Orcher, Bordeaux-Saint-Clair, Cauville-sur-Mer, Criquetot-l'Esneval, Épouville, Étainhus, Étretat, Fontaine-la-Mallet, Fontenay, Gainneville, Gonfreville-l'Orcher, Gonneville-la-Mallet, Harfleur, La Cerlangue, La Remuée, Le Havre, Le Tilleul, Les Trois-Pierres, Manéglise, Mannevillette, Montivilliers, Octeville-sur-Mer, Rogerville, Rolleville, Sainneville, Saint-Aubin-Routot, Saint-Jouin-Bruneval, Saint-Laurent-de-Brèvedent, Saint-Martin-du-Bec, Saint-Martin-du-Manoir, Saint-Romain-de-Colbosc, Saint-Vigor-d'Ymonville, Sainte-Adresse, Turretot et Villainville. La zone UC se caractérise par sa vocation à dominante résidentielle et sa mixité fonctionnelle.

La zone urbaine de la Costière du Havre, notée **UCO**, est une zone à dominante d'habitat individuel et collectif correspondant à la Costière, élément remarquable du paysage havrais ayant fait l'objet d'études urbaines et morphologiques approfondies.

Héritée du PLU du Havre, la zone UCO comprend 5 secteurs spécifiques :

- Le secteur de la Costière, noté **UCOd**, qui correspond à la frange sud de la Costière, secteur le plus dense ;
- Le secteur de la Costière, noté **UCOi**, qui correspond à la partie intermédiaire de la Costière ;
- Le secteur de la Costière, noté **UCOm**, qui correspond aux séquences minérales du coteau abrupt, composées d'un tissu urbain compact ;
- Le secteur de la Costière, noté **UCOp**, qui correspond aux ilots de la mi-côte repérés comme « ilots caractéristiques » ;
- Le secteur de la Costière, noté **UCOv**, qui correspond aux séquences végétales du coteau abrupt, composées d'un tissu urbain plus lâche et fortement boisé.

La zone urbaine de moyenne densité à dominante résidentielle, notée **UD**, correspond aux espaces de moyenne densité qui se sont développés autour des polarités et des centres-bourgs des communes rurales : Anglesqueville-l'Esneval, Beaurepaire, Bénouville, Bordeaux-Saint-Clair, Cauville-sur-Mer, Criquetot-l'Esneval, Cuverville, Épouville, Épretot, Étainhus, Fongueusemare, Fontaine-la-Mallet, Fontenay, Gainneville, Gommerville, Graimbouville, Gonfreville-l'Orcher, Harfleur, Hermeville, Heuqueville, La Cerlangue, La Poterie-Cap-d'Antifer, La Remuée, Le Havre, Le Tilleul, Les Trois-Pierres, Manéglise, Mannevillette, Montivilliers, Notre-Dame-du-Bec, Octeville-sur-Mer, Oudalle, Rogerville, Rolleville, Sainneville, Saint-Aubin-Routot, Saint-Gilles-de-la-Neuville, Saint-Jouin-Bruneval, Saint-Laurent-de-Brèvedent, Saint-Martin-du-Bec, Saint-Martin-du-Manoir, Saint-Romain-de-Colbosc, Saint-Vigor-d'Ymonville, Sainte-Marie-au-Bosc, Sandouville, Turretot, Vergetot, et Villainville. La zone UD se caractérise par sa vocation à dominante résidentielle.

La zone UD comprend également un secteur spécifique : le secteur de moyenne densité à dominante résidentielle, noté **UDl**, qui correspond au secteur déjà urbanisé de la commune de l'estuaire de Rogerville.

La zone urbaine de faible densité, notée **UE**, correspond aux espaces des centres-bourgs caractérisé par une densité très faibles et aux hameaux structurés : Angerville-l'Orcher, Anglesqueville-l'Esneval, Beaurepaire, Bordeaux-Saint-Clair, Épouville, Épretot, Étainhus, Étretat, Fongueusemare, Fontaine-la-Mallet, Fontenay, Gainneville, Gommerville, Gonfreville-l'Orcher, Gonneville-la-Mallet, Graimbouville, La Cerlangue, La Poterie-Cap-d'Antifer, La Remuée, Les Trois-Pierres, Manéglise, Mannevillette, Montivilliers, Notre-Dame-du-Bec, Octeville-sur-Mer, Pierrefiques, Sainneville, Saint-Aubin-Routot, Saint-Gilles-de-la-Neuville, Saint-Jouin-Bruneval, Saint-Martin-du-Manoir, Saint-Vigor-d'Ymonville, Saint-Vincent-Cramesnil et Vergetot. La zone UE se caractérise par sa vocation à dominante résidentielle.

La zone UE comprend également un secteur spécifique : le secteur de faible densité, noté **UEl**, qui correspond aux secteurs déjà urbanisés des communes littorales et de l'estuaire : Cauville-sur-Mer, Gonfreville-l'Orcher, Heuqueville, La Cerlangue, La Poterie-Cap-d'Antifer, Octeville-sur-Mer, Oudalle, Saint-Jouin-Bruneval et Saint-Vigor-d'Ymonville.

Les zones urbaines à vocation spécifique, déclinées selon les vocations des sites

Les zones à vocation spécifique se caractérisent par la nature des constructions : équipements, activités économiques, offre de santé, etc. Les prescriptions règlementaires varient selon les zones, et notamment les destinations et sous-destinations de chaque zone.

La zone urbaine ferroviaire, notée **UF**, correspond aux faisceaux et terrains ferroviaires localisés en amont de la gare du Havre et à la gare de triage de Soquence.

La zone urbaine d'équipements, notée **UG**, correspond aux espaces dédiés aux équipements publics communaux et de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole. Elle est déclinée dans les communes d'Angerville-l'Orcher, Anglesqueville-l'Esneval, Bénouville, Criquetot-l'Esneval, Épouville, Épretot, Étainhus, Étretat, Fontaine-la-Mallet, Fontenay, Gommerville, Gonfreville-l'Orcher, Gonneville-la-Mallet, Harfleur, Heuqueville, La Cerlangue, La Remuée, Le Havre, Le Tilleul, Les Trois-Pierres, Mannevillette, Montivilliers, Octeville-sur-Mer, Oudalle, Rogerville, Rolleville, Sainneville, Saint-Aubin-Routot, Saint-Jouin-Bruneval, Saint-Laurent-de-Brèvedent, Saint-Gilles-de-la-Neuville, Saint-Martin-du-Bec, Saint-Martin-du-Manoir, Saint-Romain-de-Colbosc, Saint-Vigor-d'Ymonville, Saint-Vincent-Cramesnil, Sainte-Adresse, Sandouville et Turretot.

La zone UG comprend également en 3 secteurs spécifiques :

- Le secteur d'équipements, noté **UGa**, qui correspond aux grands équipements sportifs et culturels du territoire (Stade Océane, complexes aquatiques, SiRoCo, Fort de Tourneville, château de Gromesnil, etc.) ;
- Le secteur d'équipements, noté **UGb**, qui correspond au site des Jardins Suspendus, au Fort de Sainte-Adresse ;

- Le secteur d'équipements, noté **UGc**, qui correspond aux aires d'accueil des gens du voyage, situées au Havre, à Montivilliers, à Harfleur et à Gonfreville-l'Orcher.

La zone urbaine d'activités industrielles et portuaires, notée **UI**, correspond à la zone industrialo-portuaire du Havre. Délimitée sur le périmètre d'intervention d'HAROPA, cette zone s'étend dans la plaine alluviale sur 6 communes, de la ville du Havre jusqu'à la commune de Saint-Vigor-d'Ymonville. Le port d'Antifer à Saint-Jouin-Bruneval est également comprise dans la zone UI.

La zone UI comprend uniquement des activités économiques, logistiques et industrielles et des aménagements et infrastructures portuaires de la zone industrialo-portuaire du Havre.

La zone UI comprend également 2 secteurs spécifiques :

- Le secteur d'activités industrielles et portuaires, noté **UIa**, qui correspond aux principaux parcs logistiques ;
- Le secteur d'activités industrielles et portuaires, noté **UIvp**, qui correspond à l'interface ville/port.

La zone urbaine de jardins familiaux, notée **UJ**, correspond aux sites des jardins familiaux situés au sein des enveloppes urbaines, à Gonfreville-l'Orcher, au Havre, à Montivilliers et à Saint-Romain-de-Colbosc.

La zone urbaine littorale, notée **UL**, correspond aux espaces urbanisés de la façade littorale du Havre, de Saint-Jouin-Bruneval et d'Étretat, aménagées pour les activités et loisirs liés au nautisme.

La zone UL comprend également un secteur spécifique : le secteur urbain littoral, noté **ULm**, qui correspond aux espaces maritimes et portuaires du port de plaisance du Havre, au nord de l'avant-port et du bassin de la Manche et aux bassins du Roy et Anse Notre-Dame.

La zone urbaine d'établissement pénitentiaire, notée **UP**, correspond au centre pénitentiaire du Havre, situé sur les communes de Saint-Aubin-Routot et de Gainneville.

La zone urbaine d'équipements de santé, notée **US**, correspond aux principaux pôles comprenant des établissements de santé qui ne sont pas déjà intégrés dans un secteur urbain de centralité. Il s'agit notamment des hôpitaux (l'Hôpital Privé de l'Estuaire au Havre et l'hôpital Jacques Monod à Montivilliers et Harfleur, le centre hospitalier de Saint-Romain-de-Colbosc), des cliniques et centres de soins (Les Jonquilles, la Clinique Océane et le centre de soin ANIDER au Havre, le Centre de l'Appareil Locomoteur de l'Estuaire à Octeville-sur-Mer et la maison de santé Caux Estuaire à Saint-Romain-de-Colbosc), des instituts médico-sociaux (le Village d'enfants à Criquetot-l'Esneval, l'établissement Magdala de la Fondation John BOST à Épouville, Les Constellations de la Ligue Havraise au Havre, l'IME La Parentèle à Montivilliers, l'IEM Paul Durand Viel à Saint-Martin-du-Bec et le centre médico-social de Saint-Romain-de-Colbosc), des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (La Pommeraie à Criquetot-l'Esneval, Les Jardins d'Elodie au Havre, Korian Hauts de l'Abbaye à Montivilliers et la Roseraie à Sainte-Adresse).

La zone urbaine touristique, notée **UT**, correspond aux aires d'accueil des camping-cars et aux campings présents en zone urbaine sur le territoire intercommunal : le camping de la Ferme du Manoir et le camping d'Epivent à Bordeaux-Saint-Clair, le secteur de projet touristique à Beaurepaire, le camping municipal d'Étretat, l'aire de camping-cars au Havre, le secteur de projet touristique à Montivilliers, le camping Abijune au Tilleul, le camping du Grand Hameau à Saint-Jouin-Bruneval, l'aire de camping-cars à Saint-Romain-de-Colbosc et le secteur de projet touristique à Villainville.

La zone urbaine d'activités économiques, notée **UY**, correspond aux zones économiques du territoire, qu'il s'agisse de zones d'activités ou de sites d'activités insérés dans un espace urbain (hors zone industrialo-portuaire) présentes dans les communes suivantes : Criquetot-l'Esneval, Épouville, Étainhus, Gainneville, Gonfreville-l'Orcher, Graimbouville, Harfleur, Le Havre, Montivilliers, Octeville-sur-Mer, Oudalle, Rogerville, Sainneville, Saint-Laurent-de-Brèvedent, Saint-Martin-du-Manoir, Saint-Romain-de-Colbosc et Sandouville.

La zone UY est comprend également 10 secteurs spécifiques :

- Le secteur d'activités économiques, noté **UYa**, qui correspond aux zones économiques accueillant des activités économiques justifiant d'une emprise au sol moins importante que dans la zone UY et situées à Angerville-l'Orcher, Beaurepaire, Cauville-sur-Mer, Criquetot-l'Esneval, Étainhus, Gainneville, Gommerville, Gonfreville-l'Orcher, Gonneville-la-Mallet, La Remuée, Le Tilleul, Manéglise, Mannevillette, Montivilliers, Rolleville, Sainneville, Saint-Aubin-Routot, Saint-Gilles-de-la-Neuville, Saint-Martin-du-Manoir, Saint-Romain-de-Colbosc, Saint-Vigor-d'Ymonville et Villainville ;
- Le secteur d'activités économiques, noté **UYb**, du Parc Eco-Normandie de Saint-Romain-de-Colbosc, qui se distingue des autres zones économiques par la diversité des activités économiques autorisées et par les prescriptions relatives au traitement paysager et environnemental de la zone ;
- Le secteur d'activités économiques, noté **UYc**, qui correspond aux principales zones commerciales périphériques et aux activités commerciales de type supermarché insérés en frange des centralités urbaines dans les communes de Criquetot-l'Esneval, Gainneville, Gonfreville-l'Orcher, Harfleur, Montivilliers, Saint-Romain-de-Colbosc ;
- Le secteur d'activités économiques, noté **UYd**, qui correspond aux emprises de l'aéroport Le Havre – Octeville et de l'aérodrome de Le Havre – Saint-Romain ;
- Le secteur d'activités économiques, noté **UYe**, qui correspond aux zones d'activités mixtes d'entrée d'agglomération (ZA Le Havre Plateau, du Mont-Gaillard, de la Bigne à Fosse et du Pressoir au Havre, ZA les Courtines à Harfleur, zone tertiaire de la Lézarde à Montivilliers) et au site de l'ancienne mairie à Gainneville ;
- Le secteur d'activités économiques, noté **UYmg**, qui correspond au site des Magasins Généraux au Havre ;
- Le secteur d'activités économiques, noté **UYm**, qui correspond aux quartiers Sud du Havre, tissu mixte à l'Ouest du Boulevard de Graville et du site Technor ;
- Le secteur d'activités économiques, noté **UYqs**, qui correspond aux quartiers Sud du Havre, secteur développé autour du Boulevard Jules Durand, à l'Est du Boulevard de Graville et du site Technor ;
- Le secteur d'activités économiques, noté **UYl**, qui correspond à la zone économique de Heuqueville, en dehors d'une enveloppe urbaine littorale ;
- Le secteur d'activités économiques, noté **UYenr**, qui correspond à l'ancien centre d'entrainement du HAC à Saint-Laurent-de-Brèvedent et destiné au développement de la filière solaire photovoltaïque.

La zone urbaine sans règlement

Le Code de l'urbanisme prévoit la possibilité de définir des zones où aucune règle spécifique d'urbanisme n'est définie dans le règlement. Ces zones doivent être couvertes par une orientation d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement, prévue par l'article R151-8 :

« *Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.*

Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

Le PLUi de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole prévoit une zone urbaine sans règlement, notée **UZ**. Il s'agit du site de l'ancienne école de la marine marchande sur le plateau de la Hève à Sainte-Adresse. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Sainte-Adresse qui souhaite y mener un projet de renouvellement urbain permettant d'accueillir de nouveaux habitants, tout en préservant le patrimoine architectural existant. Ce projet urbain, en plein cœur de la commune, met en avant la mixité fonctionnelle et sociale et la qualité environnementale et la biodiversité locale.

4.2.2. Les zones à urbaniser, dites « AU »

La zone à urbaniser (indicées AU) concerne les « secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation » (article R151-20 du Code l'urbanisme).

En cohérence avec les objectifs de développement équilibré du territoire, en phase avec la diversité des communes, et les orientations en matière de développement des capacités d'accueil du territoire du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le règlement du PLUi définit 7 zones à urbaniser en continuité des zones urbaines, différenciées selon leur niveau de densité et leurs vocations attendues. Ces zones représentent 4,8 km^2, soit 0,91 % des 54 communes.

Pour toutes les zones à urbaniser, en application de l'article R151-20 du Code de l'urbanisme, les constructions sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation. Dans les deux situations, le projet devra respecter les prescriptions du règlement du PLUi et les principes d'aménagement des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les zones à urbaniser à vocation mixte ou résidentielle, déclinées selon les niveaux de densité

Les quatre premières zones ont principalement vocation à accueillir des logements supplémentaires, parfois associés à la diversification des fonctions urbaines (équipements publics, commerces et services, etc.). Ces zones répondent en partie aux objectifs de production de logements, inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi.

La zone à urbaniser de forte densité, notée **AUB**, correspond à quatre sites de développement en périphérie immédiate des cœurs de ville des polarités et d'un cœur de bourg d'une commune rurale : Turgauville à Gonfreville-l'Orcher, le Grand Hameau au Havre et le nouveau quartier à l'ouest de Montivilliers. La zone AUB se caractérise par sa densité projetée importante et sa mixité fonctionnelle attendue.

La zone à urbaniser de moyenne densité, notée **AUC**, correspond aux sites de développement autour des polarités et des centres-bourgs des communes rurales. La zone AUC se caractérise par sa vocation à dominante résidentielle et sa mixité fonctionnelle attendue. Toutes les zones AUC sont localisées dans le prolongement d'une zone UC déjà urbanisée, dans le prolongement d'un centre-ville ou centre-bourg. Elle est déclinée dans les communes d'Angerville-l'Orcher, Cauville-sur-Mer, Criquetot-l'Esneval, Étainhus, Gainneville, Gonfreville-l'Orcher, Gonneville-la-Mallet, Manéglise, Octeville-sur-Mer, Rolleville, Saint-Jouin-Bruneval, Saint-Romain-de-Colbosc et Turretot.

La zone à urbaniser de moyenne densité à dominante résidentielle, notée **AUD**, correspond aux sites de développement autour des polarités et des centres-bourgs des communes rurales. La zone AUD se caractérise par sa vocation à dominante résidentielle et constitue le prolongement d'une zone UD. Elle est déclinée dans les communes d'Anglesqueville-l'Esneval, Épretot, Fontaine-la-Mallet, Hermeville, La Cerlangue, La Remuée, Notre-Dame-du-Bec, Rolleville, Sainneville, Saint-Jouin-Bruneval, Saint-Romain-de-Colbosc et Sandouville.

La zone à urbaniser de faible densité, notée **AUE**, correspond aux sites de développement en périphérie des centres-bourgs caractérisés par une densité très faibles : le triangle des Grandes Fermes à Fongueusemare, le Moulin à Pierrefiques, le grand clos de Bisrue à Saint-Vigor-d'Ymonville et les Sorbiers à Saint-Vincent-Cramesnil. La zone AUE se caractérise par sa vocation à dominante résidentielle.

Pour toutes ces zones à urbaniser, les Orientations d'Aménagement et de Programmation viennent conforter la décroissance de la densité et la transition progressive vers des espaces plus ouverts et moins urbanisés. Chaque OAP comprend une densité moyenne à respecter, cohérente avec les prescriptions règlementaires du PLUi.

Les zones à urbaniser à vocation spécifique, déclinées selon les vocations des sites

La zone à urbaniser d'équipements, notée **AUG**, correspond aux sites de développement des équipements publics communaux et de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

- Les abords de la piscine à Criquetot-l'Esneval, pour l'extension du stationnement de l'équipement nautique dans le cadre du projet de sa réhabilitation ;
- L'extension du pôle d'équipements à Épouville, pour anticiper la reconstruction du collège Georges Brassens et remanier l'organisation des équipements sportifs ;
- La Plaine de la Paix à Gainneville, pour le développement d'un pôle d'équipements sportifs ;
- Le parking de la Guézane au Tilleul, pour pérenniser le stationnement saisonnier, actuellement autorisé de manière temporaire dans un champ lors de la période estivale ;
- L'extension du pôle d'équipements à Saint-Martin-du-Manoir, dans le prolongement des constructions et aménagements sportifs et de loisirs existants ;
- L'extension du pôle d'équipements à Saint-Romain-de-Colbosc, pour implanter de nouveaux ateliers municipaux ainsi qu'un crématorium ;
- La création d'un nouveau site d'équipements à l'ouest de Saint-Romain-de-Colbosc, pour implanter des services du SDIS et de la Gendarmerie.

La zone AUG comprend un secteur **AUGa**, qui correspond à l'extension du pôle d'équipements à Octeville-sur-Mer, dans le prolongement du complexe du Littoral et de l'école élémentaire. Ce secteur a la particularité d'être plus ouvert sur les destinations et sous-destinations autorisées que celles de la zone AUG.

Un projet spécifique est donc porté par les communes et/ou la Communauté urbaine pour le développement des équipements publics, conformément à l'ambition de répondre aux besoins des habitants en matière d'équipements et de services publics du PADD.

La zone à urbaniser touristique, notée **AUT**, correspond à l'emprise située à proximité du château de Gromesnil et du Parc Eco-Normandie, au sud-ouest de Saint-Romain-de-Colbosc. Cette zone à vocation à accueillir un à accueillir un projet de développement touristique, économique ou culturel en lien avec l'activité du château (hôtellerie, restauration, événementiel, ...).

La zone à urbaniser d'activités économiques, notée **AUY**, correspond aux sites de développement économique du territoire : l'extension de la zone d'activités économiques du Cantipou à Harfleur, la nouvelle zone d'activités à l'entrée Nord du Havre (également sur le territoire communal d'Octeville-sur-Mer) et l'extension de la zone d'activités économiques des Hautes Vallées à Octeville-sur-Mer. Cette zone AUY conforte la volonté de développer l'activité économique du territoire.

La zone AUY est comprend également 3 secteurs spécifiques :

- Le secteur d'activités économiques, noté **AUYa**, qui correspond aux zones économiques accueillant des activités économiques justifiant d'une emprise au sol moins importante que dans la zone AUY (Parc des entrepreneurs à Gonneville-la-Mallet, entrée de bourg au nord-est de Saint-Aubin-Routot et extension du Parc d'activités de la Briqueterie à Gainneville) ;

- Le secteur d'activités économiques, noté **AUYb**, qui correspond au secteur de relocalisation d'une entreprise de négoce agricole à Graimbouville ;*
- Le secteur d'activités économiques, noté **AUYc**, qui correspond à l'extension de la zone commerciale de Saint-Romain-de-Colbosc.

Les zones à urbaniser à long terme actuellement inconstructibles

La zone à urbaniser stricte, notée **2AU**, n'est pas directement ouverte à l'urbanisation notamment en raison de l'insuffisance des réseaux. Elle est déclinée sur 4 sites :

- Un secteur de développement à long terme situé le long de la D6015 à Gainneville et dédié aux activités économiques ;
- Un secteur de développement à long terme à Saint-Gilles-de-la-Neuville dédié au développement de l'habitat.
- Secteur de développement à long terme « Les Herbages » situé entre l'A131 et le Canal de Tancarville à Rogerville, Oudalle, Saint-Vigor-d'Ymonville et Sandouville et dédié aux activités industrielles et portuaires ;
- Secteur de développement à long terme « La Virgule du Hode » situé à l'est de la zone industrialo-portuaire du Havre, entre le Canal de Tancarville et la route Industrielle à Saint-Vigor-d'Ymonville et dédié aux activités industrielles et portuaires ;

Les secteurs des Herbages et de la Virgule du Hode s'inscrivent dans une dynamique de développement économique d'intérêt national, en cohérence avec la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'estuaire de la Seine et les orientations stratégiques d'HAROPA Port. Situés dans un nœud logistique multimodal (voie d'eau, autoroute A131, réseau ferré à terme), ces secteurs visent à :

- accompagner la transition énergétique du transport, en favorisant le report modal vers le fluvial,
- accueillir les filières industrielles émergentes, notamment celles liées à la décarbonation de l'économie : hydrogène, énergies renouvelables, économie circulaire, logistique bas carbone, etc.

Leur développement s'inscrit dans la trajectoire nationale de réindustrialisation verte. Le port du Havre, infrastructure d'intérêt national et international, constitue un levier majeur pour l'implantation d'industries de transition, en lien avec les ressources logistiques, énergétiques et foncières du territoire.

Le classement en 2AU de ces zones relève d'une planification stratégique à horizon 2035, qui permet :

- d'anticiper les besoins fonciers liés à des projets industriels structurants,
- de sécuriser les conditions d'aménagement (mobilité, risques, environnement),
- de donner de la lisibilité aux acteurs économiques et institutionnels.

Les secteurs concernés présentent des enjeux environnementaux forts (zones humides, biodiversité, submersion). Leur aménagement futur s'inscrira dans une logique de sobriété foncière et de prise en compte de la richesse écologique des espaces. Il est important de souligner que l'urbanisation ne signifie pas artificialisation totale. Le développement envisagé s'inscrira dans une logique d'aménagement responsable, intégrant les principes de l'évitement, de la réduction et de la compensation des impacts environnementaux. Des dispositifs tels que la préservation de corridors écologiques, la requalification de friches ou la mise en œuvre de mesures compensatoires seront mobilisés pour limiter les effets sur la biodiversité. Le futur schéma directeur du patrimoine naturel élaboré par HAROPA constituera à cet égard un outil précieux pour articuler développement économique et préservation des milieux.

4.2.3. Les zones agricoles, dites « A »

La zone agricole (indicées A) concerne d'une part les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » (article R151-22 du Code l'urbanisme). Elle désigne la nature ordinaire des plateaux agricoles, où il est essentiel de préserver les clos-masures, haies, mares, bosquets et talus. La protection de ces espaces permet de concilier biodiversité et développement économique agricole, tout en garantissant un équilibre entre densification urbaine et préservation des continuités écologiques. La zone agricole s'étend sur 276,03 km^2, ce qui représente 52,32 % du territoire intercommunal.

En cohérence avec les objectifs d'utilisation économe des espaces affectés aux activités agricoles, de protection des sites, des milieux et paysages naturels, de diversité des fonctions rurales inscrits à l'article L101-2 du Code de l'urbanisme d'une part et les orientations du PADD de valoriser l'agriculture comme pilier de l'économie locale d'autre part, le PLUi définit une zone agricole, notée **A**, à protéger. Plus grande zone du PLUi de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole, la zone A regroupe d'une part les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette zone regroupe les exploitations agricoles, qui ont vocation à perdurer et à se développer. Ainsi, le PLUi favorise une agriculture durable et diversifiée, dans le respect du terroir normand et des ressources locales et limite les pressions et les atteintes aux espaces agricoles et aux sièges d'exploitation pour maintenir l'identité rurale du territoire.

D'autre part, la zone agricole comprend également quelques secteurs d'habitat diffus, qui ne répondent pas à la définition d'une zone urbaine au titre du code de l'urbanisme, et pour lesquels l'évolution de l'existant sera possible de manière encadrée.

La zone agricole comprend des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), notée **A*,** correspondant aux secteurs ayant une fonction spécifique ou une activité isolée au sein d'un plus vaste ensemble agricole. Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée en zone agricole autorisent les constructions nouvelles. Celles-ci sont délimitées à titre exceptionnel, après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), comme le prévoit l'article L151-13 du Code de l'urbanisme. Dans les communes soumises à l'application de la loi Littoral, seuls les annexes, les extensions et les changements de destination sont autorisés, afin de ne pas étendre l'urbanisation de ces espaces.

La zone A* comprenant des STECAL est déclinée en 4 secteurs spécifiques :

- Le STECAL agricole, noté **Ag**, correspond aux sites dédiés aux équipements publics. Ces sites se déclinent dans les communes de Criquetot-l'Esneval, Heuqueville, La Cerlangue, Montivilliers, Saint-Martin-du-Bec, Saint-Vigor-d'Ymonville et Turretot. L'ensemble des secteurs Ag couvrent 8,48 ha de superficie pour 7 sites.
  Le secteur Ag a pour vocation d'accueillir les aménagements publics (cimetière, déchetterie, bâtiments communaux, etc.), aménagement d'intérêt collectif ou encore des équipements communaux (salle polyvalente, établissement situé en zone rurale, lieu de sensibilisation dédiés aux énergies, etc.).

- Le STECAL agricole, noté **Ah**, correspond à un secteur à vocation résidentielle par résorption de friche. Il est décliné sur un site de la commune de Saint-Gilles-de-la-Neuville, pour une superficie de 0,2 ha.
  Le secteur Ah est identifié spécifiquement dans l'optique de résorber une friche économique artisanale dans un hameau à vocation résidentiel tout en garantissant le maintien de l'identité rurale du territoire.
- Le STECAL agricole, noté **At**, correspond aux secteurs accueillant des activités de tourisme et de loisirs. Ces sites se déclinent sur les communes d'Angerville-l'Orcher, Bordeaux-Saint-Clair, Cauville-sur-Mer, Criquetot-l'Esneval, Hermeville, La Cerlangue, Montivilliers, Sainneville, Saint-Jouin-Bruneval et Turretot. L'ensemble des secteurs At couvrent une superficie de 12,48 ha sur 14 sites distincts.
  Les secteurs notés At proposent des offres d'hébergement touristique mais aussi des projets de lieux de réception, de restauration, de parcours pédagogiques, d'hébergements insolites (yourtes, hébergement à la ferme, tente nomade, etc.).
- Le STECAL agricole, noté **Ay**, correspond aux 17 sites d'activités économiques isolées. L'ensemble des secteurs Ay couvrent 15,81 ha sur les communes d'Angerville-l'Orcher, Épretot, La Cerlangue, Les Trois-Pierres, Manéglise, Mannevillette, Rolleville, Saint-Aubin-Routot, Saint-Gilles-de-la-Neuville et Saint-Martin-du-Bec.
  Les secteurs classés Ay englobent diverses activités, allant des activités mixtes, entreprises privées (de logistique, de menuiseries, garage ou casse automobile, transporteur routier, stockage, magasin et bureau, etc.), en passant par l'équithérapie ou encore une coopérative sans statut agricole et un silo agricole (afin de permettre la continuité d'une activité économique préexistante).

En annexe du présent tome du rapport de présentation, chaque STECAL est présenté dans un répertoire, reprenant leur localisation et les principales dispositions réglementaires associées.

La zone agricole des espaces remarquables du littoral, notée **AR**, correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, compris dans les espaces remarquables du littoral identifiés au titre de la loi Littoral, en cohérence avec les orientations du PADD de préservation et de valorisation du littoral. Ces espaces ont vocation à ne pas évoluer puisque seuls les aménagements nécessaires à la gestion de ces espaces sont autorisés.

La zone AR correspond aux espaces agricoles protégés sur les communes de Bénouville, Étretat, Gonfreville-l'Orcher, La Poterie Cap-d'Antifer, Le Tilleul et Saint-Jouin-Bruneval. Cette zone intègre également des exploitations agricoles et quelques secteurs d'habitat diffus, compte tenu de leurs implantations aux abords immédiats de la falaise.

La définition de la zone AR est davantage expliquée dans le chapitre relatif à la justification des dispositions de la loi Littoral (chapitre 5).

4.2.4. Les zones naturelles, dites « N »

La zone naturelle et forestière (indicées N) concerne les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues » (article R151-24 du Code

l'urbanisme). La zone naturelle représente 107,18 km², hors zone naturelle maritime, soit 20,32 % de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole.

En cohérence avec les objectifs notamment de préservation des espaces affectées aux activités forestières, de protection des sites, des milieux et paysages naturels, de protection, de conservation et de restauration du patrimoine culturel, de qualité architecturale et paysagère, de prévention des risques naturels prévisibles, de protection des milieux naturels et des paysages, de préservation de la qualité de l'eau, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que de création, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques, inscrits à l'article L101-2 du code de l'urbanisme et des orientations du PADD concernant les paysages, la ressource en eau et la trame verte et bleue, le PLUi définit une zone naturelle stricte, notée **N**. Elle regroupe les espaces naturels du territoire, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière ou agricole, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. Pour répondre aux objectifs du PADD, la zone N permet de préserver la diversité et la qualité des sites, paysages et patrimoines de la Communauté urbaine. Cette zone regroupe quelques secteurs d'habitat diffus. Ces espaces bâtis inclus dans un vaste ensemble naturel n'ont pas vocation à évoluer, même si les constructions existantes pourront faire l'objet d'aménagement(s) modérés.

La zone naturelle, comprenant des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), notée **N***, correspond aux secteurs remplissant une fonction spécifique au sein d'un ensemble naturel plus vaste. Les STECAL en zone N sont délimités à titre exceptionnel, après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), conformément à l'article L151-13 du code de l'urbanisme. Les nouvelles constructions y sont autorisées, à l'exception des STECAL dans les communes littorales et estuariennes, dans lesquelles seuls les annexes, les extensions et les changements de destination sont autorisés. En effet, dans ces communes soumises à l'application de la loi Littoral, les constructions ne doivent pas constituer une extension de l'urbanisation.

La zone naturelle comprenant des STECAL se distingue par la présence de 7 secteurs :

- Le STECAL naturel, noté **Nc**, correspond à un site dédié à l'activité de camping et au stationnement des caravanes. Un seul site est identifié à Fongueusemare, couvrant une superficie de 0,8 hectare.
  Ce secteur a vocation à maintenir l'offre du camping, qui est aussi installé sur la commune voisine (Les Loges, de la Communauté d'agglomération Fécamp Caux Littoral).
- Le STECAL naturel, noté **Nhi**, qui correspond à trois sites d'hébergement insolite dans le parc du Château du Bec à Saint-Martin-du-Bec. La superficie totale de ces trois sites est de 0,2 ha ;
- Le STECAL naturel, noté **Nj**, regroupe des jardins familiaux situés en retrait des espaces urbains. Deux sites sont identifiés à Harfleur et à Saint-Laurent-de-Brèvedent, pour une superficie totale de 3,2 ha.
  Ce secteur a pour vocation d'accueillir des aménagements légers afin de préserver et favoriser le développement des jardins familiaux.
- Le STECAL naturel, noté **Nl**, correspond aux activités de loisirs et sportives. Ces secteurs comprennent les espaces bâtis des golfs d'Étretat, de Gonfreville-l'Orcher et d'Octeville-sur-Mer, ainsi que le cynodrome de Mannevillette. La superficie totale de ces zones est de 4,5 ha.

- Le STECAL naturel, noté **Ns**, regroupe un site dédié à l'offre de santé. Ce secteur concerne la clinique du Petit Colmoulins située à Harfleur, couvrant une superficie de 1,8 ha, dans laquelle certaines constructions sont admises selon la réglementation en vigueur.
- Le STECAL naturel, noté **Nt**, regroupe les sites dédiés aux activités touristiques. Ce secteur concerne trois sites situés à Bordeaux-Saint-Clair, Fontaine-la-Mallet et Saint-Jouin-Bruneval, couvrant une superficie totale de 3,5 ha.
  Les activités autorisées incluent des hébergements légers de loisirs, la réhabilitation d'un manoir ou encore un hôtel-spa à Saint-Jouin-Bruneval. Certaines constructions sont admises sous réserve du respect des prescriptions en vigueur, notamment celles applicables aux autres secteurs similaires.
- Le STECAL naturel, noté **Ny**, regroupe les sites accueillant des activités économiques isolées. Ce secteur concerne quatre sites situés à Épouville, Manéglise, Saint-Martin-du-Manoir et Saint-Vigor-d'Ymonville, couvrant une superficie totale de 3,9 ha.
  Les activités présentes incluent notamment l'exploitation d'une ancienne carrière ainsi que diverses entreprises. Certaines constructions sont admises sous réserve du respect des prescriptions en vigueur, en cohérence avec les autres secteurs similaires.

En annexe du présent tome du rapport de présentation, chaque STECAL est présenté dans un répertoire, reprenant leur localisation et les principales dispositions réglementaires associées.

La zone naturelle aménagée, notée **NA**, correspond aux terrains aménagés pour la pratique sportive et de loisirs ne comprenant aucune construction. Il s'agit des parcours de golf d'Étretat, de Gonfreville-l'Orcher et d'Octeville-sur-Mer et au parcours du golf, du cynodrome de Mannevillette et des équipements de loisirs et sportives de Sandouville. Ces espaces n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles constructions. Toutefois, les aménagements légers en lien avec l'activité sportive pourront être réalisés.

La zone naturelle de carrière, notée **NC**, correspond au site d'exploitation de la carrière de craie de Saint-Vigor-d'Ymonville, localisé en partie Ouest du plateau. Ces espaces n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles constructions. Toutefois, les aménagements en lien avec l'activité économique pourront être réalisés.

La zone naturelle des espaces remarquables du littoral, notée **NR**, correspond aux espaces naturels du territoire compris dans les espaces remarquables du littoral identifiés au titre de la loi Littoral, en cohérence avec les orientations du PADD de préservation et de valorisation du littoral mais aussi de protection de la trame verte et bleue de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole. Ces espaces ont vocation à ne pas évoluer puisque seuls les aménagements nécessaires à la gestion de ces espaces sont autorisés.

La zone NR correspond aux espaces terrestres protégés suivants :

- Les plages d'Étretat, Le Havre, Sainte-Adresse, Saint-Jouin-Bruneval (Antifer) ;
- Les falaises et leurs abords, de Bénouville à La Cerlangue ;
- Les vallées littorales d'Antifer, d'Étretat, du Fourquet, de Bruneval, des Carrières, de Boucherot, de Cauville-sur-Mer ;
- Les petites vallées affluentes de la Seine de Rogerval, de l'Oudalle, de Mortemer, de la Pissotière à Madame et du Vivier ;
- L'Estuaire de la Seine, ses vasières, les zones humides et les parcelles agricoles et prairies.

Cette zone intègre également quelques secteurs d'habitat diffus, compte tenu de leurs implantations aux abords immédiats de la falaise. Les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau de la ferme marine Aquacaux, à Octeville-sur-Mer, sont aussi incluses dans la zone NR.

A l'inverse, sont excluent des secteurs remarquables du littoral certaines parties artificialisées tels que la friche Millennium à La Cerlangue, le Canal du Havre et ses abords, l'autoroute, le pont de Normandie, le phare de la Hève ainsi que certaines autres constructions isolées.

La zone naturelle maritime des espaces remarquables du littoral, notée **NMR**, correspond aux espaces naturels maritimes du territoire compris dans les espaces remarquables du littoral identifiés au titre de la loi Littoral. Si aucune construction n'est autorisée en zone NMR, seules les canalisations souterraines et les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces ou milieux naturels sont autorisés.

Le PLUi classe en zone **NMR** la partie maritime des communes littorales jusqu'aux 12 milles marins, entre Le Havre et Bénouville, et l'estran des communes de l'estuaire de la Seine, jusqu'aux limites administratives le long de l'axe Seine entre La Cerlangue et Le Havre.

La définition des zones NR et NMR est davantage expliquée dans le chapitre relatif à la justification des dispositions de la loi Littoral (chapitre 5).

Tableau de présentation synthétique des zones et secteurs du règlement

Zones et secteurs			Superficie (ha)		Part du territoire	
UA	Zone urbaine de centralité		377,6	630,77	0,72 %	1,2 %
	UAcm	Secteur urbain de centralité – cœur métropolitain	86,38		0,16 %	
	UApm	Secteur urbain de centralité – patrimoine mondial / centre reconstruit du Havre	166,79		0,32 %	
UB	Zone urbaine de forte densité		1 590,03		3,01 %	
UC	Zone urbaine de moyenne densité		1 612,22		3,06 %	
UCO	Zone urbaine de la costière					
	UCOd	Secteur urbain de la costière – frange sud de la Costière, secteur le plus dense	72,59	192,79	0,14 %	0,37 %
	UCOi	Secteur urbain de la costière – partie intermédiaire de la Costière	23,87		0,05 %	
	UCOm	Secteur urbain de la costière – séquences minérales du coteau, composées d'un tissu compact	26,82		0,05 %	
	UCOp	Secteur urbain de la costière – « ilots caractéristiques »	14,73		0,03 %	
	UCOv	Secteur urbain de la costière – séquences végétales du coteau, composées d'un tissu lâche et boisé	54,78		0,1 %	
UD	Zone urbaine de moyenne densité à dominante résidentielle		1 079,61	1 099,62	2,05 %	2,09 %
	UDl	Secteur urbain de moyenne densité à dominante résidentielle – secteur déjà urbanisé	20,01		0,04 %	
UE	Zone urbaine de faible densité / de hameau		578,06	882,83	1,1 %	1,68 %
	UEl	Secteur urbain de faible densité / de hameau – secteur déjà urbanisé	304,77		0,58 %	
UF	Zone urbaine d'emprises ferroviaires		54,56		0,1 %	
UG	Zone urbaine d'équipements		264,18	335,03	0,5 %	0,64 %
	UGa	Secteur urbain des grands équipements sportifs et culturels	57,9		0,11 %	
	UGb	Secteur urbain d'équipements – jardins suspendus	8,35		0,02 %	

	UGc	Secteur urbain d'équipements – aires d'accueil des gens du voyage	4,6		0,01 %	
UI	Zone urbaine d'activités industrielles et portuaires		5 481,38	6 396,71	10,39 %	12,13 %
	UIa	Secteur urbain d'activités industrielles et portuaires –parcs logistiques	704,97		1,34 %	
	UIvp	Secteur urbain d'activités industrielles et portuaires – interface ville/port	210,36		0,4 %	
UJ	Zone urbaine de jardins familiaux		19,65		0,04 %	
UL	Zone urbaine littorale		24,07	81,04	0,05 %	0,16 %
	ULm	Secteur urbain littoral – espaces maritimes et portuaires	56,97		0,11 %	
UP	Zone urbaine d'équipement pénitentiaire		15,09		0,03 %	
US	Zone urbaine de santé		55,91		0,11 %	
UT	Zone urbaine touristique		10,84		0,02 %	
UY	Zone urbaine d'activités économiques		349,73	976,73	0,66 %	1,85 %
	UYa	Secteur urbain d'activités économiques – secteurs de moindre emprise au sol	59,68		0,11 %	
	UYb	Secteur urbain d'activités économiques – Parc Eco-Normandie à Saint-Romain-de-Colbosc	40,12		0,08 %	
	UYc	Secteur urbain d'activités économiques – zones commerciales périphériques et activités commerciales en frange des centralités urbaines	141,78		0,27 %	
	UYd	Secteur urbain d'activités économiques – aéroport Le Havre Octeville et aérodrome de Saint-Romain-de-Colbosc	26,13		0,05 %	
	UYe	Secteur urbain d'activités économiques – zones d'activité mixtes d'entrée d'agglomération	96,98		0,18 %	
	UYmg	Secteur urbain d'activités économiques – Magasins Généraux au Havre	5,51		0,01 %	
	UYm	Secteur urbain d'activités économiques – quartiers Sud du Havre, tissu mixte à l'Ouest du Boulevard de Graville et site Technor	106,76		0,2 %	

	UYsq	Secteur urbain d'activités économiques – quartiers Sud du Havre, Boulevard Jules Durand et Est du Boulevard de Graville	139,87		0,27 %	
	UYI	Secteur urbain d'activités économiques – zone économique de Heuqueville	4,33		0,01 %	
	UYenr	Secteur urbain d'activités économiques – ancien centre technique du HAC destiné au développement de la filière solaire photovoltaïque	5,84		0,01 %	
UZ	Zone urbaine sans règlement		3,28		0,01 %	
AUB	Zone à urbaniser de forte densité		39,71		0,08 %	
AUC	Zone à urbaniser de moyenne densité		30,56		0,06 %	
AUD	Zone à urbaniser de moyenne densité à dominante résidentielle		13,86		0,03 %	
AUE	Zone à urbaniser de faible densité et de hameau		3,42		0,01 %	
AUG	Zone à urbaniser d'équipements		21,58	24,06	0,04 %	0,04 %
	AUGa	Secteur à urbaniser d'équipements – secteur de l'Estran à Octeville-sur-Mer	2,48		0 %	
AUT	Zone à urbaniser touristique		1,49		0 %	
AUY	Zone à urbaniser d'activités économiques		6,45	14,34	0,01 %	0,03 %
	AUYa	Secteur à urbaniser d'activités économiques – secteurs de moindre emprise au sol	4,91		0,01 %	
	AUYb	Secteur à urbaniser d'activités économiques – activité de négoce agricole	2,98		0,01 %	
2AU	Zone à urbaniser à long terme		352,08		0,67 %	
A	Zone agricole stricte		26 863,89		50,92 %	
A	Zone agricole comprenant des STECAL					
	Ag	Secteur agricole d'équipements	8,48	37,01	0,02 %	0,07 %
	Ah	Secteur agricole - habitation	0,24		0 %	
	At	Secteur agricole de tourisme et de loisirs	12,48		0,02 %	
	Ay	Secteur agricole d'activités économiques	15,81		0,03 %	
AR	Zone agricole – espaces remarquables du littoral		702,08		1,33 %	
N	Zone naturelle stricte		4 368,25		8,28 %	

N	Zone naturelle comprenant des STECAL					
	Nc	Secteur naturel de campings	0,82	18	0 %	0,04 %
	Nhi	Secteur naturel d'hébergement insolite	0,22		0 %	
	Nj	Secteur naturel de jardins familiaux	3,24		0,01 %	
	Nl	Secteur agricole de loisirs et sportives	4,46		0,01 %	
	Ns	Secteur naturel de santé	1,83		0,0 %	
	Nt	Secteur naturel touristique	3,49		0,01 %	
	Ny	Secteur naturel d'activités économiques	3,94		0,01 %	
NA	Zone naturelle aménagée		114,99		0,22 %	
NC	Zone naturelle de carrière		125,97		0,24 %	
NR	Zone naturelle – espaces remarquables du littoral		6 090,68		11,54 %	
NMR	Zone naturelle maritime – espaces remarquables du littoral		-		-	

4.3. Où puis-je réaliser mon projet de construction ?

Les articles 1 des zones du règlement du PLUi reprennent sous forme de tableaux les 5 destinations et 23 sous-destinations codifiées aux articles R151-27 et R151-28 du Code de l'urbanisme. Pour chaque sous-destination, il est précisé si le projet est autorisé, autorisé sous condition(s) ou interdit.

Ces destinations et sous-destinations sont définies par trois arrêtés ministériels :

- Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu ;
- Arrêté du 31 janvier 2020 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu ;
- Arrêté du 22 mars 2023 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Le Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires a publié en juillet 2024 un guide relatif à l'évolution de la règlementation applicable aux destinations de constructions dans les PLU(i). Ce guide apporte notamment des précisions pour éclairer l'application des sous-destinations définies dans les trois arrêtés ci-dessus.

D'après l'article R151-29 du Code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés pour avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Ce principe est donc inscrit dans le règlement écrit du PLUi.

Les changements de destination sont encadrés, au même titre que les constructions neuves. Dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement écrit rappelle que le changement de destination d'une construction existante est interdit si la nouvelle destination n'est pas autorisée dans la zone ou le secteur. Ainsi, un changement de destination pourra être effectué uniquement si la nouvelle destination du projet est autorisée, de la même manière qu'une construction neuve.

Dans les zones agricoles et naturelles, le changement de destination est davantage encadré. Dans ces zones où la constructibilité est fortement limitée, le changement d'usage d'un ancien bâtiment ayant perdu sa vocation agricole permet de préserver et de mettre en valeur le patrimoine bâti du Pays de Caux, tout en limitant l'étalement urbain et la consommation foncière. Si ce principe d'autoriser l'évolution d'usage du bâti au même titre qu'une construction neuve s'applique dans les zones agricoles et naturelles comportant des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), ce n'est pas le cas dans les zones agricole et naturelle strictes. Dans ces deux zones, le règlement du PLUi peut « *désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. […].* », en application de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme.

Le PLUi de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole identifie donc **1083 bâtiments pouvant changer de destination**, sous réserve que le projet ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que le bâtiment modifié réponde aux critères suivants :

- Bâtiment présentant une qualité patrimoniale ;
- Intégrité du bâtiment (4 murs et 1 toit) ;
- Emprise au sol du bâti existant supérieure à 50 m² ;
- Couverture incendie répondant aux normes (existante ou projetée à moyen terme) ;
- Présence du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière ;
- Présence du réseau électrique desservant l'unité foncière ;
- Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée.

La présence de zones de risques connus (inondation, effondrement, …) ou la proximité d'un siège d'exploitation agricole pérenne générant des périmètres de réciprocité sera également à considérer lors de la conception du projet.

Aucun projet ne peut actuellement être autorisé dans les quatre sites de la zone à urbaniser à long terme, notée 2AU, situés à Gainneville, au nord de la D6015, à Saint-Gilles-de-la-Neuville et dans la zone industrialo-portuaire pour les Herbages et la Virgule du Hode. Ces secteurs font l'objet d'un classement en zone d'ouverture à long terme, c'est-à-dire en zone 2AU au motif de réseaux insuffisants pour desservir les opérations projetées, tout particulièrement en matière d'infrastructures routières et d'accès pour les secteurs à vocation économique. Pour la zone de Saint-Gilles-de-la-Neuville, c'est le défaut du système d'assainissement qui motive le classement en zone 2AU dans le PLUi. Ces secteurs ont vocation à être ouverts à l'urbanisation sur la deuxième tranche de vie du PLUi, soit à partir de 2031 comme le prévoit l'OAP thématique « échéancier d'ouverture à l'urbanisation ».

Au sein des 3 périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) représentés sur le règlement graphique à Criquetot-l'Esneval, Epouville et Saint-Vigor-d'Ymonville, un seuil maximal de 50 m² de surface de plancher est défini pendant 5 ans à compter de l'approbation du PLUi. Ces servitudes n'interdisent pas les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. Cet outil permet aux trois collectivités de mener les réflexions et études préalables nécessaires à la programmation de ces secteurs de renouvellement urbain.

4.3.1. Les interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations (article 1)

Un projet de construction agricole

La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux (y compris les chevaux, chiens, chats, etc.), ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme. A l'inverse, les activités de gardiennage (chenil, pension, etc.) ne relèvent pas de l'activité agricole, mais peuvent être considérées comme nécessaires et liées à une activité d'élevage.

La zone agricole, notée A, est appropriée à ce type de projet. Si les bâtiments agricoles sont autorisés sans restriction dans la zone A, la construction de logements, de bâtiments et installations nécessaires à la diversification de l'activité agricole et les bâtiments et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles est encadrée par le règlement écrit. Ainsi, les logements liés et nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole et les constructions et installations constituant une diversification de l'activité agricole (camping à la ferme, etc.) sont autorisés sous réserve que le logement se situe dans un rayon de 100 mètres, calculé en tout point, du ou des bâtiments d'exploitation existants ou à créer. Cela favorise l'efficacité de l'exploitation, la sécurité et la durabilité de l'activité agricole et limite l'urbanisation dans un espace dédié à l'agriculture. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont également autorisées si elles répondent aux critères suivants :

- Que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;
- Qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées ;
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les constructions et installations constituant une diversification de l'activité agricole sont également autorisées dans ces communes littorales et estuariennes sous réserve de ne pas être constitutives d'une extension de l'urbanisation au titre de la Loi Littoral, dans le but d'éviter la dégradation du littoral et de préserver les équilibres naturels.

La zone naturelle, notée N, autorise aussi les constructions agricoles. Comme en zone A, les logements liés et nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole sont autorisés uniquement si le logement se situe dans un rayon de 100 mètres, calculé en tout point, du ou des bâtiments d'exploitation existants ou à créer. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées dans les mêmes conditions que celles fixées dans la zone A.

Dans les communes littorales et estuariennes, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou aux cultures marines peuvent être autorisées en zones A et N, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines. L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Dans les zones agricoles remarquable, notée AR, et naturelle remarquable, notée NR, qui correspondent aux espaces agricoles et naturels du territoire compris dans les espaces remarquables du littoral identifiés au titre de la loi Littoral, cette sous-destination « exploitation agricole » peut aussi être admise. Cependant, les constructions et installations autorisées sont strictement encadrées par l'article R121-5 du Code de l'urbanisme, qui prévoit que « *seuls peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L121-24, dans les conditions prévues par cet article, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux* ». Le quatrième alinéa précise d'ailleurs que peuvent être autorisés : « *à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :*

- *Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R420-1 n'excèdent pas 50 m² ;*
- *Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.* »

La sous-destination « exploitation agricole » est aussi autorisée dans les zones urbaines et à urbaniser mixtes, sous réserve de ne pas être soumises à des dispositions législatives ou réglementaires (ICPE ou RSD) imposant des conditions de distance vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat (bruit, odeurs, circulation, etc.). Il s'agit des zones UA, UB, UC, UCO, UD, UE, AUB, AUC, AUD, AUE, AUG et AUY. Au sein de la zone économique, seules la zone UY et les secteurs UYa, UYb, UYc, UYd, UYe et UYm sont compatibles avec cette sous-destination.

La sous-destination « exploitation agricole » est en revanche interdite dans les zones urbaines et à urbaniser à vocation spécifique du PLUi, considérant le risque de conflit d'usages avec la fonction de chaque zone et l'objectif d'une utilisation économe des espaces équipés ou à équiper pour répondre aux besoins d'équipements et économiques. Il s'agit des zones UF, UG, UI, UJ, UL, UP, US, UT et AUT, et des secteurs UYmg, UYqs, UYenr et UYl. Elle est également interdite dans :

- Les secteurs déjà urbanisés au sens de la loi Littoral, notés UDl et UEl, qui sont strictement encadrés par le Code de l'urbanisme et qui n'ont pas vocation à accueillir ce type de construction ;
- Les secteurs agricoles et naturels de taille et de capacité d'accueil limitées (Ag, Ah, At, Ay ; Nc, Nhl, Nj, Nl, Ns, Nt, Ny), déclinant des projets spécifiques de maintien ou de développement de jardins familiaux, d'une offre de santé, d'équipements publics, d'activités touristiques (campings, hébergements touristiques, etc.), d'activités de loisirs et sportives, d'activités économiques isolées et d'un secteur à vocation résidentielle par résorption de friche ;
- La zone naturelle aménagée, notée NA, correspondant aux terrains aménagés pour la pratique du golf et ne comprenant aucune construction ;
- La zone naturelle de carrière, notée NC, correspondant au site d'exploitation de la carrière de craie de Saint-Vigor-d'Ymonville, localisé en partie Ouest du plateau.

Un projet de construction forestière

La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

La zone naturelle, notée N, est appropriée à ce type de projet et autorise la sous-destination « exploitation forestière » sans restriction.

Dans les zones agricoles remarquables, notée AR, et naturelle remarquable, notée NR, qui correspondent aux espaces agricoles et naturels du territoire compris dans les espaces remarquables du littoral identifiés au titre de la loi Littoral, cette sous-destination « exploitation forestière » peut aussi être admise. Cependant, les constructions et installations autorisées sont strictement encadrées par l'article R121-5 du Code de l'urbanisme, qui prévoit que « *seuls peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L121-*

24, dans les conditions prévues par cet article, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ». Le quatrième alinéa précise d'ailleurs que peuvent être autorisés : « *à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :*

- *Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R420-1 n'excèdent pas 50 m² ;*
- *Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.* »

La sous-destination « exploitation forestière » est en revanche interdite dans les zones urbaines et à urbaniser du PLUi, considérant le risque de conflit d'usages avec la fonction résidentielle en particulier et l'objectif d'une utilisation économe des espaces équipés ou à équiper pour répondre aux besoins de production de logements et d'accueil des fonctions sociales, d'équipements et économiques.

Elle est également interdite dans :

- La zone agricole, notée A, qui a uniquement vocation à préserver les terres agricoles et favoriser et soutenir le développement des activités agricoles, garantissant ainsi la durabilité des espaces ruraux ;
- Les secteurs agricoles et naturels de taille et de capacité d'accueil limitées (Ag, Ah, At, Ay ; Nc, Nhl, Nj, Nl, Ns, Nt, Ny), déclinant des projets spécifiques de maintien ou de développement de jardins familiaux, d'une offre de santé, d'équipements publics, d'activités touristiques (campings, hébergements touristiques, etc.), d'activités de loisirs et sportives, d'activités économiques isolées et d'un secteur à vocation résidentielle par résorption de friche ;
- La zone naturelle aménagée, notée NA, correspondant aux terrains aménagés pour la pratique du golf et ne comprenant aucune construction ;
- La zone naturelle de carrière, notée NC, correspondant au site d'exploitation de la carrière de craie de Saint-Vigor-d'Ymonville, localisé en partie Ouest du plateau.

Un projet de logement(s)

La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs, sans distinction des statuts d'occupation (propriétaires, locataires, etc.). Cette sous-destination recouvre également les chambres d'hôtes, dans la limite de 5 chambres et 15 lits chez un habitant, et les meublés de tourisme, à condition qu'ils ne comportent ni accueil, ni hall de réception, ni services et équipements communs.

Les zones urbaines ou à urbaniser à vocation mixte ou à dominante résidentielle sont appropriées à ce type de projet, autorisé sans condition particulière dans les zones suivantes :

- La zone urbaine de centralité, notée UA, et ses secteurs UAcm, correspondant au cœur métropolitain de la ville du Havre, et UApm, correspondant au centre reconstruit de la ville du Havre classé patrimoine mondial de l'UNESCO ;
- La zone urbaine de forte densité, notée UB ;
- La zone urbaine de moyenne densité, notée UC ;
- La zone urbaine de la Costière, notée UCO, et ses secteurs UCOd, correspondant à la frange sud de la Costière, UCOi, correspondant à la partie intermédiaire de la Costière, UCOm, correspondant aux séquences minérales du coteau, UCOp, correspondant aux ilots caractéristiques de la Costière, et UCOv, correspondant aux séquences végétales du coteau ;
- La zone urbaine de moyenne densité à dominante résidentielle, notée UD ;
- La zone urbaine de faible densité et de hameau, notée UE ;
- La zone à urbaniser de forte densité, notée AUB ;
- La zone à urbaniser de moyenne densité, notée AUC ;
- La zone à urbaniser de moyenne densité à dominante résidentielle, notée AUD ;
- La zone à urbaniser de faible densité et de hameau, notée AUE.

Le secteur agricole de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation résidentielle, noté Ah, correspond à un secteur à vocation résidentielle par résorption de friche à Saint-Gilles-de-la Neuville. Il s'agit en effet d'un site accueillant un ancien bâtiment économique à vocation artisanale dans un hameau résidentiel. Dans ce STECAL, l'implantation des constructions est limitée par le règlement écrit et un projet d'un ou deux logements pourrait être autorisé.

Dans les secteurs déjà urbanisés des communes littorales et estuariennes, notés UDl et UEl, les nouveaux logements, leurs annexes et extensions sont autorisés sous réserve en dehors des espaces proches du rivage à condition :

- Qu'ils n'aient pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti ;
- Qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages ;
- Qu'ils soient exclusivement liés à l'amélioration de l'offre de logement.

Au sein des espaces proches du rivage, seules les extensions et les annexes des constructions existantes seront autorisées sous réserve de ne pas constituer une extension de l'urbanisation au sens de la loi Littoral.

Cette sous-destination est aussi exceptionnellement admise pour répondre à des exigences de sécurité et de gardiennage dans les zones à vocation spécifique :

- Si les logements sont liés et nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des activités économiques autorisées dans :
    - La zone urbaine d'activités industrielles et portuaires, notée UI, et ses secteurs UIa et UIvp ;
    - La zone urbaine d'activités économiques, notée UY, et ses secteurs UYa, UYb, UYc, UYd, UYe, UYmg, UYm, UYsq et UYenr ;
    - La zone à urbaniser d'activités économiques, notée AUY, et ses secteurs AUYa, AUYb et AUYc ;
- Si les logements sont liés et nécessaires au fonctionnement des activités et au gardiennage des infrastructures ferroviaires dans la zone urbaine ferroviaire, notée UF ;

- Si les logements sont liés et nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des équipements d'intérêt collectif et services publics dans :
    - La zone urbaine d'équipements, notée UG, et ses secteurs UGa, UGb et UGc ;
    - La zone urbaine littorale, notée UL ;
    - La zone urbaine d'équipements de santé, notée US ;
    - La zone à urbaniser d'équipements, notée AUG, et son secteur AUGa ;
    - Le secteur naturel de taille et de capacité d'accueil limitées, noté Ns, correspondant aux sites accueillant des activités de santé ;
- Si les logements sont liés et nécessaires au fonctionnement et au gardiennage de l'équipement public pénitentiaire dans la zone urbaine d'établissement pénitentiaire, notée UP ;
- Si les logements sont liés et nécessaires au fonctionnement des activités touristiques autorisées dans la zone urbaine touristique, notée UT, et la zone à urbaniser touristique, notée AUT ;
- S'il s'agit d'habitations légères de loisirs (HLL) liées et nécessaires au fonctionnement d'une offre d'hébergement touristique (gîtes, cabanes dans les arbres, etc.) dans les secteurs agricoles et naturels de taille et de capacité d'accueil limitées, notés At et Nt, correspondant aux secteurs accueillant des activités de tourisme et de loisirs.

Il est également possible de faire évoluer les logements existants dans des zones et secteurs qui n'ont pas vocation à accueillir de nouveaux logements. Dans ce cas, les annexes et les extensions des logements existants à la date d'approbation du PLUi sont autorisées. C'est le cas dans les zones et secteurs suivantes :

- La zone urbaine d'équipements, notée UG, et ses secteurs UGa, UGb et UGc ;
- La zone urbaine d'activités industrielles et portuaires, notée UI, et ses secteurs UIa et UIvp ;
- La zone urbaine littorale, notée UL ;
- La zone urbaine d'équipements de santé, notée US ;
- La zone urbaine touristique, notée UT ;
- La zone urbaine d'activités économiques, notée UY, et ses secteurs UYa, UYb, UYc, UYd, UYe, UYmg, UYm, UYsq et UYenr ;
- Les secteurs agricoles et naturels de taille et de capacité d'accueil limitées, notés At, Nc, Nhl et Nt, correspondant aux secteurs accueillant des activités de tourisme et de loisirs.
- Les secteurs agricoles et naturels de taille et de capacité d'accueil limitées, notés Ay et Ny, correspondant aux secteurs accueillant des activités économiques isolées.

Le secteur urbain d'équipements, noté UGc, correspond aux aires d'accueil des gens du voyage, situées au Havre, à Montivilliers, à Harfleur et à Gonfreville-l'Orcher. Pour ce secteur spécifique, le règlement du PLUi précise également que les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage sont autorisées.

Dans les zones agricole, notée A, et naturelle, notée N, des secteurs d'habitat diffus compris dans un vaste ensemble agricole, naturelle ou forestier sont présents. Pour répondre à des besoins d'amélioration des habitations existantes, par extension(s) ou construction d'annexe(s), le PLUi autorise ces constructions en encadrant leur quantité, leur volumétrie et leur implantation à proximité de la construction principale existante à la date d'approbation du PLUi. Dans ces mêmes zones, il est aussi possible de réhabiliter les bâtiments présentant une valeur patrimoniale s'ils sont identifiés sur le règlement graphique. Le changement

de destination répond au besoin de logements des populations en zones rurales et à la valorisation du patrimoine local du Pays de Caux, tout en préservant les espaces agricoles, naturels et paysagers.

Elle est en revanche interdite dans certaines zones et certains secteurs qui n'ont aucune vocation à accueillir des logements et dans lesquels cette sous-destination n'est pas présente :

- La zone urbaine de jardins familiaux, notée UJ, correspondant aux sites des jardins familiaux situés au sein des enveloppes urbaines ;
- Le secteur urbain littoral, noté Ulm, correspondant aux espaces maritimes et portuaires du port de plaisance du Havre, au nord de l'avant-port et du bassin de la Manche et aux bassins du Roy et Anse Notre-Dame ;
- Le secteur urbain d'activités économiques, noté UYl, correspondant à la zone économique de Heuqueville, située en dehors d'une enveloppe urbaine littorale ;
- Les secteurs agricoles et naturels de taille et de capacité d'accueil limitées (Ag, Ng et Nj) déclinant des projets spécifiques de maintien ou de développement d'équipements publics et de jardins familiaux ;
- La zone naturelle aménagée, notée NA, correspondant aux terrains aménagés (sans construction) pour la pratique du golf ;
- La zone naturelle de carrière, notée NC, correspondant au site d'exploitation de la carrière de craie de Saint-Vigor-d'Ymonville, localisé en partie Ouest du plateau ;
- Les zones agricole et naturelle correspondant aux espaces remarquables du littoral, notées AR et NR, dans lesquelles les constructions sont strictement encadrées par la loi Littoral.

Un projet d'hébergement

La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs, les résidences autonomie, les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA), etc.

Les zones urbaines ou à urbaniser à vocation mixte ou à dominante résidentielle sont appropriées à ce type de projet, autorisé sans condition particulière dans les zones suivantes :

- La zone urbaine de centralité, notée UA, et ses secteurs UAcm, correspondant au cœur métropolitain de la ville du Havre, et UApm, correspondant au centre reconstruit de la ville du Havre classé patrimoine mondial de l'UNESCO ;
- La zone urbaine de forte densité, notée UB ;
- La zone urbaine de moyenne densité, notée UC ;
- La zone urbaine de la Costière, notée UCO, et ses secteurs UCOd, correspondant à la frange sud de la Costière, UCOi, correspondant à la partie intermédiaire de la Costière, UCOm, correspondant aux séquences minérales du coteau, UCOp, correspondant aux ilots caractéristiques de la Costière, et UCOv, correspondant aux séquences végétales du coteau ;
- La zone urbaine de moyenne densité à dominante résidentielle, notée UD ;
- La zone urbaine de faible densité et de hameau, notée UE ;

- La zone à urbaniser de forte densité, notée AUB ;
- La zone à urbaniser de moyenne densité, notée AUC ;
- La zone à urbaniser de moyenne densité à dominante résidentielle, notée AUD ;
- La zone à urbaniser de faible densité et de hameau, notée AUE.

Dans les secteurs déjà urbanisés des communes littorales et estuariennes, notés UDl et UEl, les nouveaux hébergements, leurs annexes et extensions sont autorisés sous réserve en dehors des espaces proches du rivage à condition :

- Qu'ils n'aient pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti ;
- Qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages ;
- Qu'ils soient exclusivement liés à l'amélioration de l'offre de logement.

Au sein des espaces proches du rivage, seules les extensions et les annexes des constructions existantes seront autorisées sous réserve de ne pas constituer une extension de l'urbanisation au sens de la loi Littoral.

Dans la zone urbaine d'équipements de santé, notée US, et le secteur naturel de taille et de capacité d'accueil limitées, noté Ns, les projets d'hébergement ne sont autorisés que s'ils sont liés à l'offre de santé qui caractérise cette zone urbaine et ce secteur naturel.

Les projets relevant de la sous-destination « hébergement » n'ont pas vocation à se développer dans les autres zones et secteurs du PLUi. Ainsi, cette sous-destination est interdite dans les zones et secteurs spécifiques suivantes :

- La zone urbaine d'emprises ferroviaires, notée UF ;
- La zone urbaine d'équipements, notée UG, et ses secteurs UGa, UGb et UGc ;
- La zone urbaine d'activités industrielles et portuaires, notée UI, et ses secteurs UIa et UIvp ;
- La zone urbaine de jardins familiaux, notée UJ ;
- La zone urbaine littorale, notée UL, et son secteur Ulm ;
- La zone urbaine d'établissement pénitentiaire, notée UP ;
- La zone urbaine touristique, notée UT, et la zone à urbaniser touristique, notée AUT ;
- La zone urbaine d'activités économiques, notée UY, et ses secteurs UYa, UYb, UYc, UYd, UYe, UYm, UYqs, UYl et UYenr ;
- La zone à urbaniser d'équipements, notée AUG, et son secteur AUGa ;
- La zone urbaine d'activités économiques, notée AUY, et ses secteurs AUYa, AUYb et AUYc ;
- Les zones agricole et naturelle, notées A et N ;
- Les secteurs agricoles et naturels de taille et de capacité d'accueil limitées (Ag, Ah, At, Ay ; Nc, Nhl, Nj, Nl, Nt, Ny), déclinant des projets spécifiques ;
- La zone naturelle aménagée, notée NA, correspondant aux terrains aménagés (sans construction) pour la pratique du golf ;
- La zone naturelle de carrière, notée NC, correspondant au site d'exploitation de la carrière de craie de Saint-Vigor-d'Ymonville, localisé en partie Ouest du plateau ;
- Les zones agricole et naturelle correspondant aux espaces remarquables du littoral, notées AR et NR, dans lesquelles les constructions sont strictement encadrées par la loi Littoral.

Un projet de construction artisanale ou commerciale de proximité

La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique. Cela concerne notamment les commerces de proximité, les supermarchés et les hypermarchés, mais aussi les drives, l'activité artisanale et commerciale (cordonnerie, salon de coiffure, etc.) et la fabrication artisanale.

Certaines zones urbaines à vocation mixte ou économique autorisent sans condition particulière ce type de projet. Il s'agit notamment des zones et secteurs suivantes :

- La zone urbaine de la Costière, notée UCO, et ses secteurs UCOd, UCOi, UCOm, UCOp et UCOv ;
- Le secteur urbain d'activités industrielles et portuaires, noté UIvp, correspondant à l'interface ville/port ;
- Le secteur urbain d'activités économiques, noté UYmg, correspondant aux Magasins Généraux au Havre ;
- Le secteur urbain d'activités économiques, noté UYm, correspondant aux quartiers Sud du Havre, au tissu mixte à l'Ouest du Boulevard de Graville et au site Technor.

Cette sous-destination peut en outre être admise sous réserve qu'elle soit compatible avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elle ne génère pas de nuisances pour l'environnement immédiat (bruit, odeurs, circulation, etc.) :

- En zone urbaine de centralité, notée UA, et ses secteurs UAcm et UA pm ;
- En zones urbaines et à urbaniser de forte à moyenne densité, notées UB, UC, UD, UE, AUB, AUC, AUD et AUE ;
- En secteurs urbains d'équipements, dédiés aux grands équipements sportifs et culturels (UGa) et aux jardins suspendus (UGb) ;
- En secteurs agricole et naturel d'activités économiques, notés Ay et Ny.

Dans les zones UC, UD, UE, AUC et AUD et les secteurs Ay et Ny, la sous destination est davantage encadrée puisque sa vocation principale est l'habitat. Les constructions ne doivent pas présenter une surface de plancher supérieure à 300 m^2 et ne doivent pas comprendre de locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients, les produits stockés commandés par voie télématique. Ces restrictions supplémentaires limitent le risque de nuisances et de conflit d'usage dans les zones résidentielles.

Dans la zone urbaine littorale, notée UL, les constructions relevant de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées sous réserve d'être liées aux activités maritimes, nautiques, touristiques et de loisirs et d'être saisonnières. Cette restriction vise à protéger le littoral, soutenir l'économie maritime et touristique lors des périodes de forte affluence, préserver le cadre de vie et éviter une urbanisation non maîtrisée dans ces espaces à proximité immédiate de la mer.

Dans la zone urbaine touristique, notée UT, et les secteurs agricole et naturel à vocation touristique, notés At et Nt, les projets de construction artisanale ou commerciale sont autorisés uniquement s'ils sont liés à l'activité touristique, tels que des commerces spécialisés (épiceries fines, vente de produits locaux, etc.) ou encore des

ateliers d'artisanat local pour mettre en avant les produits et productions normands. Ces constructions doivent participer au développement de l'activité touristique, qui reste la vocation majeure de la zone.

Dans les zones urbaines et à urbaniser d'activités économiques, notée UY et AUY, et leurs secteurs UYa, UYb, UYc, UYd, UYe, UYqs et AUYa, AUYb et AUYC, les constructions relevant de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées avec des conditions spécifiques, propres à chaque caractéristique des zones et secteurs :

- Dans la zone UY et les secteurs UYa, UYb, UYc, UYe et UYqs, les constructions sont limitées en surface minimale, soit une surface de plancher de plus de 300 m². Cette condition oriente les porteurs de projet de grande construction à venir s'installer dans une zone économique, dans laquelle les nuisances (sonores, visuelles, etc.) générées seront moins impactantes. Lorsque la condition de surface précitée n'est pas remplie pour une construction existante à la date d'approbation du PLUi, il sera possible de faire évoluer la construction existante par des annexes et extensions, dans la limite de 20 % de la surface de plancher de la construction principale de laquelle elles dépendent ;
- Dans la zone UY et les secteurs UYa, UYb, et UYqs, ces constructions ne doivent pas comprendre de locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique, de type « drive ». Ces constructions ont davantage vocation à se développer dans les zones économiques et commerciales. De plus, ces constructions génèrent souvent d'importants flux automobiles pour le retrait de la marchandise. Il est donc nécessaire de les interdire dans les secteurs sous équipés en infrastructures routières ou dans lesquels la volonté est de développer l'usage des modes actifs et des transports en commun ;
- Dans le secteur UYd, les constructions artisanales et commerciales sont autorisées à condition d'être liées aux infrastructures et aux activités aéroportuaires et d'aviation de loisirs, en lien avec l'aéroport Le Havre – Octeville et l'aérodrome de Le Havre – Saint-Romain.

Cette sous-destination est en revanche interdite en :

- Secteur urbain de moyenne densité à dominante résidentielle, noté UDl, et secteur urbain de faible densité, noté UEl, correspondant aux secteurs déjà urbanisés au titre de la loi Littoral, et dans lesquels les destinations sont strictement encadrées par cette loi ;
- Zone urbaine d'emprises ferroviaires, notée UF ;
- Zone urbaine d'équipements, notée UG, et son secteur urbain d'équipements réservé aux aires d'accueil des gens du voyage ;
- Zone urbaine d'activités industrielles et portuaires, notée UI, et son secteur urbain d'activités industrielles et portuaires dédié aux parcs logistiques de la ZIP ;
- Zone urbaine de jardins familiaux, notée UJ ;
- Secteur urbain littoral, noté UIm, délimité sur les espaces maritimes et portuaires ;
- Zone urbaine d'équipement pénitentiaire, notée UP ;
- Zone urbaine de santé, notée US ;
- Secteur urbain d'activités économiques, noté UYenr, correspondant l'ancien centre technique du HAC et destiné au développement de la filière solaire photovoltaïque ;
- Secteur urbain d'activités économiques, noté UYl, correspondant à la zone économique de Heuqueville et dont l'évolution est encadrée par la loi Littoral ;
- Zone à urbaniser d'équipements, notée AUG, et son secteur AUGa ;

- Zone à urbaniser touristique, notée AUT ;
- Zones agricole et naturelle, notées A et N, hors diversification d'une activité agricole ;
- Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (Ag, Ah, Nc, Nhl, Nj, Nl et Ns), qui n'ont pas vocation à développer ce type d'activité économique ;
- Zone naturelle aménagée, notée NA, correspondant aux terrains aménagés (sans construction) pour la pratique du golf ;
- Zone naturelle de carrière, notée NC, correspondant au site d'exploitation de la carrière de craie de Saint-Vigor-d'Ymonville, localisé en partie Ouest du plateau ;
- Zones agricole et naturelle remarquables, notées AR et NR, pour préserver les milieux naturels et les paysages ruraux, en particulier les espaces et milieux remarquables ou caractéristiques du littoral.

Un projet de restaurant

La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle. Il s'agit des restaurants traditionnels qui accueillent les clients pour le servie et les restaurants qui pratiquent partiellement ou exclusivement la vente à emporter.

Les zones suivantes sont appropriées à ce type de projet et l'autorise sans restriction particulière :

- La zone urbaine de la Costière, notée UCO, et ses secteurs UCOd, UCOi, UCOm, UCOp et UCOv ;
- La zone urbaine d'activités industrielles et portuaires, notée UI, et ses secteurs UIa et UIvp ;
- Les secteurs urbains d'activités économiques, notés UYb, UYc, UYd, UYe, UYm, UYmg et UYqs, et AUYc ;
- La zone à urbaniser touristique, notée AUT.

Dans les secteurs à vocation mixte ou résidentielle, un projet de restaurant peut être autorisé s'il n'est pas incompatible avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'il ne génère pas de nuisances pour l'environnement immédiat (bruit, odeurs, circulation, etc.). Cela encourage la mixité fonctionnelle dans les centralités de chaque commune sans créer de nuisances pour les habitants et usagers de ces zones. C'est notamment le cas pour les zones et secteurs ci-dessous :

- La zone urbaine de centralité, notée UA, et ses secteurs UAcm et UApm ;
- Les zones urbaine et à urbaniser de forte densité, notées UB et AUB ;
- Les zones urbaine et à urbaniser de moyenne densité, notées UC et AUC ;
- Les zones urbaine et à urbaniser de moyenne densité à dominante résidentielle, notées UD et AUD ;
- La zone urbaine de faible densité et de hameau, notée UE.

Cet encadrement de la sous-destination s'applique aussi dans le secteur à urbaniser de l'Estran à Octeville-sur-Mer à vocation d'équipements, noté AUGa, qui est localisé à proximité du pôle d'équipements mais aussi de la nouvelle résidence de l'Estran.

Dans d'autres secteurs, les conditions d'implantation de ce type de projet dépendent de la vocation de chaque zone et chaque secteur :

- Dans les secteurs UGa, secteur urbain des grands équipements sportifs et culturels, et UGb, secteur urbain d'équipements dédiés aux jardins suspendus, un projet de restaurant peut être autorisé s'il est intégré à la construction principale de l'équipement, dans le bâtiment existant ou par extension de celui-ci. De plus, le projet doit être lié à l'activité sportive, culturelle et de loisirs de l'équipement, tels

que le salon de thé L'Orangerie aux Jardins Suspendus ou encore le Stadium Bar & Grill du Stade Océane ;

- Dans la zone urbaine touristique, notée UT, et les secteurs agricole et naturel à vocation touristique, notés At et Nt, un projet de restaurant doit venir compléter l'offre touristique existante.
-

Dans la zone urbaine littorale, notée UL, des restaurants éphémères sont installés depuis quelques années sur les plages les plus fréquentés de la Communauté urbaine. Bien que ces restaurants participent à l'économie locale et propose une variété d'offre de restauration aux usagers, il est nécessaire d'encadrer leur installation dans les espaces proches de la mer. Ainsi, le règlement autorise un projet de restaurant s'il est saisonnier, très souvent dès le printemps jusqu'à la fin de l'été, et s'il est implanté dans un volume bâti existant à la date d'approbation du PLUi, afin de limiter l'extension de l'urbanisation.

Cette sous-destination est en revanche interdite en :

- Secteurs urbains littoraux, notés UDl et UEl, dans lesquels seuls les travaux à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre l'urbanisation au sens de la loi Littoral, sont autorisés ;
- Zone urbaine d'emprises ferroviaires, notée UF, dédiée à la gare du Havre et à la gare de triage de Soquence ;
- Zones urbaine et à urbaniser d'équipements, notées UG et AUG, et le secteur UGc, créé pour encadrer les aires d'accueil des gens du voyage communautaires ;
- Zone urbaine de jardins familiaux, notée UJ, réservée aux sites de jardins familiaux entourés d'espaces bâtis ;
- Secteur urbain littoral, noté ULm, correspondant aux espaces maritimes et portuaires ;
- Zone urbaine pénitentiaire, notée UP, dédiée à l'établissement pénitentiaire de la région havraise ;
- Zone urbaine de santé, notée US, réservée au maintien et au développement de l'offre de santé du territoire ;
- Zones urbaine et à urbaniser d'activités économiques, notées UY et AUY, et leurs secteurs UYa et AUYa (pour les zones économiques comprenant des constructions de plus faible emprise), UYenr (destiné au développement de la filière solaire photovoltaïque) et UYl (zone économique de Heuqueville en dehors d'une enveloppe urbaine littoral) ;
- Zone à urbaniser de faible densité, notée AUE, qui a vocation à accueillir des nouveaux logements et éventuellement quelques équipements publics si nécessaires ;
- Zones agricoles et naturelles, notées A et N, pour ne pas nuire aux conditions d'exercice des activités agricoles et forestières ;
- Secteurs agricoles et naturels de taille et de capacité d'accueil limitées, notés Ag, Ah, Ay, Nc, Nj, Nl, Ns et Ny, pour limiter l'urbanisation dans ces secteurs qui ont une vocation différente que celle de l'offre de restauration ;
- Zone naturelle aménagée, notée NA, réservée aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Zone naturelle de carrière, notée NC, correspondant au site d'exploitation de la carrière de craie de Saint-Vigor-d'Ymonville, localisé en partie Ouest du plateau.

Un projet de construction pour le commerce de gros

La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle. Cette sous-destination est largement encadrée dans le PLUi de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole : elle n'est autorisée sans restriction et sous conditions que dans quelques zones et secteurs, dans lesquels la vocation économique et commerciale est prédominante. Cela encourage l'implantation du commerce de gros dans des zones et secteurs dédiés à ce type de structure économique.

Cette sous-destination est uniquement admise en :

- Secteur urbain d'activités industrielles et portuaires à l'interface ville / port, noté Ulvp, sans restriction particulière ;
- Zones urbaine et à urbaniser d'activités économiques, notées UY et AUY, et leurs secteurs UYa, UYb, UYc, UYe, UYm, UYmg, UYqs, AUYa et AUYc, sans restriction particulière ;
- Secteur urbain d'activités économiques en dehors d'une enveloppe urbaine littorale, noté UYl, si le projet consiste à créer des annexes et extensions sans étendre l'urbanisation au sens de la loi Littoral, afin de permettre le développement de l'activité économique existante ;
- Secteur AUYb, si les constructions sont directement en lien avec la valorisation des productions agricoles locales ;
- Secteurs agricoles et naturels de taille et de capacité d'accueil limitées dédiés aux activités économiques, notés Ay et Ny, et dans lesquels les principaux commerces de gros en lien avec le monde agricole sont implantés. Pour ces STECAL, seuls les changements de destination, les annexes et les extensions sont autorisées. Ces deux dernières sont aussi limitées à 20 % de la surface de plancher de la construction principale existante, afin d'éviter les commerces de gros de grande ampleur et de garantir la bonne intégration de ce type de projet dans un environnement agricole ou naturel, et sans création de nuisances pour les constructions avoisinantes.

Dans toutes les autres zones et secteurs, un projet de commerces de gros ne pourra pas aboutir. L'interdiction du commerce de gros vise à protéger le cadre de vie, particulièrement dans les zones mixtes et résidentielles, réduire les nuisances et préserver les vocations de chaque zone.

Un projet de construction pour une activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

La sous-destination « **activité de service avec accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens. Elle s'applique aux constructions où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin, etc.) et aux constructions permettant l'accomplissement de prestations de service pour des professionnels ou des particuliers, comme les agences immobilières, les banques, les salles de sport privées, etc.

Les zones urbaines mixtes des centralités sont appropriées à ce type de projet, même si l'habitat domine parfois, notamment dans les centres-bourgs des communes rurales. Autoriser cette activité de service avec accueil d'une clientèle participe à la mixité fonctionnelle des polarités et des cœurs de village, dans les zones urbaines et à urbaniser à vocation mixte ou résidentielle, déclinées selon les niveaux de densité (UA et ses secteurs, UB et AUB, UC et AUC, UCO et ses secteurs, UD et AUD, UE).

Dans les zones économiques ci-dessous, un projet de construction pour une activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle pourra aussi être réalisable :

- Dans le secteur urbain d'activités industrielles et portuaires à l'interface ville / port, noté Ulvp ;
- Dans les zones urbaine et à urbaniser d'activités économiques, notées UY et AUY, et leurs secteurs :
    - Les secteurs urbain et à urbaniser d'activités économiques de moindre emprise au sol, notés UYa et AUYa ;
    - Le secteur urbain d'activités économiques du Parc Eco-Normandie à Saint-Romain-de-Colbosc, noté UYb ;
    - Le secteur urbain d'activités économiques dédié aux zones commerciales périphériques et aux activités commerciales en frange des centralités urbaines, noté UYc ;
    - Le secteur urbain d'activités économiques dédié aux zones d'activité mixtes d'entrée d'agglomération, noté UYe ;
    - Le secteur urbain d'activités économiques des quartiers Sud du Havre (tissu mixte à l'Ouest du Bld de Graville et site Technor), noté UYm ;
    - Le secteur urbain d'activités économiques du Parc Eco-Normandie à Saint-Romain-de-Colbosc, noté UYqs ;
    - Le secteur d'activités économiques, noté AUYc, qui correspond à l'extension de la zone commerciale de Saint-Romain-de-Colbosc.

La sous-destination « activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » peut également être admise sous condition(s) en :

- Secteurs urbains et à urbaniser d'équipements, notés UGa, UGb et AUGa, pour répondre aux besoins d'évolution des activités économiques en retrait des secteurs à vocation économique sous réserve de :
    - Être intégrée à la construction principale de l'équipement, dans le bâtiment existant ou par extension de celui-ci, et d'être liée à l'activité sportive, culturelle et de loisirs de l'équipement en UGa et UGb ;
    - Être compatible avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elle ne crée pas de nuisances pour l'environnement immédiat (bruit, odeurs, circulation, etc.) en AUGa, en particulier pour les habitations avoisinantes. La même restriction s'applique en zone à urbaniser de faible densité, notée AUE, qui a pour vocation de développer l'offre de logements et la mixité fonctionnelles dans les communes fortement rurales ;
- Zone urbaine littorale, notée UL, et son secteur Ulm, si elle est liée aux activités maritimes, nautiques, touristiques et de loisirs qui caractérisent cette zone ;
- Zone urbaine de santé, notée US, sous réserve de participer au développement d'un offre de santé ;
- Secteurs urbains d'activités économiques, notés UYd, UYm et UYl, si la construction participe au développement des activités économiques existantes et répond à un besoin. En UYl, seules sont autorisées les annexes et les extensions des constructions pour ne pas étendre l'urbanisation au sens de la loi Littoral ;
- Secteurs agricoles et naturels de taille et de capacité d'accueil limitées, notés At, Ay, Nl, Ns, Nt et Ny si :
    - La construction est nécessaire à l'activité économique, touristique (At et Nt) et de loisirs (Nl) ou l'offre de santé (Ns) qui caractérise chaque STECAL ;

- La construction doit rester mesurée et ne pas dépasser 300 m² de surface de plancher dans les STECAL accueillant des activités économiques isolées (Ay et Ny), pour encadrer l'évolution des activités économiques isolées.

Dans toutes les autres zones et secteurs, cette destination ne répond pas à leur(s) spécificité. Un projet d'activité de service avec accueil d'une clientèle ne pourra donc pas être réalisé.

Un projet de cinéma

La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L212-1 du Code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Pour consolider le cœur métropolitain havrais comme espace préférentiel d'accueil des grands équipements, les projets de cinéma sont fortement restreints puisqu'ils ne sont autorisés que dans les zones urbaines et à urbaniser de forte densité (UA, UAcm et UApm), sans restriction particulière. Dans le secteur UYe, qui correspond aux zones d'activités mixtes d'entrée d'agglomération, seules la réfection, les annexes et les extensions des cinémas existants sont autorisées. Dans toutes les autres zones, ce type de projet n'a pas vocation à être développé.

Un projet d'hôtel

La sous-destination « **hôtels** » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

Il est question de renforcer la capacité de la destination touristique à générer des retombées économiques en favorisant une offre d'hébergement touristique équilibrée entre développement et régulation des capacités d'accueil. Ainsi, un projet d'hôtel est possible dans les zones urbaines et à urbaniser à vocation mixte les plus denses (UA et ses secteurs, UB, AUB, UCO et ses secteurs).

Il est aussi possible de mener un projet d'hôtel dans les secteurs spécifiques, notamment :

- Dans les secteurs économiques où l'on retrouve déjà ce type d'établissement, pour répondre aux besoins des usagers, en secteurs urbains d'activités économiques du Parc Eco-Normandie de Saint-Romain-de-Colbosc (UYb), de zones commerciales (UYc) et d'entrée de ville (UYe) ;Dans la zone à urbaniser touristique, notée AUT, dans laquelle il est prévu de développer un projet de développement touristique, économique ou culturel en lien avec l'activité du château (hôtellerie, restauration, événementiel), à proximité du château de Gromesnil ;
- Dans le secteur naturel de taille et de capacité d'accueil limitées, noté Nt, qui correspond aux hôtels et autres hébergements touristiques dans un plus vaste ensemble naturel ;
- Le secteur d'activités économiques, noté AUYc, qui correspond à l'extension de la zone commerciale de Saint-Romain-de-Colbosc.

Dans le Stade Océane, un des grands équipements sportifs du territoire intégré au secteur urbain d'équipements, noté UGa, un hôtel a été installé au sein du complexe sportif, diversifiant les retombées économiques de l'équipement. Pour perdurer cette offre hôtelière insolite, et développer si nécessaire ce type

d'hôtel dans d'autres équipements sportifs et culturels, la sous-destination « hôtel » est autorisée de manière encadrée dans les secteurs UGa et AUGa.

Dans le secteur Nt, les nouvelles constructions, y compris les annexes, les extensions et le changement de destination d'une construction existante sont autorisées sous réserve d'être liées et nécessaires au fonctionnement d'une activité touristique.

Un autre projet d'hébergement touristique

La sous-destination « **autres hébergements touristiques** » recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs. Cela recouvre notamment les résidences de tourisme, les villages de vacances et campings, les meublés de tourisme loués plus de 120 jours par an ou avec prestations hôtelières, etc. Les bâtiments annexes et techniques de ces autres hébergements touristiques relèvent de la même sous-destination.

Pour compléter l'offre hôtelier, les zones urbaines et à urbaniser à vocation mixte des centres-villes et centre-bourgs (UA et ses secteurs, UB et AUB, UCO et ses secteurs) sont appropriées à ce type de projet ainsi que :

- Les zones urbaine et à urbaniser touristique, notée UT et AUT, qui sont dédiées au développement de l'offre touristique du territoire :
- Les secteurs agricoles et naturelles de taille et de capacité d'accueil limitées, notés At, Nc et Nt, pour maintenir les activités touristiques existantes (y compris les campings), favoriser une offre touristique complémentaire à l'offre havraise et étretataise incitant à découvrir et séjourner dans tout le territoire, soutenir l'émergence d'une offre d'hébergement insolite et promouvoir un tourisme durable.

Un projet de local ou de bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées

La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État (préfecture, etc.), des collectivités territoriales (mairie, hôtel de la Communauté urbaine, etc.), de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public (gendarmerie, caserne de pompiers, établissement pénitentiaire, etc.).

Ce type de projet est autorisé, pour répondre aux besoins des administrations publiques, dans toutes les zones urbaines et à urbaniser. Ces constructions ne sont toutefois pas autorisées dans certaines zones et secteurs puisqu'elles ne répondent pas à un besoin en lien avec la spécificité de la zone ou du secteur :

- Le secteur urbain d'équipements, noté UGc, qui correspond aux aires d'accueil des gens du voyage ;
- La zone urbaine de jardins familiaux, notée UJ ;
- Les zones urbaine et à urbaniser touristiques, notée UT et AUT ;
- Le secteur à urbaniser d'activités économiques, noté AUYb, qui correspond au secteur de relocalisation d'une entreprise de négoce agricole à Graimbouville.

Cette sous-destination est interdite dans toutes les zones agricoles et naturelles, pour préserver les milieux, sites et paysages naturels et soutenir l'activité agricole.

Un projet de local technique ou industriel des administrations publiques et assimilées

La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions et installations des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. Cela concerne par exemples les stations de traitement des eaux usées, les transformateurs électriques ou encore les dépôts de transport en commun.

Il s'agit de la seule sous-destination qui n'est interdite dans aucune zone du PLUi de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole. Si elle est autorisée dans de nombreuses zones du PLUi, le règlement prévoit des dispositions particulières dans les zones où des conflits d'usage pourraient apparaitre :

- Dans les secteurs déjà urbanisés des communes littorales et de l'estuaire, notés UDl et UEl, les constructions doivent respecter les dispositions de la loi Littoral, définies à l'article L121-8 du Code de l'urbanisme ;
- Dans la zone urbaine d'établissement pénitentiaire, notée UP, qui correspond au centre pénitentiaire du Havre, situé sur les communes de Saint-Aubin-Routot et de Gainneville, un projet de local technique ou industriel public doit être lié à la gestion et au développement de l'équipement public pénitentiaire ;
- Dans le secteur d'activités économiques, noté UYl, qui correspond à la zone économique de Heuqueville, en dehors d'une enveloppe urbaine littorale, les nouvelles constructions ne sont pas autorisées au risque d'étendre l'urbanisation au sens de la loi Littoral, mais les annexes et les extensions qui correspondent davantage à des constructions mesurées peuvent être réalisées en cas de besoin ;
- Dans les zones agricoles et naturelles strictes, notées A et N, et la zone naturelle aménagée sans construction, notée NA, les constructions et installations à vocation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisées pour ne pas compromettre les objectifs de protection des espaces tout en tenant compte des besoins des services publics et urbains, sous conditions :
    - Qu'elles soient liées à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (cimetière, station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution, transformateur d'électricité, station d'épuration, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
    - Qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ;
    - Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

Un projet d'établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale

La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement, de la maternelle aux études supérieures, incluant aussi les établissements d'enseignement professionnels et techniques et de formation pour adultes, ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers (hôpitaux,

cliniques, maisons de santé, etc.), les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Les zones urbaines et à urbaniser à vocation mixte ou résidentielle, déclinées selon les niveaux de densité (UA et ses secteurs, UB et AUB, UC et AUC, UCO et ses secteurs, UD, UDl et AUD, et UE et UEl) sont appropriés à accueillir ce type de projet.

Les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'équipements publics, à l'exception du secteur UGc (pour les aires d'accueil des gens du voyage), le STECAL à vocation d'équipements publics (Ag) et la zone urbaine de santé (US) autorisent aussi ce type de projet sans restriction particulière.

Certains secteurs économiques, dans lesquels la mixité fonctionnelle est développée par le PLUi, autorisent aussi ce type de projet :

- Le secteur d'activités industrielles et portuaires, noté Ulvp, qui correspond à l'interface ville / port ;
- Le secteur d'activités économiques, noté UYb, du Parc Eco-Normandie de Saint-Romain-de-Colbosc, qui se distingue des autres zones économiques par la diversité des activités économiques autorisées et par les prescriptions relatives au traitement paysager et environnemental de la zone ;
- Le secteur d'activités économiques, noté UYc, qui correspond aux principales zones commerciales périphériques et aux activités commerciales de type supermarché insérés en frange des centralités urbaines ;
- Le secteur d'activités économiques, noté UYe, qui correspond aux zones d'activités mixtes d'entrée d'agglomération (ZA Le Havre Plateau, du Mont-Gaillard, de la Bigne à Fosse et du Pressoir au Havre, ZA les Courtines à Harfleur, zone tertiaire de la Lézarde à Montivilliers) ;
- Le secteur d'activités économiques, noté UYm, qui correspond aux quartiers Sud du Havre, tissu mixte à l'Ouest du Boulevard de Graville et du site Technor ;
- Le secteur d'activités économiques, noté UYmg, qui correspond au site des Magasins Généraux au Havre.

Cette sous-destination est exceptionnellement admise :

- En secteur UYenr, dans lequel il est envisagé de proposer une offre de formation en lien avec le projet de centrale photovoltaïque en lieu et place de l'ancien centre sportif du HAC à Saint-Laurent-de-Brèvedent ;
- En secteur Ns pour répondre aux besoins de développement de la clinique du Petit Colmoulins à Harfleur.

Elle est interdite dans les autres zones et secteurs pour préserver leurs fonctions et vocations et limiter les atteintes aux espaces agricoles et naturels.

Un projet de salle d'art et de spectacle

La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Pour conforter et compléter l'offre en équipements dans les centralités, les zones urbaines et à urbaniser à vocation mixte ou résidentielle, déclinées selon les niveaux de densité (UA et ses secteurs, UB et AUB, UC et AUC, UCO et ses secteurs, UD et AUD, et UE) sont appropriés à accueillir ce type de projet.

Les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'équipements publics, à l'exception du secteur UGc (pour les aires d'accueil des gens du voyage), et les secteurs d'activités économiques présents dans les centralités du territoire (UYb, UYc, UYe et UYmg) autorisent aussi ce type de projet sans restriction particulière.

Dans la zone urbaine littorale, notée UL, les constructions relevant de la sous-destination « salle d'art et de spectacle » sont uniquement autorisés par changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi sous réserve d'être compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Leur réfection, leurs extensions et leurs annexes jointives sont également autorisés. Cela permet d'autoriser ce type de projet dans des espaces proches du littoral, sans générer d'extension de l'urbanisation puisque les constructions existantes sont dans ce cas réutilisées. Dans les secteurs déjà urbanisés des communes littorales et estuariennes, notés UDl et UEl, ces constructions sont autorisées si elles respectent les dispositions de la loi Littoral.

Elle est interdite dans les autres zones et secteurs pour préserver leurs fonctions et vocations et limiter les atteintes aux espaces agricoles et naturels.

Un projet d'équipement sportif

La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

Pour conforter et compléter l'offre en équipements dans les centralités, mais aussi travailler à la mise en partage des équipements et à leur complémentarité, les zones urbaines et à urbaniser à vocation mixte ou résidentielle, déclinées selon les niveaux de densité (UA et ses secteurs, UB et AUB, UC et AUC, UCO et ses secteurs, UD et AUD, et UE) et les sites à vocation d'équipements (UG, UGa, UGb, AUG et AUGa – à l'exception du secteur UGc) sont appropriés à accueillir ce type de projet.

Certaines zones et certains secteurs spécifiques, dans lesquels la mixité fonctionnelle est développée par le PLUi, autorisent aussi ce type de projet :

- Dans le secteur d'activités industrielles et portuaires, noté Ulvp, qui correspond à l'interface ville / port ;
- Dans la zone urbaine littoral, notée UL, et son secteur ULm ;
- Dans la zone urbaine de santé, notée US ;
- Dans le secteur d'activités économiques, noté UYmg, qui correspond au site des Magasins Généraux au Havre.

Cette sous-destination est admise sous en conditions en zones urbaine et à urbaniser touristique, notées UT et AUT, sous réserve d'être liée aux activités touristiques des espaces concernés. Dans les secteurs déjà urbanisés des communes littorales et estuariennes, notés UDl et UEl, ces constructions sont autorisées si elles respectent les dispositions de la loi Littoral.

Elle est interdite dans les autres zones et secteurs pour préserver leurs fonctions et vocations et limiter les atteintes aux espaces agricoles et naturels.

Un autre projet de lieu de culte

La sous-destination « **lieux de culte** » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux. Elle recouvre les établissements destinés à l'exercice d'un culte.

Pour conforter et compléter l'offre en équipements dans les centralités de la Communauté urbaine, les zones urbaines et à urbaniser à vocation mixte ou résidentielle, déclinées selon les niveaux de densité (UA et ses secteurs, UB et AUB, UC et AUC, UCO et ses secteurs, UD et AUD, et UE) et la zone urbaine d'équipements, notée UG (hors secteurs spécifiques) sont appropriés à accueillir ce type de projet.

Dans les secteurs déjà urbanisés des communes littorales et estuariennes, notés UDl et UEl, ces constructions sont autorisées si elles respectent les dispositions de la loi Littoral.

Dans les autres zones et secteurs, le PLUi n'autorise pas ce type de projet, afin de préserver la vocation des zones et de veiller à proposer ce type d'équipements à proximité des espaces d'habitat et dans un périmètre proche de différentes offres de transport en commune.

Un autre projet d'équipement recevant du public

La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire à un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage et les équipements publics dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête, assurer la permanence d'un parti politique, offrir des locaux aux associations, etc.

Pour conforter et compléter l'offre en équipements dans les centralités, les zones urbaines et à urbaniser à vocation mixte ou résidentielle, déclinées selon les niveaux de densité (UA et ses secteurs, UB et AUB, UC et AUC, UCO et ses secteurs, UD et AUD, et UE) sont appropriés à accueillir ce type de projet.

Dans les zones urbaines et à urbaniser d'équipements (UG, UGa, UGb, AUG et AUGa), ce type de projet a également sa place. Dans le secteur UGc, qui correspond aux aires d'accueil des gens du voyage, les autres équipements publics doivent impérativement être liés à la vocation du secteur.

En complément, d'autres zones et secteurs spécifiques autorisent ce type de projet d'équipements publics :

- Le secteur d'activités industrielles et portuaires, noté Ulvp, qui correspond à l'interface ville / port ;
- La zone urbaine de santé, notée US ;
- Les secteurs urbains d'activités économiques :
    - Le secteur d'activités économiques, noté UYb, du Parc Eco-Normandie de Saint-Romain-de-Colbosc, qui se distingue des autres zones économiques par la diversité des activités économiques autorisées et par les prescriptions relatives au traitement paysager et environnemental de la zone ;
    - Le secteur d'activités économiques, noté UYc, qui correspond aux principales zones commerciales périphériques et aux activités commerciales de type supermarché insérés en frange des centralités urbaines ;
    - Le secteur d'activités économiques, noté UYe, qui correspond aux zones d'activités mixtes d'entrée d'agglomération (ZA Le Havre Plateau, du Mont-Gaillard, de la Bigne à Fosse et du Pressoir au Havre, ZA les Courtines à Harfleur, zone tertiaire de la Lézarde à Montivilliers) ;
    - Le secteur d'activités économiques, noté UYmg, qui correspond au site des Magasins Généraux au Havre ;

    - Le secteur d'activités économiques, noté AUYc, qui correspond à l'extension de la zone commerciale de Saint-Romain-de-Colbosc ;
- Les secteurs agricoles et naturels de taille et de capacité d'accueil limitées :
    - Le STECAL Ag, qui correspond aux sites d'équipements publics.

Cette sous destination est exceptionnellement admise en :

- Zone urbaine de jardins familiaux, notée UJ, pour le bon fonctionnement de ces espaces, notamment en autorisant les constructions techniques et les constructions légères de type abris de jardin ou serre ;
- Zone urbaine littorale, notée UL, et son secteur ULm, à condition d'être liée aux activités maritimes, nautiques, touristiques et de loisirs des plages du territoire ;
- Secteurs déjà urbanisés des communes littorales et estuariennes, notés UDl et UEl, à condition de respecter les dispositions de la loi Littoral.

Elle est interdite dans les autres zones et secteurs pour préserver leurs fonctions et vocations et limiter les atteintes aux espaces agricoles et naturels.

Un projet de construction industrielle

La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.

La zone urbaine d'activités industrielles et portuaires, notée UI, qui correspond aux espaces économiques de la zone industrialo-portuaire du Havre, est appropriée pour accueillir ce type de projet. Cette disposition affirme la zone industrialo-portuaire comme pôle économique d'envergure nationale et européenne en lien avec l'axe Seine.

Dans d'autres espaces à vocation économique, les projets industriels sont autorisés de manière encadrée :

- Dans les secteurs d'activités industrielles et portuaires, notés Ula et Ulvp, et les zones urbaine et à urbaniser d'activités économiques, notées UY et AUY, et leurs secteurs UYa, UYb, UYe, UYm, UYqs, UYenr et AUYa, les constructions à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone industrialo-portuaire et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat (bruit, odeurs, circulation, etc.) pour limiter les conflits d'usage ;
- Dans le secteur UYenr, les constructions industrielles sont autorisées à condition d'être liées à la filière d'énergie solaire photovoltaïque ;
- Dans les STECAL Ay et Ny, les constructions industrielles sont limitées à 300 m^2 de surface de plancher et ne doivent pas nuire à l'activité agricole et ne pas artificialiser des sols présentant une valeur agricole ou écologique.

Elle est interdite dans les autres zones et secteurs pour maîtriser les impacts sur l'environnement et les nuisances engendrées par l'activité industrielle.

Un projet d'entrepôt

La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données. Cela inclut également les équipements de logistique urbaine de proximité.

La zone urbaine d'activités industrielles et portuaires, notée UI, et son secteur UIa dédié aux parcs logistiques de la zone industrialo-portuaire du Havre sont appropriés pour accueillir un projet d'entrepôt. Ce sont d'ailleurs des espaces dans lesquels le nombre d'entrepôts existant est conséquent. Il est donc question de renforcer la vocation logistique du territoire en lien avec son rôle de tête de pont de la vallée de la Seine.

Le secteur urbain d'activités économiques des quartiers sud de la ville du Havre, noté UYqs, est un quartier en transition entre passé industriel et diversification des usages. La logistique est en autre une activité qui s'est développée dans ce quartier, dans lequel les entrepôts sont autorisés sans restriction, afin de perdurer l'activité économique.

Cette sous-destination est admise sous condition :

- Pour contrôler les nuisances pouvant être générées par l'activité économique et limiter les conflits d'usage, particulièrement avec les résidents :
    - En secteur urbain de centralité, noté UApm, qui correspond au centre reconstruit de la ville du Havre pour garantir la bonne insertion des entrepôts dédiés à la logistique urbaine uniquement. Ceux-ci sont autorisés sous réserve que le projet concerne une surface inférieure ou égale à 1000 m^2, sans logement au-dessus des locaux d'activité, et dont l'activité de stockage, chargement/déchargement de marchandises s'effectuera exclusivement au sein des locaux et l'activité de livraison, le cas échéant, opérée avec des porteurs décarbonés ;
    - En secteur urbain d'activités industrielles et portuaires, noté UIvp, qui correspond à l'interface de transition ville / port au Havre, les entrepôts doivent être compatibles avec le caractère des zones économiques et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat (bruit, odeurs, circulation, etc.), et présenter une emprise au sol inférieure à 10000 m^2 par unité foncière ;
    - En secteurs agricole et naturel de taille et de capacité d'accueil limitées, notés Ay et Ny, les entrepôts sont autorisés s'ils sont compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants, s'ils ne sont pas source de nuisances pour l'environnement immédiat (bruit, odeurs, circulation, etc.), et s'ils présentent une surface de plancher inférieure à 300 m^2.

Dans la zone urbaine d'activités économiques, les entrepôts sont autorisés sous certaines conditions, selon les caractéristiques et les spécificités économiques de chaque secteur :

- Dans les zones UY et AUY et les secteurs UYa, UYb, UYmg, UYm, AUYa et AUYc, les constructions relevant de la sous-destination « entrepôt » sont autorisées sous réserve d'être compatible avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants, de ne pas être pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat (bruit, odeurs, circulation, etc.) et de présenter une surface de plancher inférieure à :
    - 10 000 m^2 par unité foncière dans les zones UY et AUY et les secteurs UYmg et UYm ;
    - 2000 m^2 par unité foncière dans les secteurs UYa, UYb, AUYa et AUYc ;

- Dans les secteurs UYc et UYe, les constructions relevant de la sous-destination « entrepôt » sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants, de ne pas être pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat (bruit, odeurs, circulation, etc.), de répondre aux besoins de logistique commerciale de proximité du territoire et de présenter une surface de plancher inférieure à 2000 m² par unité foncière ;
- Dans le secteur UYd, les constructions relevant de la sous-destination « entrepôt » sont autorisées à condition d'être liées aux infrastructures et aux activités aéroportuaires et d'aviation de loisirs ;
- Dans le secteur AUYb, les constructions relevant de la sous-destination « entrepôt » sont autorisées sous réserve qu'elles soient directement en lien avec la valorisation des productions agricoles locales.

Elle est interdite dans les autres zones et secteurs dans un souci de gestion économe des espaces équipés ou destinés à répondre à l'objectif de production de logements, des espaces agricoles et naturels.

Un projet de bureau

La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées. Elle recouvre aussi les constructions des administrations dont l'accueil du public est limité.

La zone urbaine de centralité, notée UA, y compris ses secteurs UAcm et UApm, est appropriée pour accueillir ce type de projet. Le cœur métropolitain du Havre représente l'essentiel de l'immobilier d'entreprise et une grande partie des emplois tertiaires de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole. Cette représentation doit être renforcée afin de créer un écosystème économique riche et dynamique. Pour ce faire, le cœur métropolitain doit cultiver son identité territoriale et s'imposer comme le lieu préférentiel d'implantation des sièges sociaux et autre immobilier d'entreprise structurant pour la vie économique du territoire.

Certains secteurs urbains à vocation économique sont également ciblés pour répondre aux objectifs de dynamisme économique et accueillir de nouvelles activités tertiaires et les sièges des entreprises :

- Le secteur d'activités industrielles et portuaires, noté Ulvp, qui correspond à l'interface ville / port ;
- Le secteur d'activités économiques, noté UYb, du Parc Eco-Normandie de Saint-Romain-de-Colbosc, qui se distingue des autres zones économiques par la diversité des activités économiques autorisées et par les prescriptions relatives au traitement paysager et environnemental de la zone ;
- Le secteur d'activités économiques, noté UYe, qui correspond aux zones d'activités mixtes d'entrée d'agglomération (ZA Le Havre Plateau, du Mont-Gaillard, de la Bigne à Fosse et du Pressoir au Havre, ZA les Courtines à Harfleur, zone tertiaire de la Lézarde à Montivilliers) ;
- Le secteur d'activités économiques, noté UYm, qui correspond aux quartiers Sud du Havre, tissu mixte à l'Ouest du Boulevard de Graville et du site Technor.

Cette sous-destination est admise sous condition en :

- Zone urbaine d'activités industrielles et portuaires, notée UI, et son secteur UIa dédié aux principaux parcs logistiques, pour ne pas écarter les activités tertiaires et les sièges des entreprises dans un contexte de transition du paysage maritime, portuaire, industriel et logistique du territoire ;

- Secteurs urbains d'activités économiques, notés UYd et UYenr, si les bureaux sont liés à la vocation de chaque zone :
    - Aux infrastructures et aux activités aéroportuaires et d'aviation de loisirs en UYe ;
    - À la filière d'énergie solaire photovoltaïque en UYenr.

Elle est interdite dans les autres zones et secteurs dans un souci de gestion économe des espaces équipés ou destinés à répondre à l'objectif de production de logements, des espaces agricoles et naturels.

Un projet de centre de congrès et d'exposition

La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant, tels que les centres, palais et parcs d'exposition, les zéniths, etc.

Seule la zone urbaine de centralité, notée UA, y compris ses secteurs UAcm et UApm, autorise ce type de projet. En effet, le choix de positionnement d'un projet de centre de congrès et d'exposition porte avant tout sur l'attractivité du site, l'accessibilité et la connectivité grâce aux transports en commun et la capacité d'accueil adaptée aux grands événements. Pour consolider le cœur métropolitain havrais comme espace préférentiel d'accueil des grands équipements, ce type de projet ne peut être réalisé en dehors de la zone UA, et ses secteurs.

Un projet de cuisine dédiée à la vente en ligne

La sous-destination « **cuisine dédiée à la vente en ligne** » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client, soit récupérées sur place. Il s'agit de locaux de type « dark kitchen » qui ne prévoient pas la possibilité d'accueillir une clientèle pour se restaurer sur place.

Le secteur urbain d'activités industrielles et portuaires correspondant à l'interface ville / port du Havre, noté Ulvp, et la zone à urbaniser d'activités économiques, notée AUY, et son secteur AUYa sont appropriés pour ce type de projet.

L'autorisation des cuisines dédiées à la vente en ligne dans un PLUi doit être équilibrée pour favoriser l'innovation économique tout en préservant la qualité de vie urbaine. C'est pour cela que certaines zones du PLUi de la Communauté urbaine autorisent ce type de projet, sous réserve qu'il soit compatible avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'il ne soit pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat (bruit, odeurs, circulation, etc.). Il s'agit de :

- La zone urbaine de centralité, notée UA, et ses secteurs UAcm et UApm, pour soutenir l'économie locale à proximité immédiate de la demande ;
- La zone urbaine d'activités économiques, notée UY, et ses secteurs UYa, UYb, UYc, UYe, UYm, UYmg et UYqs, pour encourager le développement économique tout en évitant les nuisances.

La sous-destination est interdite dans les autres zones et secteurs pour maîtriser les nuisances engendrées par l'activité économique.

4.3.2. Les conditions d'implantation, de hauteur, d'emprise et de densité pour les extensions et les annexes des habitations en zones agricole et naturelle (article 1)

En cas de projet d'extension ou d'annexes des bâtiments d'habitation existants dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, l'article L151-12 du Code de l'urbanisme fixe que le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier.

Les dispositions fixées sont communes aux zones A et N, et permettent de faire évoluer de manière raisonnée les habitations existantes, à condition de ne pas créer de logement supplémentaire :

	Dispositions	Justifications
Zone d'implantation	En dehors des clos-masures identifiés au L151-19 du Code de l'urbanisme, les annexes doivent être 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. Cette distance est réduite à 20 mètres pour les communes concernées par l'application de la loi Littoral.	Cette distance maximale par rapport à la construction principale permet d'adapter l'implantation aux contraintes du site sans que cela n'ait pour effet d'étaler ou de disperser excessivement les constructions. Dans les communes littorales, la réduction de cette distance portée à 20 mètres garantit la construction des annexes au plus proche de la construction principale. Ainsi, les annexes ne constituent pas une extension de l'urbanisation au sens de la loi Littoral.
Hauteur	La hauteur des extensions et des annexes jointives ne doit pas dépasser la hauteur du logement existant. La hauteur des annexes non jointives est limitée à 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.	La hauteur maximale est limitée pour tenir compte des caractéristiques architecturales du bâtiment existant ou des hauteurs traditionnelles des habitations cauchoises.
Emprise au sol	L'emprise au sol globale des extensions ne doit pas dépasser 20 % de celle du logement existant, si celle-ci dépasse 250 m^2 à la date d'approbation du PLUi ; ou 50 m^2 lorsque l'emprise au sol du logement existant est inférieure à 250 m^2. L'emprise au sol d'une annexe ne doit pas dépasser 50 m^2, à compter de la date d'approbation du PLUi.	L'emprise au sol définie dans les zones A et N ne fait pas référence à une emprise au sol globale à l'échelle de l'unité foncière puisque les nouveaux logements ne sont pas admis. L'emprise au sol est gérée selon la nature des travaux : une extension ou une annexe. Pour les extensions, deux modes de calcul de l'emprise au sol maximale sont proposés, afin de trouver un équilibre entre les petits, moyens et grands logements. Une extension de 20 % permet une croissance mesurée sans entraîner une urbanisation excessive des grands logements. Appliquer ces mêmes 20 % serait trop restrictif pour les petits et moyens logements ; fixer un seuil de 50 m^2 garantit une extension suffisante pour des besoins réels d'adaptation.

		Pour les annexes, l'emprise au sol maximale est limitée à 50 m^2 par annexe pour limiter les dimensions de la zone d'implantation.
Densité	Le nombre d'extensions et d'annexes nouvelles est limité à trois par logement existant (ou par bâtiment identifié au document graphique comme pouvant changer de destination) à la date d'approbation du PLUi.	Les annexes et les extensions des habitations isolées doivent rester mesurées. Ce principe de densité permet de faire évoluer les constructions existantes, selon les besoins des propriétaires, sans étendre de manière considérable l'urbanisation diffuse.

4.3.3. Les dispositions dans les espaces remarquables du littoral (article 1)

Dans les zones agricole et naturelle des espaces remarquables du littoral, notées AR et NR, les dispositions sont reprises de l'article R121-5 du Code de l'urbanisme définissant les aménagements légers et les extensions limitées pouvant être implantés dans les espaces et milieux remarquables.

Il est à noter qu'aucune construction n'est autorisée dans la zone naturelle maritime des espaces remarquables du littoral, notée NMR. Dans ces espaces protégés, sont seulement admis :

- Les canalisations souterraines du réseau public de transport ou de distribution d'électricité visant à promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables ;
- Les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces ou milieux naturels.

4.3.4. Les dispositions en matière de mixité fonctionnelle et sociale (article 2)

Le PLUi de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole encadre dans certains secteurs identifiés sur le plan des hauteurs, des implantations et des secteurs de mixité sociale et fonctionnelle le respect de la mixité sociale et fonctionnelle. Ces secteurs sont définis soit par obligation règlementaire, notamment en matière de production de logements sociaux, soit par volonté d'encadrer la diversification de l'offre de logements, soit pour garantir le maintien des commerces et services de proximité dans les polarités et les cœurs de bourg. Ces dispositions participent à la diversification de l'offre de logements, selon les attentes des habitants, mais aussi au renforcement du dynamisme économique et commerciale de la Communauté urbaine, conformément aux orientations du PADD. Ainsi, le PLUi prévoit des dispositions règlementaires pour la taille des logements, la production de logements sociaux et la protection des cases commerciales.

La taille des logements est règlementée sur un secteur de la ville du Havre, dans lequel l'offre de petits logements, en particulier le logement étudiant, est aujourd'hui trop importante par rapport à la demande. Dans ce secteur, il est prévu d'imposer une proportion de 75 % de T2 ou plus pour les opérations de logement.

La production de logements sociaux, dans un souci de diversification de l'offre de logements, est aussi imposée dans 15 secteurs, dans les communes de Criquetot-l'Esneval, Gonfreville-l'Orcher, Montivilliers, Octeville-sur-Mer, Sainte-Adresse, Saint-Jouin-Bruneval et Saint-Romain-de-Colbosc. Pour chaque site, une part minimale de logements sociaux est imposée par opération. Cette disposition vise à respecter les quotas imposés dans certaines communes (un minimum de 25 % de logements sociaux dans leur parc dans les communes de plus de 3 500 habitants), à lutter contre la pénurie de logements abordables dans les communes ou la demande est importante et de favoriser la mixité sociale y compris dans les communes rurales du territoire.

Les commerces de proximité sont essentiels au dynamisme du territoire et à la qualité du cadre de vie des habitants, particulièrement dans les communes rurales. Dans plus de la moitié des communes du territoire, les cases commerciales ou linéaires commerciaux sont protégés au titre du Code de l'urbanisme. Cette disposition garantit le maintien des commerces de proximité dans les centralités et les cœurs de bourg, soutient l'économie locale et les petites entreprises et lutte contre l'expansion et la multiplication des grandes surfaces. Deux niveaux de prescription ont été définis en relation avec les communes pour distinguer les secteurs où les rez-de-chaussée commerciaux doivent être préservés et d'autres où l'objectif de maintenir une animation des rez-de-chaussée intégrant les activités de service.

4.4. Comment prendre en compte mon environnement ?

Le règlement du PLUi de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole prévoit des règles applicables à l'ensemble des zones en matière de volumétrie et d'implantation des constructions (article 3), de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (article 4), de traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions (article 5), et de stationnement (article 6).

En complément, ou nonobstant les dispositions applicables à l'ensemble des zones, des prescriptions règlementaires peuvent être fixées dans les dispositions applicables à chaque zone.

4.4.1. Volumétrie et implantation des constructions (article 3)

Des dispositions transversales à l'ensemble des zones

L'article 3.1 de chaque zone fixe l'**emprise au sol** à ne pas dépasser par unité foncière pour chaque zone et chaque secteur, à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs mentionnés à l'article L151-11 du Code de l'urbanisme lorsqu'ils sont autorisés. Cette dérogation permet davantage de souplesse pour les constructions techniques publics nécessaires pour l'intérêt collectif, qui peuvent avoir des caractéristiques techniques particulières.

Dans certaines zones et certains secteurs, l'emprise au sol n'est pas règlementée pour faciliter l'implantation des opérations, notamment dans les secteurs où la taille des unités foncières est restreinte et ou le niveau de densité est important. En complément, certaines destinations et sous-destinations sont exonérées de ces prescriptions d'emprise au sol. C'est par exemple le cas pour les constructions agricoles, les équipements ferroviaires et pénitentiaires, etc. Ces constructions spécifiques et techniques engendrent d'importants besoins en foncier. D'autres règles d'implantation, de volumétrie et de végétalisation permettent d'encadrer la densité de ces projets.

Le plan des hauteurs, des implantations et des secteurs de mixité sociale et fonctionnelle définit les règles de **hauteurs** maximales qui s'appliquent aux constructions, installations et aménagements autorisés. Il fixe à l'échelle d'un secteur, d'un îlot ou d'une parcelle une hauteur totale maximale autorisée et / ou une hauteur totale et une hauteur de façade maximales autorisées.

Cette méthode d'application des règles de hauteur permet d'adapter les hauteurs maximales autorisées selon les caractéristiques observées dans les centres-villes, centres-bourgs et hameaux, en faisant abstraction des limites de zones et de secteurs du PLUi.

Pour toutes les zones, des dérogations plus souples sont fixées dans le PLUi pour :

- Les constructions et installations techniques, sans aucune restriction ;
- Les constructions implantées en limite séparative, qui peuvent s'aligner à la hauteur de la construction existante, sur la parcelle voisine, à laquelle elles viennent s'adosser ;
- Les extensions et les annexes non jointives, qui peuvent s'aligner à la hauteur de la construction existante.

Des dérogations plus strictes sont également inscrites au PLUi, afin de limiter la hauteur des constructions annexes (non jointives) des habitations. Celles-ci sont limitées à 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, limitant ainsi leur impact visuel sur l'unité foncière et vis-à-vis de la construction principale.

De plus, le long des venelles identifiées sur le plan des hauteurs, des implantations et des secteurs de mixité sociale et fonctionnelle, les constructions ne doivent pas dépasser une hauteur de 9 mètres si elles sont implantées dans une bande de 15 mètres calculées depuis l'alignement des venelles. Cette disposition est cohérente avec la hauteur des constructions observées dans les cœurs d'îlots desservis par des venelles et avec le type de construction souhaité : construction à usage d'habitation individuelle dense.

Certaines rues de la ville du Havre bénéficient d'une règle spécifique dans des secteurs où la règle générale de hauteur est importante. Il s'agit de la hauteur relative, liée à la distance qui sépare la construction de l'alignement opposé, déterminée par un coefficient : cette hauteur relative ne doit pas dépasser 1,5 fois la plus petite distance horizontale séparant cette construction des alignements opposés. Cette hauteur relative permet de moduler la hauteur en fonction de la largeur des voies et de limiter les constructions de grande hauteur le long des voies étroites.

L'article 3.3 de chaque zone et de chaque secteur encadre l'**implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**, qui peut être problématique pour les circulations piétonnes et pour la sécurité des accès routiers. Des dispositions communes s'appliquent tout de même à l'ensemble du territoire de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole, notamment la dérogation pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs mentionnés à l'article L151-11 du Code de l'urbanisme lorsqu'ils sont autorisés qui bénéficient d'une dérogation. Pour tenir compte de l'implantation parfois spécifique de ces constructions techniques, aucune règle d'implantation n'est définie. La même dérogation s'applique aux annexes de moins de 20 m^2 d'emprise au sol et moins de 3,5 mètres de hauteur. Ces annexes de faible emprise, de type abris de jardin ou garage auront alors un faible impact et nécessitent parfois une implantation plus souple sur une propriété.

Pour toutes les zones, des dérogations plus souples sont fixées dans le PLUi pour :

- Tenir compte de la présence de risques, des conditions topographiques ou de circulation, de la présence d'un élément de paysage identifié au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme ;
- Tenir compte d'une discipline architecturale ou d'une composition urbaine d'ensemble à l'échelle d'îlot ou d'une rue ;
- Tenir compte des reculs observés des constructions des unités foncières voisines ;
- Les extensions et les annexes jointives, qui peuvent s'aligner à la construction existante, à condition de ne pas réduire la distance entre la voie et la construction principale si la règle de la zone n'est pas respectée à la date d'approbation du PLUi ;

- Le long des venelles reportées sur le règlement graphique, pour la ville du Havre, où le recul doit systématiquement être en retrait ou en ordre discontinu à l'alignement des voies pour éviter un effet de couloir oppressant et préserver le caractère aéré des venelles.

Les articles L111-6 et L111-7 du Code de l'urbanisme s'appliquent aux routes listées par le décret n°2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation, soit sur le territoire de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole les routes départementales et nationales et les autoroutes suivantes : D111E, D481, D489, D925, D940, D982, D6015, D6382, N282, N1029, A29 et A131.

Le long de ces **voies classées à grande circulation** et en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière ; dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation, en application du Code de l'urbanisme.

L'article L111-7 du même Code prévoit tout de même une dérogation, puisque ces reculs ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole, pour lesquels le PLUi fixe un recul minimal de 35 mètres de l'axe de la voie, le but étant de maintenir les constructions en retrait de ces principaux axes ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;
- Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique ;
- À l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Pour ces dernières, le règlement autorise leur implantation uniquement dans le dans le prolongement de la construction principale, afin de ne pas aggraver la non-conformité avec les dispositions règlementaires nationales.

En application de l'article L111-8 du Code de l'urbanisme, il est possible de réaliser une d'une étude d'entrée de ville permettant de déroger aux reculs imposés par les articles L111-6 et L111-7 du Code de l'urbanisme. Cette étude démontre que la réduction du recul imposé par le Code de l'urbanisme est compatible avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, en fonction des spécificités locales du territoire.

Quatre communes ont justifié d'une implantation différente dans le cadre d'une étude d'entrée de ville, chacune étant annexée au PLUi. Il s'agit de trois zones d'ouverture à l'urbanisation, qui bénéficient d'un recul adapté selon le projet :

- Le long de la D31A, à Épouville : la zone UY du Mesnil a fait l'objet d'une étude lors de son urbanisation. Un recul de 5 mètres par rapport à l'espace public, soit environ 35 mètres par rapport à l'axe de la voie classée à grande circulation, est reporté dans le PLUi ;
- Le long de la D940, à Cauville-sur-Mer : la zone à urbaniser AUC a vocation à accueillir de nouveaux logements, sous réserve d'interdire les accès sur la voie classée à grande circulation, de prévoir un traitement paysager limitant les nuisances sonores et visuelles de l'axe routier, et de reculer les constructions d'au moins 35 mètres par rapport à l'emprise publique ;

- Le long de la D940, au Havre : les zones UYd (aéroport), UY (casse automobile) et UD, situées en entrée de ville depuis Octeville-sur-Mer, sont encadrées par un recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la D940 ;
- Le long de la RD.6015 à Saint-Aubin-Routot, au droit des deux secteurs d'OAP, où les prescriptions d'implantation du règlement écrit des différentes zones concernées s'appliquent ;
- Le long de la D6015, à Saint-Romain-de-Colbosc : les zones UYc et AUY sont encadrées par un recul d'au moins 30 mètres par rapport à l'axe de la voie classée à grande circulation.

D'autres **bandes de recul** sont reportées sur le plan des hauteurs, des implantations et des secteurs de mixité sociale et fonctionnelle. À l'intérieure de ces bandes de recul ne sont autorisées que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, et les annexes et extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles soient implantées avec un recul minimum similaire à celui de la construction principale à laquelle elles sont associées. Ces bandes de recul se justifient notamment par la proximité avec un axe majeur du territoire, classé à grande circulation. Ces bandes de recul permettent de maintenir un certain recul des constructions avec les axes fortement fréquentés dans les zones déjà urbanisés, c'est-à-dire dans les secteurs ou l'article L111-6 du Code de l'urbanisme ne s'applique pas.

Le PLUi prévoit également des bandes d'inconstructibilité, dans lesquelles toutes les constructions, y compris les annexes et les extensions sont interdites. Ces bandes d'inconstructibilité préservent le patrimoine paysager de la ville du Havre dans des zones urbaines, notamment les perspectives urbaines et les espaces verts. Elles sont reportées le long d'axes principaux, notamment la D940, la rue Félix Faure, le boulevard Winston Churchill et les infrastructures routières du quartier de Caucriauville. Elles sont également présentes à Sainte-Adresse, le long de l'avenue de l'Hippodrome, de la rue Gustave Lennier et du boulevard Dufayel. Ces bandes d'inconstructibilité permettent de préserver l'alignement bâti existant de ce secteur.

Pour finir, le plan des hauteurs, des implantations et des secteurs de mixité sociale et fonctionnelle dispose aussi de bandes d'inconstructibilité limitée et de bandes de constructibilité spécifique, au Havre et à Sainte-Adresse. Dans ces bandes spécifiques, les constructions sont autorisées sous réserve de respecter des hauteurs adaptées. En effet, les hauteurs maximales autorisées sont alors moins importantes que celles des la disposition générale, notamment pour éviter un effet de couloir oppressant et garantir les perspectives visuelles vers le littoral.

Pour la ville du Havre, il est aussi prévu des bandes de constructibilité spécifiques dans les secteurs de la cité-jardin d'Aplemont et de la Costière, qui sont deux ensembles urbains particuliers, et de la plage :

- La cité-jardin d'Aplemont est un ensemble résidentiel conçu dans l'entre-deux-guerres, suivant les principes du mouvement des cités-jardins développé en Europe au début du 20ème siècle ;
- La Costière est une formation géographique située sur les hauteurs de la ville, marquant la transition entre le centre-ville reconstruit après la Seconde Guerre mondiale et les quartiers périphériques ;
- La plage du Havre est un lieu emblématique de la ville, offrant un large éventail d'aménagements pour les loisirs, la détente et les activités nautiques, à deux pas du centre-ville.

Pour les deux ensembles résidentiels, des règles d'implantation et de hauteur viennent compléter les dispositions générales. Pour la plage du Havre, seules les constructions saisonnières, en référence aux restaurants démontables de la promenade, sont autorisées dans la bande de constructibilité.

L'article 3.4 de chaque zone et de chaque secteur encadre l'**implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**, à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs mentionnés à l'article L151-11 du Code de l'urbanisme lorsqu'ils sont autorisés. Cette dérogation permet davantage de souplesse pour les constructions techniques publics nécessaires pour l'intérêt collectif, qui peuvent avoir des caractéristiques techniques particulières. La même dérogation s'applique aux annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol et moins de 3,5 mètres de hauteur. Ces annexes de faible emprise, de type abris de jardin ou garage auront alors un faible impact et nécessitent parfois une implantation plus souple sur une propriété.

Des grands principes applicables à l'ensemble du territoire viennent compléter les prescriptions de chaque zone et chaque secteur du PLUi. En effet, toute nouvelle construction réalisée en zone urbaine ou à urbaniser doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites de zones agricoles et naturelles. Cette disposition vise à garantir un développement harmonieux entre densification de l'espace bâti et préservation des ressources naturelles et agricoles. Cette distance permet également de prévoir un masque végétal entre les deux occupations du sol pour réduire les conflits d'usage et recréer une ceinture paysagère autour des constructions, à l'image d'un clos-masure.

Des dérogations permettent aussi une implantation différente, qui s'appliquent à l'ensemble du territoire, pour tenir compte de la présence de risques, des conditions topographiques, de la présence d'un élément de paysage protégé, en cas de discipline architecturale ou de composition urbaine d'ensemble à l'échelle de l'îlot ou de la rue, ou encore pour tenir compte du recul d'une construction existante.

Le règlement rappelle également que, pour toute division parcellaire non concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, chaque nouveau lot, incluant la parcelle d'origine à la date d'approbation du PLUi, doit respecter les règles d'implantation par rapport aux limites séparative autorisées avant division. Cette disposition permet un développement équilibré de la densité et une homogénéité de la configuration parcellaire. Ainsi, chaque lot reste conforme aux orientations générales d'aménagement définies par le PLUi.

Sur une même unité foncière, le PLUi ne règlemente pas l'implantation des constructions, à l'exception des dispositions relatives aux annexes des habitations en zones A et N. Cette souplesse garantit aux propriétaires d'aménager leur terrain selon leurs envies, dans la mesure où les constructions respectent les reculs par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives.

En zone urbaine de centralité (UA, UAcm, UApm)

Dispositions	Justifications
Emprise au sol	
Emprise au sol **non réglementée** pour les unités foncières de moins de 200 m²	Pour renforcer les centralités comme lieux privilégiés d'intensité urbaine. Pour permettre les opérations de renouvellement urbain et de densification dans les centralités, où les parcelles sont souvent de petite taille. Pour adapter les projets selon la taille de l'unité foncière, tout en optimisant le foncier, y compris pour les plus petites parcelles.
Emprise au sol limitée à **85 %** de l'unité foncière, si elle est comprise entre 200 m² et 500 m²	
Emprise au sol limitée à **70 %** de l'unité foncière, si elle est supérieure à 500 m²	

Dispositions	Justifications
Emprise au sol **non réglementée** pour les équipements d'intérêt collectif et services publics en UAcm	Pour répondre aux différents besoins en équipements et services publics des habitants
Hauteur	
Dispositions applicables à l'ensemble du territoire et plan des hauteurs, des implantations et des secteurs de mixité sociale et fonctionnelle.	
7 niveaux maximum si la hauteur est limitée à 25 mètres	Pour garantir une bonne insertion des nouvelles constructions au sein du Centre reconstruit du Havre, inscrit sur la Liste du patrimoine mondial par l'UNESCO.
25 mètres et **5 niveaux + combles** maximum dans le quartier Saint-François, délimité par les quais de Lambardie, Casimir Delavigne, de L'île et Michel Féré	
Par rapport aux voies et emprises publiques	
Dispositions applicables à l'ensemble du territoire et plan des hauteurs, des implantations et des secteurs de mixité sociale et fonctionnelle.	
En ordre continu ou discontinu à l'alignement de l'emprise publique	Pour garantir une densité dans les centralités, sans engendrer un effet couloir. Pour rythmer l'organisation des façades.
Par rapport aux limites séparatives	
Implantation sur **une ou plusieurs limites séparatives** ou avec un recul minimum de **3 mètres**	Pour renforcer les centralités comme lieux privilégiés d'intensité urbaine. Pour maintenir l'alternance entre le bâti et les espaces ouverts.
Sur une même unité foncière	
Disposition non réglementée	

En zones urbaine et à urbaniser de forte densité (UB, AUB)

Dispositions	Justifications
Emprise au sol	
Emprise au sol **non réglementée** pour les unités foncières de moins de 200 m²	Pour renforcer les centralités comme lieux privilégiés d'intensité urbaine. Pour permettre les opérations de renouvellement urbain et de densification dans les centralités, où les parcelles sont souvent de petite taille. Pour adapter les projets selon la taille de l'unité foncière, tout en optimisant le foncier, y compris pour les plus petites parcelles.
Emprise au sol limitée à **70 %** de l'unité foncière, si elle est comprise entre 200 m² et 500 m²	
Emprise au sol limitée à **50 %** de l'unité foncière, si elle est supérieure à 500 m²	
Hauteur	
Dispositions applicables à l'ensemble du territoire et plan des hauteurs, des implantations et des secteurs de mixité sociale et fonctionnelle.	

Dispositions	Justifications
En cas d'implantation en limite(s) séparative(s), hauteur limitée à **un étage droit de moins** par rapport à la hauteur maximale autorisée si celle-ci dépasse le volume de type R+C (rez-de-chaussée + combles)	Pour limiter la perte d'ensoleillement sur les fonds voisins et l'effet « mur » dans les secteurs où la hauteur maximale est importante.
Implantation **dans le profil** d'une construction existante implanté en mitoyenneté	Pour garantir l'harmonie et l'esthétique des secteurs dans lesquels sont intégrés les projets.
Par rapport aux voies et emprises publiques	
Dispositions applicables à l'ensemble du territoire et plan des hauteurs, des implantations et des secteurs de mixité sociale et fonctionnelle.	
Implantation **en ordre continu ou discontinu** à l'alignement de l'emprise publique ou avec un recul minimum de **3 mètres**	Pour garantir une densité dans les centralités, sans engendrer un effet couloir. Pour rythmer l'organisation des façades. Pour permettre le stationnement d'un véhicule entre la construction et l'espace public.
Par rapport aux limites séparatives	
Implantation sur **une ou plusieurs limites séparatives** ou avec un recul minimum de **3 mètres**	Pour renforcer les centralités comme lieux privilégiés d'intensité urbaine. Pour maintenir l'alternance entre le bâti et les espaces ouverts.
Sur une même unité foncière	
Disposition non réglementée	

En zones urbaine et à urbaniser de moyenne densité (UC, AUC)

Dispositions	Justifications
Emprise au sol	
Emprise au sol limitée à **40 %** de l'unité foncière	Pour promouvoir la sobriété dans l'utilisation des espaces et des sols. Pour densifier de manière encadrée les cœurs de bourg. Pour maintenir les espaces végétalisées et garantir le cadre de vie des communes rurales dans les secteurs bâtis.
Hauteur	
Dispositions applicables à l'ensemble du territoire et plan des hauteurs, des implantations et des secteurs de mixité sociale et fonctionnelle.	
En cas d'implantation en limite(s) séparative(s), hauteur limitée à **un étage droit de moins** par rapport à la hauteur maximale autorisée si celle-ci dépasse le volume de type R+C (rez-de-chaussée + combles)	Pour limiter la perte d'ensoleillement sur les fonds voisins et l'effet « mur » dans les secteurs où la hauteur maximale est importante.
Implantation **dans le profil** d'une construction existante implanté en mitoyenneté	Pour garantir l'harmonie et l'esthétique des secteurs dans lesquels sont intégrés les projets.
Par rapport aux voies et emprises publiques	

Dispositions	Justifications
Dispositions applicables à l'ensemble du territoire et plan des hauteurs, des implantations et des secteurs de mixité sociale et fonctionnelle.	
Implantation **en ordre continu ou discontinu** à l'alignement de l'emprise publique ou avec un recul minimum de **3 mètres**	Pour garantir une densité dans les centralités, sans engendrer un effet couloir. Pour rythmer l'organisation des façades. Pour permettre le stationnement d'un véhicule entre la construction et l'espace public.
Par rapport aux limites séparatives	
Implantation sur **une ou plusieurs limites séparatives** ou avec un recul minimum de **3 mètres**	Pour renforcer les centralités comme lieux privilégiés d'intensité urbaine. Pour maintenir l'alternance entre le bâti et les espaces ouverts.
Sur une même unité foncière	
Disposition non réglementée	

En zones urbaine de la Costière (UCOd, UCOi, UCOm, UCOp, UCOv)

Dispositions	Justifications
Emprise au sol	
Disposition non réglementée	
Hauteur	
Dispositions applicables à l'ensemble du territoire et plan des hauteurs, des implantations et des secteurs de mixité sociale et fonctionnelle.	
12 mètres et **1,5 fois** plus petite distance horizontale séparant cette construction des alignements opposés en UCOd et UCOp	Pour adapter la hauteur des futures constructions avec la densité et la hauteur observée. Pour garantir une densité de logements importante à proximité du cœur métropolitain.
16 mètres et **4 niveaux** pour les établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale en UCOd	Pour harmoniser la hauteur des établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale avec celle des constructions avoisinantes. Pour autoriser une forme de souplesse pour ce type de projet d'équipements publics, qui bénéficient d'un niveau supplémentaire.
9 mètres et **1,5 fois** plus petite distance horizontale séparant cette construction des alignements opposés en UCOi	Pour adapter les nouvelles constructions au tissu existant, caractéristique de cet espace de transition entre les secteurs denses du pied de côte et les secteurs moins denses du coteau abrupt.
12 mètres pour les constructions avec toiture terrasse et **1,5 fois** plus petite distance horizontale séparant cette construction des alignements opposés en UCOi	Pour adapter l'insertion des nouvelles formes urbaines dans le tissu existant.
9 mètres en UCOm et UCOv	Pour adapter les nouvelles constructions au tissu plus lâche et résidentielle des secteurs. Pour préserver le caractère paysager et éviter une urbanisation excessive.
Par rapport aux voies et emprises publiques	
Dispositions applicables à l'ensemble du territoire et plan des hauteurs, des implantations et des secteurs de mixité sociale et fonctionnelle.	

Dispositions	Justifications
Dans une profondeur maximale de **15 mètres** en UCOd et UCOi	Pour optimiser le foncier dans le cœur métropolitain de la Communauté urbaine et garantir une forte densité. Pour rythmer l'organisation des façades.
Implantation **en ordre continu ou discontinu** à l'alignement de l'emprise publique en UCOd, UCOi et UCOm	Pour garantir une densité dans les centralités, sans engendrer un effet couloir. Pour rythmer l'organisation des façades.
Implantation avec un recul minimum de **5 mètres** en UCOv	Pour permettre le stationnement d'un véhicule entre la construction et l'espace public.
Par rapport aux limites séparatives	
Implantation sur **une ou plusieurs limites séparatives** ou avec un recul minimum de **3 mètres** en UCOd et UCOi	Pour renforcer les centralités comme lieux privilégiés d'intensité urbaine. Pour maintenir l'alternance entre le bâti et les espaces ouverts. Pour permettre le stationnement d'un véhicule entre la construction et l'espace public.
Implantation sur **une limite séparative** minimum et avec un recul minimum de **3 mètres** en cas de retrait en UCOm	
Implantation à une distance au moins égale à la hauteur de la construction et un recul minimum de **3 mètres** en UCOv	Pour permettre le stationnement d'un véhicule entre la construction et l'espace public.
Sur une même unité foncière	
Dénivellation entre deux bâtiments pouvant être traversés dans leur emprise par une même ligne de plus grande pente limitée à **10 mètres minimum** entre le faîtage de la construction implantée le plus bas et la base de la construction implantée le plus haut en UCOv	Pour préserver l'identité paysagère et architecturale du secteur UCOv, caractérisé par un tissu urbain lâche et une forte présence végétale. Pour assurer une intégration harmonieuse des bâtiments dans le relief naturel, évitant des ruptures visuelles abruptes et préservant les perspectives offertes par le coteau. Pour conserver des espaces verts et limite l'impact visuel des nouvelles constructions, contribuant ainsi à la qualité du cadre de vie dans ce secteur.

En zones urbaine et à urbaniser de moyenne densité à dominante résidentielle (UD, UDl, AUD)

Dispositions	Justifications
Emprise au sol	
Emprise au sol limitée à **30 %** de l'unité foncière en UD et AUD	Pour promouvoir la sobriété dans l'utilisation des espaces et des sols. Pour densifier de manière encadrée les cœurs de bourg. Pour maintenir les espaces végétalisées et garantir le cadre de vie des communes rurales dans les secteurs bâtis.
Emprise au sol limitée à **20 %** de l'unité foncière en UDl	Pour permettre une densification encadrée dans les hameaux des communes littorales et estuariennes, sans étendre l'urbanisation au titre de la loi Littoral.
Hauteur	
Dispositions applicables à l'ensemble du territoire et plan des hauteurs, des implantations et des secteurs de mixité sociale et fonctionnelle.	

Dispositions	Justifications
En cas d'implantation en limite(s) séparative(s), hauteur limitée à **un étage droit de moins** par rapport à la hauteur maximale autorisée si celle-ci dépasse le volume de type R+C (rez-de-chaussée + combles) en UD et UDl	Pour limiter la perte d'ensoleillement sur les fonds voisins et l'effet « mur » dans les secteurs où la hauteur maximale est importante.
Implantation **dans le profil** d'une construction existante implanté en mitoyenneté en UD et UDl	Pour garantir l'harmonie et l'esthétique des secteurs dans lesquels sont intégrés les projets.
Par rapport aux voies et emprises publiques	
Dispositions applicables à l'ensemble du territoire et plan des hauteurs, des implantations et des secteurs de mixité sociale et fonctionnelle.	
Implantation avec un recul minimum de **3 mètres**	Pour maintenir une aération des voies dans les petites polarités et les communes rurales. Pour permettre le stationnement d'un véhicule entre la construction et l'espace public.
Par rapport aux limites séparatives	
Implantation sur **une ou plusieurs limites séparatives** ou avec un recul minimum de **3 mètres** en UD et UDl	Pour renforcer les centralités comme lieux privilégiés d'intensité urbaine. Pour maintenir l'alternance entre le bâti et les espaces ouverts.
Implantation avec un recul minimum de **3 mètres** en AUD	Pour maintenir l'alternance entre le bâti et les espaces ouverts. Pour valoriser des perspectives urbaines et mettre en avant des éléments du patrimoine.
Sur une même unité foncière	
Disposition non réglementée	

En zones urbaine et à urbaniser de faible densité (UE, UEl, AUE)

Dispositions	Justifications
Emprise au sol	
Emprise au sol limitée à **20 %** de l'unité foncière en UE et AUE	Pour promouvoir la sobriété dans l'utilisation des espaces et des sols. Pour permettre une densification encadrée dans les espaces faiblement denses et les hameaux. Pour maintenir les espaces végétalisées et garantir le cadre de vie des communes rurales dans les secteurs bâtis.
Emprise au sol limitée à **15 %** de l'unité foncière en UEl	Pour permettre une densification encadrée dans les hameaux des communes littorales et estuariennes, sans étendre l'urbanisation au titre de la loi Littoral.
Hauteur	
Dispositions applicables à l'ensemble du territoire et plan des hauteurs, des implantations et des secteurs de mixité sociale et fonctionnelle.	
Par rapport aux voies et emprises publiques	
Dispositions applicables à l'ensemble du territoire et plan des hauteurs, des implantations et des secteurs de mixité sociale et fonctionnelle.	

Dispositions	Justifications
Implantation avec un recul minimum de **5 mètres**	Pour maintenir une aération des voies dans les petites polarités et les communes rurales. Pour permettre le stationnement d'un véhicule entre la construction et l'espace public.
Par rapport aux limites séparatives	
Implantation avec un recul minimum de **3 mètres**	Pour maintenir l'alternance entre le bâti et les espaces ouverts. Pour valoriser des perspectives urbaines et mettre en avant des éléments du patrimoine.
Sur une même unité foncière	
Disposition non réglementée	

En zone urbaine ferroviaire (UF)

Dispositions	Justifications
Emprise au sol	
Disposition non réglementée	
Hauteur	
Dispositions applicables à l'ensemble du territoire et plan des hauteurs, des implantations et des secteurs de mixité sociale et fonctionnelle.	
7 mètres à l'égout de toiture et 10 mètres au faitage, soit **R+1+C** pour les logements	Pour harmonier les logements avec les constructions de la même destination dans un environnement proche. Pour limiter le nombre de logements au sein d'une construction dans un secteur qui n'a pas vocation à en accueillir davantage.
Hauteur d'une construction existante pour les extensions des logements	Pour permettre l'évolution et l'amélioration des logements.
3 mètres pour les annexes des logements	Pour limiter l'impact visuel et préserver l'esthétique d'un secteur. Pour maintenir une urbanisation équilibrée et cohérente entre construction principale et annexe(s).
Par rapport aux voies et emprises publiques	
Dispositions applicables à l'ensemble du territoire et plan des hauteurs, des implantations et des secteurs de mixité sociale et fonctionnelle.	
Par rapport aux limites séparatives	
Disposition non réglementée	
Sur une même unité foncière	
Disposition non réglementée	

En zones urbaine et à urbaniser d'équipements (UG, UGa, UGb, UGc, AUG, AUGa)

Dispositions	Justifications
Emprise au sol	
Emprise au sol **non réglementée** en UG et UGc	Pour ne pas limiter la fonctionnalité des espaces et des bâtiments publics ou d'intérêt collectif.
Emprise au sol limitée à **50 %** de l'unité foncière en UGa, AUG et AUGa	Pour ne pas limiter la fonctionnalité des espaces et des bâtiments publics ou d'intérêt collectif et des grands équipements sportifs et culturels de la Communauté urbaine.
Emprise au sol limitée à **30 %** de l'unité foncière en UGb	Pour préserver les espaces végétalisés et de promenade dans l'enceinte du Fort de Sainte-Adresse, accueillant les Jardins Suspendus.

Dispositions	Justifications
Hauteur	
Dispositions applicables à l'ensemble du territoire et plan des hauteurs, des implantations et des secteurs de mixité sociale et fonctionnelle.	
7 mètres à l'égout de toiture et 10 mètres au faitage, soit **R+1+C** pour les logements	Pour harmonier les logements avec les constructions de la même destination dans un environnement proche. Pour limiter le nombre de logements au sein d'une construction dans un secteur qui n'a pas vocation à en accueillir davantage.
Hauteur d'une construction existante pour les extensions des logements	Pour permettre l'évolution et l'amélioration des logements.
3 mètres pour les annexes des logements	Pour limiter l'impact visuel et préserver l'esthétique d'un secteur. Pour maintenir une urbanisation équilibrée et cohérente entre construction principale et annexe(s).
Par rapport aux voies et emprises publiques	
Dispositions applicables à l'ensemble du territoire et plan des hauteurs, des implantations et des secteurs de mixité sociale et fonctionnelle.	
Implantation **en ordre continu ou discontinu** à l'alignement de l'emprise publique ou avec un recul minimum de **3 mètres**	Pour ne pas limiter la fonctionnalité des espaces et des bâtiments publics ou d'intérêt collectif.
Par rapport aux limites séparatives	
Implantation sur **une ou plusieurs limites séparatives** ou avec un recul minimum de **3 mètres**	Pour ne pas limiter la fonctionnalité des espaces et des bâtiments publics ou d'intérêt collectif.
Sur une même unité foncière	
Disposition non réglementée	

En zone urbaine d'activités industrielles et portuaires (UI, UIa, UIvp)

Dispositions	Justifications
Emprise au sol	
Emprise au sol **non réglementée** en UI et UIa	Pour optimiser le foncier de la zone industrialo-portuaire et affirmer la ZIP du Havre comme pôle économique d'envergure nationale et européenne en lien avec l'axe Seine.
Emprise au sol limitée à **70 %** de l'unité foncière en UIvp	Pour encadrer la densité des constructions et limiter les nuisances et les conflits d'usage dans un espace de transition entre la ville et le port.
Hauteur	
Dispositions applicables à l'ensemble du territoire et plan des hauteurs, des implantations et des secteurs de mixité sociale et fonctionnelle.	
7 mètres à l'égout de toiture et 10 mètres au faitage, soit **R+1+C** pour les logements	Pour harmonier les logements avec les constructions de la même destination dans un environnement proche. Pour limiter le nombre de logements au sein d'une construction dans un secteur qui n'a pas vocation à en accueillir davantage.
Hauteur d'une construction existante pour les extensions des logements	Pour permettre l'évolution et l'amélioration des logements.

Dispositions	Justifications
3 mètres pour les annexes des logements	Pour limiter l'impact visuel et préserver l'esthétique d'un secteur. Pour maintenir une urbanisation équilibrée et cohérente entre construction principale et annexe(s).
Par rapport aux voies et emprises publiques	
Dispositions applicables à l'ensemble du territoire et plan des hauteurs, des implantations et des secteurs de mixité sociale et fonctionnelle.	
Implantation avec un recul minimum de **5 mètres**	Pour conserver des espaces de transition en dehors des espaces de circulation, pouvant être traité en espace de manœuvre pour les véhicules de l'entreprise, de livraisons ou des visiteurs, ou d'espace paysager qualitatif pour la présentation de l'entreprise ou son insertion dans le paysage urbain.
Par rapport aux limites séparatives	
Implantation avec un recul minimum de **10 mètres** pour les unités foncière de plus de 5 000 m^2 en UI	Pour conserver des espaces de transition entre les grandes constructions industrielles et les entrepôts logistiques. Pour tenir compte des besoins de chaque entreprise. Pour adapter l'implantation des constructions en fonction de leurs tailles : plus l'unité foncière est grande, plus la construction pourra être grande et plus l'espace de transition avec les constructions voisines devra être important.
Implantation avec un recul minimum de **5 mètres** pour les unités foncière de moins de 5 000 m^2 en UI	
Implantation sur **une ou plusieurs limites séparatives** ou avec un recul minimum de **3 mètres** en Ula et Ulvp	Pour respecter une cohérence dans l'organisation du bâti. Pour conserver des espaces de transition en dehors des espaces de circulation en cas de retrait, pouvant être traité en espace de manœuvre pour les véhicules de l'entreprise, de livraisons ou des visiteurs, ou d'espace paysager qualitatif pour la présentation de l'entreprise ou son insertion dans le paysage urbain.
Implantation avec un recul minimum de **5 mètres** par rapport aux zones urbaines à vocation mixte et d'habitation	Pour conserver des espaces de transition avec les autres zones urbaines, les zones agricoles et naturelles, et limiter les risques et les nuisances sur les espaces environnants.
Sur une même unité foncière	
Disposition non réglementée	

En zone urbaine de jardins familiaux (UJ)

Dispositions	Justifications
Emprise au sol	
Emprise au sol limitée à **10 %** de l'unité foncière	Pour préserver la vocation de jardins potagers de ces espaces, y compris dans la zone urbaine. Pour préserver les sols et de la biodiversité en plein cœur des centres-villes.
Emprise au sol limitée à **10 m^2** par unité de construction	Pour limiter le volume des abris de jardin et des serres.
Hauteur	
Dispositions applicables à l'ensemble du territoire et plan des hauteurs, des implantations et des secteurs de mixité sociale et fonctionnelle.	
2,5 mètres au faitage	Pour limiter la hauteur des abris de jardin et des serres.
Par rapport aux voies et emprises publiques	

Dispositions	Justifications
Dispositions applicables à l'ensemble du territoire et plan des hauteurs, des implantations et des secteurs de mixité sociale et fonctionnelle.	
Implantation avec un recul minimum de **5 mètres**	Pour conserver des espaces de transition en dehors des espaces de circulation et mettre en avant la végétalisation et la biodiversité des jardins partagés urbains.
Par rapport aux limites séparatives	
Implantation sur **une ou plusieurs limites séparatives** ou avec un recul minimum de **3 mètres**	Pour optimiser l'organisation des jardins familiaux. Pour conserver des espaces aérés entre les constructions, pouvant notamment accueillir des masques végétaux.
Sur une même unité foncière	
Disposition non réglementée	

En zone urbaine littorale (UL, ULm)

Dispositions	Justifications
Emprise au sol	
Emprise au sol limitée à **20 %** de l'unité foncière pour les logements	Pour garantir la conservation d'espaces verts et naturels au sein de la zone UL. Pour limiter la taille des constructions dans un secteur fortement concerné par le risque de submersion marine.
Emprise au sol limitée à **100 m²** par unité de construction pour les constructions artisanales et commerciales et les restaurants en UL	
Hauteur	
Dispositions applicables à l'ensemble du territoire et plan des hauteurs, des implantations et des secteurs de mixité sociale et fonctionnelle.	
7 mètres à l'égout de toiture et 10 mètres au faitage, soit **R+1+C** pour les logements	Pour harmonier les logements avec les constructions de la même destination dans un environnement proche. Pour limiter le nombre de logements au sein d'une construction dans un secteur qui n'a pas vocation à en accueillir davantage.
Hauteur d'une construction existante pour les extensions des logements	Pour permettre l'évolution et l'amélioration des logements.
3 mètres pour les annexes des logements	Pour limiter l'impact visuel et préserver l'esthétique d'un secteur. Pour maintenir une urbanisation équilibrée et cohérente entre construction principale et annexe(s).
Par rapport aux voies et emprises publiques	
Dispositions applicables à l'ensemble du territoire et plan des hauteurs, des implantations et des secteurs de mixité sociale et fonctionnelle.	
Implantation **en ordre continu ou discontinu** à l'alignement de l'emprise publique ou avec un recul minimum de **3 mètres**	Pour garantir une densité dans les centralités, sans engendrer un effet couloir. Pour rythmer l'organisation des façades.
Par rapport aux limites séparatives	

Dispositions	Justifications
Implantation sur **une ou plusieurs limites séparatives** ou avec un recul minimum de **3 mètres**	Pour limiter la multiplicité des constructions ponctuelles et favoriser leur mitoyenneté. Pour maintenir l'alternance entre le bâti et les espaces ouverts en cas de retrait.
Sur une même unité foncière	
Dispositions applicables à l'ensemble du territoire et plan des hauteurs, des implantations et des secteurs de mixité sociale et fonctionnelle.	

En zone urbaine d'établissement pénitentiaire (UP)

Dispositions	Justifications
Emprise au sol	
Disposition non réglementée	
Hauteur	
Dispositions applicables à l'ensemble du territoire et plan des hauteurs, des implantations et des secteurs de mixité sociale et fonctionnelle.	
7 mètres à l'égout de toiture et 10 mètres au faitage, soit **R+1+C** pour les logements	Pour harmonier les logements avec les constructions de la même destination dans un environnement proche. Pour limiter le nombre de logements au sein d'une construction dans un secteur qui n'a pas vocation à en accueillir davantage.
Hauteur d'une construction existante pour les extensions des logements	Pour permettre l'évolution et l'amélioration des logements.
3 mètres pour les annexes des logements	Pour limiter l'impact visuel et préserver l'esthétique d'un secteur. Pour maintenir une urbanisation équilibrée et cohérente entre construction principale et annexe(s).
Par rapport aux voies et emprises publiques	
Dispositions applicables à l'ensemble du territoire et plan des hauteurs, des implantations et des secteurs de mixité sociale et fonctionnelle.	
Par rapport aux limites séparatives	
Disposition non réglementée	
Sur une même unité foncière	
Disposition non réglementée	

En zone urbaine d'équipements de santé (US)

Dispositions	Justifications
Emprise au sol	
Emprise au sol limitée à **50 %** de l'unité foncière	Pour permettre l'évolution des constructions en lien avec l'offre de santé. Pour garantir des espaces suffisants pour les installations et aménagements annexes, tels que les espaces de stationnement, etc.
Hauteur	
Dispositions applicables à l'ensemble du territoire et plan des hauteurs, des implantations et des secteurs de mixité sociale et fonctionnelle.	

Dispositions	Justifications
7 mètres à l'égout de toiture et 10 mètres au faitage, soit **R+1+C** pour les logements	Pour harmonier les logements avec les constructions de la même destination dans un environnement proche. Pour limiter le nombre de logements au sein d'une construction dans un secteur qui n'a pas vocation à en accueillir davantage.
Hauteur d'une construction existante pour les extensions des logements	Pour permettre l'évolution et l'amélioration des logements.
3 mètres pour les annexes des logements	Pour limiter l'impact visuel et préserver l'esthétique d'un secteur. Pour maintenir une urbanisation équilibrée et cohérente entre construction principale et annexe(s).
Par rapport aux voies et emprises publiques	
Dispositions applicables à l'ensemble du territoire et plan des hauteurs, des implantations et des secteurs de mixité sociale et fonctionnelle.	
Implantation avec un recul minimum de **5 mètres**	Pour conserver des espaces de transition en dehors des espaces de circulation, pouvant être traité en espace de manœuvre pour les véhicules d'urgence, de livraisons ou des visiteurs, ou d'espace paysager qualitatif pour la présentation de l'offre de santé ou son insertion dans le paysage urbain.
Par rapport aux limites séparatives	
Implantation sur **une ou plusieurs limites séparatives** ou avec un recul minimum de **3 mètres**	Pour conserver des espaces aérés entre les constructions, pouvant notamment accueillir des masques végétaux.
Sur une même unité foncière	
Disposition non réglementée	

En zones urbaine et à urbaniser touristique (UT, AUT)

Dispositions	Justifications
Emprise au sol	
Emprise au sol limitée à **20 %** de l'unité foncière	Pour limiter la densité des constructions touristiques, qui se situent dans les communes rurales et à proximité du littoral.
Hauteur	
Dispositions applicables à l'ensemble du territoire et plan des hauteurs, des implantations et des secteurs de mixité sociale et fonctionnelle.	
7 mètres à l'égout de toiture et 10 mètres au faitage, soit **R+1+C** pour les logements	Pour harmonier les logements avec les constructions de la même destination dans un environnement proche. Pour limiter le nombre de logements au sein d'une construction dans un secteur qui n'a pas vocation à en accueillir davantage.
Hauteur d'une construction existante pour les extensions des logements	Pour permettre l'évolution et l'amélioration des logements.
3 mètres pour les annexes des logements	Pour limiter l'impact visuel et préserver l'esthétique d'un secteur. Pour maintenir une urbanisation équilibrée et cohérente entre construction principale et annexe(s).
Par rapport aux voies et emprises publiques	
Dispositions applicables à l'ensemble du territoire et plan des hauteurs, des implantations et des secteurs de mixité sociale et fonctionnelle.	

Dispositions	Justifications
Implantation avec un recul minimum de **5 mètres**	Pour conserver des espaces de transition en dehors des espaces de circulation, pouvant être traité en espace de manœuvre pour les véhicules de livraisons ou des visiteurs, ou d'espace paysager qualitatif pour la présentation de l'offre touristique ou son insertion dans le paysage urbain.
Par rapport aux limites séparatives	
Implantation sur **une ou plusieurs limites séparatives** ou avec un recul minimum de **3 mètres**	Pour conserver des espaces aérés entre les constructions, pouvant notamment accueillir des masques végétaux.
Sur une même unité foncière	
Disposition non réglementée	

En zones urbaine et à urbaniser d'activités économiques (UY, UYa, UYb, UYc, UYd, UYd, UYe, UYm, UYmg, UYsq, UYl, UYenr, AUY, AUYa, AUYb et AUYc)

Dispositions	Justifications
Emprise au sol	
Emprise au sol limitée à **70 %** de l'unité foncière en UY, UYm, UYqs et AUY	Pour tenir compte de la densité prédominante dans chaque secteur et garantir une cohérence et une bonne intégration des constructions dans leur environnement.
Emprise au sol limitée à **50 %** de l'unité foncière en UYb, UYc, UYd, UYe, AUYb et AUYc	
Emprise au sol limitée à **40 %** de l'unité foncière en UYa, UYenr et AUYa	
Emprise au sol limitée à **20 %** de l'unité foncière en UYl	
Emprise au sol limitée à **20 %** de l'unité foncière pour les logements (non liés à une activité économique)	Pour permettre l'évolution et l'amélioration des logements.
Emprise au sol **non réglementée** en UYmg	Pour optimiser le foncier dans les espaces économiques denses.
Hauteur	
Dispositions applicables à l'ensemble du territoire et plan des hauteurs, des implantations et des secteurs de mixité sociale et fonctionnelle.	
7 mètres à l'égout de toiture et 10 mètres au faitage, soit **R+1+C** pour les logements	Pour harmonier les logements avec les constructions de la même destination dans un environnement proche. Pour limiter le nombre de logements au sein d'une construction dans un secteur qui n'a pas vocation à en accueillir davantage.
Hauteur d'une construction existante pour les extensions des logements	Pour permettre l'évolution et l'amélioration des logements.
3 mètres pour les annexes des logements	Pour limiter l'impact visuel et préserver l'esthétique d'un secteur. Pour maintenir une urbanisation équilibrée et cohérente entre construction principale et annexe(s).

Dispositions	Justifications
Par rapport aux voies et emprises publiques	
Dispositions applicables à l'ensemble du territoire et plan des hauteurs, des implantations et des secteurs de mixité sociale et fonctionnelle.	
Implantation **en ordre continu ou discontinu** à l'alignement de l'emprise publique en UYmg	Pour respecter une cohérence dans l'organisation du bâti. Pour optimiser le foncier dans les espaces économiques denses.
Implantation **en ordre continu ou discontinu** à l'alignement de l'emprise publique ou avec un recul minimum de **5 mètres** en UY, UYa, UYb, UYc, UYe, UYm, UYqs, AUY, AUYa, AUYb et AUYc	Pour respecter une cohérence dans l'organisation du bâti. Pour conserver des espaces de transition en dehors des espaces de circulation en cas de retrait, pouvant être traité en espace de manœuvre pour les véhicules de l'entreprise, de livraisons ou des visiteurs, ou d'espace paysager qualitatif pour la présentation de l'entreprise ou son insertion dans le paysage urbain.
Implantation avec un recul minimum de **5 mètres** en UYd, UYenr et UYl	Pour conserver des espaces de transition en dehors des espaces de circulation, pouvant être traité en espace de manœuvre pour les véhicules de l'entreprise, de livraisons ou des visiteurs, ou d'espace paysager qualitatif pour la présentation de l'entreprise ou son insertion dans le paysage urbain.
Par rapport aux limites séparatives	
Implantation sur **une ou plusieurs limites séparatives** ou avec un recul minimum de **3 mètres** en UY, UYa, UYb, UYc, UYd, UYe, UYm, UYmg, UYqs, AUY, AUYa, AUYb et AUYc	Pour optimiser le foncier dans les zones économiques, en accordant l'implantation des constructions sur plusieurs limites séparatives. Pour garantir des espaces d'aération entre plusieurs constructions en cas de retrait par rapport aux limites séparatives.
Implantation sur **une limite séparative** ou avec un recul minimum de **5 mètres** en UYenr et UYl	Pour optimiser le foncier dans les zones économiques, en accordant l'implantation des constructions sur une limite séparative. Pour conserver des espaces aérés entre les constructions, pouvant notamment accueillir des masques végétaux.
Implantation avec un recul minimum de **5 mètres** par rapport aux zones urbaines à vocation mixte et d'habitation	Pour conserver des espaces de transition avec les autres zones urbaines, les zones agricoles et naturelles, et limiter les risques et les nuisances sur les espaces environnants.
Sur une même unité foncière	
Disposition non réglementée	

En zone agricole (A)

Dispositions	Justifications
Emprise au sol	
Disposition non réglementée	
Hauteur	
Dispositions applicables à l'ensemble du territoire et plan des hauteurs, des implantations et des secteurs de mixité sociale et fonctionnelle.	
Aucune prescription pour les bâtiments agricoles, en dehors des espaces proches du rivage	Pour tenir compte des caractéristiques des constructions agricoles.

Dispositions	Justifications
15 mètres pour les bâtiments agricoles, dans les espaces proches du rivage	Pour préserver les paysages littoraux et limiter l'impact visuel des constructions agricoles.
7 mètres à l'égout de toiture et 10 mètres au faitage, soit **R+1+C** pour les logements	Pour harmonier les logements avec les constructions de la même destination dans un environnement proche.
Par rapport aux voies et emprises publiques	
Dispositions applicables à l'ensemble du territoire et plan des hauteurs, des implantations et des secteurs de mixité sociale et fonctionnelle.	
Implantation avec un recul minimum de **5 mètres**	Pour conserver des espaces de transition en dehors des espaces de circulation, pouvant être traité en espace de manœuvre pour les engins agricoles. Pour recréer une enceinte de clos-masure, avec ceinture végétale autour d'une exploitation agricole.
Par rapport aux limites séparatives	
Implantation un recul minimum de **5 mètres**	Pour recréer une enceinte de clos-masure, avec ceinture végétale autour d'une exploitation agricole.
Sur une même unité foncière	
Disposition non réglementée	

En secteurs agricoles de taille et de capacité d'accueil limitées (Ag, Ah, At et Ay)

Dispositions	Justifications
Emprise au sol	
Emprise au sol limitée à **20 %** du STECAL en Ag, Ah et At	Pour tenir compte de la densité prédominante dans chaque secteur et garantir une cohérence et une bonne intégration des constructions dans leur environnement. Pour permettre l'évolution de chaque secteur, de manière mesurée, en limitant cette évolution au périmètre du STECAL, plus restreint que celui de l'unité foncière.
Emprise au sol limitée à **30 %** du STECAL en Ay	
Hauteur	
Dispositions applicables à l'ensemble du territoire et plan des hauteurs, des implantations et des secteurs de mixité sociale et fonctionnelle.	
Par rapport aux voies et emprises publiques	
Dispositions applicables à l'ensemble du territoire et plan des hauteurs, des implantations et des secteurs de mixité sociale et fonctionnelle.	
Implantation avec un recul minimum de **5 mètres**	Pour maintenir une aération entre les voies et les constructions dans un vaste ensemble agricole.
Par rapport aux limites séparatives	
Implantation avec un recul minimum de **5 mètres**	Pour maintenir une aération entre les constructions dans un vaste ensemble agricole. Pour mettre en avant des éléments du patrimoine cauchois.
Sur une même unité foncière	
Disposition non réglementée	

En zone naturelle (N)

Dispositions	Justifications
Emprise au sol	
Disposition non réglementée	
Hauteur	
Dispositions applicables à l'ensemble du territoire et plan des hauteurs, des implantations et des secteurs de mixité sociale et fonctionnelle.	
15 mètres pour les bâtiments agricoles	Pour préserver les paysages cauchois et limiter l'impact visuel des constructions agricoles.
7 mètres à l'égout de toiture et 10 mètres au faitage, soit **R+1+C** pour les logements	Pour harmonier les logements avec les constructions de la même destination dans un environnement proche.
Par rapport aux voies et emprises publiques	
Dispositions applicables à l'ensemble du territoire et plan des hauteurs, des implantations et des secteurs de mixité sociale et fonctionnelle.	
Implantation avec un recul minimum de **5 mètres**	Pour conserver des espaces de transition en dehors des espaces de circulation, pouvant être traité en espace de manœuvre pour les engins agricoles. Pour recréer une enceinte de clos-masure, avec ceinture végétale autour d'une exploitation agricole.
Par rapport aux limites séparatives	
Implantation avec un recul minimum de **5 mètres**	Pour recréer une enceinte de clos-masure, avec ceinture végétale autour d'une exploitation agricole.
Sur une même unité foncière	
Disposition non réglementée	

En secteurs naturels de taille et de capacité d'accueil limitées (Nc, Nhi, Nj, Nl, Ns, Nt et Ny)

Dispositions	Justifications
Emprise au sol	
Emprise au sol limitée à **1 %** de l'unité foncière en Nhi	Pour préserver la vocation d'hébergements insolites de ces espaces.
Emprise au sol limitée à **10 %** du STECAL et **10 m²** par unité de construction en Nj	Pour préserver la vocation de jardins potagers de ces espaces. Pour préserver les sols et de la biodiversité. Pour limiter le volume des abris de jardin et des serres.
Emprise au sol limitée à **20 %** du STECAL en Nc, Nl et Nt	Pour tenir compte de la densité prédominante dans chaque secteur et garantir une cohérence et une bonne intégration des constructions dans leur environnement. Pour permettre l'évolution de chaque secteur, de manière mesurée, en limitant cette évolution au périmètre du STECAL, plus restreint que celui de l'unité foncière.
Emprise au sol limitée à **30 %** du STECAL en Ns et Ny	
Hauteur	
Dispositions applicables à l'ensemble du territoire et plan des hauteurs, des implantations et des secteurs de mixité sociale et fonctionnelle.	
Hauteur d'une construction existante pour les extensions en Nc, Nl et Nt	Pour permettre l'évolution et l'amélioration des constructions existantes.

Dispositions	Justifications
3 mètres pour les annexes en Nc, Nl et Nt	Pour limiter l'impact visuel et préserver l'esthétique d'un secteur. Pour maintenir une urbanisation équilibrée et cohérente entre construction principale et annexe(s).
2,5 mètres au faitage en Nj	Pour limiter la hauteur des abris de jardin et des serres.
2,5 mètres entre le premier niveau de plancher et l'égout de toiture en Nhi	Pour limiter la hauteur des habitations légères de loisirs, sans tenir compte du niveau de terrain (notamment pour les cabanes dans les arbres).
Par rapport aux voies et emprises publiques	
Dispositions applicables à l'ensemble du territoire et plan des hauteurs, des implantations et des secteurs de mixité sociale et fonctionnelle.	
Implantation avec un recul minimum de **5 mètres**	Pour maintenir une aération entre les voies et les constructions dans un vaste ensemble naturel.
Par rapport aux limites séparatives	
Implantation avec un recul minimum de **5 mètres**	Pour maintenir une aération entre les constructions dans un vaste ensemble naturel. Pour mettre en avant des éléments du patrimoine cauchois.
Sur une même unité foncière	
Disposition non réglementée	

En zone naturelle aménagée (NA)

Dans cette zone sans construction dédiée aux terrains aménagés pour la pratique du golf et du cynodrome, sont seulement admis :

- Les affouillements et exhaussements nécessaires à la pratique d'activités sportives ;
- Les aménagements, ouvrages et installations nécessaires à la mise en valeur de l'espace et à la fréquentation du public ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Le règlement ne prévoit donc aucune disposition relative à la volumétrie et à l'implantation des constructions en zone NA.

En zone naturelle de carrière (NC)

Dans cette zone sans construction dédiée au site d'exploitation de la carrière de craie de Saint-Vigor-d'Ymonville, sont seulement admis :

- L'ouverture et l'exploitation des carrières conformément à l'autorisation d'exploiter et les installations liées à cette exploitation ;
- Les exhaussements et affouillements du sol ;
- Le remblaiement des affouillements créés à l'occasion d'une exploitation de carrière ;
- Les ouvrages techniques liés à l'exploitation et au remblaiement des carrières ainsi qu'au remblaiement des plans d'eau, situés hors arrêté préfectoral ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Le règlement ne prévoit donc aucune disposition relative à la volumétrie et à l'implantation des constructions en zone NC.

En zones agricoles et naturelles des espaces remarquables du littoral (AR et NR)

Dispositions	Justifications
Emprise au sol	
Disposition non réglementée	
Hauteur	
Dispositions applicables à l'ensemble du territoire et plan des hauteurs, des implantations et des secteurs de mixité sociale et fonctionnelle.	
7 mètres au faîtage	Pour harmonier les logements avec les constructions de la même destination dans un environnement proche.
Hauteur d'une construction existante pour les extensions	Pour permettre l'évolution et l'amélioration des constructions existantes.
Par rapport aux voies et emprises publiques	
Dispositions applicables à l'ensemble du territoire et plan des hauteurs, des implantations et des secteurs de mixité sociale et fonctionnelle.	
Implantation avec un recul minimum de **5 mètres**	Pour préserver le paysage cauchois et le caractère aéré et végétalisé des espaces agricoles et naturels remarquables du littoral
Par rapport aux limites séparatives	
Implantation avec un recul minimum de **5 mètres**	Pour préserver le paysage cauchois et le caractère aéré et végétalisé des espaces agricoles et naturels remarquables du littoral
Sur une même unité foncière	
Disposition non réglementée	

En zone naturelle maritime des espaces remarquables du littoral (NMR)

Dans cette zone sans construction dédiée aux espaces naturels maritimes du territoire compris dans les espaces remarquables du littoral identifiés au titre de la loi Littoral, sont seulement admis :

- Les canalisations souterraines du réseau public de transport ou de distribution d'électricité visant à promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables. Les techniques utilisées doivent être celles du moindre impact environnemental.
- La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces ou milieux naturels.

Le règlement ne prévoit donc aucune disposition relative à la volumétrie et à l'implantation des constructions en zone NMR.

4.4.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (article 4)

Pour plus de lisibilité, cet article a été organisé en plusieurs rubriques. Les dispositions sont déclinées pour les façades, les toitures, les clôtures, etc.

Des dispositions générales

En préambule à cette partie relative à l'aspect des constructions, quelques articles, ayant une portée générale, sont mentionnés. Le règlement rappelle notamment des dispositions **imposant les principes d'harmonie et d'intégration paysagère** des nouvelles constructions ainsi que de leurs éléments techniques (climatisation, chauffages, etc.).

Des dispositions applicables aux façades des constructions

Il est demandé que les façades présentent un **traitement architectural harmonieux**, qui s'intègre correctement dans l'environnement immédiat de la construction.

L'usage exclusif et excessif du blanc et des couleurs vives et criardes est expressément interdit, considérant que ces teintes ne font pas partie des teintes des enduits traditionnels du Pays de Caux. Cela évite ainsi les contrastes visuels et favorise l'insertion des nouveaux volumes dans les paysages urbains et ruraux.

Pour les **devantures commerciales** particulièrement, des prescriptions d'ordre général permettent d'encadrer la création ou la modification d'une vitrine commerciale, pour s'assurer de sa bonne intégration dans l'architecture d'une construction et avec les devantures commerciales environnantes. En complément du PLUi, les dispositions règlementaires du RLPi de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole viendront encadrer davantage les enseignes sur les façades commerciales.

Pour les **constructions économiques**, la polychromie utilisée pour les façades sera d'au maximum deux teintes. Seuls les ébrasements, les fermetures et leurs encadrements pourront introduire une troisième couleur. À l'exception des constructions relevant de la sous-destination « artisanat et commerce de détail », les enseignes des activités économiques doivent être intégrées dans la surface de la façade des constructions, afin de limiter l'impact visuel des enseignes sur des constructions de grande ampleur.

Pour les **constructions agricoles et forestières**, les couleurs des façades doivent être en harmonie avec celles des autres constructions environnantes. Les teintes et aspects s'inspirant des matériaux traditionnels du Pays de Caux (briques, pierres, bois, etc.) et les couleurs discrètes et naturelles (gris, brun, vert, etc.) sont autorisées.

Dans le secteur UCOv, qui correspond aux séquences végétales du coteau abrupt, composées d'un tissu urbain plus lâche et fortement boisé, la longueur des façades est limitée à 20 mètres, pour préserver la qualité architecturale et l'harmonie urbaine. Cette mesure favorise une intégration cohérente des nouvelles constructions dans leur environnement bâti, en évitant des façades trop longues qui pourraient rompre le rythme architectural existant.

Des dispositions applicables aux toitures des constructions

La toiture est considérée comme la cinquième façade de la construction. Elle doit donc faire l'objet d'un **traitement architectural de qualité**, au même titre que les autres façades, et s'intégrer de manière harmonieuse avec les constructions avoisinantes.

L'usage couleurs vives et criardes est expressément interdit, considérant que ces teintes ne font pas partie des teintes des enduits traditionnels du Pays de Caux. Cela évite ainsi les contrastes visuels et favorise l'insertion des nouveaux volumes dans les paysages urbains et ruraux.

Quelle que soit la zone du PLUi, aucune prescription de pente n'est imposée pour les vérandas, les piscines couvertes, les annexes de faible emprise (abris de jardin, pergolas, etc.) et les équipements d'intérêt collectif et services publics. En effet, ces constructions spécifiques ou techniques ne peuvent pas toujours répondre aux exigences de certaines zones du PLUi.

Dans certaines zones, le règlement prévoit des **dispositions en matière de pente de toit**, pour veiller à la bonne intégration des constructions et à l'harmonie des pentes de toit. Dans les zones mixtes et résidentielles (UA, UB et AUB, UC et AUC, UD et AUD, UE et AUE), la pente des toitures des constructions principales comportant au moins deux pans ne doit pas excéder 60°, pour préserver l'authenticité du paysage et du patrimoine bâti cauchois. Dans les mêmes zones, une dérogation s'applique aux toitures à la Mansart : la pente du brisis ne doit pas être inférieure à 70°.

Dans la zone urbaine de la Costière au Havre, notée UCO, les pentes de toit sont limitées à 45° en cas de toiture présentant plusieurs pans. En cas de toiture à quatre versants, la pente des croupes ne peut pas être supérieure à 60°, et en cas de toiture à la Mansart, la pente du brisis ne doit pas être inférieure à 70°.

Dans les secteurs UCOm et UCOv, la pente de la toiture doit être comprise entre 35° et 60° en cas de toiture présentant plusieurs pans. En cas de toiture à la Mansart, la pente du brisis ne doit pas être inférieure à 70°.

Dans les zones urbaines UD et UE, les zones à urbaniser AUD et AUE, les zones A et N, les **toitures terrasses** sont autorisées de manière encadrée, pour préserver l'harmonie visuelle avec les constructions traditionnelles du Pays de Caux. Les toitures terrasses et monopentes sont interdites pour les constructions principales présentant une forme de bâti monolithique.

Dans les zones A et N, les couleurs de toiture des **constructions agricoles et forestières** doivent être en harmonie avec celles des autres constructions environnantes. Les teintes et aspects s'inspirant des matériaux traditionnels du Pays de Caux (ardoise naturelle, tuile vieillie, chaume, etc.) et les couleurs discrètes et naturelles (gris, brun, vert, etc.) sont autorisées.

Des dispositions applicables aux clôtures

La règlementation des clôtures doit permettre de répondre à plusieurs enjeux sur la commune : valorisation du cadre de vie et des espaces urbains, limiter le risque d'inondation, permettre le déplacement de la faune, etc. Réalisées sur le domaine privé de porteurs de projet, elles constituent néanmoins un motif de la rue, du quartier, du hameau ou de l'entrée de ville, de l'espace public qu'elles qualifient. La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire, ni en limite séparative, ni en limite d'emprise publique. En cas de création de clôtures, incluant le portail et le portillon, celles-ci doivent être en harmonie avec le paysage environnant, bâti et naturel.

L'usage exclusif et excessif du blanc et des couleurs vives et criardes est aussi expressément interdit pour les clôtures. Lorsque les clôtures pleines sont autorisées, celles-ci sont limitées à l'utilisation de deux matériaux et/ou aspects différents maximum pour la partie maçonnée, dans un souci d'intégration avec les clôtures avoisinantes et la construction principale qu'elles encadrent. Dans les zones mixtes et résidentielles (UA, UB et AUB, UC et AUC, UCO, UD et AUD, UE et AUE) et les zones agricoles et naturelles, les clôtures en grillage de type industriel et lamelles PVC sont interdites.

Cette préoccupation d'harmonisation et d'aspect qualitatif des clôtures est particulièrement forte en limite séparative avec les zones agricoles et naturelles, rejoignant celle des continuités écologiques. Il est ainsi exigé des clôtures composées de haies d'essence(s) locale(s), pour reconstituer une lisière des zones urbanisées d'aspect traditionnel ainsi que comme habitat naturel de la faune commune du territoire.

Pour certaines zones, le règlement prévoit des **hauteurs maximales des clôtures** à ne pas dépasser, afin d'éviter les effets « murs » et « couloirs » depuis l'espace public :

UA, UApm	**UB, AUB UCO UG, AUG US UY (sauf UYb), AUY**	**UC, AUC**	**UD, AUD UE, AUE UJ UT, AUT UYb A, A*, AR**	**N, N*, NA, NC, NR**
1,80 mètre sur voie publique	1,80 mètre sur voie publique	1,50 mètre sur voie publique	1,50 mètre sur voie publique	1,20 mètre sur voie publique
1,20 mètre de clôture plein hors dispositif à claire-voie	0,60 mètre de clôture plein hors dispositif à claire-voie	0,60 mètre de clôture plein hors dispositif à claire-voie	Clôture pleine interdite	Clôture pleine interdite

Si les clôtures à claire-voie et les clôtures végétales sont privilégiées dans les zones urbaines et à urbaniser, elles sont imposées dans la zone urbaine de la Costière (UCO). La clôture à claires-voies peut comporter un soubassement et devra respecter un principe de proportions de composition : 1/3 plein et 2/3 de dispositif à claire-voie.

En limite séparative, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres, conformément aux dispositions du Code civil. Cette limite est fixée à 1,20 mètre dans toute la zone naturelle (N, N*, NA, NC, NR). Dans les espaces peu denses (hameaux), végétalisés et les espaces naturels, agricoles et forestiers, les clôtures pleines sont aussi interdites sur les limites séparatives. Cette interdiction, qui s'applique dans les zones UE et AUE, UJ, UT et AUT, A, AR, N, NA, NC et NR, le secteur UYb et les STECAL des zones agricole et naturelle, permet alors de préserver le paysage du Pays de Caux, favoriser l'écoulement de l'eau et la biodiversité et garantir une cohérence architecturale locale, notamment avec les clos-masures.

Pour toute les zones, le règlement écrit rappelle aussi que, en alternative ou en complément d'une clôture minérale et/ou métallique sur rue ou en limite séparative, la hauteur d'une haie est fixée à 2 mètres si elle est plantée à moins de 2 mètres d'une limite d'emprise publique ou séparative. La haie ne peut être plantée à moins de 0,5 mètre d'une limite d'emprise publique ou séparative. Ces dispositions sont issues du Code civil et visent à assurer le respect du droit de propriété, la sécurité et la bonne cohabitation entre riverains et avec le domaine public.

Des dérogations s'appliquent dans certains cas spécifiques, notamment :

- Aux murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (brique et/ou silex) ou en matériaux présentant un aspect similaire;
- Aux murs qualitatifs faisant référence aux clôtures traditionnelles, composés d'un mur plein, limité à 0,60 mètre, et surmonté d'une clôture métallique doublée en tout ou partie d'un festonnage plein ;
- A la reconstruction à l'identique ou au prolongement des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels, qui ne doivent pas dépasser la hauteur de la clôture d'origine ;

- Aux porches, qui sont soumis aux dispositions de hauteur des constructions règlementées par l'article 3.2 de chaque zone, sous réserve de s'harmoniser avec les clôtures et les constructions environnantes ;
- À la création ou au prolongement de talus plantés de type talus cauchois ou de plantation d'alignements d'arbres de haut jet ;
- Aux clôtures des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Pour des raisons de sécurité ou des impératifs de fonctionnement justifiés et liés à une activité ou au fonctionnement d'un équipement.

Dans le secteur urbain de centralité correspondant au cœur métropolitain (UAcm) et la zone urbaine littorale (UL, ULm), aucune clôture n'est autorisée pour favoriser une ouverture urbaine. Sans barrières physiques, la fluidité des déplacements et la mixité sociale sont encouragées, tout en améliorant la qualité paysagère et l'attractivité de l'espace public.

D'autre part, il s'agit de se prémunir contre le risque ruissellement. Ainsi, les clôtures doivent être installées de manière à tenir compte de l'écoulement normal des eaux de ruissellement et ne doivent constituer un obstacle.

Des dispositions applicables aux autres éléments des constructions

Les **édicules techniques** (ventilation, systèmes de production d'énergie, garde-corps, lignes de vie, antennes) doivent être prioritairement intégrés dans des volumes bâtis et étudiés pour garantir un traitement architectural de qualité.

Des dispositions applicables aux performances énergétiques et environnementales des constructions

Les nouveaux dispositifs d'économies d'énergie, de réduction d'émission de gaz à effet de serre et toutes les autres dispositions environnementales impliquées dans les constructions doivent être aussi intégrées que possible dans l'enveloppe des constructions en évitant de les installer comme de simples « ajouts » disgracieux. Ils sont à encourager mais pas sans souci de l'esthétique général de la construction et du voisinage. Il est donc important de privilégier une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture pour garantir une bonne intégration dans la construction et limiter les impacts visuels.

4.4.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions (article 5)

L'encadrement du traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis d'une unité foncière permet donc d'assurer une urbanisation équilibrée, durable et respectueuse du territoire. Il s'agit d'un levier essentiel pour préserver la qualité des paysages, lutter contre le dérèglement climatique et améliorer la qualité de vie des habitants.

Le PLUi de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole dispose de deux dispositions complémentaires et pouvant être imbriquées peuvent être à considérer dans le présent règlement :

- Le coefficient de végétalisation, intégrant l'ensemble des surfaces éco-aménagées, constituées des surfaces en pleine terre et des dispositifs complémentaires favorables à la végétalisation et à la perméabilité des sols.

- La part d'espace libre de construction aménagée en pleine terre.

Dans les dispositions applicables à chaque zone, à l'exception des espaces remarquables du littoral (AR, NR et NMR), la part minimale d'espace libre de pleine terre est définie à l'unité foncière :

UIa, UIvp UY, UYa AUY	**UYb, UYm**	**UG, UGa AUG US UYenr**	**UC, AUC**	**UCOd UD, AUD UT**	**UDl UGb**	**UCOi UE, AUE AUT A, N**	**UEl**	**UCOm, UCOv UJ**
10 %	15 %	20 %	30 %	40 %	50 %	60 %	65 %	80 %

Il est à noter que dans les zones A et N strictes, ce coefficient d'espace libre de pleine terre ne s'appliquent qu'aux logements. Il n'est pas compatible avec le développement des activités agricoles et forestières.

Dans les zones urbaines et à urbaniser les plus denses (UA, UB, AUB), l'objectif est de poursuivre la densification de ces centralités. La part d'espace libre de construction aménagée en pleine terre reste donc faible dans ces lieux privilégiés d'intensité urbaine :

- Dans le secteur UAcm et pour les unités foncières inférieure à 200 m² : la part d'espace libre de construction aménagée en pleine terre n'est pas règlementée, afin d'autoriser les nouvelles constructions y compris sur les plus petites parcelles ;
- Pour les unités foncières comprises entre 200 m² et 500 m² :
  - 10 % en UA ;
  - 15 % en UB et AUB ;
- Pour les unités foncières supérieures à 500 m²
  - 15 % en UA ;
  - 25 % en UB et AUB ;

Dans les zones à vocation industrielles et économiques, la part minimale d'espace libre de pleine terre varie selon la taille de l'unité foncière : plus l'unité foncière est importante ; moins la part minimale d'espace libre de pleine terre est conséquente. Dans la zone UI, elle varie donc entre 5 % et 10 %.

Dans les STECAL, l'unité foncière s'étend souvent au-delà du périmètre du secteur puisque celui-ci a été défini au plus près des constructions existantes et selon les besoins d'évolution. Ainsi, la part minimale d'espace libre de pleine terre est calculée par rapport à la surface du STECAL et non de l'unité foncière. Elle est limitée à :

- 30 % du STECAL en secteurs Ay, Ns et Ny ;
- 60 % du STECAL en secteurs Ag, Ah, At, Nc, Nl et Nt ;
- 80 % du STECAL en secteur Nj.

Aucune surface de pleine terre n'est imposée dans les zones UL, UP, NA et NC et les secteurs UGc, UYc, UYd, UYe, UYmg, UYqs, UYl et Nhi.

La surface éco-aménagée est la somme des surfaces favorables à la nature, pondérées par un ratio tenant compte de leurs qualités environnementales. Chaque type de surface dispose d'un coefficient de valeur écologique. Dans les dispositions applicables à chaque zone, le coefficient minimal de végétalisation est défini à l'unité foncière :

UY, UYm, UYqs, UYl AUY	UYa, UYc, UYd, UYe AUYa, AUYb	UC, AUC UG, AUG Ul, Ulvp US UYb, UYenr Ay, Ns, Ny	UD, AUD Ula UT	UE, AUE AUT A, Ag, Ah, At N, Nc, Nl, Nt
0,2	0,3	0,4	0,6	0,8

Dans les zones A et N strictes, ce coefficient de végétalisation ne s'appliquent qu'aux logements. Il n'est pas compatible avec le développement des activités agricoles et forestières.

Dans les zones urbaines et à urbaniser les plus denses (UA, UB, AUB), l'objectif est de poursuivre la densification de ces centralités. La part d'espace libre de construction aménagée en pleine terre reste donc faible dans ces lieux privilégiés d'intensité urbaine :

- Dans le secteur UAcm et pour les unités foncières inférieure à 200 m² : le coefficient de végétalisation n'est pas règlementé, afin d'autoriser les nouvelles constructions y compris sur les plus petites parcelles ;
- Pour les unités foncières comprises entre 200 m² et 500 m² :
  - 0,15 en UA ;
  - 0,2 en UB et AUB ;
- Pour les unités foncières supérieures à 500 m²
  - 0,25 en UA ;
  - 0,4 en UB et AUB ;

Aucun coefficient de végétalisation n'est imposé dans les zones UCO, UJ, UL, UP, NA et NC et les secteurs UYmg, AUYb et Nhi.

4.4.4. Stationnement (article 6)

Les dispositions en matière de stationnement sont similaires à l'ensemble des zones, en fonction des destinations des constructions admises dans la zone concernée. Elles visent à :

- Répondre aux besoins de stationnement des véhicules en dehors des espaces publics, pour ne pas les saturer et éviter d'y augmenter les risques routiers ;
- Favoriser l'usage des transports en commun, du vélo et de la marche, en déclinaison des orientations en matière d'énergie et de transports inscrites au PADD ;
- Favoriser les solutions mutualisées de stationnement ;
- Limiter l'exposition des personnes aux risques d'affaissement de terrain.

Ainsi, le plan du stationnement définit 5 secteurs géographiques, dont un secteur sans règlement, dans lesquels des règles de stationnement qui s'appliquent aux constructions, installations et aménagements autorisés sont associées. Ces règles fixent notamment le nombre de places minimales à créer par secteur géographique et par destination des constructions.

La définition de ces secteurs tient compte du niveau de desserte de l'offre de transport en commun : plus la desserte est importante, moins le nombre minimum de places de stationnement est conséquent. Cela incite à

réduire la place de la voiture dans les centralités du territoire, particulièrement au sein de l'agglomération principale.

Des dérogations sont également prévues lors :

- D'une surélévation de bâtiment ;
- De la création de logement(s) dans les volumes existants sans aggravation de la non-conformité des logements existants ;
- D'une transformation de commerce de moins de 100 m^2 en logement(s), de bureau(x) de moins de 200 m^2 en logement(s), d'un logement de moins de 100 m^2 en commerce(s) ou d'un local commercial en local de service de moins de 100 m^2 ;
- D'une réhabilitation, y compris en cas de changement d'usage, d'éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Cette disposition ne s'applique ni à la création de surfaces commerciales ni à la création de surface de plancher supplémentaire
- D'une transformation ou amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, comprenant les logements conventionnés APL, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher inférieure à 50 % de la surface de plancher existante.

En complément, le PLUi prévoit pour certaines destinations un nombre minimal de place de stationnement des vélos et les conditions de mutualisation du stationnement des deux roues motorisées.

En zones urbaine et à urbaniser, les dispositions sont complétées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pouvant, dans certains cas, localiser les aires de stationnement à aménager.

4.5. Comment me raccorder aux voies, équipements et réseaux publics ?

4.5.1. Desserte par les voies publiques ou privées (article 7)

Dans toutes les zones et secteurs du PLUi, les dispositions règlementaires rappellent qu'un terrain doit avoir un accès sécurisé pour véhicule automobile à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur terrain voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil pour qu'un projet soit réalisable. Le règlement prévoit également la mutualisation des accès en cas de division parcellaire, afin de limiter le nombre de points d'entrée et de sortie sur la voirie, réduisant ainsi les risques d'accidents, et d'améliorer la visibilité et la fluidité du trafic.

Les caractéristiques des voies doivent aussi permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage et la collecte des déchets. De plus, le règlement écrit impose que chaque voie nouvelle doit prévoir un aménagement sécurisé pour les piétons et les cyclistes.

Ces dispositions visent à :

- Éviter les recours auprès de la collectivité pour pallier l'insuffisance des accès aux logements à la suite d'opération privée ;
- Limiter les risques pour les résidents en matière de sécurité et d'hygiène publique ;
- Limiter l'exposition des personnes aux risques naturels ;
- Limiter les risques routiers pour les résidents, les employés, les livreurs et les usagers en transit.

En zones urbaine et à urbaniser, les dispositions sont complétées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) déterminant, dans certains cas, le tracé et les caractéristiques des voies à créer ou à aménager.

4.5.2. Desserte par les réseaux (article 8)

Un projet ne peut être réalisé que si la construction est raccordée aux différents réseaux d'eau potable, d'assainissement, d'électricité, etc. Le règlement écrit prévoit des dispositions pour les réseaux suivants :

- **Alimentation en eau potable**, pour répondre aux conditions sanitaire et d'hygiène des résidents et employés, et pour contrôler la qualité des eaux potables distribuées dans les réseaux publics ;
- **Assainissement des eaux usées et des eaux industrielles**, pour préserver la qualité de l'environnement et limiter les risques de pollutions, maintenir des conditions sanitaires et d'hygiène satisfaisantes, et pour éviter les dysfonctionnements des stations d'épuration des eaux usées ;
- **Assainissement des eaux pluviales**, pour éviter les dysfonctionnements des réseaux publics de collecte des eaux usées et des stations d'épuration des eaux usées, pour préserver la qualité de l'environnement et limiter les risques de pollutions, et pour réduire la pression sur la ressource en eau potable ;
- **Réseau de chaleur**, pour répondre aux besoins énergétiques des résidents (présents ou futurs), et pour réduire le recours aux réseaux publics et favoriser le recours à la production d'énergies renouvelables ;
- **Autres réseaux divers**, pour répondre aux besoins énergétiques des résidents (présents ou futurs) et pour anticiper le déploiement numérique du territoire.

4.6. Quelles attentions particulières à porter à mon projet ?

4.6.1. Risques naturels

Les espaces situés dans des zones exposées à des risques spécifiques sont soumis à des prescriptions particulières destinées à assurer la sécurité des constructions et installations ainsi que la protection des personnes. Ces prescriptions ont pour objectif de minimiser l'impact des risques naturels et de garantir une gestion adéquate de l'aménagement du territoire (plan 2, pièce 4). Les risques concernés sont les suivants :

- **Risques liés aux cavités souterraines**

L'identification de ces secteurs s'appuie sur l'étude réalisée par Explor-e en 2025 pour la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole. L'étude a été scindée en deux manières de procéder puisque les communes possédant un document d'urbanisme ont eu une mise à jour du recensement.

Des dispositions réglementaires s'appliquent de manières différenciées selon s'il s'agit de bâtiments, de parkings, de bâtiments agricoles ou encore des zones meubles, de cavités à ciel ouvert remblayées et des tunnels, installations militaires enterrées et des infrastructures de génie civil.

- **Risques liés aux éboulements de falaise et glissements de terrain**

Le PLUi prend en compte les risques naturels identifiés par l'étude réalisée par le Cerema en 2018, commanditée par la DDTM 76, ainsi que les Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRn).

Les communes de la façade maritime, de Bénouville au Havre, sont concernées par des prescriptions qui s'appliquent dans les périmètres de risque d'effondrement lié aux éboulements de falaise et glissements de terrain, définis une étude du CEREMA, afin de traduire le recul du trait de côte dans le PLUi.

Les communes concernées par le PPRn sont Sainte-Adresse pour les « mouvements de terrain » et Gonfreville-l'Orcher, pour les « éboulements de falaise ».

De plus, la façade estuarienne, de Rogerville à La Cerlangue, a également été identifiée comme une zone sensible (étude réalisée par la BRGM en 2024 – aléa de chutes de blocs et éboulements de falaise pour les communes de Sandouville et de Saint-Vigor-d'Ymonville). La doctrine départementale couvre les autres communes de la façade estuarienne (Rogerville, Oudalle et La Cerlangue), concernant les risques liés aux éboulements de falaise et aux chambres troglodytes.

Pour les risques liés aux éboulements, les aménagements autorisés doivent inclure des mesures de renforcement de la stabilité des structures, comme l'implantation de murs de protection ou des techniques de stabilisation des sols. Les nouvelles constructions sont interdites, sauf pour certains aménagements : aménagement de combles ou sous-sols sans création de logements, murs de protection, extensions limitées éloignées de la falaise, ou équipements d'intérêt général sans présence humaine. Ces mesures garantissent la sécurité tout en permettant des aménagements maîtrisés.

- **Risques d'inondation par ruissellement**

L'identification des secteurs d'aléa ruissellement repose sur l'analyse des sources disponibles, telles que le PPRi du bassin versant de la Lézarde et les schémas de gestion des eaux pluviales (SGEP de Pierrefiques et SGEP de Caux Estuaire). Les zones d'expansion des ruissellements, en dehors des secteurs compris dans le PPRi, pour lequel une servitude s'impose, sont soumises à des prescriptions qui encadrent les constructions, extensions

et annexes, reconstruction. Les aménagements doivent inclure le rehaussement des constructions et la limitation des obstacles entravant l'écoulement ou l'expansion des axes de ruissellement.

- **Risques liés à la submersion marine**

Il est repris le PPRL de la plaine alluviale nord de l'embouchure de l'estuaire de la Seine (PANES) pour 9 communes du territoire (Sainte-Adresse, Le Havre, Harfleur, Gonfreville-l'Orcher, Rogerville, Oudalle, Sandouville, Saint-Vigor-d'Ymonville et La Cerlangue. Ce plan de prévention des risques littoraux est annexé au PLUi et vaut servitude d'utilité publique.

Concernant la commune Saint-Jouin-Bruneval qui est également exposée au risque, les périmètres de risque de submersion marine sont identifiés sur le plan 2 du règlement graphique et des prescriptions s'appliquent dans le règlement écrit (volume 1). Pour la commune d'Étretat, un porter à connaissance, produit par les services de l'État en octobre 2014 permet de refuser ou d'accorder avec prescriptions des autorisations d'urbanisme pour des raisons d'atteinte à la sécurité publique.

- **Risques liés à l'érosion, risques d'inondation par débordement de cours d'eau et risques d'inondation par remontée de nappe**

Le PLUi intègre les prescriptions du PPRi du bassin versant de la Lézarde, qui constitue une servitude d'utilité publique. Aucune nouvelle prescription spécifique n'est ajoutée. Les aménagements doivent donc respecter les règles définies par ce plan, annexé au PLUi.

- **Risques liés au retrait-gonflement des argiles**

Pour protéger les maisons construites dans une zone d'exposition moyenne ou forte et réduire le nombre de sinistres, des dispositions constructives visant à réduire les désordres liés au retrait-gonflement des argiles ont été introduits dans le cadre législatif (article 68 de la loi ELAN) et réglementaire. L'objectif de cette mesure réglementaire est de réduire le nombre de sinistres liés à ce phénomène en imposant la réalisation d'études de sol préalablement à la construction dans les zones exposées au retrait-gonflement des argiles et la mise en œuvre de techniques particulières de construction.

4.6.2. Risques technologiques

- **Risques liés aux installations classées pour la protection de l'environnement – Seveso seuil haut**

Le territoire est concerné par la présence de plusieurs installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à hauts risques industriels, correspondant au régime Seveso seuil haut, et encadrés par deux Plans de Prévention des Risques Technologiques (PPRT).
Ces PPRT sont annexés au PLUi et valent servitude d'utilité publique. Les enveloppes de risque des PPRT sont reportées sur le règlement graphique (plan 2).

- **Risques liés aux installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation**

Le territoire est concerné par plusieurs ICPE soumises à autorisation, générant des zones de danger et des périmètres de maîtrise de l'urbanisation. Ces zones, définies par les études de dangers, encadrent l'urbanisation pour limiter l'exposition aux effets thermiques, toxiques et de surpression.

Le PLUi intègre les périmètres réglementaires associés aux ICPE, conformément à la doctrine départementale et aux servitudes d'utilité publique. Les prescriptions applicables sont reportées sur le règlement graphique et garantissent une compatibilité entre l'urbanisation et la prévention des risques industriels.
Les silos de Sucre Océane font l'objet de restrictions spécifiques définies par les arrêtés ministériels relatifs aux risques liés aux poussières inflammables. Le PLUi en reprend les dispositions, interdisant certaines constructions et voies de circulation dans les zones à risque, afin de préserver la sécurité des personnes et des biens.

- **Risques liés aux infrastructures de transport de matières dangereuses (ITMD)**

Le territoire est concerné par plusieurs infrastructures de transport de matières dangereuses générant des zones de danger, identifiées dans le porter à connaissance des services de l'État. Conformément aux circulaires ministérielles en vigueur et aux études de dangers, les zones des premiers effets létaux (Zpel) et des effets létaux significatifs (Zels) font l'objet de mesures de maîtrise de l'urbanisation.

Dans ces périmètres, seuls les usages compatibles avec la sécurité des biens et des personnes sont autorisés, notamment les installations liées à l'exploitation des infrastructures et les ouvrages de transport. Les restrictions prennent également en compte les risques spécifiques liés aux effets pyrotechniques dans certains terminaux portuaires. Les zones réglementées sont reportées sur le règlement graphique (plan 2).

4.6.3. Préservation de la ressource en eau

- **Secteur d'interdiction de raccordement au réseau d'assainissement collectif**

Certaines stations d'épuration, telles que celles de Saint-Gilles-de-la-Neuville et des Loges, ne peuvent pas supporter de nouveaux raccordements au réseau d'assainissement collectif en raison de leur capacité limitée. La station des Loges devrait être connectée courant 2025. En conséquence, des restrictions s'appliquent aux nouvelles constructions dans les secteurs desservis par ces stations, notamment à Graimbouville et Saint-Gilles-de-la-Neuville, jusqu'à la mise à niveau des infrastructures.

Ces restrictions sont conformes à l'article R151-34 du Code de l'urbanisme, et les secteurs concernés sont identifiés dans le plan de zonage (plan 1). L'interdiction sera levée lorsque la station sera mise à niveau, garantissant ainsi une gestion durable des ressources en eau et une protection de l'environnement.

- **Secteur conditionné de raccordement au réseau d'assainissement collectif**

Pour les communes de Criquetot-l'Esneval, de Gonneville-la-Mallet, d'Anglesqueville-l'Esneval et d'Épretot, la station d'épuration a toujours la capacité de recevoir de nouveaux branchements, mais pourrait atteindre sa capacité maximale dans les prochaines années. Ainsi, le PLUi anticipe ce seuil et rappelle que les nouvelles constructions nécessitant un raccordement au réseau d'assainissement collectif sont autorisées sous réserve que la capacité de la station d'épuration soit suffisante, compte-tenu des caractéristiques du système d'assainissement et des échéanciers de mise à niveau connus au moment de l'approbation du PLUi. Cette disposition ne s'applique que dans les zones à urbaniser des communes citées ci-dessus.

4.6.4. Préservation des éléments de paysage et du patrimoine naturel et bâti

Le petit patrimoine remarquable

5 catégories d'éléments de patrimoine ont été identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Les caractéristiques remarquables des édifices répertoriés doivent être préservées. Des prescriptions de préservation et de valorisation de ces éléments bâtis sont ainsi déclinées au Titre 2 du règlement écrit (volume 1) :

- 4 049 éléments associés aux bâtiments remarquables : constructions présentant une valeur architecturale à préserver ;
- 1 392 éléments associés aux parcs et jardins : espaces sur lesquels la densification doit être encadrée. Ils comprennent un intérêt paysager et / ou écologique. Les parcs et jardins sont également identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme ;
- 83 éléments associés aux ensembles cohérents : sites homogènes, soit par leur architecture, soit par leur urbanisme, soit par le mode de fabrication.

3 niveaux de prescriptions ont été déclinés pour les bâtiments remarquables et les parcs et jardins identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Ces niveaux de prescriptions ont été définis en fonction de la qualité patrimoniale et des éléments de connaissance à disposition lors de l'élaboration du PLUi.

Ces éléments de patrimoine sont représentés sur le règlement graphique (plan 1 et 5).

Le répertoire du patrimoine (volume 4) recense les éléments de niveau 3 (parcs et jardins et bâtiments remarquables), ainsi que les ensembles cohérents de niveau 2 (prescriptions propres à chaque ensemble). Chaque élément dispose d'une fiche spécifique dans laquelle sont détaillées, dans le répertoire du patrimoine, les prescriptions réglementaires qui lui sont propres.

Les parcs et jardins

Les parcs et jardins sont des espaces qui participent à la qualité paysagère et à la fonctionnalité écologique du territoire. Il s'agit de parcs et espaces publics, mais aussi de propriétés privées qui répondent à ces caractéristiques : parcs de château ou de manoirs, grands jardins de propriété privée, etc.

3 niveaux de prescription ont été identifiés pour les parcs et jardins. Des prescriptions règlementaires visant la protection de ces espaces végétalisés qui participent à la biodiversité du territoire et aussi bien souvent au paysage de la Communauté urbaine sont associées aux 3 niveaux.

Les clos-masures

Le clos-masure est une structure agricole héritée du XII° siècle et spécifique au pays de Caux, composée d'un corps de ferme structuré autour d'une cour centrale et entouré de talus plantés d'arbres de haut-jet qui créent une forme régulière. Ont été identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, les clos-masures ayant préservé leurs caractéristiques originelles (plan 1 et 5). Ces ensembles font également l'objet d'une OAP thématique (pièce 3, volume 5 – incluant des fiches descriptives par élément en annexe de l'OAP).

453 clos-masures sont concernés par l'application des prescriptions réglementaire et des recommandations de l'OAP thématique « clos-masures » :

- **36 clos-masures remarquables :**

Ce sont ceux qui présentent une valeur exceptionnelle : conservation ou restauration des talus plantés, constructions traditionnelles et vernaculaires typiques du Pays de Caux, présence de mares et/ou de vergers. Il s'agit des clos-masures les mieux préservés qui constituent des repères et marqueurs du paysage cauchois. Ces clos-masures représentent environ 3% des clos-masures du territoire.

- **417 clos-masures d'intérêt :**

Représentant environ 40% des clos-masures répertoriés, ce sont ceux qui ont conservé leurs caractéristiques originelles et ont connu quelques évolutions mineures (ceinture arborée globalement préservée, bâtiments, organisation de la cour intérieure…) qui ne remettent pas en cause leur qualité paysagère et patrimoniale. L'esprit « clos-masure » y persiste et des actions de restauration peuvent être envisagées pour préserver dans le temps leur valeur paysagère.

Pour les clos-masures identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, l'architecture des nouvelles constructions doit être soignée et maitrisée tout en respectant les règles de composition des constructions traditionnelles et vernaculaires des clos-masures. Des prescriptions relatives aux volumes, aux implantations, aux hauteurs, aux clôtures, aux accès et à l'aspect extérieur des constructions garantissent la préservation de ce patrimoine cauchois.

Les points de vue

Les 10 points de vue identifiés sont issus des dispositions des documents d'urbanisme précédent de Sainte-Adresse et du Havre. Ces points de vue sont repérés sur le plan de zonage (Plan 1).

Les prescriptions associées à ces points de vue visent à répondre aux enjeux principaux suivants :

- Prévenir la privatisation des points de vue et préserver la qualité visuelle du paysage ;
- Empêcher l'obstruction des points de vue par de nouvelles constructions ;
- Protéger les points de vue offrant des panoramas sur la ville, la mer.

Le patrimoine naturel

8 catégories d'éléments de patrimoine naturel ont été identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

Les éléments naturels sont identifiés sur le plan de zonage (plan 1) et des prescriptions sont déclinées dans le règlement écrit afin de protéger et de développer la trame verte et bleue par l'identification des éléments de paysage et de patrimoine naturel en compatibilité avec l'OAP Nature et Biodiversité (volume 4, pièce 3).

Pour les tous les éléments du patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme et repérés sur le règlement graphique (plan 1), les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.

En complément, des prescriptions spécifiques sont applicables pour chaque élément suivant :

Mares, gabions et plans d'eau

Les mares identifiées sont des étendues d'eau permanentes ou temporaires, aux berges naturelles en pentes douces, peu profondes et alimentées par les eaux de pluie, le ruissellement ou les nappes phréatiques. Elles peuvent être d'origine naturelle ou anthropique pour répondre à différents besoins : usage domestique, agricole, etc… Cela inclut les gabions mais exclut les bassins de rétention et bassins d'orages.

Le comblement et l'éclairage sont interdits, pour maintenir les mares et gabions intacts et préserver la faune nocturne. Les nouvelles constructions et installations devront intégrer le maintien d'une zone tampon vis-à-vis des mares, gabions, étangs et plans d'eau afin de préserver leur intérêt écologique.

Cours d'eau et ripisylves associées

L'article L125-7-1 du Code de l'environnement précise que « constitue un cours d'eau un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année. » Cela exclut les fossés.

Pour ces éléments protégés, l'éclairage des cours d'eau est interdit, afin de préserver la faune nocturne. Les formes naturelles de cours d'eau sont à maintenir et à restaurer. L'artificialisation des berges, du lit et l'aménagement d'obstacles transversaux sont proscrits. Les berges naturelles des cours d'eau et les ripisylves sont à maintenir et, le cas échéant, à renforcer. La gestion des ripisylves doit être sélective pour maintenir le bon potentiel écologique du cours d'eau. De ce fait les coupes à blanc sont proscrites. Les essences utilisées pour le renforcement des ripisylves doivent être adaptées et composées d'essences locales et diversifiées.

Les clôtures pleines sont interdites dans une profondeur de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau pour garantir le libre écoulement des eaux pluviales.

Les nouvelles constructions et installations devront intégrer le maintien d'une zone tampon vis-à-vis des berges des cours d'eau afin de préserver leur intérêt écologique.

Bassins portuaires

Il s'agit des bassins portuaires historiques du Havre et d'Harfleur. Les éléments constitutifs de leur construction et de leur fonctionnement sont à préserver. Les aménagements nouveaux devront faire partie d'une réflexion d'ensemble et/ou pourront être justifiés par une évolution des usages. Les projets devront être abordés aussi sous l'angle de la biodiversité et de la nature en ville.

Zones humides

L'article L.211-1 du Code de l'environnement définit les zones humides comme « des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». Les surfaces en eau sont exclues de cette définition.

L'arrêté du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 précise les critères de définition et de délimitation des zones humides. Différents critères sont pris en compte pour justifier de la présence d'une zone humide :

- La nature des sols (pédologie) ;
- Les habitats naturels et la végétation hygrophile.

En absence de végétation hygrophile, la morphologie des sols suffit à définir une zone humide.

Des prescriptions visant la protection des zones humides sont incluses dans le règlement. Dans les zones humides repérées sur le règlement graphique, il est fait application de la séquence « éviter – réduire – compenser » pour toutes les constructions et installations autorisées par le règlement du PLUi.

Les nouveaux éléments portés à la connaissance postérieurement à l'approbation du PLUi, à l'appui de prospections répondant aux exigences de l'arrêté du Conseil d'État du 22 février 2017 et de la note technique du 26 juin 2017 relative à la caractérisation des zones humides, sont à considérer lorsqu'elles permettent d'identifier de manière plus fine des zones humides ou établissent l'absence de zone humide sur le périmètre d'implantation du projet.

❱ Arbres remarquables

Un arbre remarquable est un arbre isolé présentant un ou plusieurs critères notables (âge, forme, taille, historique, esthétique, biologie, écologie, etc.).

Les coupes et abattages sont uniquement autorisés pour des motifs d'ordre sanitaire ou de sécurité des personnes et des biens. Tout abattage implique une nouvelle plantation d'arbre de même variété ou en essence locale, à proximité immédiate de l'arbre abattu.

❱ Haies et alignements d'arbres

Haies buissonnantes, ripisylve, talus plantés, alignements d'arbres de haut jet. Les alignements peuvent être composés d'une à 3 rangées d'arbres et d'arbustes. Exclusion des haies de tuyas.

Lorsque les haies et alignements boisés sont développés sur talus, celui-ci est identifié au même titre. Les coupes et abattages sont uniquement autorisés pour des motifs d'ordre sanitaire, de sécurité des personnes et des biens et pour les besoins des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Tout abattage implique une nouvelle plantation d'arbre de même variété ou en essence locale, à proximité immédiate de l'arbre abattu.

❱ Vergers

Il s'agit d'une plantation d'arbres fruitiers d'une taille minimale d'environ 500 m^2 comprenant un minimum d'une douzaine d'arbres. Sont exclus les vergers de production, liés à une exploitation agricole pratiquant l'arboriculture.

Les coupes et abattages sont autorisés pour des motifs d'ordre sanitaire ou de sécurité des personnes et des biens. Tout abattage implique une nouvelle plantation obligatoire, au minimum en proportion équivalente, en essences fruitières sur l'unité foncière. Les nouvelles constructions sont interdites au sein des emprises identifiées en verger.

4.6.5. Espaces boisés classés (EBC)

Le classement en Espaces Boisés Classés (EBC), en application des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme, vise à assurer la protection, la conservation et, le cas échéant, la création d'espaces végétalisés essentiels à l'équilibre écologique et paysager du territoire. Ces éléments sont repérés sur le plan de zonage (plan 1) et font l'objet d'un tramage particulier.

Les espaces boisés classés correspondent à 1 943 ha :

- 1 497 ha issus des PLU communaux ;
- 446 ha identifiés à l'occasion de l'élaboration du PLUi.

Les alignements boisés classés à créer représentent : 32 km de linéaire

- 8 km issus des PLU communaux ;
- 24 km identifiés à l'occasion de l'élaboration du PLUi.

Il est prévu que les coupes d'arbres, haies et plantations d'alignement soient soumises à déclaration préalable, afin d'assurer un suivi des interventions et de préserver l'équilibre écologique. Par ailleurs, toute nouvelle construction devra respecter une distance de recul adaptée aux EBC, permettant ainsi aux boisements de se développer en toute sérénité. Cette règle vise à favoriser une intégration harmonieuse des projets urbains tout en préservant la biodiversité locale.

4.6.6. Emplacements réservés

Le PLUi comporte 389 emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme :

- 147 emplacements réservés sont maintenus des documents d'urbanisme communaux antérieurs dans le PLUi ;
- 242 emplacements réservés sont donc créés à l'occasion de l'élaboration du PLUi.

Les emplacements réservés sont classés selon les intitulés suivants :

- Emplacements réservés pour voies / ouvrages publics / installations d'intérêt général / espaces verts / continuités écologiques ;
- Emplacements réservés pour le logement ;
- Périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG).

Pour chaque emplacement réservé, une destination, une emprise et un bénéficiaire sont identifiés. Ces informations sont reportées sur l'atlas du volume 2 du règlement.

3 périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sont représentés sur le règlement graphique à Criquetot-l'Esneval, Epouville et Saint-Vigor-d'Ymonville. Compte-tenu du positionnement stratégique de ces emprises dans le fonctionnement urbain des communes concernées, les communes ont souhaité prendre le temps d'une réflexion approfondie pour définir la programmation future et leur articulation avec le tissu bâti existants.

Les emplacements réservés sont identifiés dans le règlement graphique (plan 1) par un numéro d'ordre qui renvoie à l'atlas du volume 2 du règlement (pièce 4).

4.6.7. Infrastructures de cheminements doux

Les grandes infrastructures de déplacements doux ont été identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de distinguer les infrastructures existantes notamment afin de sécuriser les déplacements doux.

4.6.8. Patrimoine mondial de l'UNESCO

Conformément à l'article L612-1 du Code du patrimoine, le périmètre du bien inscrit et sa zone tampon sont annexés au PLUi.

Le Centre reconstruit du Havre est inscrit sur la Liste du patrimoine mondial de l'UNESCO depuis le 15 juillet 2005. L'État et la Ville du Havre assurent la gestion et la protection du centre reconstruit inscrit sur la Liste du patrimoine mondial et garantissent la préservation de la valeur universelle exceptionnelle (VUE) du bien Unesco « Le Havre, la ville reconstruite par Auguste Perret ».

Pour l'UNESCO, la valeur universelle exceptionnelle signale une importance culturelle et/ou naturelle tellement exceptionnelle qu'elle transcende les frontières nationales et présente le même caractère inestimable pour les générations actuelles et futures de l'ensemble de l'humanité.

La valeur universelle exceptionnelle du bien havrais est justifiée par deux critères :

- Le centre reconstruit témoigne d'une évolution de l'architecture et de l'urbanisme au 20e siècle, en s'appuyant à la fois sur des concepts antérieurs et sur les nouvelles techniques et concepts de son temps (critère II). On y retrouve des références à l'architecture antique, au classicisme français, à l'urbanisme de la fin du 19e siècle et du début du 20e siècle mais aussi aux techniques et concepts nouveaux du mouvement moderne : hygiénisme, standardisation, préfabrication. L'œuvre d'Auguste Perret au Havre illustre également une période significative de l'histoire humaine, celle des Trente Glorieuses et de la Reconstruction (critère IV). Elle reflète les aspirations sociales et culturelles de l'après-guerre.
  En reconnaissant Le Havre, l'UNESCO aborde la reconstruction comme un témoignage historique de la période qui a suivi la Seconde Guerre mondiale. Le centre-ville est unique par l'ampleur de la Reconstruction (150 hectares) et la cohérence de son tissu urbain et de son architecture. Il est un symbole pour les villes reconstruites en Europe.
- Le périmètre du bien UNESCO et de sa zone tampon sont concernés par l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) valant Site Patrimonial Remarquable (SPR) du Centre reconstruit du Havre. Le dossier annexé au présent PLUi, a le caractère juridique d'une servitude d'utilité publique. Cette réglementation patrimoniale s'impose pour tout projet, travaux et interventions sur le centre reconstruit en plus de la réglementation urbaine déclinée dans le présent PLUi.

Dans le PLUi, outre le règlement graphique et écrit du PLUi, le périmètre du bien reconnu par l'UNESCO est concerné notamment par une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) cadre « patrimoine mondial » qui s'appuie sur les critères d'inscription de la ville reconstruite et les enjeux de gestion et d'évolutions du centre-ville du Havre.

Les projets et les processus d'évolutions de ce territoire reconnu doivent aussi prendre en compte les Orientations devant guider la mise en œuvre de la Convention du patrimoine mondial, en particulier les paragraphes détaillés ci-après :

- L'information du Centre du patrimoine mondial des projets pouvant modifier la valeur universelle du bien : En application du paragraphe 172, « *le Comité du patrimoine mondial invite les États parties à la Convention à l'informer, par l'intermédiaire du Secrétariat, de leurs intentions d'entreprendre ou d'autoriser, dans une zone protégée par la Convention, des restaurations importantes ou de nouvelles constructions, qui pourraient modifier la valeur universelle exceptionnelle du bien. La notification devrait se faire le plus tôt possible (par exemple, avant la rédaction des documents de base pour des projets précis) et avant que des décisions difficilement réversibles ne soient prises, afin que le Comité puisse participer à la recherche de solutions appropriées pour assurer la préservation de la valeur universelle exceptionnelle du bien.* »
- Les évaluations des impacts : En application du paragraphe 118 bis, il peut être nécessaire de procéder en temps utile, « *à des évaluations d'impact environnemental, des évaluations d'impact sur le patrimoine et/ou des évaluations stratégiques environnementales soient réalisées en tant que prérequis pour les projets et activités de développement dont la mise en œuvre est prévue au sein d'un bien du patrimoine mondial ou à proximité. Ces évaluations devraient servir à identifier les alternatives de développement ainsi que les impacts potentiels aussi bien positifs que négatifs sur la valeur universelle exceptionnelle du bien, et à recommander des mesures d'atténuation contre la dégradation ou d'autres impacts négatifs sur le patrimoine culturel ou naturel au sein du bien ou de son cadre plus large. Cela garantira la sauvegarde à long terme de la valeur universelle exceptionnelle et le renforcement de la résilience du patrimoine face aux catastrophes et au changement climatique.* »
- Une approche intégrant la zone tampon et un cadre plus large pour le maintien de la VUE : En application du paragraphe 112, il est précisé qu'une « *approche intégrée en matière de planification et de gestion sera essentielle pour guider l'évolution des biens à travers le temps et s'assurer que tous les aspects de leur valeur universelle exceptionnelle soient maintenus. Cette approche s'applique au-delà du bien en tant que tel et inclut toute(s) zone(s) tampon(s), ainsi que le cadre plus large. Le cadre plus large peut comprendre la topographie du bien, son environnement naturel et bâti, et d'autres éléments tels que les infrastructures, les modalités d'affectation des sols, son organisation spatiale et les relations visuelles. Il peut également inclure les pratiques et valeurs sociales et culturelles, les processus économiques, et les dimensions immatérielles du patrimoine comme la perception et les associations. La gestion du cadre plus large est fonction de son rôle à maintenir la valeur universelle exceptionnelle. Sa gestion efficace peut également contribuer au développement durable en tirant parti des bénéfices réciproques pour le patrimoine et la société.* »

5. JUSTIFICATIONS DE LA COMPLÉMENTARITÉ DES OAP AVEC LE RÈGLEMENT

5.1.Angerville-l'Orcher

Une OAP en extension urbaine est retenue à Angerville-l'Orcher. Elle permet d'accueillir une quarantaine de logements, ce qui est en phase avec les objectifs de logements définis par le PLH sur la période 2022-2027 et avec le statut de la commune dans l'armature urbaine, le reste étant produit dans des opérations de renouvellement en centre-bourg. Elle se situe à moins de 500 mètres des commerces et de l'école, facilement accessibles par des cheminements piétons déjà aménagés. L'OAP propose une diversification de la production de logements (individuels et intermédiaires ou collectifs) dans le but d'améliorer le parcours résidentiel sur la commune.

5.2.Anglesqueville-l'Esneval

Deux OAP en renouvellement et une OAP en extension sont proposées pour une production d'une vingtaine de logements, ce qui est cohérent avec les objectifs de logements du PLH et les objectifs de logements assignés au groupe des communes rurales.

L'OAP du Calvaire permet d'afficher la volonté communale de conserver une programmation d'équipement en face de la salle des fêtes afin de limiter l'implantation de logements dans des secteurs soumis aux nuisances sonores. L'OAP de la rue du Parlement permet d'aménager de manière raisonnée un potentiel de densification important. La proposition s'adapte au contexte de hameau en termes de densité. L'OAP du Carreau, en extension, participera à la délimitation de la limite d'urbanisation de la partie nord du village et doit permettre d'accueillir une douzaine de logements.

5.3.Beaurepaire

Une OAP en renouvellement est proposée pour une production de 5 logements environ. Elle est volontairement souple afin de permettre la rénovation de l'ensemble immobilier existant ou la reconstruction d'un ensemble neuf en fonction de la faisabilité technique du projet final.

5.4.Bénouville

Deux OAP en renouvellement sont retenues à Bénouville. Elles prévoient la production d'une dizaine de logements.

L'OAP de la rue de l'Aiguille de Belval encadre l'évolution d'un potentiel de densification tout en développant les caractéristiques urbaines et paysagères du centre-bourg via les alignements et un espace paysager. L'OAP de la rue du Beau Soleil encadre la densification mesurée d'un clos-masure. Elle propose des mesures spécifiques pour préserver l'ambiance clos-masure existante.

5.5.Bordeaux-Saint-Clair

Une OAP en renouvellement est retenue sur le site de l'ancienne pépinière. Elle propose la production d'au moins 3 logements, en cohérence avec la superficie du secteur, son contexte urbain et le fait qu'il soit sous régime d'assainissement individuel.

5.6.Cauville-sur-Mer

Une OAP est retenue en extension, dans une enclave agricole située entre le centre-bourg et le Tronquay. Le secteur se situe à moins de 400 mètres de l'école, qu'il peut relier via des cheminements piétons sécurisés déjà aménagés. Il accueillera une quinzaine de logements et préserve un espace paysager en partie sud pour permettre la circulation de la faune entre le haut de falaise à l'ouest et l'espace agricole à l'est.

5.7.Criquetot-l'Esneval

7 OAP sont proposées, à la fois en renouvellement et en extension, pour des motifs variés :

Habitat
5 OAP prévoient une programmation résidentielle, pour un total d'environ 70 logements, ce qui semble cohérent avec les objectifs de production fixés pour la commune, identifiée comme pôle urbain structurant au titre de l'armature urbaine.

Les deux OAP en extension s'inscrivent dans la continuité des aménagements réalisés au nord et au sud du centre-bourg, complétant ainsi l'urbanisation existante. Leur conception, à travers l'organisation des voiries et le traitement des interfaces avec les zones agricoles, assure une intégration harmonieuse dans le paysage tout en fixant une limite claire à l'urbanisation.

L'OAP de la Motte féodale permet d'encadrer le renouvellement de l'ensemble immobilier, en permettant notamment sa densification via des opérations de rénovation ou de démolition / reconstruction. Elle permet également la mise en valeur du patrimoine local.

Les deux OAP restantes permettent d'encadrer deux potentiels de densification stratégiques en adaptant les partis-pris au contexte et aux volontés communales.

Activité économique
L'OAP des silos NORIAP encadre le renouvellement de l'ensemble économique en proposant de créer une entrée de ville plus urbaine via la mise en place d'alignements bâtis le long de la RD 139. Elle organise également un espace de stationnement mutualisé pour garantir une efficacité foncière de l'aménagement d'ensemble, tout en laissant le secteur évoluer en fonction des opportunités économiques locales.

Équipement
L'OAP du centre aquatique permet l'évolution de ce dernier dans les conditions définies lors du concours de maîtrise d'œuvre pour son l'extension. Elle vise notamment à permettre l'installation d'un espace de stationnement dont les abords sont traités de manière à s'intégrer dans le paysage local.

5.8.Cuverville

Aucun secteur d'OAP n'est identifié sur cette commune.

5.9.Épouville

4 OAP sont proposées, à la fois en renouvellement et en extension, pour des motifs variés :

Habitat
3 OAP prévoient une programmation résidentielle, pour un total d'environ 45 logements ce qui semble en deçà des objectifs de logements prévus par le PLH.

L'OAP Evers-sud s'inscrit dans une réflexion à plus grande échelle sur la réhabilitation du site Evers. Face aux incertitudes qui pèsent sur le devenir de la partie nord du site (présence de dalles dans le sol, projet de renaturation des berges de la Lézarde non finalisé), il a été décidé d'inscrire un PAPAG dans le règlement graphique et de n'encadrer les conditions d'aménagement que de la partie sud du secteur.

Les deux autres OAP permettent d'encadrer des secteurs de projet identifiés en proposant un encadrement juste des programmations et des densités.

Équipement
L'OAP du Pôle d'équipement permet d'anticiper la relocalisation possible du collège Georges Brassens par le département de la Seine-Maritime. Dans ce scénario, un réaménagement des terrains de football pourrait être mis en œuvre, nécessitant l'aménagement de cette parcelle.

5.10. Épretot

2 OAP sont proposées pour une production d'une quinzaine de logements. L'OAP du Bois-Gaillot, en renouvellement, encadre la densification d'une grande parcelle et propose une densité minimale pour garantir une bonne utilisation du foncier. L'OAP des abords de l'école, en extension, prolonge et termine l'opération réalisée au sud. Elle garantit la bonne intégration de l'opération dans le paysage à travers le traitement demandé des interfaces avec la zone agricole.

5.11. Étainhus

3 OAP sont proposées pour une production d'une vingtaine de logements. L'OAP rue Guy de Maupassant, en renouvellement, encadre un potentiel foncier stratégique et propose une densité minimale pour garantir une bonne utilisation du foncier. L'OAP de la route de la Linerie, en renouvellement, permet la résorption d'une friche commerciale tout en améliorant le traitement actuel des interfaces avec la zone agricole. L'OAP des arrières du Carreau, en extension, prolonge et termine l'opération réalisée au sud. Elle garantit la bonne intégration de l'opération dans le paysage à travers le traitement demandé des interfaces avec la zone agricole.

5.12. Étretat

Aucun secteur d'OAP n'est identifié sur cette commune.

5.13. Fongueusemare

1 OAP est proposée en extension pour la production de 5 logements environ, ce qui semble mesuré au regard des objectifs de logements retenus pour les 36 communes rurales. L'opération prévoit l'aménagement des interfaces avec la zone agricole pour s'intégrer au mieux dans le paysage local.

5.14. Fontaine-la-Mallet

3 OAP sont proposées pour une production d'une vingtaine de logements. Elles sont toutes situées dans le hameau de Fréville et permettent d'encadrer la densification de 3 tènements stratégiques en fixant, pour chacun d'entre-eux, des densités seuils minimales garantissant une bonne utilisation du foncier disponible.

5.15. Fontenay

Aucun secteur d'OAP n'est identifié sur cette commune.

5.16. Gainneville

5 OAP sont proposées, à la fois en renouvellement et en extension, pour des motifs variés :

Habitat
3 OAP prévoient une programmation résidentielle, pour un total d'environ 180 logements, en phase avec le rôle que joue la commune dans l'armature urbaine du territoire.

L'OAP Cœur de Bourg encadre le renouvellement engagé des logements situés le long de la RD 6015 afin de garantir le maintien des alignements et de d'une programmation mixte.

L'OAP des Jonquilles, en renouvellement, permet de résorber la friche de l'ancienne clinique en permettant l'installation de logements et d'une résidence séniors tout en maintenant les éléments architecturaux et paysagers remarquables existants.

L'OAP du terrain Pimont, en extension, permet la réalisation d'un projet de lotissement. Elle prévoit l'aménagement des interfaces avec la zone agricole pour s'intégrer au mieux dans le paysage local.

Activité économique
L'OAP rue de la Briqueterie encadre la réalisation d'activités commerciales le long de la RD 6015 et en lien avec le développement du pôle médical voisin. Elle permet également l'implantation d'une chaufferie collective.

Équipement
L'OAP Plaine de la Paix garantie un développement harmonieux des espaces sportifs vis-à-vis dans le grand paysage en demandant un traitement adapté des interfaces avec la zone agricole.

5.17. Gommerville

1 OAP est proposée en renouvellement, pour une production de 5 logements environ. L'OAP prévoit l'aménagement raisonné du potentiel foncier en garantissant une desserte et une densité seuil minimale susceptible de valoriser le foncier disponible.

5.18. Gonfreville-l'Orcher

4 OAP prévoient une programmation résidentielle, pour un total d'environ 400 logements ce qui est phase avec les objectifs de production de logements du PLH prolongés sur la durée de vie du PLUi.

L'OAP René Cance, en renouvellement, encadre la réalisation de logements diversifié ainsi que d'une résidence autonomie située à proximité des commerces et équipements communaux.

L'OAP Raoul Deschamps, en renouvellement, traduit localement les résultats de l'étude de restructuration du hameau de Gournay et permet la densification et la production de typologies de logement diversifiées.

L'OAP Turgauville, en extension, participe grandement au respect des objectifs de production de logement (310 logements), tout en fixant une limite claire à l'urbanisation à travers l'organisation des voiries et le traitement des interfaces avec les zones agricoles.

L'OAP du Chemin vert, en extension, prolonge et termine l'opération réalisée au sud.

5.19. Gonneville-la-Mallet

8 OAP sont proposées, à la fois en renouvellement et en extension, principalement pour la réalisation de logements :

Habitat
6 OAP prévoient une programmation résidentielle, pour un total d'environ 140 logements, ce qui est phase avec les objectifs de production de logements du PLH prolongés sur la durée de vie du PLUi. L'OAP du Négoce Lethuillier, en renouvellement, anticipe un éventuel départ de l'activité économique et propose la création de logement diversifiés à moins de 200 mètres des commerces du centre-bourg.

L'OAP Léon Duboc, en renouvellement, permet l'encadrement d'un petit terrain ayant déjà fait l'objet d'une densification dans le but de préserver la cohérence des futures constructions avec le tissu voisin et les vues sur l'ancien hostellerie des Vieux-plats.

L'OAP Ilot Ouest propose le renouvellement urbain complet des activités et constructions existantes sur cette emprise dans une logique d'extension des qualités urbaine du centre-bourg.

L'OAP Petit Pré, en extension mais au sein de l'enveloppe urbaine, encadre les capacités de densification de la parcelle en proposant une densité seuil minimale susceptible de valoriser le foncier disponible.

L'OAP Victor Mény, en extension, permet la réalisation d'une opération de logements mixtes susceptibles de diversifier le parc de la commune. Sa conception, à travers l'organisation des voiries et le traitement des interfaces avec les zones agricoles, assure une intégration harmonieuse dans le paysage tout en fixant une limite claire à l'urbanisation.

L'OAP Entrée de bourg, en extension, permet la réalisation d'une dizaine de logements tout en prévoyant l'aménagement des interfaces avec la zone agricole pour s'intégrer au mieux dans le paysage local.

Activité économique
L'OAP Parc des Entrepreneurs, en extension, prolonge et termine l'opération existante au nord. Elle permet d'accueillir des activités économiques dont les conditions de desserte et d'implantation sont encadrées pour permettre une bonne utilisation du foncier disponible.

Équipement
L'OAP Abords du Stade encadre les conditions d'implantation d'une résidence sénior tout en garantissant son intégration dans le grand paysage au moyen d'interfaces aménagées avec la zone agricole.

5.20. Graimbouville

2 OAP liées sont proposées en renouvellement et en extension, pour une production d'une vingtaine de logements, ce qui semble mesuré au regard des objectifs de logements retenus pour les 36 communes rurales. L'OAP Cœur de Bourg anticipe un éventuel départ de l'activité économique existant et permet une restructuration ambitieuse du centre-bourg et la diversification du parc de logements. L'OAP Négoce agricole précise le secteur d'implantation de l'activité économique et garantie sa bonne insertion paysagère.

5.21. Harfleur

1 OAP est proposée en extension, pour accueillir des activités économiques et terminer l'aménagement de la ZAE du Cantipou. Elle encadre l'implantation des logements afin de garantir une utilisation efficace du foncier disponible.

5.22. Hermeville

2 OAP sont proposées, pour une production d'une vingtaine de logements, ce qui est en phase avec les objectifs de production de logements du PLH prolongés sur la durée de vie du PLUi.

L'OAP Cœur de Bourg, en renouvellement, permet d'encadrer la densification des parcelles tout en confortant une ambiance de centre-bourg via les alignements bâtis et la programmation envisagée.

L'OAP des Cordiers, en extension, complète l'enveloppe urbaine en encadrant les aménagements du côté ouest de la voirie et en aménageant des interfaces satisfaisantes avec la zone agricole voisine.

5.23. Heuqueville

2 OAP sont proposées, pour une production d'une dizaine de logements, ce qui semble mesuré au regard des objectifs de logements retenus pour les 36 communes rurales.

L'OAP du Petit Clos, en renouvellement, encadre la réalisation d'un potentiel de densification en proposant une densité seuil minimale garantissant la bonne utilisation du foncier disponible.

L'OAP rue du Manoir, en extension, permet la réalisation du projet de lotissement. Elle prévoit l'aménagement des interfaces avec la zone agricole pour s'intégrer au mieux dans le paysage local.

5.24. La Cerlangue

3 OAP sont proposées, pour une production de 25 logements environ, ce qui est en phase avec les objectifs de production de logements du PLH prolongés sur la durée de vie du PLUi.

L'OAP du Parc de la Mairie, en renouvellement, permet la densification maîtrisée d'une parcelle et la production de typologies de logements diversifiées.

L'OAP Friche du Bourg permet la résorption d'une friche en encadrant la réalisation de logements susceptibles de s'inscrire de manière cohérente avec le tissu urbain du centre-bourg.

L'OAP Clos de Saint-Romain, en extension, permet d'assurer la réalisation de logements nécessaires pour respecter les objectifs de production tout en fixant une limite claire à l'enveloppe urbaine via un traitement adapté de l'interface avec la zone agricole.

5.25. La Poterie-Cap-d'Antifer

2 OAP en renouvellement sont proposées, pour une production d'une dizaine de logements, ce qui semble mesuré au regard des objectifs de logements retenus pour les 36 communes rurales.

L'OAP rue de Côte encadre la densification en cohérence avec la superficie du secteur, son contexte urbain et le fait qu'il soit sous régime d'assainissement individuel.

L'OAP la Brocante permet le réaménagement du centre-bourg tout en offrant une programmation mixte permettant d'améliorer les conditions d'accueil du grand site Étretat – Côte d'Albâtre.

5.26. La Remuée

1 OAP est proposée en extension pour une production d'une quinzaine de logements, ce qui est cohérent avec les objectifs fixés pour les communes rurales. Sa conception, à travers l'organisation des voiries et le traitement des interfaces avec les zones agricoles, assure une intégration harmonieuse dans le paysage tout en fixant une limite claire à l'urbanisation.

5.27. Le Havre

22 OAP sont proposées (dont 7 OAP cadre), majoritairement en renouvellement, pour des motifs variés :

Cadre
L'OAP Aplemont permet de préserver le patrimoine remarquable de la cité jardin d'Aplemont et d'encadrer les conditions d'évolution mineures du parc bâti existant.

L'OAP Soquence nord permet de traduire les conclusions des études menées dans le cadre du renouvellement de ce secteur.

L'OAP Costière permet d'organiser l'évolution de ce secteur spécifique de la ville du Havre afin de préserver sa qualité paysagère et son rôle dans le grand paysage urbain.

L'OAP Centre ancien précise les conditions de préservation du patrimoine remarquable ainsi que les conditions d'encadrement des devantures commerciales sur l'ensemble du secteur.

L'OAP Cœur métropolitain permet de définir une philosophie d'ensemble pour intégrer les différents projets de ce secteur en fonction de leurs programmations et de leurs localisations.

L'OAP Falaise affiche les ambitions de la commune en matière d'aménagement des espaces naturels des falaises.

L'OAP Centre reconstruit permet de traduire spatialement la valeur universelle exceptionnelle dont découle le classement au titre du patrimoine mondial de l'UNESCO.

Habitat
8 OAP prévoient une programmation résidentielle, pour un total d'environ 1 435 logements, ce qui est bien en deçà des objectifs demandés pour la commune (6 600 logements). Il convient toutefois de noter que les opérations en renouvellement hors secteur d'OAP constituent une réserve non négligeable de production de logement pour la ville du Havre.

L'OAP de la friche Lipton permet d'encadrer les conditions de densification du secteur et d'intégrer une notion de transition entre les formes urbaines individuelles au sud et les formes urbaines collectives au nord via la création d'une voirie, le découpage d'un nouvel ilot mixte et la densité demandée.

L'OAP Valmy accompagne le renouvellement, d'un secteur d'activité peu dense dans le cadre de l'arrivée de la ligne C de tramway. Elle propose une programmation mixte (activité économique et habitat) susceptible de profiter de cette future position stratégique au sein de l'agglomération.

L'OAP de la Vallée traduit les réflexions menées dans le cadre du NPNRU adaptée à l'arrivée du terminus de la ligne C de tramway.

L'OAP Magasins Généraux traduit les réflexions menées dans le cadre de l'étude du CPIER 1.4. Elle vise à préserver l'évolution des halles en partie nord et à permettre le renouvellement et la densification de la partie sud destinée à accueillir des logements, des activités économiques et des équipements.

L'OAP Danton assure la finalisation du projet de renouvellement urbain engagé depuis le début des années 2010. Elle vise notamment à préciser la localisation des alignements et des nouvelles voiries structurantes à créer.

L'OAP Flaubert encadre les conditions d'évolution de l'ensemble immobilier de l'hôpital Flaubert en intégrant notamment l'opération lauréate de l'appel à projet Réinventer Le Havre.

L'OAP Strasbourg-Fratacci encadre la seconde phase du projet Horizon 360 réalisé au sud du périmètre. Elle définit notamment les principes d'alignement et de continuité piétonnes nécessaires à la bonne intégration des constructions.

L'OAP du Grand Hameau, en extension mais au sein de l'enveloppe urbaine, prolonge et termine les opérations réalisées dans le cadre de l'aménagement du Grand Hameau.

Activité économique

L'OAP Entrée nord encadre le développement des activités économiques tout en améliorant le paysage d'entrée de ville par la définition d'alignements bâtis et de continuités paysagères.

L'OAP du Quai de Gironde rationalise les capacités de développement de cet ensemble en proposant des implantations structurées susceptibles d'intensifier l'utilisation du foncier.

L'OAP Technor traduit les réflexions menées dans le cadre de l'étude du CPIER 1.4. Elle vise à désenclaver l'îlot afin d'offrir de nouvelles opportunités foncières tout en maintenant l'ambiance intime qui caractérise le site.

L'OAP Citadelle traduit les réflexions menées dans le cadre de l'étude du CPIER 1.4. Elle encadre la densification de la partie nord du site à des fins tertiaires / économiques en lien avec le domaine maritime.

Équipement

L'OAP Dresser Rand propose l'accueille d'équipements en lien avec l'enseignement supérieur (établissement, résidences) tout en préservant les qualités patrimoniales de la halles ouest.

L'OAP Lebon sud encadre la densification du secteur pour l'accueille d'équipement liés à l'enseignement supérieur.

L'OAP Demidoff permet l'accueil du centre de maintenance de la ligne C de tramway.

5.28. Les Trois-Pierres

Aucun secteur d'OAP n'est identifié sur cette commune.

5.29. Le Tilleul

1 OAP est proposée en extension pour accueillir un espace de stationnement d'envergure afin de répondre aux problématiques rencontrées lors des périodes de fortes affluences sur la commune d'Étretat. L'aménagement de cet équipement intègre des dispositifs naturels afin de garantir une meilleure intégration de ce dernier dans le grand paysage.

5.30. Manéglise

2 OAP sont proposées pour une production d'une quinzaine de logements, ce qui semble mesuré au regard des objectifs de logements retenus pour les 36 communes rurales.

L'OAP de la Ferme Lecordier, en renouvellement, encadre les capacités de densification et d'évolution d'un clos-masure en proposant des dispositions susceptibles de garantir la préservation de l'ambiance clos-masure.

L'OAP du coteau du bourg, en extension, complète l'enveloppe urbaine en encadrant les aménagements du côté est de la voirie et en aménageant des interfaces satisfaisantes avec la zone agricole voisine.

5.31. Mannevillette

2 OAP en renouvellement sont proposées pour une production d'une quinzaine de logements, ce qui semble mesuré au regard des objectifs de logements retenus pour les 36 communes rurales.

L'OAP de la rue d'Estouteville encadre un potentiel de densification et propose des typologies de logements diversifiées susceptible de marquer l'entrée de bourg dans le paysage urbain.

L'OAP du Clos sud encadre les capacités de densification et d'évolution d'un clos-masure en proposant des dispositions susceptibles de garantir la préservation de l'ambiance clos-masure.

5.32. Montivilliers

3 OAP sont proposées pour une production de 450 logements environ, ce qui peut sembler en deçà des objectifs de production fixés pour la commune dans le cadre du PLH, même si le gisement de renouvellement urbain pourrait être sous-estimé.

L'OAP de la Résidence du Temple, en renouvellement, encadre un potentiel de densification tout en intégrant les problématiques liées au ruissellement et à la pollution du sol.

L'OAP Autret - Prévotière préserve la villa existante et son parc attenant et propose un aménagement raisonné du fond de jardin.

L'OAP du Nouveau Quartier, en extension, participe grandement au respect des objectifs de production de logement (428 logements), tout en fixant une limite claire à l'urbanisation à travers l'organisation des voiries et le traitement des interfaces avec les zones agricoles.

5.33. Notre-Dame-du-Bec

1 OAP en extension est proposée pour une production d'une dizaine de logements. Elle propose la production de logement aux typologies diversifiée tout en préservant des conditions favorables au maintien et au développement de la biodiversité locale.

5.34. Octeville-sur-Mer

3 OAP en extension sont proposées pour des motifs variés :

Habitat
1 OAP prévoit une programmation résidentielle, pour un total de 300 logements environ, ce qui semble cohérent avec le rôle de la commune dans l'armature urbaine du territoire. L'OAP complète l'enveloppe urbaine tout en diversifiant la typologie des logements à l'échelle communale et en rééquilibrant le rapport entre logements privés et logements locatifs sociaux.

Activité économique
L'OAP de la ZAE des Hautes Vallées permet l'aménagement d'un terrain libre en continuité directe des activités existantes. L'opération prévoit l'aménagement des interfaces avec la zone agricole pour s'intégrer au mieux dans le paysage local.

Équipement
L'OAP de l'Estran permet l'installation d'une chaufferie collective et d'activité de services diverses en continuité du pôle d'équipement communal. L'opération prévoit l'aménagement des interfaces avec la zone agricole pour s'intégrer au mieux dans le paysage local.

5.35. Oudalle

Aucun secteur d'OAP n'est identifié sur cette commune.

5.36. Pierrefiques

1 OAP est proposée en extension pour une production de 3 logements environ, en cohérence avec la superficie du secteur, son contexte urbain et le fait qu'il soit sous régime d'assainissement individuel.

5.37. Rogerville

Aucun secteur d'OAP n'est identifié sur cette commune.

5.38. Rolleville

5 OAP sont proposées pour une production d'une soixantaine de logements, ce qui est en phase avec les objectifs de logements définis par le PLH sur la période 2022-2027 et avec le statut de la commune dans l'armature urbaine.

L'OAP terrain Caillou prévoit la densification d'une parcelle stratégique en cœur de bourg au moyen de logements à la typologie diversifiée et en maintenant les qualités paysagères et écologiques du site le long de la Lézarde.

L'OAP Abbé Maze traduit les réflexions menées dans le cadre du renouvellement de l'îlot. Elle prévoit notamment l'élargissement de la RD 32 pour sécuriser l'intersection et la reconstruction de logements pour résorber la vacance constatée.

L'OAP de l'ilot Genêt, en extension, permet la densification de la frange ouest du terrain tout en maintenant les qualités paysagères et écologiques de la partie est située le long de la Lézarde.

L'OAP de l'ilot Bertrand prévoit la reconstruction d'un front urbain en retrait du front existant pour permettre la giration sécurisée des véhicules au niveau de l'intersection entre la RD 32 et la rue Victor Petitpas.

L'OAP terrain Lethuillier, en extension, encadre la densification de ce potentiel en tenant compte des contraintes liées au ruissellement et en prévoyant l'aménagement de l'interface avec la zone agricole pour s'intégrer au mieux dans le paysage local.

5.39. Sainneville

2 OAP en extension sont proposées pour une production d'une quinzaine de logements.

L'OAP de la route de la Mare Violette permet la réalisation d'une petite opération. Sa conception, à travers l'organisation de la voirie et le traitement des interfaces avec les zones agricoles, assure une intégration harmonieuse dans le paysage tout en fixant une limite claire à l'urbanisation.

L'OAP du Verger de l'Église permet la réalisation de typologies de logements diversifiées tout en laissant une large part aux aménagements paysagers (verger, traitement de l'interface avec la zone agricole).

5.40. Saint-Aubin-Routot

2 OAP sont proposées, pour une production d'une trentaine de logements.

L'OAP Entrée de bourg permet d'encadrer l'aménagement du secteur d'activité existant tout en redessinant des limites claires plantées avec la zone agricole.

L'OAP Cœur de Bourg permet de diversifier les typologies de logements et de marquer le bourg le long de la RD 6015. Elle intègre des dispositions particulières pour le traitement de l'interface avec la zone agricole à l'ouest afin de s'intégrer au mieux dans le paysage local.

5.41. Sainte-Adresse

1 OAP en renouvellement est proposée pour une production de 290 logements environ, ce qui est en deçà des objectifs du PLH prolongés sur la durée de vie du PLUi, même si le gisement de renouvellement urbain pourrait être sous-estimé.

L'OAP de la Marine Marchande est proposée « sans règlement », entendu dans le sens de l'article R151-8 du Code de l'urbanisme dont elle justifie les prérequis minimaux demandés. Ce choix permet une souplesse pour le projet d'aménagement qui n'est à ce jour pas encore connu tout en garantissant une intégration juste dans le contexte urbain.

5.42. Sainte-Marie-au-Bosc

1 OAP est proposée pour une production d'une dizaine de logements, ce qui est cohérent avec les objectifs fixés pour les communes rurales. L'OAP du Pôle de la Mairie permet d'encadrer la densification d'un potentiel stratégique tout en confortant les espaces paysagers du centre-bourg.

5.43. Saint-Gilles-de-la-Neuville

1 OAP en renouvellement au sein de l'enveloppe urbaine est proposée pour la production d'une dizaine de logements Elle prévoit la densification d'une parcelle stratégique en cœur de bourg en proposant un aménagement économe et une densité seuil minimale susceptible de valoriser le foncier disponible.

5.44. Saint-Jouin-Bruneval

2 OAP en extension et 1 OAP en renouvellement sont proposées pour une production d'une quarantaine de logements ce qui est en phase avec les objectifs de logements définis par le PLH sur la période 2022-2027 et avec le statut de la commune dans l'armature urbaine.

L'OAP Lord Louis Mountbatten encadre la densification d'un potentiel stratégique et propose un système de desserte et une densité seuil minimale susceptible de valoriser le foncier disponible.

L'OAP des Courlis prolonge et termine l'opération en cours d'urbanisation à l'ouest du secteur tout en fixant une limite claire à l'urbanisation via le traitement des interfaces avec les zones agricoles.

L'OAP du haut de la Valleuse permet la réalisation d'une voirie complémentaire à la voirie existante permettant la desserte de la valleuse Boucherot, dangereuse et non adaptée au trafic qu'elle supporte, tout en encadrant les potentiels de densification créés par cette nouvelle infrastructure.

5.45. Saint-Laurent-de-Brèvedent

2 OAP en renouvellement sont proposées pour une production de 5 logements environ, ce qui semble mesuré au regard des objectifs de logements retenus pour les 36 communes rurales.

L'OAP de l'ancien centre du HAC permet la résorption de la friche en permettant l'installation d'équipements de production d'énergie photovoltaïque.

L'OAP de la rue du Point du Jour permet la densification raisonnée d'un potentiel en proposant un système de desserte et une densité seuil minimale susceptible de valoriser le foncier disponible.

5.46. Saint-Martin-du-Bec

Aucun secteur d'OAP n'est identifié sur cette commune.

5.47. Saint-Martin-du-Manoir

4 OAP sont identifiées, principalement en renouvellement, pour des motifs variés :

Habitat
3 OAP prévoient une programmation résidentielle, pour un total de 25 logements environ, ce qui semble mesuré au regard des objectifs de logements retenus pour les 36 communes rurales.

L'OAP Terrain de Foot complète et termine l'opération du lotissement des Hauts de Saint-Martin en intégrant, de manière conjointe avec le règlement, les dispositions nécessaires pour produire le même tissu urbain que celui du lotissement voisin.

Les OAP Allée des Terrasses et André Mabire encadrent deux potentiels de densification stratégiques situés au cœur du bourg. Elles fixent des densités seuil minimales susceptibles de valoriser le foncier disponible

Équipement
L'OAP des équipements sportifs, en extension, garantie un développement harmonieux des espaces sportifs vis-à-vis dans le grand paysage en demandant un traitement adapté des interfaces avec la zone agricole.

5.48. Saint-Romain-de-Colbosc

13 OAP sont proposées, à la fois en renouvellement et en extension, pour des motifs variés :

Habitat
10 OAP prévoient une programmation résidentielle, pour un total de 135 logements environ, ce qui est en deçà des objectifs du PLH prolongés sur la durée de vie du PLUi, même si le gisement de renouvellement urbain pourrait être sous-estimé.

L'OAP de la RD 6015 permet de densifier les usages du foncier en prévoyant des destinations mixtes (activité économique + logement) susceptible de marquer l'entrée de bourg depuis la RD 6015

L'OAP de l'École – Gendarmerie permet de résorber la friche de l'ancienne école et d'anticiper le devenir de la future friche de la gendarmerie.

L'OAP du garage permet le renouvellement d'un ensemble peu qualitatif en bordure de RD 6015 tout en mettant à distance les futures habitations vis-à-vis de la route.

L'OAP de l'îlot SONEFI traduit les réflexions menées dans le cadre du renouvellement de l'îlot. Elle permet l'implantation de typologies de logements diversifiées aux gabarits maîtrisés organisées autour d'un espace paysager ouvert au public susceptible d'améliorer les fonctionnalités écologiques locales.

L'OAP du petit Pré permet la densification mesurée d'un potentiel de densification stratégique. Elle prévoit un système de desserte et une densité seuil minimale cohérente avec la localisation du secteur dans un secteur de hameau en frange du centre-bourg.

L'OAP de la résidence du Manoir permet l'implantation d'une activité d'hébergement en lien avec le manoir existant et la densification maîtrisée de la partie ouest.

L'OAP Albert Gibet permet la densification cohérente d'un potentiel de densification en fixant un système de desserte et une densité seuil minimale garants d'une bonne utilisation du foncier disponible.

L'OAP du bois du Bourg permet le lotissement d'un bois sans maître tout en proposant une densité seuil minimale susceptible de valoriser le foncier disponible.

L'OAP des équipements de secours permet l'implantation du centre incendie et de la nouvelle gendarmerie nécessaires pour réaliser les opérations citées précédemment. Elle permet également le renouvellement de la parcelle du garage vers des destinations mixtes (activité commerciale + logement) plus cohérentes dans un contexte de densification des espaces déjà artificialisés.

L'OAP du Grand Pré permet l'aménagement d'une grande dent creuse ayant fait l'objet d'un contentieux. Elle encadre le projet porté par les pétitionnaires tout en garantissant un niveau d'exigence minimum sur les enjeux de densité et d'insertion paysagère.

Activité économique

L'OAP des abords de l'hypermarché permet l'aménagement d'une activité de restauration rapide au sein du pôle commercial d'entrée de ville.

Équipement
L'OAP Plaine d'équipement permet la réalisation d'un crématorium intégré au sein du paysage local à travers le traitement de l'interface avec la zone agricole.

L'OAP Château de Gromesnil, en extension, permet un projet de développement touristique, économique ou culturel (hôtellerie, restauration, événementiel, ...) en lien avec le château de Grosmenil.

5.49. Saint-Vigor-d'Ymonville

1 OAP en extension est proposée pour une production d'une dizaine de logement environ, ce qui est cohérent avec les objectifs fixés pour les communes rurales. Elle propose une densité seuil minimale cohérente avec la localisation du secteur au sein de l'enveloppe urbaine ainsi que le maintien d'un espace paysager dépositaire de l'esprit clos-masure.

5.50. Saint-Vincent-Cramesnil

1 OAP en extension est proposée pour une production de 6 logements environ, ce qui est cohérent avec les objectifs fixés pour les communes rurales. Elle encadre la densification cohérente du secteur vis-à-vis de sa localisation et propose des transitions adaptées avec la zone agricole via l'aménagement d'alignements boisés.

5.51. Sandouville

3 OAP sont proposées pour une production d'une soixantaine de logements.

L'OAP du Clos de l'Église, en renouvellement, permet la densification d'un clos stratégique susceptible d'accueillir des typologies de logement variées tout en maintenant les qualités architecturales et paysagères de l'ensemble.

L'OAP de la route de la Plaine, en renouvellement, encadre la densification du potentiel et propose un système de desserte et une densité seuil minimale susceptible de valoriser le foncier disponible.

L'OAP des grands champs, en extension, permet la réalisation du projet de lotissement. Elle prévoit l'aménagement des interfaces avec la zone agricole pour s'intégrer au mieux dans le paysage local.

5.52. Turretot

2 OAP sont proposées pour une production d'une vingtaine de logements environ.

L'OAP de la Côte Fleurie, en extension, encadre la densification d'un potentiel stratégique à proximité de la future véloroute Le Havre / Goderville. Elle propose un système de desserte et une densité seuil minimale susceptible de valoriser au mieux le foncier disponible

L'OAP rue de la Forge, en renouvellement, permet la densification maitrisée d'un potentiel stratégique à l'échelle du bourg. Elle encadre les conditions d'accès (notamment sur la RD 79) afin de limiter le risque d'accident et fixe une densité seuil minimale susceptible de garantir une bonne utilisation du foncier.

5.53. Vergetot

1 OAP en renouvellement est proposée pour une production de 7 logements environ, ce qui est cohérent avec les objectifs fixés pour les communes rurales. Elle encadre la densification d'une parcelle stratégique en protégeant le patrimoine architectural existant et en fixant une densité seuil minimale susceptible de garantir une bonne utilisation du foncier disponible.

5.54. Villainville

1 OAP en renouvellement est proposée pour une production d'une dizaine de logement, ce qui est cohérent avec les objectifs fixés pour les communes rurales. Elle permet la résorption de la friche de l'ancienne discothèque et l'aménagement d'une aire de stationnement pour les camping-cars tout en garantissant une intégration cohérente de l'ensemble dans le grand paysage via le traitement des interfaces avec la zone agricole.

6. PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU LITTORAL

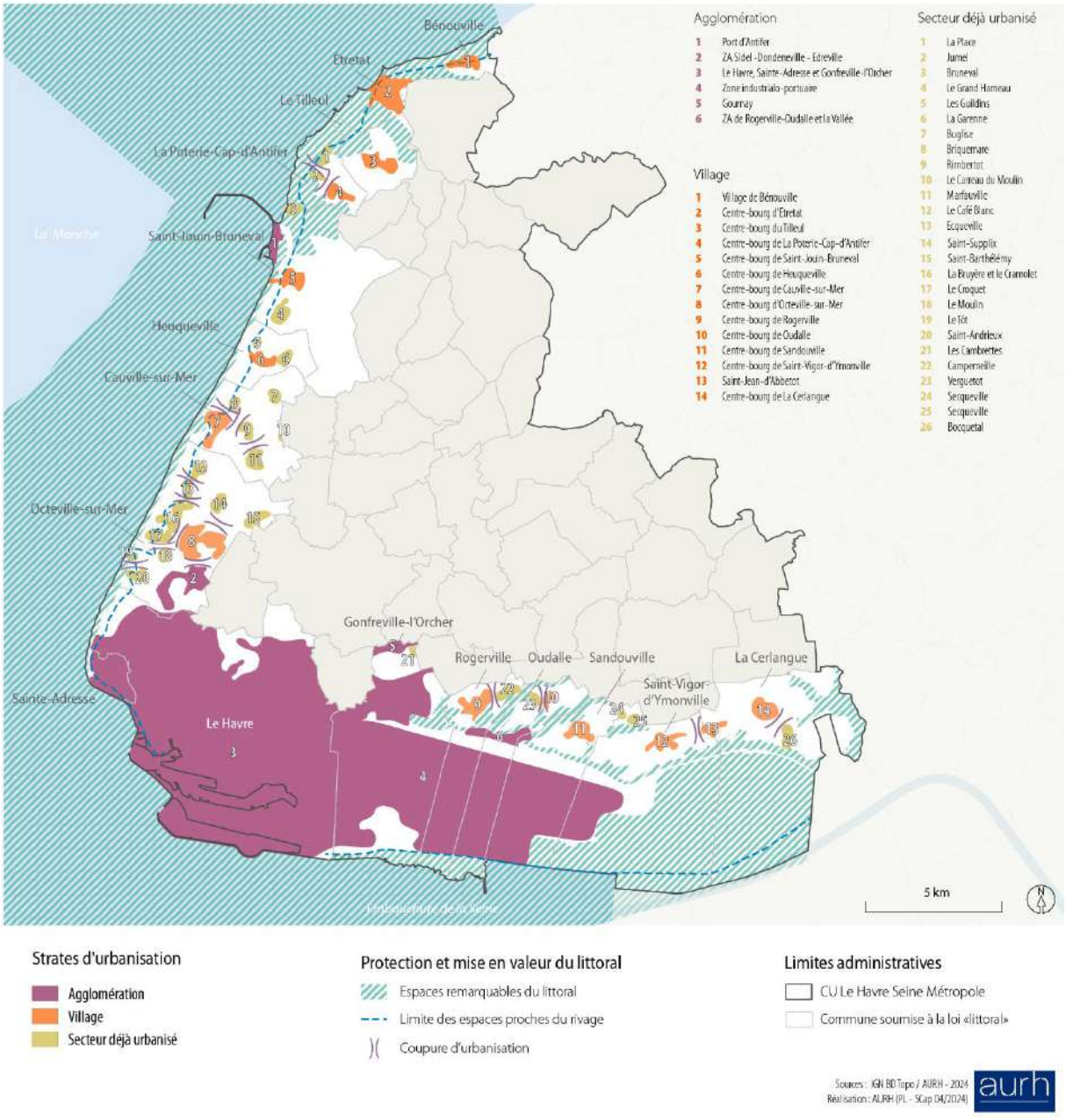
Le territoire dispose d'une façade maritime et estuarienne qui s'étire sur environ 45 km et concerne 16 communes littorales qui comprennent un cœur d'agglomération ouvert sur la mer, un plateau agricole s'avançant jusqu'aux falaises parfois entaillé de valleuses et l'Estuaire de la Seine où se mêlent activités industrielles et portuaires et espaces naturels remarquables.

Sur ces communes, les dispositions de loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite « loi littoral » s'appliquent à travers plusieurs notions, et notamment :

- L'identification des strates d'urbanisation « agglomération », « village » et « secteur déjà urbanisé »
- La délimitation des espaces proches du rivage et la définition de l'extension limitée de l'urbanisation au sein de ces espaces
- La capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser
- Les coupures d'urbanisation
- Les espaces remarquables du littoral

Le SCoT caractérise, encadre ou oriente, en intégrant les orientations portées par la DTA de l'Estuaire de la Seine concernant l'application de la loi Littoral, mais aussi en tenant compte des particularités locales, des paysages, de l'environnement et de la capacité d'accueil du territoire, les principes d'aménagement et de protection de l'espace littoral. Il laisse le soin au PLUi de définir avec plus de précisions la délimitation des espaces concernés et l'application réglementaire des principes énoncés.

Application de la loi «littoral» / SCoT Le Havre Seine Métropole



Délimitation des strates urbaines

L'article L121-8 du code de l'urbanisme, modifié par l'article 42 de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique du 23 novembre 2018, dite loi « ELAN », fixe que « l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants. Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage […], à des fins exclusives d'amélioration

de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs ».

Le SCoT Le Havre Seine Métropole définit et cartographie l'ensemble des agglomérations, villages et autres secteurs déjà urbanisés.

6.1.1. Les agglomérations et villages

Le SCoT Le Havre Seine Métropole identifie l'agglomération comme un ensemble urbain, composé de quartiers centraux d'une densité relativement importante, comprenant un centre-ville et des quartiers de moindre densité. Elle est regroupée autour de commerces, services, activités, équipements et quartiers périphériques en continuité urbaine et fonctionnelle avec le centre d'agglomération.

Une zone bâtie entièrement dédiée à l'habitat et qui ne serait pas contiguë à un village ou une agglomération ne peut pas être considérée comme une agglomération.

Les zones monofonctionnelles de développement économique peuvent également être considérées comme des agglomérations dans la mesure où ces zones présentent un rôle structurant pour le fonctionnement territorial et une taille importante, suffisamment dense avec un nombre élevé de constructions.

6 agglomérations sont identifiées sur le périmètre du SCoT :

- L'agglomération du port d'Antifer à Saint-Jouin-Bruneval, qui accueille un terminal pétrolier et plusieurs équipements de loisir en lien avec le littoral (plage, restauration, parking, cale de mise à l'eau, sanitaires) ;

- L'agglomération de la zone d'activités de Sidel et des développements urbains de Dondeneville et Edreville à Octeville-sur-Mer, qui s'étend sur environ 37,8 ha. L'entreprise Sidel est le principal pourvoyeur d'emplois sur le territoire d'Octeville-sur-Mer (environ 600 emplois). Les secteurs à vocation principale d'habitat d'Edreville (70 logements) et de Dondeneville (385 logements) sont contigus de l'entreprise ;

- L'agglomération principale qui correspond aux espaces urbanisés de Sainte-Adresse, Le Havre et une partie de Gonfreville-l'Orcher : cette agglomération d'un seul tenant dépasse les limites des communes littorales et s'étire jusque dans la vallée de la Lézarde aux espaces urbanisés d'Harfleur et de Montivilliers. L'agglomération est organisée autour du secteur dit du cœur métropolitain, du centre-ville du Havre jusqu'au pôle multimodal de la gare. Il s'étend :
  - A l'Ouest aux espaces urbanisés de Sainte-Adresse ;
  - Au Nord, au plateau urbanisé du Havre jusqu'à la Rocade Nord. Au niveau de la forêt de Montgeon, les emprises aménagées pour la fréquentation du parc urbain sont comprises dans le périmètre de l'agglomération, sous la forme de deux langues qui pénètrent la forêt par le Sud et par l'Est ;

- A l'Est, les secteurs de Mayville, en limite avec Harfleur, et des Côtes Blanches, sur le coteau, participent à la continuité de l'agglomération au plateau urbanisé à Gonfreville-l'Orcher, jusqu'au Sud de la RD.6015 ;
- Au Sud, le secteur dit des « quartiers Sud », jusqu'au Canal de Tancarville, est compris dans cette agglomération. Les infrastructures de desserte de l'agglomération participent à la délimitation de l'agglomération principale avec la ZIP.

Cette agglomération regroupe l'ensemble des équipements majeurs du territoire, des zones commerciales et économiques d'intérêt communautaire et représente près de 100 000 logements sur l'emprise des communes littorales.

- La zone industrialo-portuaire, qui s'étend sur les communes du Havre, de Gonfreville-l'Orcher, de Rogerville, d'Oudalle, de Sandouville et de Saint-Vigor-d'Ymonville. Le Canal de Tancarville marque la limite Nord de cette agglomération qui joue un rôle moteur dans le fonctionnement économique du territoire et dans son rayonnement à différentes échelles. Les infrastructures que constituent le Canal de Tancarville, le Grand Canal du Havre ainsi que les bassins portuaires sont constitutifs de cette agglomération de la ZIP, dans la mesure où elles ont été aménagées pour desservir la zone. En ce sens, elles ne peuvent être considérées comme des interruptions dans la continuité de l'agglomération ;

- L'agglomération de Gournay à Gonfreville-l'Orcher est développée dans la vallée du Saint-Laurent, dans la continuité du tissu urbain d'Harfleur. Ce secteur compte environ 400 logements sur 19,5 ha, soit une densité nette résidentielle estimée à environ 20,6 logements/ha. Le secteur accueille différentes typologies de logements, des équipements publics et différentes activités économiques, historiquement implantées dans la vallée du Saint-Laurent. L'agglomération de Gournay est essentiellement développée au Nord la voie ferrée Le Havre – Paris qui traverse la vallée. Elle est distincte du secteur dit des Cambrettes, du fait de la combinaison de plusieurs facteurs : typologie des constructions, présence d'espaces boisés, variation du relief, présence de la voie ferrée, …

- L'agglomération de la zone d'activités de Rogerville – Oudalle / la Vallée s'étend également sur une partie du territoire de la commune de Sandouville et présente une vocation mixte :
  - Résidentielle au Nord de la RD.982, au niveau des communes d'Oudalle et de Sandouville. Environ 100 logements sont compris dans ce secteur.
  - Economique dans sa partie Sud, entre la RD.982 et l'A.131.

  Cette agglomération est distincte de la ZIP, compte-tenu du caractère naturel des Herbages, entre l'autoroute et l'A.131.

Le village est caractérisé par le SCoT comme un ensemble urbain structuré autour d'un noyau traditionnel relativement important. Le village se distingue du hameau par :

- Un minimum de 80 logements,
- Une taille minimale d'environ 7-8 hectares,
- Une armature urbaine traditionnelle et constituée,
- Une densité nette résidentielle d'au moins 7 logements par hectare,

- L'existence d'éléments représentatifs de la vie collective et de la mixité fonctionnelle (commerces, services, équipements, monuments religieux, services publics, ...) ou à défaut une organisation urbaine comprenant des espaces de vie collective (ex : place de village).

Le SCoT précise que ce dernier critère est prépondérant pour la définition des villages. En effet, le seul critère de densité ne peut être retenu, certains hameaux dépourvus de tout équipement et donc de vie collective présentant parfois des densités supérieures à des villages. Une zone bâtie entièrement dédiée à l'habitat et qui ne serait pas contiguë à un village ou à une agglomération ne peut, ainsi, pas être considérée comme un village. Un lotissement isolé n'est pas constitutif d'un village. Il peut arriver qu'une commune regroupe plusieurs villages. Dans ce cas, on peut considérer comme village, les anciennes paroisses, qui étaient des groupes d'habitations voisines regroupées autour d'une église ou d'une chapelle.

Le SCoT Le Havre Seine Métropole identifie ainsi 14 villages :

- Le village de Bénouville :

Le village de Bénouville est développé de part et d'autre de la RD.11, du Bout de la Ville à l'Ouest, jusqu'aux lotissements plus récents à l'est de la mairie. Historiquement développé autour du château, en témoigne la carte d'Etat Major du XIXème siècle, le village accueille les principaux lieux de vie collective de la commune (mairie et école) à l'Est et le secteur du Bout de la Ville à l'Ouest du centre-bourg. Le village regroupe environ 110 logements pour une densité nette résidentielle d'environ 6 logements /ha. Le centre-bourg de Bénouville intègre le secteur de moyenne densité UD. Toutefois, l'emprise du château et de son parc au cœur de village intègre une zone Naturelle. L'exploitation agricole située au Nord du château intègre quant à elle la zone agricole, permettant d'assurer la pérennité de l'activité. La partie Nord du village, située au-delà de rue de l'Eglise et du Bout de la ville intègre les espaces proches du rivage.

- Le centre-bourg d'Etretat :

Le village d'Etretat est localisé au débouché d'une valleuse, desservie par la RD.940 qui le traverse mais aussi par la RD.39 qui dessert son centre historique. Celui-ci est organisé au plus près de la façade maritime tandis que les coteaux accueillent de belles villégiatures et des développements urbains plus récents. Le village comprend plusieurs équipements de vie collective (école, équipements sportifs, camping municipal, mairie). Il dispose également d'une offre complète de commerces de proximité et d'activités associées à son statut de de station balnéaire (plage, promenade, office de tourisme, casino, hôtellerie, restauration, …). Le village d'Etretat est classé en plusieurs secteurs urbains en fonction du niveau de densité bâtie observé : du secteur urbain de centralité noté UA pour le centre-bourg historique au secteur de faible densité UE pour le coteau Sud et le secteur du chemin de Saint-Clair.

- Le centre-bourg du Tilleul :

Le village du Tilleul est développé de part est d'autre de la RD.940. Il accueille les principaux lieux de vie collective de la commune (mairie, école, équipements sportifs) ainsi qu'une offre commerciale de proximité. Le village regroupe près de 210 logements pour une densité résidentielle nette de 7,6 logements/ha. La partie la plus dense du centre-bourg qui accueille l'offre commerciale et qui s'étend de part et d'autre de la RD.940 intègre le secteur de moyenne densité UC. Le reste du centre-bourg intègre le secteur UD à dominante résidentielle. Le secteur UD intègre un développement urbain récent le long de la RD.940 au Nord de la zone d'activités d'entrée de bourg. Cette zone d'activité fait partie intégrante du centre-bourg et intègre un secteur urbain spécifique UYa tout comme l'activité de casse automobile au Nord du centre-bourg. Le camping à l'Est est également imbriqué au sein du tissu bâti du centre-bourg. Celui-ci intègre également un secteur spécifique UT permettant d'assurer la pérennité de l'activité. Le secteur de Pimont est distinct de l'urbanisation du centre-

bourg par la présence d'une coupure d'urbanisation. A l'Est, les constructions de la rue du domaine Fillastre ont été exclues du secteur urbain compte-tenu du caractère linéaire de son urbanisation.

- Le centre-bourg de La Poterie-Cap d'Antifer :

Ensemble urbain sur le plateau, traversé par la RD.111, le village accueille les principaux lieux de vie collective de la commune (mairie, école, salle polyvalente, aire de loisir). Le village regroupe environ 105 logements pour une densité résidentielle nette de 8,2 logements/ha. La majeure partie du centre-bourg intègre le secteur de moyenne densité à dominante résidentielle UD. Quelques poches d'urbanisation de plus faible densité intègrent le secteur UE au Sud et à l'Est du village. La limite Nord du village est marquée par la présence d'une exploitation agricole et d'un clos-masure au Nord de la mairie et de la rue de la Hêtraie.

- Le centre-bourg de Saint-Jouin-Bruneval :

Le village de Saint-Jouin-Bruneval est développé sur le plateau, traversé par la RD.111. Le village accueille les principaux lieux de vie collective de la commune (mairie, école, salle polyvalente, équipements sportifs et culturels) ainsi qu'une offre commerciale de proximité. Le village regroupe près de 260 logements (12,5 logements/ha). Le village de Saint-Jouin-Bruneval se caractérise par plusieurs niveaux de densité se traduisant par l'identification de plusieurs secteurs urbains : du secteur de forte densité UB pour le cœur de bourg accueillant les commerces et équipements scolaires de la commune au secteur de faible densité UE pour l'extrémité Est de la valleuse de Boucherot. Le reste de la valleuse, de plus faible densité bâtie à mesure que l'on s'approche de la falaise, intègre une zone Naturelle. Le secteur de développement urbain récent du Courlis intègre le secteur UC. Sa deuxième tranche, dont les travaux ne sont pas entamés, conserve sa vocation à urbaniser.

- Le centre-bourg d'Heuqueville :

Le village d'Heuqueville accueille les principaux lieux de vie collective de la commune (mairie, école, salle polyvalente, équipements sportifs). La RD.940 marque une limite avec le SDU de la Garenne à l'Est. Une coupure d'urbanisation agricole marque quant à elle une limite avec le SDU des Guildins au Nord. Le village regroupe près de 125 logements pour une densité résidentielle nette de 9,6 logements/ha. L'ensemble du village d'Heuqueville intègre le secteur de moyenne densité à dominante résidentielle UD.

- Le centre-bourg de Cauville-sur-Mer :

Le village de Cauville-sur-Mer est développé entre la RD.940, à l'Est et la façade littorale à l'Ouest. Il accueille les principaux lieux de vie collective de la commune (mairie, école, salle polyvalente, équipements sportifs) ainsi que quelques commerces de proximité. Le village s'est progressivement développé par le Sud ces dernières années jusqu'à rejoindre le secteur du Tronquay, où est installé le centre EMMAÜS, qui fait partie intégrante du village au sens de la Loi Littoral. Le village regroupe près de 330 logements pour une densité nette résidentielle d'environ 10,2 logements/ha. La partie historique du village de Cauville-sur-Mer ainsi que ses développements urbains plus récents intègrent un secteur de moyenne densité UC. Le secteur du Tronquay intègre quant à lui le secteur de moyenne densité à dominante résidentielle UD.

- Le centre-bourg d'Octeville-sur-Mer :

Ensemble urbain structuré développé à l'Est de la RD.940, le village accueille les principaux lieux de vie collective de la commune (mairie, équipements scolaires, sportifs et culturels) ainsi qu'une offre commerciale complète. Le village est composé d'un tissu urbain ancien dans son centre intégrant un zonage de forte densité UB, d'extensions résidentielles plus récentes en périphérie intégrant un zonage de moyenne densité UC et

intègre la zone d'activités des Hautes Vallées à l'Est du bourg. Le village compte environ 980 logements sur 67 ha (densité nette résidentielle estimée à environ 14,4 logements/ha). Ses limites Nord et Ouest sont marquées par les routes départementales 31 et 940. Au Sud, une coupure d'urbanisation avec le secteur de Dondeneville marque sa limite.

- Le centre-bourg de Rogerville :

Le village de Rogerville est développé sur le rebord du plateau de Caux, en situation de belvédère sur l'estuaire et sur le vallon de Rogerville. C'est justement la voie qui remonte le vallon qui marque la limite du village avec le secteur de Campemeille à l'Est. Le centre-bourg est essentiellement composé d'un tissu résidentiel qui s'est étoffé ces dernières décennies et il accueille également différents équipements publics (mairie, école, équipements sportifs et culturels, …). La majeure partie du village de Rogerville intègre un secteur de moyenne densité UC, hormis une poche d'urbanisation plus lâche rue Pasteur qui intègre le secteur de moyenne densité à dominante résidentielle UD. Plus de 450 logements sont recensés dans le village pour une densité nette résidentielle d'environ 12,5 logements/ha.

- Le centre-bourg d'Oudalle :

Le village d'Oudalle est développé sur le plateau, en surplomb de plaine alluviale de l'Estuaire de la Seine, au débouché du vallon d'Oudalle. Il accueille les principaux lieux de vie collective de la commune : mairie, école, salle polyvalente, équipements sportifs. Il présente une densité nette résidentielle d'environ 10,7 logements / ha (75 logements). Le clos-masure situé à l'Ouest du village marque la transition vers le Secteur Déjà Urbanisé de Verguetot. L'intégralité du village d'Oudalle intègre le secteur de moyenne densité à dominante résidentielle UD.

- Le centre-bourg de Sandouville :

Ensemble urbain sur le plateau, structuré de part et d'autre de la RD.80, le village accueille les principaux lieux de vie collective de la commune (mairie, école, salle polyvalente, équipements sportifs) ainsi que quelques commerces de proximité. Le village regroupe plus de 190 logements pour une densité nette résidentielle de 8,8 logements/ha. L'intégralité du village de Sandouville intègre le secteur de moyenne densité à dominante résidentielle UD.

- Le centre-bourg de Saint-Vigor-d'Ymonville :

Ensemble urbain sur le plateau qui s'étire d'Ouest en Est le long de la Route de Birsue puis de la Route de Saint-Jean-d'Abbetot, le village accueille les principaux lieux de vie collective de la commune (mairie, école, équipements sportifs). Les limites Ouest et Est du village sont matérialisées au niveau des premières discontinuités du tissu bâti. Le village regroupe 275 logements (9,8 logements/ha). Les secteurs centraux du village intègrent des secteurs de moyenne densité UC ou UD. Deux clos-masures situés route de Bacqueville et au croisement des routes de Saint-Jean-d'Abbetot et de Saint-Romain sont toutefois exclus du secteur urbain compte-tenu de leur patrimonialité et de la perte de densité qu'ils représentent. Les développements urbains s'étirant le long des routes de Bisrue et de Saint-Jean-d'Abbetot intègrent un secteur de faible densité UE. Au Sud, une coupure d'urbanisation marque la discontinuité entre le village et le secteur de Bacqueville.

- Saint-Jean-d'Abbetot, entre Saint-Vigor-d'Ymonville et La Cerlangue :

Le village de Saint-Jean-d'Abbetot correspond à une ancienne commune, dont les espaces urbanisés sont développés sur le territoire de La Cerlangue et, pour une petite partie, Saint-Vigor-d'Ymonville. Il s'agit d'un ensemble urbain organisé autour de la RD.112 et qui accueille toujours un lieu de vie collective : l'église de Saint-Jean-d'Abbetot, par ailleurs classée aux Monuments Historiques. Le village regroupe plus de 110

logements sur 8 ha (densité nette résidentielle d'environ 7,2 logements/ha). Ce secteur intègre un secteur de moyenne densité à dominante résidentielle UD. Le clos-masure localisé à son extrémité Est n'intègre pas le secteur urbain compte-tenu de sa patrimonialité et de sa plus faible densité.

- Le centre-bourg de La Cerlangue :

Ensemble urbain sur le plateau traversé par la RD.39, le village accueille les principaux lieux de vie collective de la commune (mairie, école, équipements culturels et sportifs). Le village regroupe près de 240 logements (25 ha, soit une densité nette résidentielle d'environ 8,9 logements/ha). Le zonage du village de La Cerlangue s'adapte aux différents niveaux de densité urbaine : le centre bourg-historique développé de part et d'autre de la RD 39 intègrent un secteur de moyenne densité UC. Les développements pavillonnaires intègrent le secteur de moyenne densité à dominante résidentielle UD. Des secteurs de plus faible densité intégrant notamment quelques clos-masure en continuité des espaces bâtis du village, intègrent le secteur UE.

6.1.2. Les autres secteurs déjà urbanisés

Les secteurs qui ne répondent pas à la définition d'un village ou d'une agglomération ne peuvent donc être considérés que comme des secteurs déjà urbanisés ou des secteurs d'urbanisation diffuse.

L'article L121-8 du Code de l'urbanisme apporte des clés d'identification des secteurs déjà urbanisés :

- la densité de l'urbanisation,
- sa continuité,
- sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

Si la locution « entre autres » mentionnée dans l'article indique que ces critères ne sont pas limitatifs, il semble également qu'ils ne soient pas cumulatifs.

A la lecture du contexte local, et dans un souci de cohérence à l'échelle des 16 communes littorales du territoire, le SCoT précise plusieurs critères de qualification :

- Le secteur déjà urbanisé est à vocation principale d'habitat avec une forme urbaine « regroupée », intégrant une trentaine de logements ;
- Le seuil de densité minimale est exprimé en densité résidentielle nette, c'est-à-dire, hors espaces publics, voiries et emprises mobilisées pour d'autres destinations (activités économiques, équipements, …). Une densité résidentielle nette d'environ 5 logements par hectare est retenue pour l'identification des SDU ;
- Au titre de la continuité et de la cohérence des formes urbaines et des unités paysagères, les bâtiments dédiés à l'exploitation agricole ou forestière et les campings peuvent participer à la caractérisation d'un secteur déjà urbanisé, même s'ils seront in fine exclus lors de la délimitation effectuée dans le PLUi ;
- Les constructions principales intégrant le secteur déjà urbanisé présentent une unité et une continuité dans leur implantation. Une distance importante entre deux constructions principales voisines, supérieure à 50 mètres, peut ainsi représenter une coupure paysagère trop importante pour être intégrée au secteur déjà urbanisé ;

- Un secteur déjà urbanisé ne peut être exclusivement constitué d'un développement urbain linéaire simple (une urbanisation linéaire simple est constituée d'une suite de constructions implantées le long d'une infrastructure, d'un côté de celle-ci).

Le SCoT précise également que :

- L'extension des enveloppes urbaines des SDU précisées dans le PLUi sera proscrite.
- La densification des secteurs déjà urbanisés est rendue possible sous conditions :
  - Elle est circonscrite aux projets de logements, aux hébergements et aux services publics. Par conséquent, les projets qui ne relèvent pas de ces destinations sont soumis au principe d'extension limitée de l'urbanisation ;
  - Elle ne doit pas engendrer une extension de l'enveloppe bâtie délimitée dans le document d'urbanisme local ;
  - Elle est uniquement rendue possible en dehors de la bande des 100 mètres et des Espaces Proches du Rivage.
- Le PLUi devra veiller à la préservation des éléments de patrimoine et de paysage recensés dans ces secteurs déjà urbanisés et fixer des prescriptions pour garantir l'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement (aspect extérieur des constructions, traitement des transitions avec les espaces ouverts, …).

Le SCoT identifie ainsi 26 autres secteurs déjà urbanisés :

- La Place à La Poterie-Cap-d'Antifer :

Localisé entre le centre-bourg et le littoral, le secteur accueille une quarantaine de logements pour une densité nette résidentielle de 3,9 logements/ha. Le secteur est largement ceinturé par des alignements boisés identifiés par le PLUi au titre articles L151-23 ou L113-1 du code de l'urbanisme et sur lesquels s'appuie le secteur urbain. Il exclut toutefois les fonds de parcelle au Nord considérant leur caractère non bâti. L'exploitation agricole localisé à l'Est est également exclue du secteur urbain.

- Jumel à La Poterie-Cap-d'Antifer :

Localisé entre le centre-bourg et le littoral, le secteur accueille 32 logements organisés de part et d'autre de la route du Phare, pour une densité nette résidentielle de 5,9 logements/ha. Le secteur est largement ceinturé par des alignements boisés identifiés par le PLUi au titre articles L151-23 ou L113-1 du code de l'urbanisme et sur lesquels s'appuie le secteur urbain. Il exclut toutefois la parcelle ZC0077 compte-tenu de la discontinuité bâtie qu'elle engendre.

- Bruneval à Saint-Jouin-Bruneval :

Le secteur de Bruneval est développé au niveau d'une valleuse, entaillée par la voie principale qui le dessert. Le secteur compte environ 40 logements et présente une densité nette résidentielle de 9,2 logements/ha. Il accueille également un mémorial et perrey. Seules les parcelles urbanisées le long de la rue Roger Dumont et de la partie Sud du chemin Charles Chauveau intègrent le SDU. Les parcelles accueillant des constructions implantées sur les coteaux sont relativement vastes et boisées, formant ainsi une transition entre coteau boisé et urbanisé. Elles sont également fortement contraintes d'un point de vue topographique et n'intègrent pas, pour cela, le SDU. La partie septentrionale du secteur est comprise dans les Espaces Proches du Rivage et la densification de l'enveloppe urbaine n'y sera pas autorisée.

- Le Grand Hameau à Saint-Jouin-Bruneval :

Le secteur du Grand Hameau est localisé au Sud du centre-bourg de Saint-Jouin-Bruneval. Majoritairement développé à l'Ouest de la RD111, il accueille toutefois quelques constructions à l'Est de celle-ci. Deux clos-

masures localisés à ses extrémités Nord et Sud n'intègrent pas le SDU compte-tenu de leur patrimonialité et de leur plus faible densité. Les constructions de type cabanisation développées à l'Ouest sont exclus du secteur urbain. Il accueille ainsi environ 120 logements pour une densité nette résidentielle de 8 logements/ha. Le secteur a également la particularité d'accueillir un camping qui intègre un secteur urbain spécifique UT permettant d'assurer sa pérennisation.

- La Garenne à Heuqueville :

Imbriqué entre la RD940 et la RD111, cet ensemble présente une fonction essentiellement résidentielle. Il accueille une cinquantaine de logements pour une densité nette résidentielle de 6,7 logements/ha. Le SDU exclu la poche d'habitat isolé localisée au Sud-Est, le long de la RD111, compte-tenu de sa discontinuité bâtie avec le SDU. Le SDU exclue également deux exploitations agricoles.

- Les Guildins à Heuqueville :

Le SDU des Guildins est développé au Nord du centre-bourg mais distinct de celui-ci, à l'extrémité Nord de l'impasse de la Falaise qui le dessert. Il intègre les constructions situées impasse du Manège. Il exclue cependant celles de l'impasse du Sureau à l'extrémité Nord. Le secteur des Guildins accueille environ 25 logements pour une densité nette résidentielle de 8,4 logements/ha.

- Buglise à Cauville-sur-Mer :

Buglise est une ancienne paroisse qui est aujourd'hui rattachée à la commune de Cauville-sur-Mer. L'ensemble urbain accueille plus de 65 logements pour une densité nette résidentielle de 7,6 logements/ha. L'ensemble des constructions du secteur sont constitutives de la tache urbaine. Ses limites sont ainsi marquées par la rupture dans l'occupation du sol entre l'espace résidentiel et la zone agricole. Les limites urbaines du secteur encadrent au plus près l'enveloppe bâtie existante ne permettant ainsi pas, les extensions urbaines.

- Briquemare à Cauville-sur-Mer :

Au Nord du centre-bourg, à l'Ouest de la RD.940, cet ensemble présente une fonction essentiellement résidentielle. Il accueille environ 37 logements pour une densité nette résidentielle de 5,4 logements/ha. Il est encadré au Sud par le parc boisé de l'ancien château de la commune. Ses autres limites sont marquées par la rupture dans l'occupation du sol entre entre l'espace résidentiel et la zone agricole. Quelques alignements boisés identifiés par le PLUi au titre articles L151-23 ou L113-1 du code de l'urbanisme viennent le ceinturer. Les constructions au Nord-Ouest et détachées du SDU ne l'intègrent pas.

- Rimbertot à Cauville-sur-Mer :

A l'Est du centre-bourg, de l'autre côté de la RD.940, cet ensemble est organisé autour de la RD.311 et accueille presque 75 logements pour une densité nette résidentielle d'environ 6 logements/ha. L'ensemble des constructions du secteur sont constitutives de la tache urbaine. Ses limites sont ainsi marquées par la rupture dans l'occupation du sol entre l'espace résidentiel et la zone agricole. Quelques alignements boisés identifiés par le PLUi au titre articles L151-23 ou L113-1 du code de l'urbanisme viennent le ceinturer.

- Marfauville à Cauville-sur-Mer :

Au Sud-Est de Rimbertot, cet ensemble est organisé autour de la RD.311 et accueille environ 50 logements pour une densité nette résidentielle d'environ 4,8 logements/ha. Le secteur est ceinturé par quelques alignements présents de manière disparate. Leur présence, même discontinue, marque les contours paysagers du SDU ainsi que la rupture entre l'espace résidentiel et l'espace agricole. L'ensemble de ces alignements boisés sont protégés par une identification au titre des articles L151-23 ou L113-1 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, le SDU exclut deux sièges d'exploitation agricole ainsi que deux clos-masures. Ceux-ci participent toutefois à la délimitation paysagère du secteur, notamment par la présence d'alignements boisés sur leurs pourtours.

- Le Carreau du Moulin à Cauville-sur-Mer :

Le secteur du Carreau du Moulin est développé à cheval sur les communes de Cauville-sur-Mer et de Mannevillette. Il accueille une quarantaine de logements et présente une densité nette résidentielle de 5,8 logements/ha. Le secteur est largement ceinturé par des alignements boisés identifiés par le PLUi au titre articles L151-23 ou L113-1 du code de l'urbanisme et sur lesquels s'appuie le secteur urbain.

- Le Café Blanc à Octeville-sur-Mer :

Le Café Blanc est essentiellement développé à l'Ouest de la RD.940, au Nord du territoire octevillais. Il comporte toutefois quelques constructions implantées à l'Est de cet axe. Cet ensemble est disjoint de la strate d'urbanisation voisine d'Ecqueville au Sud. Il n'intègre pas l'urbanisation linéaire au Nord. L'ensemble urbain accueille environ 150 logements pour une densité nette résidentielle de 8,6 logements/ha.

- Ecqueville à Octeville-sur-Mer

Ensemble développé à l'Ouest de la RD.940 (une centaine de logements pour une densité nette résidentielle estimée à 7,1 logements / ha). Ce SDU est dissocié des autres SDU voisins : le Café Blanc au Nord et l'ensemble « la Bruyère – le Cramolet » au Sud. Ses limites sont marquées par la rupture dans l'occupation du sol entre l'espace résidentiel et la zone agricole. Le SDU exclu un clos-masure localisé au Nord-Est du secteur compte-tenu de sa valeur patrimoniale et de sa plus faible densité.

- La Bruyère et la Cramolet à Octeville-sur-Mer

Historiquement organisé en deux ensembles à l'Ouest de la RD.940, la Bruyère est développée autour du Chemin du Fond du Val tandis que le Cramolet présente un tissu bâti davantage étoffé en profondeur. Les deux ensembles se sont progressivement rejoints au fil des extensions urbaines et comptent aujourd'hui environ 235 logements sur 33,7 ha (densité nette résidentielle d'environ 6,9 logements/ha). Ses limites sont marquées par la rupture dans l'occupation du sol entre l'espace résidentiel et la zone agricole. La partie Ouest du SDU, la plus proche de la façade littorale, est comprise dans les Espaces Proches du Rivage et la densification de l'enveloppe urbaine n'y sera pas autorisée.

- Saint-Supplix à Octeville-sur-Mer

Ancienne paroisse développée au Nord du village d'Octeville-sur-Mer, à l'Ouest de la RD.940. Cet espace s'est progressivement étoffé ces dernières décennies, par l'aménagement d'un golf et d'habitations autour des carrefours du Chemin de Saint-Supplix, du Chemin du Golf et du Chemin des Greens. Environ 50 logements sur 15,8 ha sont recensés dans la partie Nord du secteur, constituée d'un seul tenant, soit une densité nette résidentielle d'environ 3,8 logements/ha. Le secteur est caractérisé par l'homogénéité des parcelles bâties : des logements implantés sur des parcelles relativement grandes, 2000 à 3000 m², ce qui justifie de la faible densité du secteur sans remettre en cause son caractère structuré. La trame bâtie s'appuie sur le golf et maintien des épaisseurs et profondeurs significatives, motivant une dérogation au seuil minimum de densité. Il s'agit d'une urbanisation spécifique et unique sur le territoire littoral du SCoT, du fait de la présence du golf, qui permet de retenir, par exception, ce secteur en SDU malgré sa faible densité de constructions.

- Le Croquet à Octeville-sur-Mer

A l'Ouest du centre-bourg, cet ensemble accueille 78 logements sur 10 ha pour une densité nette résidentielle estimée à 7,7 logements / ha. Ses limites sont marquées par la rupture dans l'occupation du sol entre l'espace

résidentiel et la zone agricole. La poche d'habitat isolé à l'extrémité Ouest du secteur n'intègre pas le SDU. La partie Ouest du SDU, la plus proche de la façade littorale, est comprise dans les Espaces Proches du Rivage et la densification de l'enveloppe urbaine n'y sera pas autorisée.

- Saint-Barthélémy à Octeville-sur-Mer

Saint-Barthélémy est une ancienne paroisse qui est aujourd'hui rattachée à la commune d'Octeville-sur-Mer. L'ensemble urbain, principalement organisé autour de la RD79 et du chemin de la Forge, accueille plus de 100 logements pour une densité nette résidentielle d'environ 6,2 logements/ha. Ses limites sont marquées par la rupture dans l'occupation du sol entre l'espace résidentiel et la zone agricole. L'ancien corps de ferme localisé le long de la RD79 est exclu du SDU. La poche d'habitat isolée le long de la RD311 n'intègre pas le SDU compte-tenu de sa discontinuité urbaine avec le secteur de Saint-Barthélémy.

- Le Moulin à Octeville-sur-Mer

Le Moulin est développé au Sud-Ouest du centre-bourg. Il comprend environ 85 logements pour une densité nette résidentielle d'environ 7,9 logements / ha. Ses limites sont marquées par la rupture dans l'occupation du sol entre l'espace résidentiel et la zone agricole. Les limites urbaines du secteur encadrent au plus près l'enveloppe bâtie existante ne permettant ainsi pas, les extensions urbaines. L'activité équestre localisée à l'Est du secteur n'intègre pas le SDU.

- Le Tôt à Octeville-sur-Mer

Le Tôt est développé à quelques centaines de mètres de la falaise. Il comprend une quarantaine de logements et présente une densité nette résidentielle de 8,2 logements / ha. Ses limites sont marquées par la rupture dans l'occupation du sol entre l'espace résidentiel et la zone agricole. Sa limite Nord est toutefois essentiellement justifiée par un appui sur l'alignement boisé identifié au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Le SDU exclu deux sites d'exploitations agricoles, une localisée entre le SDU et la falaise ainsi qu'une exploitation maraîchère à l'Est du SDU. La partie Ouest du SDU est comprise dans les Espaces Proches du Rivage et la densification de l'enveloppe urbaine n'y sera pas autorisée.

- Saint-Andrieux à Octeville-sur-Mer

Entre la façade littorale et les emprises de l'aéroport du Havre – Octeville, ce SDU accueille environ 95 logements et observe une densité nette résidentielle estimée à 6,9 logements/ha. Ses limites sont marquées par la rupture dans l'occupation du sol entre l'espace résidentiel et la zone agricole. A l'extrémité Ouest, un siège d'exploitation agricole se trouve exclu du SDU. A l'extrémité Est, une vaste parcelle se trouve également exclu du secteur urbain. La partie Ouest du SDU, est comprise dans les Espaces Proches du Rivage et la densification de l'enveloppe urbaine n'y sera pas autorisée.

- Les Cambrettes à Gonfreville-l'Orcher

Les Cambrettes sont développées sur les communes de Gonfreville-l'Orcher et Gainneville. L'ensemble intègre une soixantaine de logements, dont la moitié sur la commune de Gonfreville-l'Orcher, sur environ 3,2 ha, soit une densité nette résidentielle estimée à 9,1 logements/ha. Le secteur des Cambrettes est dissocié de l'agglomération de Gournay, développée dans la vallée du Saint-Laurent. La combinaison de plusieurs facteurs participe à la distinction des 2 strates d'urbanisation : typologie des constructions, présence d'espaces boisés, variation du relief, présence de la voie ferrée… L'ensemble des constructions du secteur sont constitutives de la tache urbaine. Ses limites sont ainsi marquées par la rupture dans l'occupation du sol entre l'espace résidentiel et la zone agricole ou les prairies naturelles.

- Campemeille – rue du Père Arson à Rogerville

Le secteur de Campemeille – Rue du Père Arson est développé à l'Est du centre-bourg du Rogerville. La Côte de Rogerville qui dessert le vallon du même nom marque la limite avec le village. Campemeille compte environ 130 logements et présente une densité nette résidentielle estimée à 9,6 logements/ha.

- Verguetot à Oudalle

Ensemble développé à l'Ouest du village d'Oudalle. Il est composé de 35 logements, essentiellement organisé autour de la Route de Verguetot. Il présente une urbanisation plus en épaisseur dans sa partie Nord-Ouest. La densité nette résidentielle est estimée à environ 6,2 logements/ha. Le secteur de Verguetot est distinct du village d'Oudalle par la présence d'un clos-masure globalement préservé à l'Est et dont les caractéristiques patrimoniales sont à préserver. L'ensemble des constructions du secteur sont constitutives de la tache urbaine. Ses limites sont ainsi marquées par la rupture dans l'occupation du sol entre l'espace résidentiel et la zone agricole.

- Secqueville à Saint-Vigor-d'Ymonville

Secqueville est organisé en deux ensembles au Nord-Ouest du territoire de Saint-Vigor-d'Ymonville, distincts par une coupure d'urbanisation. Quelques habitations intégrant ce secteur sont situées sur le territoire communal voisin de Sandouville. Le secteur de Secqueville Ouest intègre un clos-masure ayant perdu sa vocation agricole. Chaque ensemble respecte individuellement les critères de définition du SDU puisqu'ils regroupent chacun une trentaine de logements et présentent une densité nette résidentielle de 6,2 logements/ha pour Secqueville Est et 5 logements/ha pour Secqueville Ouest.

- Bocquetal à La Cerlangue

Essentiellement développé autour la RD.39 et de la rue du Bocquetal, ce SDU accueille environ 40 logements et présente une densité nette résidentielle estimée à 5,5 logements/ha. Son urbanisation se présente en double épaisseur sur certaines parties du secteur. Le secteur se limite au Nord, à la limite du manoir du Clap et de son parc, et au Sud par la mince coupure d'urbanisation qui sépare le secteur des premières constructions implantées parallèlement à la Seine.

Le PLUi délimite ces secteurs en tenant compte de la structure des espaces bâtis, des grandes lignes paysagères (alignements boisés, occupation du sol, continuité du bâti) et sans tenir compte systématiquement des limites parcellaires. Il les classe en zone urbaine, différenciée par plusieurs secteurs urbains afin de respecter les spécificités locales :

- Secteur urbain de moyenne densité à dominante résidentielle noté UDl pour :
  - Campemeille – rue du Père Arson à Rogerville ;
  - Le Grand Hameau à Saint-Jouin-Bruneval.
- Secteur urbain de faible densité noté UEl
  - La Place et Jumel à La Poterie-Cap-d'Antifer ;
  - Bruneval à Saint-Jouin-Bruneval ;
  - La Garenne et les Guildins à Heuqueville ;
  - Buglise, Briquemare, Rimbertot, Marfauville et le Carreau du Moulin à Cauville-sur-Mer ;
  - Le Café Blanc, Ecqueville, la Bruyère et le Cramolet, Saint-Supplix, le Croquet, Saint-Barthélémy, le Moulin, le Tôt et Saint-Andrieux à Octeville-sur-Mer ;
  - Les Cambrettes à Gonfreville-l'Orcher ;
  - Verguetot à Oudalle ;
  - Les deux secteurs de Secqueville à Saint-Vigor-d'Ymonville ;

- Bocquetal à La Cerlangue.

La délimitation de ces secteurs se fait au plus près du bâti existant, ne permettant pas la réalisation de nouvelles constructions en extension urbaine. Le règlement des secteurs UEl et UDl autorise uniquement les nouvelles constructions à vocation d'habitation ou les équipements d'intérêt collectif et services publics.

L'insertion des nouvelles constructions en termes de densité, de volumétrie, d'implantation et d'insertion paysagère développées comme prescription dans le SCoT sont synthétisées ci-après :

<table>
<tr><th></th><th>UDl</th><th>UEl</th></tr>
<tr><td>Implantation des constructions</td><td>Recul de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et implantation possible sur une ou plusieurs limite séparative ou recul minimum de 3 mètres</td><td>Recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et 3 mètres par rapport aux limites séparatives</td></tr>
<tr><td>Emprise au sol</td><td>20%</td><td>15%</td></tr>
<tr><td>Qualité urbaine, architecturale et paysagère</td><td colspan="2"><u>Façades :</u>
Les façades devront, par leur tonalité et leur couleur, s'intégrer dans l'environnement de la construction. Les murs pignons doivent être traités en harmonie avec les façades principales lorsqu'ils sont visibles sur rue.
L'usage exclusif et excessif du blanc et de couleurs vives et criardes est interdit.

<u>Toitures :</u>
Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec celles des autres constructions et annexes environnantes.
Les couleurs vives et criardes sont interdites pour toutes les toitures des constructions.
La pente des toitures des constructions principales comportant au moins deux pans ne doit pas excéder 60°

<u>Clôtures :</u>
La hauteur maximale des clôtures en limite d'emprise publique est fixée à 1,50 mètre
En cas de clôture ajourée le long des limites d'emprises publiques, elle doit être doublée d'une haie à planter au premier plan depuis les limites d'emprises publiques.
Les clôtures en grillage de type industriel et lamelles PVC sont interdites.
En limite avec les zones agricoles ou naturelles, les clôtures composées de haies d'essences locales, doublées ou non d'un grillage seront exigées. Les clôtures pleines sont interdites.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Traitement environnemental et paysager</td><td>50% d'espace libre de pleine terre
Coefficient de végétalisation de 0,6</td><td>65% d'espace libre de pleine terre
Coefficient de végétalisation de 0,8</td></tr>
<tr><td colspan="2">Conservation des mares, fossés et talus, clos-masures, parcs et jardins, alignements boisés, vergers et des bâtiments remarquables</td></tr>
</table>

De plus, l'analyse des capacités de densification des SDU et la préservation des éléments de patrimoine ont été réalisés par le PLUi sur ces secteurs, comme attendu dans les prescriptions du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT.

6.2. Les dérogations au principe d'urbanisation en continuité

6.2.1. Les campings

L'article L121-9 du code de l'urbanisme fixe que *« l'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont en outre subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme ».*

Les communes littorales accueillent 3 campings localisées sur les communes d'Etretat, du Tilleul et de Saint-Jouin-Bruneval. Ceux-ci bénéficient d'un classement en secteur urbain touristique noté UT.

Le règlement du PLUi ne prévoit aucune création de nouveau camping ni aucune extension de camping existant dans les communes littorales.

6.2.2. Les exploitations agricoles

Les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles sont entendues comme constitutifs de l'urbanisation. A ce titre, comme le permet l'article L121-8 du code de l'urbanisme, elles peuvent être réalisées en continuité avec les agglomérations et villages.

L'article L121-16 du code de l'urbanisme fixe *« qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ».*

L'article L121-10 du code de l'urbanisme prévoit toutefois que *« par dérogation à l'article L. 121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.*

Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines ».

Dans les espaces d'urbanisation diffuse, l'article L121-11 du code de l'urbanisme prévoit que « Les dispositions de l'article L. 121-8 ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus ».

Le diagnostic agricole réalisé en 2022 recense 115 sites agricoles (sièges d'exploitation ou bâtiments secondaires) sur le périmètre des 16 communes littorales. Un site d'aquaculture marine « Aquacaux » est recensé à Octeville-sur-Mer.

7 sites se situent intégralement ou en partie au sein des espaces proches du rivage compte-tenu de leur proximité avec le haut de falaise.

6.2.3. Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des

aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance

L'article L121-4 du code de l'urbanisme stipule que *« les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance » ne sont pas soumis au principe d'urbanisation en continuité « lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative ».*

Les ports d'Antifer à Saint-Jouin-Bruneval et du Havre ont été classés en secteur urbain d'activités industrielles et portuaires noté UI.

La partie bâtie de l'aéroport du Havre-Octeville a été classée en secteur UYd dédiée à l'aéroport et l'aérodrome. La piste intègre quant à elle la zone agricole stricte.

6.3. Urbanisation interdite dans la bande littorale

Les articles L121-16 et suivants du code de l'urbanisme stipulent que :

- En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ;
- L'interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ;
- La dérogation est notamment applicable à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques ;
- L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont interdits dans la bande littorale ;
- Le plan local d'urbanisme peut porter la largeur de la bande littorale à plus de cent mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux le justifient ;
- Ces dispositions s'appliquent aux rives des estuaires les plus importants.

Le littoral de la Communauté urbaine comporte des falaises sur les 30km de sa façade maritime mais aussi en bordure de la vallée de la Seine. L'état initial de l'environnement rappelle le risque d'érosion des côtes particulièrement marqué sur sa façade maritime, sous l'effet de l'érosion maritime s'exerçant à leur pied. La vitesse moyenne de recul de trait de côte en Seine-Maritime est estimée à 20 centimètres par an. Ce recul pourrait s'accélérer sous les effets du changement climatique.

Considérant le phénomène d'érosion des falaises, le règlement du PLUi porte la largeur de la bande littorale à 100 + 20 mètres sur la façade maritime à compter de la limite haute du rivage définie par le Service National d'Hydrographie et d'Océanographie (SHOM). Compte-tenu de l'éloignement des falaises du rivage, une largeur de 100 mètres reste appliquée pour les communes riveraines de l'estuaire de la Seine.

En dehors des zones urbanisées (agglomération du Havre et de Sainte-Adresse, zone industrialo-portuaire, le port et les installations récréatives de la plage d'Antifer, Etretat) plusieurs activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau sont recensées : association Aquacaux à Octeville-sur-Mer, installations de loisirs sur les plages du Havre, de Sainte-Adresse, d'Antifer et d'Etretat ainsi que le phare d'Antifer.

Le mémorial de Bruneval est également en partie localisé au sein de la bande de 120 mètres sur la commune de Saint-Jouin-Bruneval. Cette installation assure le devoir de mémoire sur le raid britannique de février 1942, situé sur une ancienne position allemande.

6.4. Préservation des espaces remarquables ou caractéristiques et milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques

L'article L121-23 du code de l'urbanisme indique que *« les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques »*.

L'article R121-4 liste les milieux à préserver au titre de l'article L121-23, notamment, pour ce qui concerne le territoire littoral de la Communauté urbaine :

- Les landes côtières, les plages, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci,
- Les forêts et zones boisées proches du rivage,
- Les îlots inhabités,
- Les parties naturelles des estuaires,
- Les marais, les vasières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés
- Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourriceries et les gisements naturels de coquillages vivants, ainsi que les espaces délimités pour conserver les espèces et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune,
- Les parties naturelles des sites inscrits ou classés et des réserves naturelles.

Le SCoT Le Havre Seine Métropole s'est appuyé sur les protections environnementales pour identifier ces secteurs remarquables du littoral (Natura 2000, Réserve Naturelle de l'Estuaire, Espace Naturel Sensible, ZNIEFF, zones humides) et les cartographie.

NOM	SURFACE TOTALE DU SITE	COMMUNES CONCERNEES
NATURA 2000		
ZPS Estuaire et marais de la Basse Seine	18 707 ha	La Cerlangue, Gonfreville-l'Orcher, Le Havre, Oudalle, Rogerville, Saint-Vigor-d'Ymonville, Sandouville
ZPS Littoral Seino-Marin	18 050 ha	Bénouville, Etretat, La Poterie-Cap-d'Antifer, Saint-Jouin-Bruneval, Le Tilleul
ZSC Val Eglantier	10 ha	En limites communales avec La Cerlangue
ZSC Littoral Cauchois	6 303 ha	Bénouville, Cauville-sur-Mer, Etretat, Le Havre, Heuqueville, Octeville-sur-Mer, La Poterie-Cap-d'Antifer, Sainte-Adresse, Saint-Jouin-Bruneval, Le Tilleul,
ZSC Estuaire de la Seine	11 341 ha	La Cerlangue, Gonfreville-l'Orcher, Oudalle, Rogerville, Saint-Vigor-d'Ymonville, Sandouville
RESERVE NATURELLE DE L'ESTUAIRE		
Réserve naturelle de l'Estuaire	2 368 hectares	La Cerlangue, Saint-Vigor-d'Ymonville, Sandouville, Oudalle, Rogerville, Gonfreville-l'Orcher, Le Havre
ESPACE NATUREL SENSIBLE		
Cap de la Hève – Plateau de Dollemard	114 ha	Le Havre, Sainte-Adresse
Valleuse d'Antifer	94 ha	La Poterie Cap d'Antifer, Le Tilleul
Falaise d'Amont	57 ha	Etretat
LES ZONES NATURELLES D'INTERET ECOLOGIQUE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE TERRESTRES DE TYPE 1		
Le marais du Hode	3 323 ha	Oudalle, Saint-Vigor-d'Ymonville, La Cerlangue, Rogerville, Le Havre, Sandouville, Gonfreville-l'Orcher
Les pelouses de Dollemard	1,7 ha	Le Havre
Le marais de Cressenval	870 ha	Saint-Vigor-d'Ymonville, La Cerlangue
Les falaises de la Grande Mare	8,7 ha	Le Havre
Les Falaises d'Octeville	13 ha	Octeville-sur-Mer
Les falaises d'Ecqueville et de Cauville	37 ha	Cauville-sur-Mer, Octeville-sur-Mer
Les falaises d'Heuqueville	14 ha	Heuqueville
Le Belvédère, Le Musée	2,6 ha	Saint-Jouin-Bruneval
Le vallon du Vivier à Tancarville	11 ha	En limites communales de La Cerlangue
Le vallon de Rogerville	143 ha	Oudalle, Rogerville
La valleuse de Bruneval	7,7 ha	Saint-Jouin-Bruneval

La valleuse du Fourquet	14,7 ha	La Poterie-Cap-d'Antifer
La valleuse du Fond du Val	5 ha	Octeville-sur-Mer
Le Cap de La Hève	17 ha	Sainte-Adresse, Le Havre
Les falaises de Saint-Jouin-Bruneval	27,8 ha	Heuqueville, Saint-Jouin-Bruneval
Le Cap d'Antifer - Le front de falaise	12,6 ha	La Poterie-Cap-d'Antifer, Saint-Jouin-Bruneval
Le port pétrolier d'Antifer - Le terre-plein	23,8 ha	Saint-Jouin-Bruneval
La cavité et le parc du château de Fréfossé	40,3 ha	Etretat, Le Tilleul
La valleuse d'Antifer - La falaise d'Aval	82,4 ha	Etretat, La Poterie-Cap-d'Antifer, Le Tilleul
Le coteau calcicole du fond de Bénouville et du Petit Val	49 ha	Etretat, Bénouville
La falaise de la Porte d'Amont au Fond d'Etigue	18,6 ha	Etretat, Bénouville
Les falaises d'Oudalle	47,8 ha	Sandouville
Le coteau et les falaises du Cap du Hode à Saint-Vigor-d'Yymonville	47 ha	Saint-Vigor-d'Ymonville
LES ZONES NATURELLES D'INTERET ECOLOGIQUE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE TERRESTRES DE TYPE 2		
Le littoral du Havre à Antifer	789 ha	Sainte-Adresse, Cauville-sur-Mer, Le Havre, Heuqueville, Octeville-sur-Mer, Saint-Jouin-Bruneval
La valleuse d'Etretat	2 028 ha	Etretat, Le Tilleul, Bénouville
Les falaises et les valleuses de l'estuaire de La Seine	1 025 ha	Oudalle, La Cerlangue, Saint-Vigor-d'Ymonville, Rogerville, Sandouville, Gonfreville-l'Orcher
La vallée du Vivier en amont de Tancarville	543 ha	La Cerlangue
L'estuaire de La Seine	4 863 ha	Oudalle, La Cerlangue, Saint-Vigor-d'Ymonville, Rogerville, Sandouville, Gonfreville-l'Orcher
Le littoral d'Antifer à Etretat, les valleuses de Bruneval et d'Antifer	792 ha	Etretat, La Poterie-Cap-d'Antifer, Le Tilleul, Saint-Jouin-Bruneval
Le littoral et les valleuses d'Etretat à Fécamp	1 104 ha	Etretat, Bénouville
LES ZONES NATURELLES D'INTERET ECOLOGIQUE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE MARINES DE TYPE 1		
Platier rocheux de la pointe de Caux	368 ha	
Antifer - Etretat Porte d'aval	138 ha	
Vases indurées à Barnea candida de la baie de Seine orientale	627 ha	
Sables fins et vaseux de la baie de Seine orientale	33 934 ha	
Filandres amont de l'estuaire de Seine	111 ha	
Vasière nord et filandres aval de l'estuaire de Seine	1 706 ha	

Platier rocheux d'Etretat porte d'amont a Senneville-sur-Fécamp	350 ha	
LES ZONES NATURELLES D'INTERET ECOLOGIQUE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE MARINES DE TYPE 2		
Cailloutis à épibiose sessile du littoral cauchois	113 916 ha	
Baie de Seine orientale	63 565 ha	
SITES CLASSÉS		
Le château d'Orcher		Gonfreville-l'Orcher
La Côte d'Albâtre		Bénouville, Etretat, La Poterie-Cap-d'Antifer, Le Tilleul
Le domaine public maritime de la Côte d'Albâtre		Bénouville, Etretat, La Poterie-Cap-d'Antifer, Le Tilleul
Le Cap de le Hève et la plage		Sainte-Adresse
La valleuse de Bruneval		Saint-Jouin-Bruneval
SITES INSCRITS		
Les rochers et les falaises du Cap-d'Antifer		La Poterie-Cap-d'Antifer
Les masses arbustives		Bénouville
Les deux falaises d'Etretat		Etretat
Le château d'Orcher et son parc		Gonfreville-l'Orcher
L'arrière-pays de la Côte d'Albâtre		Etretat, Le Tilleul

Le PLUi classe en secteur **NR** les parties terrestres naturelles de ces espaces protégés :

- Plages du Havre, de Sainte-Adresse, Saint-Jouin-Bruneval, Antifer, Etretat,
- Les falaises et leurs abords, de Bénouville à La Cerlangue
- Vallées littorales d'Etretat, Antifer, du Fourquet, Bruneval, des Carrières, Boucherot, Cauville-sur-Mer et les petites vallées affluentes de la Seine de Rogerval, de l'Oudalle, de Mortemer, de la Pissotière à Madame et du Vivier
- L'Estuaire de la Seine, ses vasières, zones humides et parcelles agricoles et prairies.

Malgré leur caractère naturel, il exclut toutefois les espaces localisés entre l'autoroute A131 et la zone industrialo-portuaire (secteur dit des « Herbages ») considérant leur imbrication au sein d'espaces urbanisés.

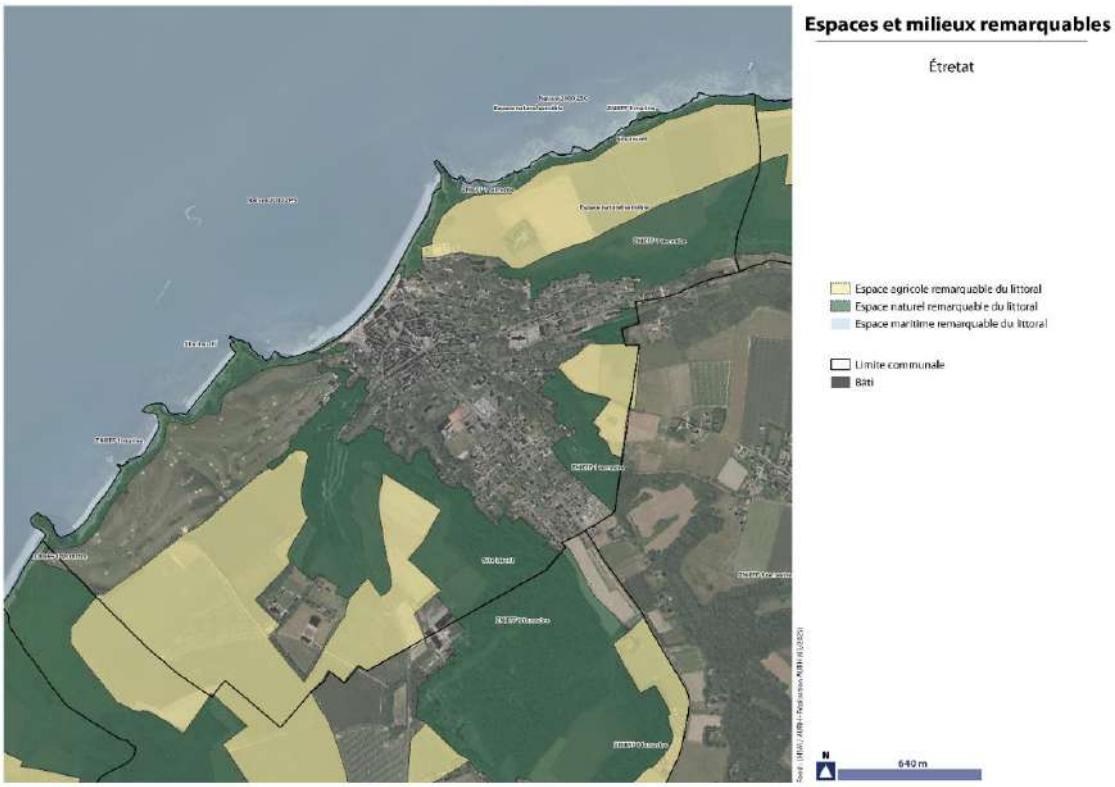
Il classe en secteur **AR** les parties valorisées par l'agriculture des sites classés ou inscrits à Bénouville, Etretat, Le Tilleul, La Poterie-Cap-d'Antifer et Saint-Jouin-Bruneval.

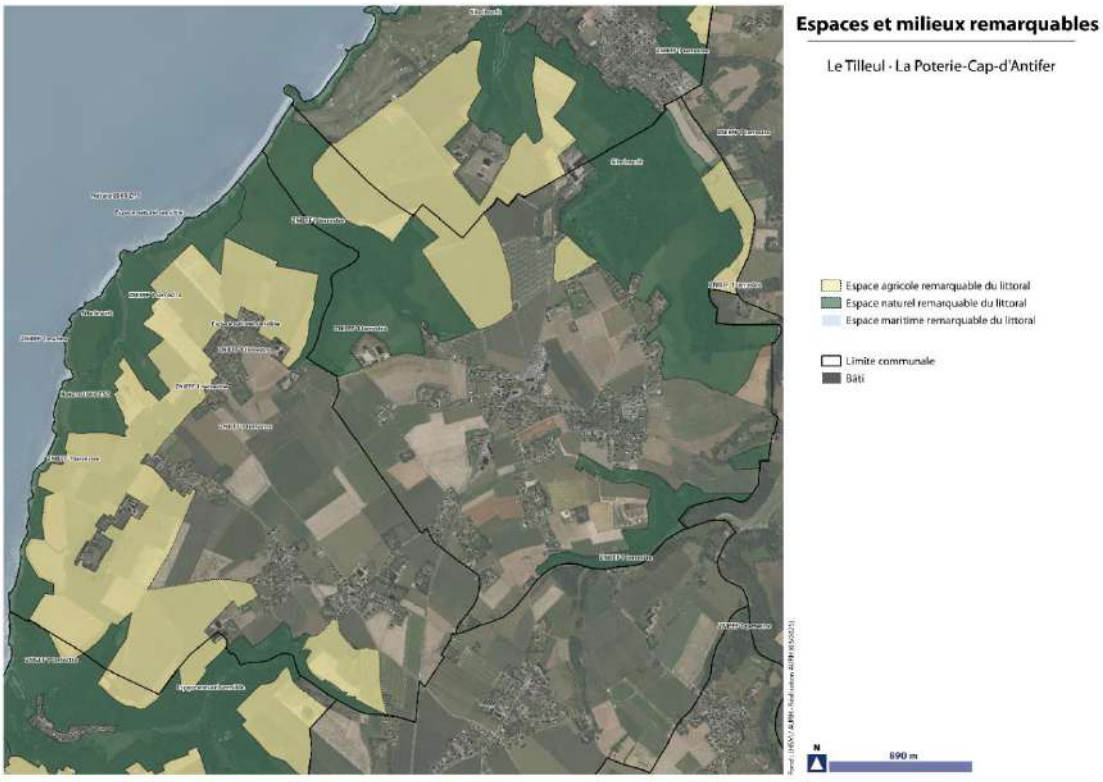
Ces secteurs remarquables terrestres représentent 6753 ha.

Enfin, il classe en secteur **NMR** l'estran et la partie maritime des communes jusqu'aux 12 milles marins ainsi que l'estuaire de la Seine. La limite du secteur NMR s'appuie sur la limite départementale puis divise équitablement l'estuaire avec le territoire voisin de la communauté de communes du Pays de Honfleur-Beuzeville.

La partie maritime des espaces remarquables représente 113 830 ha.

Les secteurs remarquables du littoral excluent certaines parties urbanisées ou aménagées. Ces secteurs s'apparentent à de l'urbanisation diffuse mais leurs caractéristiques rompent toute de même avec le caractère naturel du site en raison de la vocation de l'occupation du sol, du nombre de constructionq ou de la présence de clôtures (clos-masure de la Valaine à Etretat, secteur de Theuville à La Poterie-Cap-d'Antifer, STECAL touristique dans la valleuse de Bruneval à Saint-Jouin-Bruneval, secteur des Fontaines à Oudalle, friche Millennium à La Cerlangue, canal du Havre et ses abords, autoroute, …).

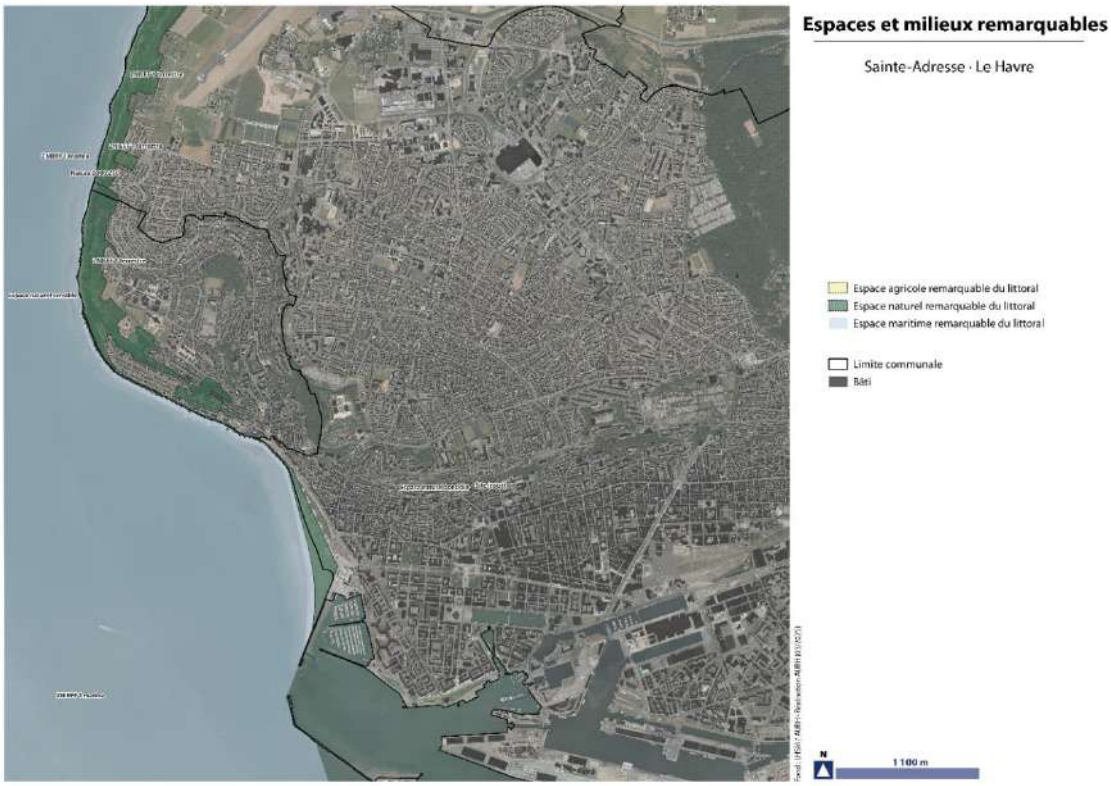

Espaces et milieux remarquables
Étretat
Espace agricole remarquable du littoral
Espace naturel remarquable du littoral
Espace maritime remarquable du littoral
Limite communale
Bâti
N
640 m

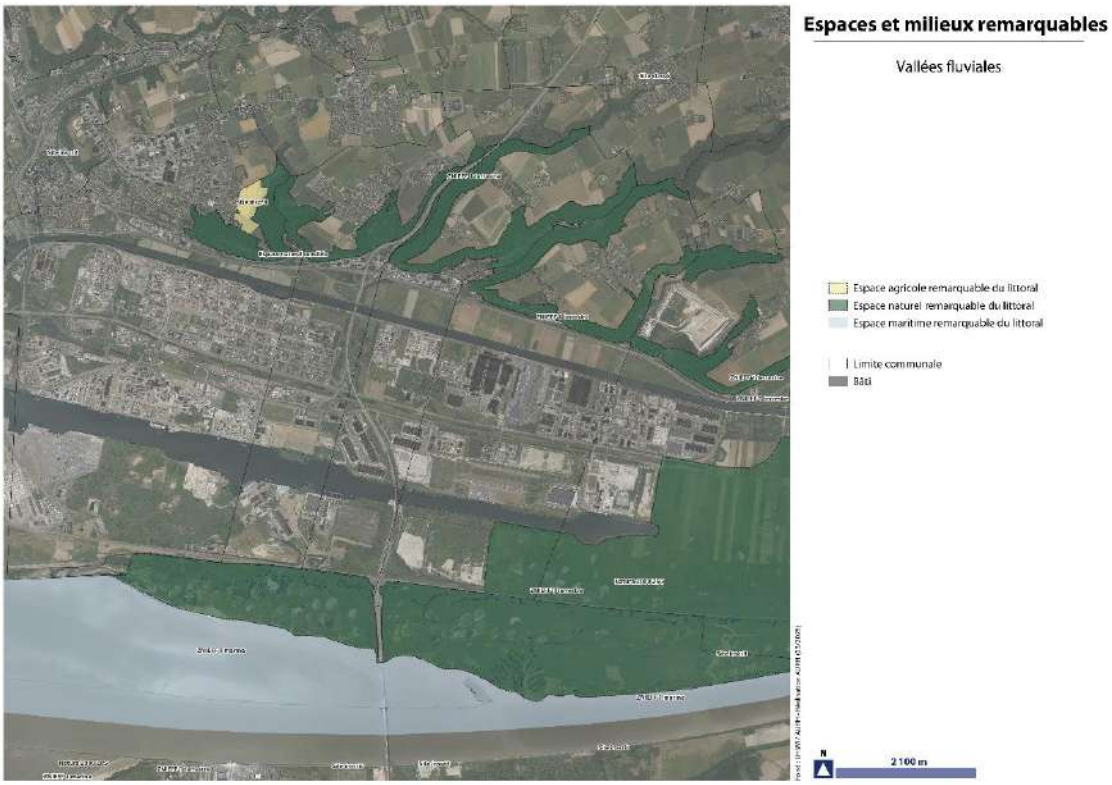

Espaces et milieux remarquables
Le Tilleul - La Poterie-Cap-d'Antifer
Espace agricole remarquable du littoral
Espace naturel remarquable du littoral
Espace maritime remarquable du littoral
Limite communale
Bâti
N
890 m

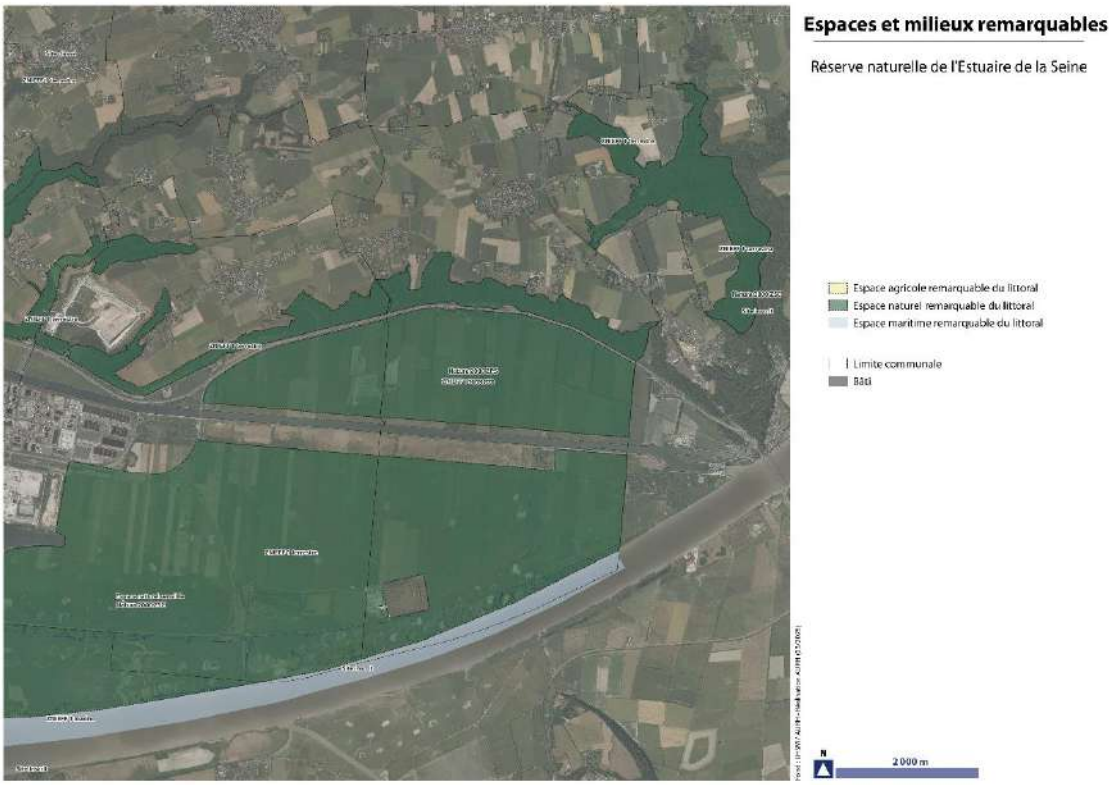
Espaces et milieux remarquables
Saint-Jouin-Bruneval
Espace agricole remarquable du littoral
Espace naturel remarquable du littoral
Espace maritime remarquable du littoral
Limite communale
Bâti
N
1 000 m

Espaces et milieux remarquables
Heuqueville - Cauville-sur-Mer
Espace agricole remarquable du littoral
Espace naturel remarquable du littoral
Espace maritime remarquable du littoral
Limite communale
Bâti
N
1 000 m

Espaces et milieux remarquables
Octeville-sur-Mer
Espace agricole remarquable du littoral
Espace naturel remarquable du littoral
Espace maritime remarquable du littoral
Limite communale
Bâti
N
1 400 m


Espaces et milieux remarquables
Sainte-Adresse · Le Havre
Espace agricole remarquable du littoral
Espace naturel remarquable du littoral
Espace maritime remarquable du littoral
Limite communale
Bâti
N
1 100 m


Espaces et milieux remarquables
Vallées fluviales
Espace agricole remarquable du littoral
Espace naturel remarquable du littoral
Espace maritime remarquable du littoral
Limite communale
Bâti
N
2100 m


Espaces et milieux remarquables
Réserve naturelle de l'Estuaire de la Seine
Espace agricole remarquable du littoral
Espace naturel remarquable du littoral
Espace maritime remarquable du littoral
Limite communale
Bâti
N
2000 m

6.5. Classement des parcs et ensembles boisés

Selon l'article L121-27 du code de l'urbanisme, *« le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».*

Outre le fait d'être soumis à la CDNPS, ces espaces boisés classés significatifs identifiés dans les communes littorales sont soumis aux mêmes dispositions que les espaces boisés classés repérés sur l'ensemble du territoire.

« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du Code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement. »

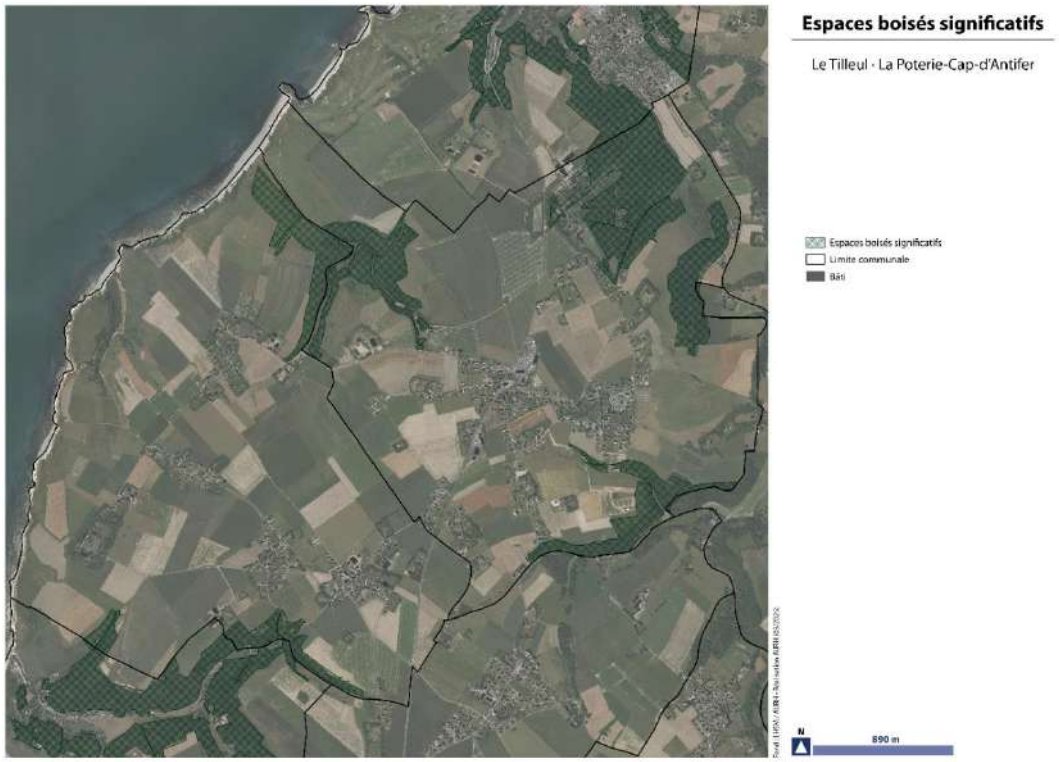
Seules les coupes qui entrent dans la gestion des boisements sont autorisées.

De plus, les nouvelles constructions et installations devront respecter une distance de recul adaptée vis-à-vis des espaces boisés classés, en application de l'OAP « nature et biodiversité », afin de garantir un espace adapté à leur développement. Cette disposition ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique, aux changements de destination, aux extensions, aux annexes, aux bâtiments agricoles, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques.

Ces espaces boisés du littoral représentent 1306 ha. Ils englobent les espaces boisés des valleuses maritimes et fluviales ainsi que les espaces boisés des hauts de falaise de l'estuaire.

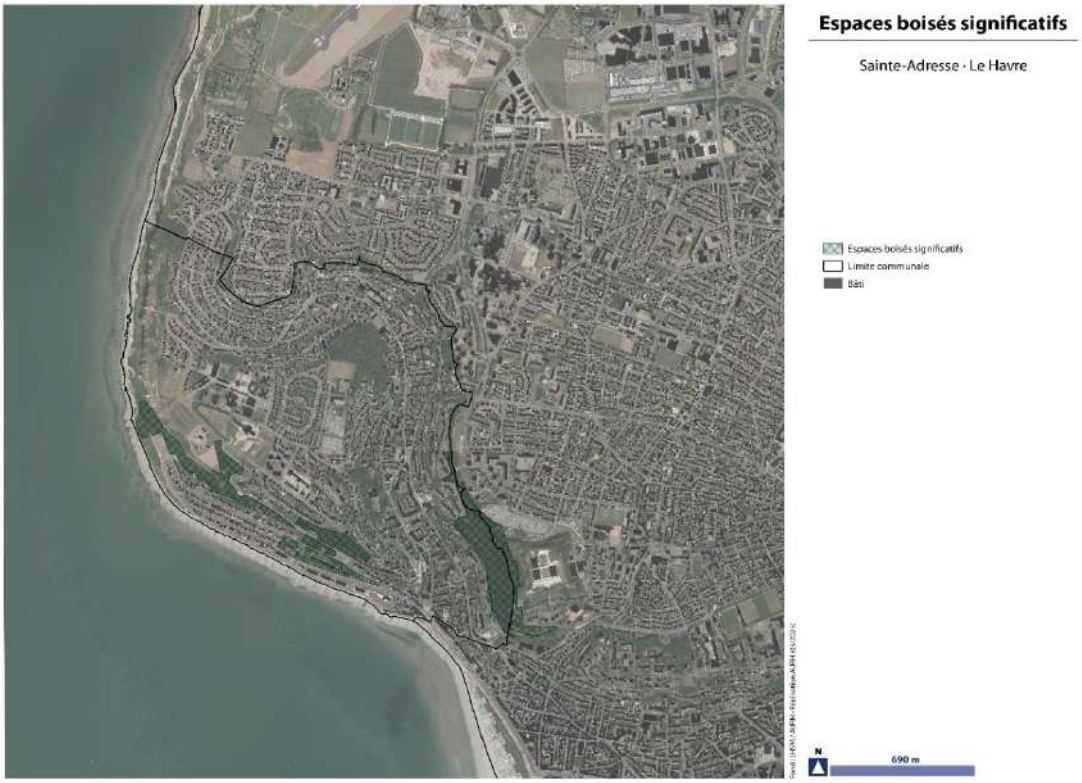
Espaces boisés significatifs
Bénouville
Espaces boisés significatifs
Limite communale
Bâti
N
580 m

Espaces boisés significatifs
Étretat
Espaces boisés significatifs
Limite communale
Bâti
N
640 m


Espaces boisés significatifs
Le Tilleul · La Poterie-Cap-d'Antifer
Espaces boisés significatifs
Limite communale
Bâti
N
890 m

Espaces boisés significatifs
Saint-Jouin-Bruneval
Espaces boisés significatifs
Limite communale
Bâti
N
1 000 m

Espaces boisés significatifs
Heuqueville · Cauville-sur-Mer
Espaces boisés significatifs
Limite communale
Bâti
N
1 000 m


Espaces boisés significatifs
Sainte-Adresse · Le Havre
Espaces boisés significatifs
Limite communale
Bâti
N
690 m

Espaces boisés significatifs
Vallées fluviales
Espaces boisés significatifs
Limite communale
Bâti
N
2 100 m

Espaces boisés significatifs
Réserve naturelle de l'Estuaire de la Seine
Espaces boisés significatifs
Limite communale
Bâti
N
2 000 m

6.6. Préservation des coupures d'urbanisation

L'article L121-22 du code de l'urbanisme stipule que *« Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation ».*

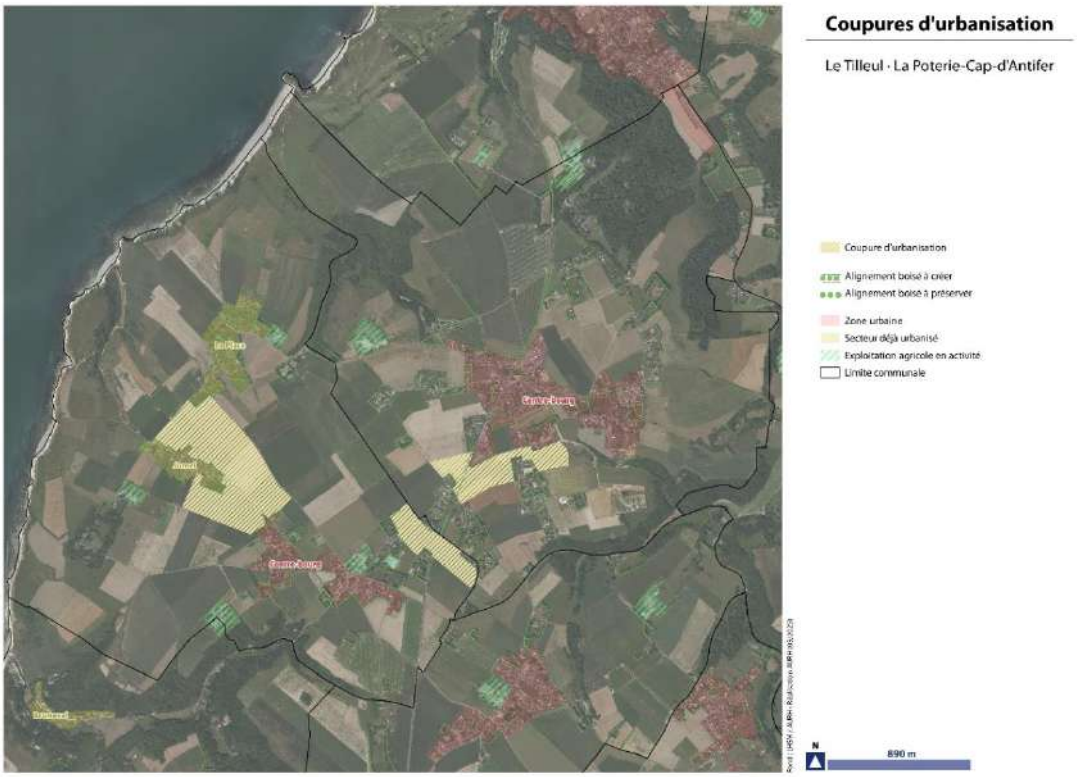
Le SCoT Le Havre Seine Métropole identifie et cartographie une dizaine de coupures d'urbanisation aux abords de villages ou de secteurs déjà urbanisés :

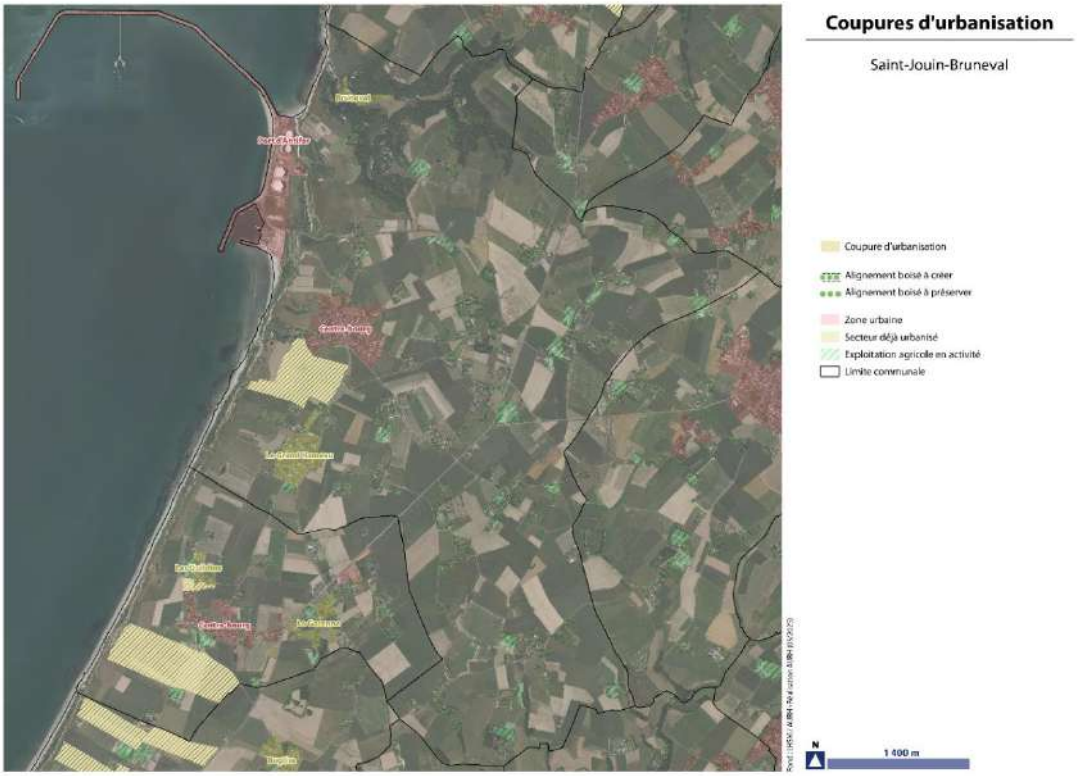
- Entre les secteurs urbains de La Place et de Jumel à La Poterie-Cap-d'Antifer,
- Entre le secteur de Jumel et le centre-bourg de La Poterie-Cap-d'Antifer, parallèle au trait de côte,
- Entre le centre-bourg et le secteur urbain de Briquemare à Cauville-sur-Mer,
- Entre le centre-bourg et le secteur urbain de Rimbertot à Cauville-sur-Mer,
- Entre les secteurs de Rimbertot et de Marfauville à Cauville-sur-Mer,
- Entre le secteur Nord et le secteur Sud d'Ecqueville à Octeville-sur-Mer,
- Entre les secteurs de la Brière et d'Ecqueville à Octeville-sur-Mer,
- Entre le centre-bourg et le secteur du Cramolet à Octeville-sur-Mer,
- Entre les secteurs urbains du Moulin et du Croquet à Octeville-sur-Mer,
- Entre les secteurs urbains de Saint-Andrieux et du Tôt à Octeville-sur-Mer,
- Entre le centre-bourg et le secteur de Dondeneville à Octeville-sur-Mer,
- Entre le centre-bourg et le secteur de Saint-Supplix à Octeville-sur-Mer
- Entre le centre-bourg et le secteur de Campemeille à Rogerville,
- Entre le centre-bourg et le secteur de Verguetot à Oudalle,
- Entre le secteur urbain de Saint-Jean d'Abbetot et le secteur de la Plaine du Moulin à Saint-Vigor-d'Ymonville,
- Entre le centre-bourg et le secteur de Bocquetal à La Cerlangue.

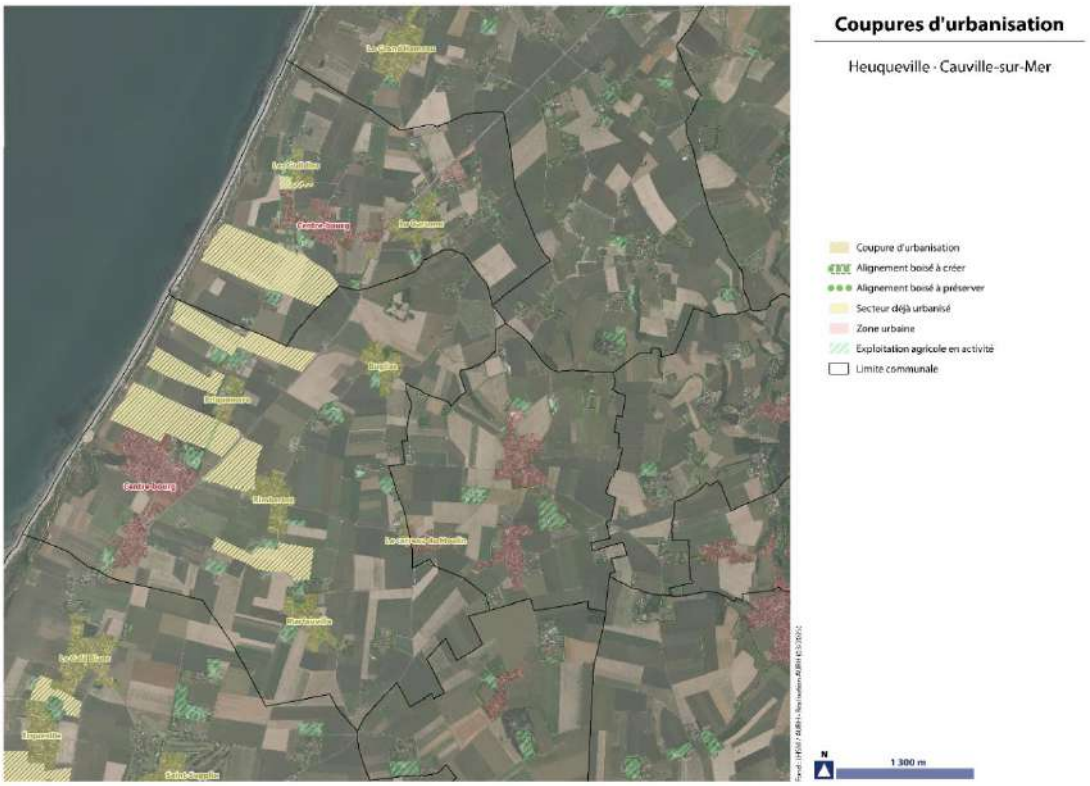
Ces coupures doivent permettre d'éviter un phénomène de conurbation entre ces secteurs tout en contribuant au maintien de corridors écologiques. Les coupures identifiées ne recouvrent pas les espaces remarquables du littoral mais s'articulent avec eux pour mieux organiser les continuités écologiques et paysagères.

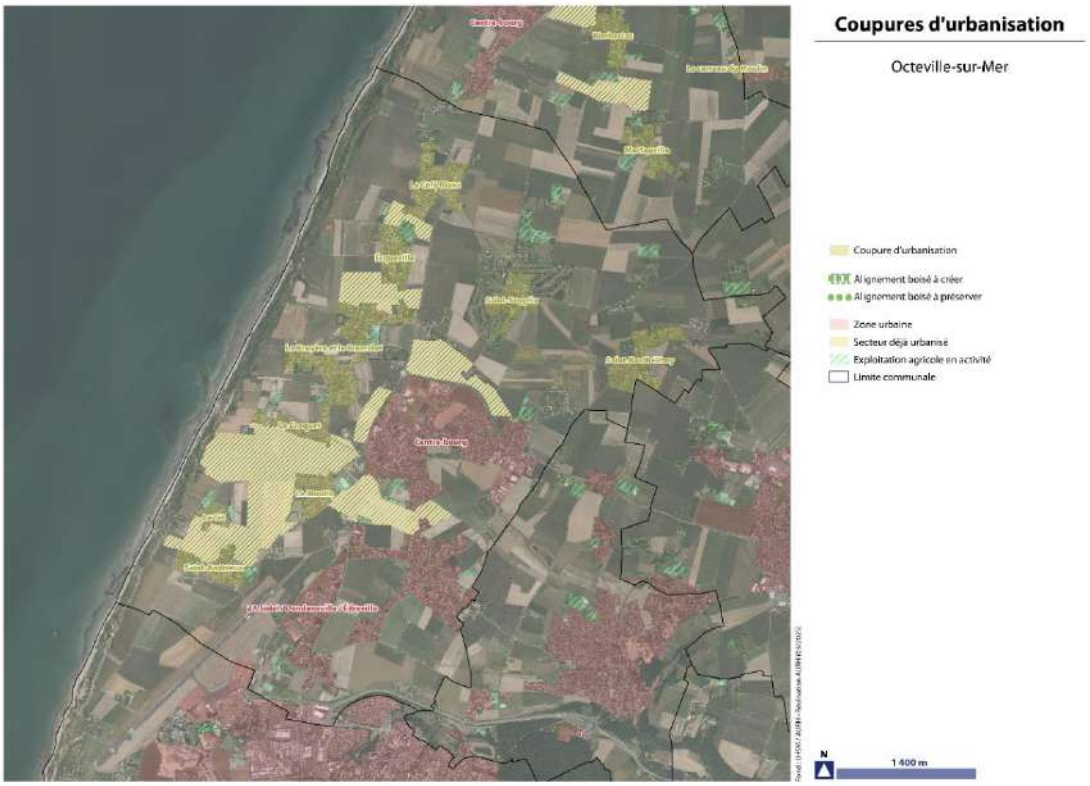
Le PLUi délimite à l'échelle parcellaire l'étendue des coupures d'urbanisation identifiées par le SCoT. Il identifie également d'autres coupures tel que le lui permet le DOO du SCoT : « Le PLUi délimitera à l'échelle parcellaire l'étendue de ces espaces et pourra déterminer d'autres coupures d'urbanisation ».

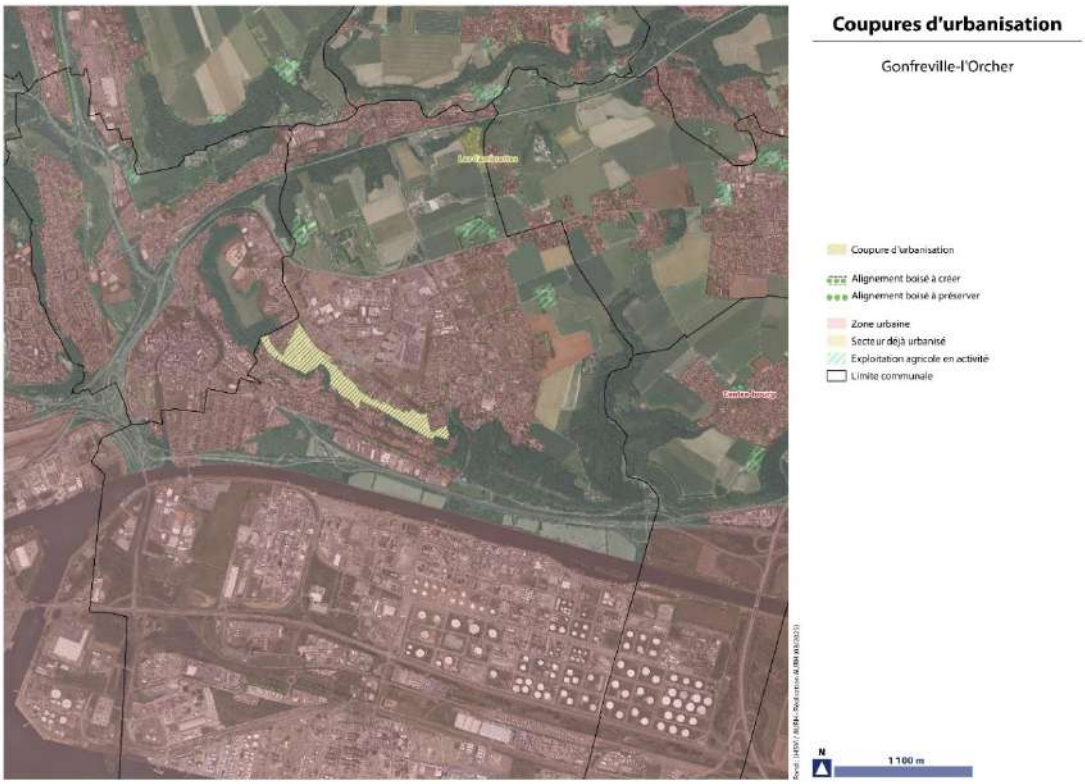
- Entre le secteur urbain du Bocquetal et le secteur de la Ferme de la Vieille Posée à La Cerlangue, perpendiculairement aux espaces remarquables boisés du haut de falaise,
- Entre le secteur urbain de Saint-Jean d'Abbetot et le secteur de la Plaine du Moulin à Saint-Vigor-d'Ymonville,
- Entre le sud du centre-bourg et le secteur de Bacqueville à Saint-Vigor-d'Ymonville,
- Entre les deux ensembles urbains du secteur de Secqueville à Saint-Vigor-d'Ymonville,
- Entre les secteurs du Chemin Vert et des Côtes Blanches, sur les coteaux de Gonfreville-l'Orcher
- Entre le secteur urbain de Briquemare et le centre-bourg d'Heuqueville,
- Entre le centre-bourg de Saint-Jouin-Bruneval et le secteur urbain du Grand Hameau à Saint-Jouin-Bruneval,
- Entre le centre-bourg de La Poterie-Cap-d'Antifer et le secteur de la Moyennerie au Tilleul,
- Entre le centre-bourg du Tilleul et le secteur de Pimont.

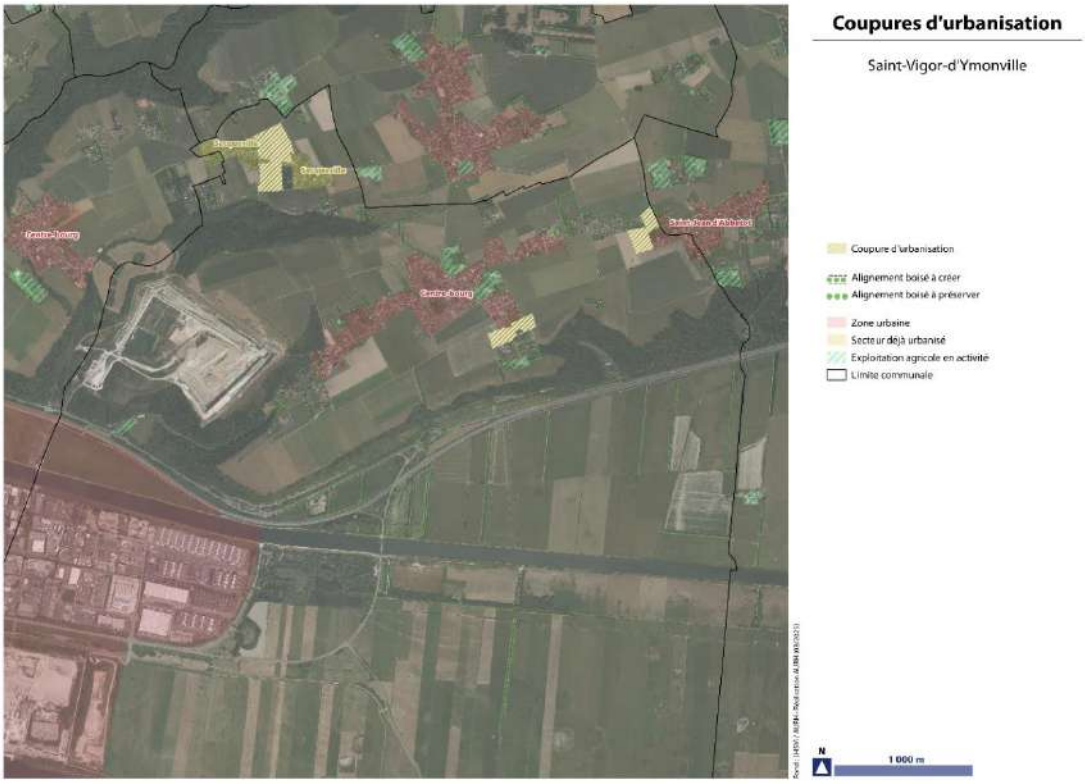

Coupures d'urbanisation
Le Tilleul · La Poterie-Cap-d'Antifer
Coupure d'urbanisation
Alignement boisé à créer
Alignement boisé à préserver
Zone urbaine
Secteur déjà urbanisé
Exploitation agricole en activité
Limite communale
N
890 m

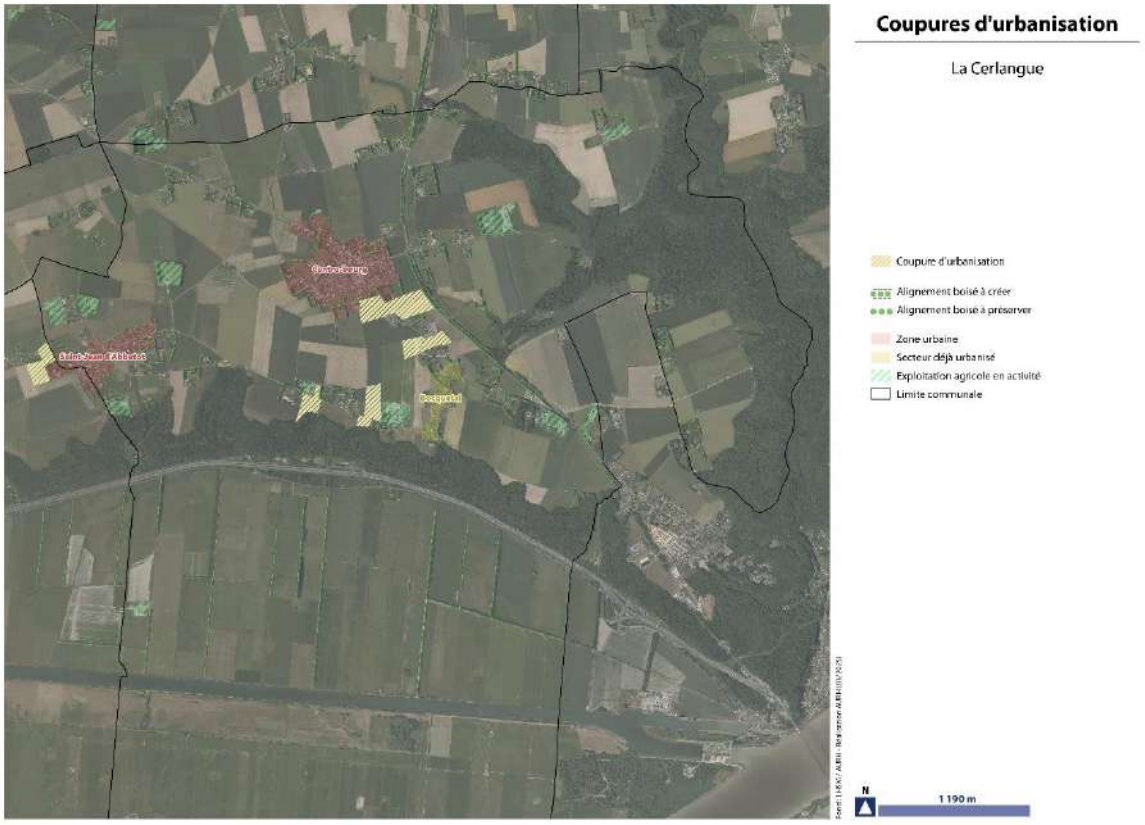

Coupures d'urbanisation
Saint-Jouin-Bruneval
Coupure d'urbanisation
Alignement boisé à créer
Alignement boisé à préserver
Zone urbaine
Secteur déjà urbanisé
Exploitation agricole en activité
Limite communale
N
1 400 m


Coupures d'urbanisation
Heuqueville - Cauville-sur-Mer
Coupure d'urbanisation
Alignement boisé à créer
Alignement boisé à préserver
Secteur déjà urbanisé
Zone urbaine
Exploitation agricole en activité
Limite communale
N
1 300 m


Coupures d'urbanisation
Octeville-sur-Mer
Coupure d'urbanisation
Alignement boisé à créer
Alignement boisé à préserver
Zone urbaine
Secteur déjà urbanisé
Exploitation agricole en activité
Limite communale
N
1 400 m


Coupures d'urbanisation
Gonfreville-l'Orcher
Coupure d'urbanisation
Alignement boisé à créer
Alignement boisé à préserver
Zone urbaine
Secteur déjà urbanisé
Exploitation agricole en activité
Limite communale
N
1 100 m


Coupures d'urbanisation
Saint-Vigor-d'Ymonville
Coupure d'urbanisation
Alignement boisé à créer
Alignement boisé à préserver
Zone urbaine
Secteur déjà urbanisé
Exploitation agricole en activité
Limite communale
N
1 000 m



Ces coupures sont classées en zone agricole ou naturelle dans le PLUi et font l'objet d'une prescription particulière dans le règlement graphique et écrit. Le règlement écrit interdit, au sein des coupures d'urbanisation, les nouvelles constructions hormis :

- L'extension limitée des constructions agricoles existantes,
- La mise aux normes des exploitations agricoles,
- Les équipements sportifs
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Elles sont davantage développées dans les communes de la façade maritime, de Bénouville au Havre, compte-tenu de la configuration des lieux alors que celles de la partie estuarienne sont localisées plus en retrait de la Seine.

6.7. La délimitation des espaces proches du rivage et la définition du caractère limité de l'urbanisation au sein de ces espaces

L'article L121-13 du code de l'urbanisme dispose que « *L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage […] est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.*

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer. ».

Le SCoT Le Havre Seine Métropole indique que côté mer, les espaces proches du rivage commencent à partir de la limite haute du rivage et peuvent ainsi intégrer tout ou partie de la bande de cent mètres.

Coté terre, les espaces proches du rivage sont déterminés en tenant compte de plusieurs critères, de manière combinée et non pas sur une valeur unique :

- La distance par rapport au rivage ;
- Les caractéristiques des espaces séparant les terrains de la mer : caractère urbanisé ou non
- L'existence d'une coupure physique (voie de chemin de fer, autoroute, route, etc), relief et configuration des lieux ;
- L'existence d'une co-visibilité entre les secteurs concernés et la mer. La visibilité est donc appréciée aussi bien depuis le rivage que depuis l'intérieur des terres ;
- L'appréciation de l'ambiance maritime (faune, flore, constructions et installations maritimes et portuaires, dénomination des rues et chemins…) ;
- L'organisation du bâti (densité, volumes, orientation…).

Le PLUi délimite la limite des espaces proches du rivage en tenant compte du tracé indicatif et des critères définis par le SCoT. Il pourra toutefois adapter et préciser ces critères pour tenir compte des différentes catégories d'espaces proches du rivage (urbanisés ou non, espaces à enjeux urbains, économiques ou agricoles, sensibilité environnementale et paysagère,…).

L'étendue des espaces proches du rivage pourra notamment être réduit en milieu urbain et être très étendue à l'intérieur des terres en présence d'espaces demeurés naturels. Seule une urbanisation importante permet toutefois de réduire l'étendue des espaces proches du rivage.

Sur la base des critères amenés par le SCoT, le PLUi adopte une approche différenciée selon cinq typologies d'espaces identifiés :

- Le plateau du Caux Maritime au Nord du Havre : de Bénouville au Cap de la Hève
- Les valleuses : Etretat, Le Tilleul, Bruneval, les carrières et Boucherot à Saint-Jouin-Bruneval
- Les secteurs de littoral urbain : Sainte-Adresse et Le Havre
- La zone industrialo-portuaire
- L'estuaire de la Seine

6.7.1. Le plateau du Caux Maritime au Nord du Havre : de Bénouville au Cap de la Hève

Ce secteur de plateau est suspendu à une centaine de mètres au-dessus de la Manche, délimité de celle-ci par les falaises calcaires. Le plateau est caractérisé par un relief relativement doux. Il offre au regard un paysage majoritairement agricole, ponctué de séquences plus urbaines avec la présence de centres-bourgs et de leurs extensions, de hameaux, clos-masures et quelques poches d'habitat dispersé.

Le Plateau du Caux Maritime
© Vincent Rustuel

Cette alternance permet, côté littoral, d'ouvrir l'horizon et prépare ainsi le regard à être projeté vers la mer. Même si elle n'est visible que depuis le rebord de falaise, l'ambiance maritime se ressent parfois une centaine de mètres avant le trait de côte, notamment par la présence de plus en plus grande du ciel, sans horizon délimité. Les points de vue surplombant la mer sont cependant relativement rares et peu accessibles puisque l'agriculture est installée jusqu'en rebord des falaises.

Perspectives maritimes depuis le chemin de la Valleuse Boucherot à Saint-Jouin-Bruneval
© AURH 2024

Sur ce secteur de plateau, la limite des espaces proches du rivage prend, en premier lieu, appui sur la première route ou chemin rencontré après le sentier du littoral. La limite des espaces proches du rivage est ainsi amenée à s'appuyer sur des routes départementales, des rues ou encore des chemins de randonnée faisant varier la distance de la limite des EPR par rapport au rebord de falaise de quelques dizaines de mètres à parfois plus d'un kilomètre. Dans l'idée d'une vision du littoral appartenant au bien commun, ces voies constituent un balcon sur la mer. Les espaces proches du rivage joueront un rôle de garant de l'accessibilité du littoral à tous, en tant que patrimoine paysager.

La limite des EPR est toutefois adaptée au fil de la rencontre de certains éléments urbains décrits ci-avant. Certains éléments peuvent en effet venir rompre l'ambiance maritime et la visibilité sur l'espace ouvert situé en amont du rebord de falaise.

Ainsi, les exploitations agricoles localisées à l'Ouest de la route de référence pour l'identification de la limite des espaces proches du rivage, seront exclues de ces espaces lorsque celles-ci sont ceinturées par un alignement boisé. Ces alignements boisés sont identifiés et protégés au titre de l'identification du patrimoine naturel au sein du PLUi, afin de garantir l'insertion paysagère de l'exploitation agricole. Cette ceinture arborée vient également rompre la co-visibilité depuis le haut de falaise vers les terres, mais aussi depuis la route de référence vers la mer. Ce dernier point vient justifier l'appui de la limite des espaces proches du rivage sur la ceinture arborée ceinturant les exploitations agricoles.

Ceinture végétale d'une exploitation maraîchère à Octeville-sur-Mer servant d'appui à la limite des espaces proches du rivage
© AURH 2024

Ceinture végétale d'une exploitation agricole à Heuqueville servant d'appui à la limite des espaces proches du rivage
© AURH 2024

La route appuyant la limite des espaces proches du rivage est amenée à traverser des villages ou hameaux. La route restera l'élément de référence si l'urbanisation est développée en simple épaisseur côté littoral tel qu'à Bénouville ou à Cauville-sur-Mer. La faible épaisseur de l'urbanisation offre des fenêtres sur l'horizon littoral.

Fenêtre sur l'horizon maritime au Bout de la Ville à Bénouville
© AURH 2024

En cas d'urbanisation plus en épaisseur, la limite des espaces proches du rivage prendra appui sur les éléments paysagers ceinturant le secteur urbain, lorsqu'ils existent, et même s'ils sont discontinus. La ceinture végétale associée à l'épaisseur de l'urbanisation rompt la co-visibilité avec l'horizon littoral et garantit l'intégration paysagère du secteur urbain. Plusieurs secteurs font ainsi varier la limite des espaces proches du rivage en fonction de la présence d'alignements boisés : La Place à La Poterie-Cap-d'Antifer, le centre-bourg d'Heuqueville et certains hameaux d'Octeville-sur-Mer.

Perspectives vers le secteur de la Bruyère et du Cramolet à Octeville-sur-Mer depuis le chemin du Fond du Val situé entre la falaise et le secteur urbain
© AURH 2024

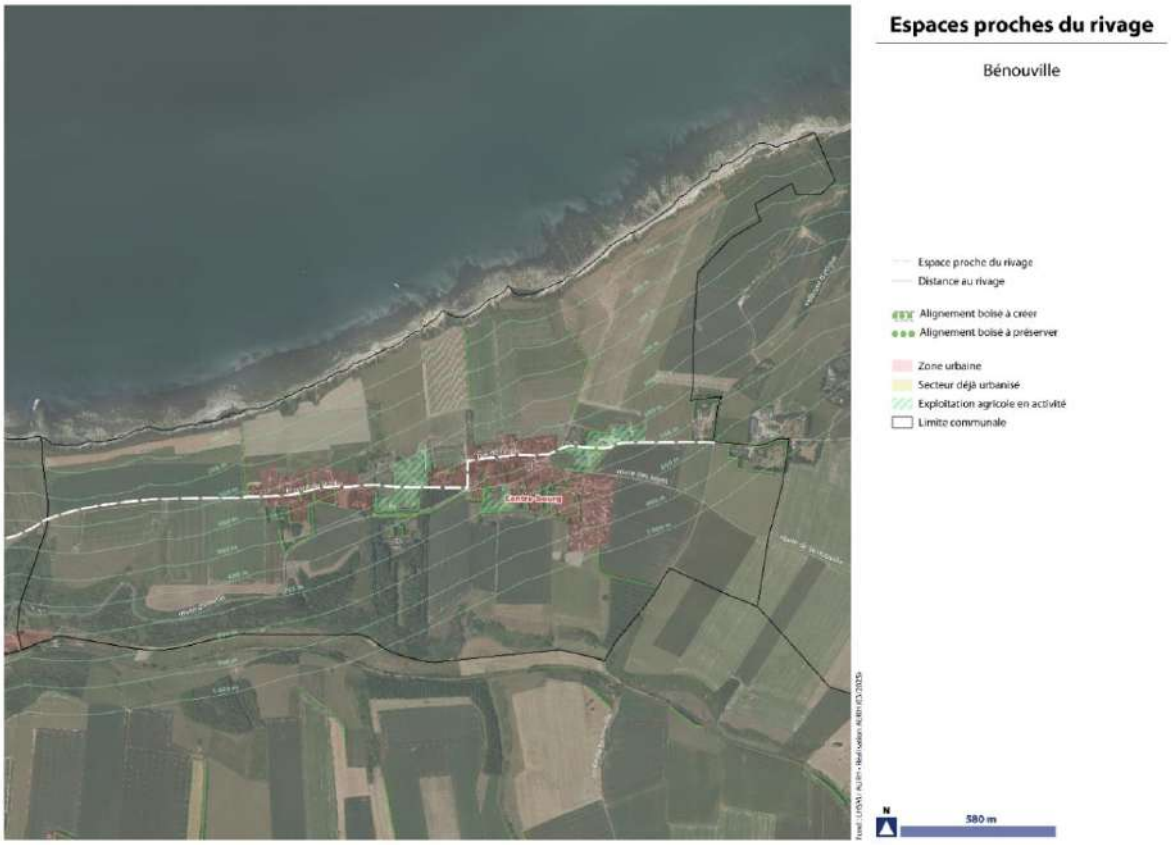
Outre la question de l'intégration paysagère depuis le littoral, l'urbanisation du plateau du Caux Maritime démontre que les communes subissent davantage l'influence métropolitaine qu'elles ne jouissent de leur attractivité littorale. Preuve en est, la pression foncière et l'étalement urbain décroit au fur et à mesure que l'on s'éloigne du pôle urbain du Havre. Aussi, les constructions sont davantage orientées en fonction de l'ensoleillement que par rapport aux perspectives maritimes. Cette orientation principale des constructions est également venue justifier l'apposition d'une limite des espaces proches du rivage en arrière de l'urbanisation existante. Cette absence de visibilité vers l'horizon maritime induite par l'épaisseur de l'urbanisation et les masques végétaux associés à une orientation des constructions majoritairement vers le Sud ne créé pas une ambiance littorale. La proximité de la mer ne se fait pas ressentir en traversant ces secteurs.

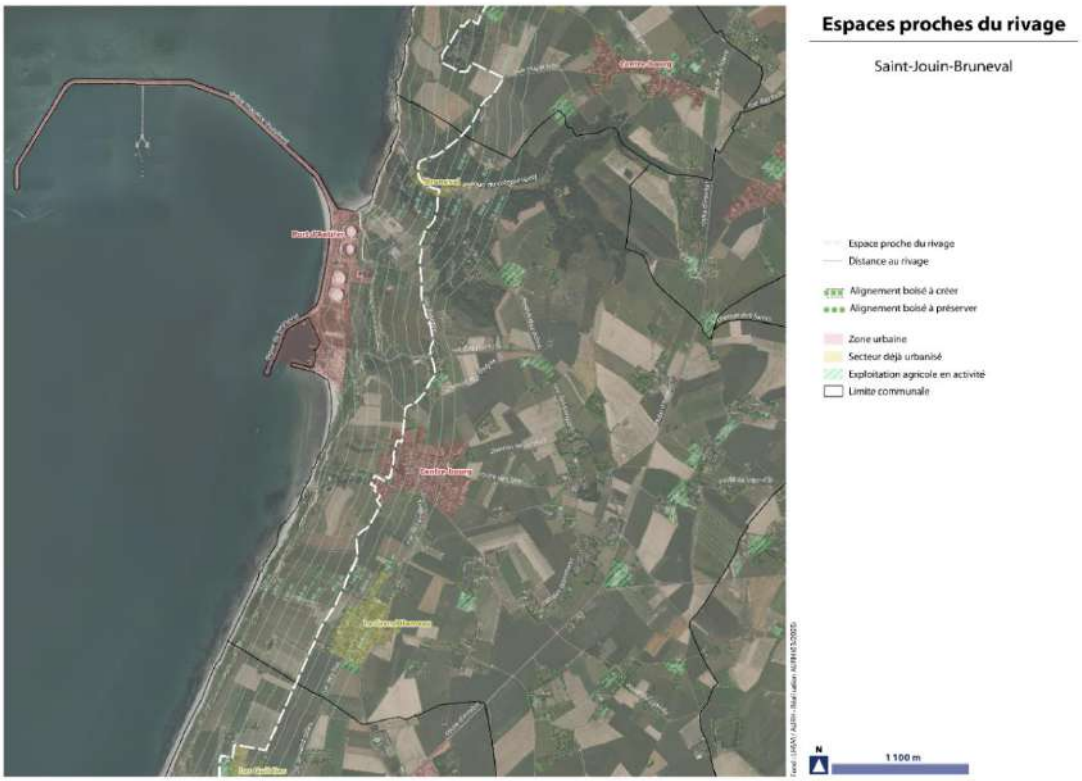
Toutefois, certains secteurs urbanisés se trouvent à une distance très proche du rivage, parfois à moins de 500 mètres. C'est le cas de l'extrémité Ouest des secteurs déjà urbanisés de Saint-Andrieux, du Croquet, de la

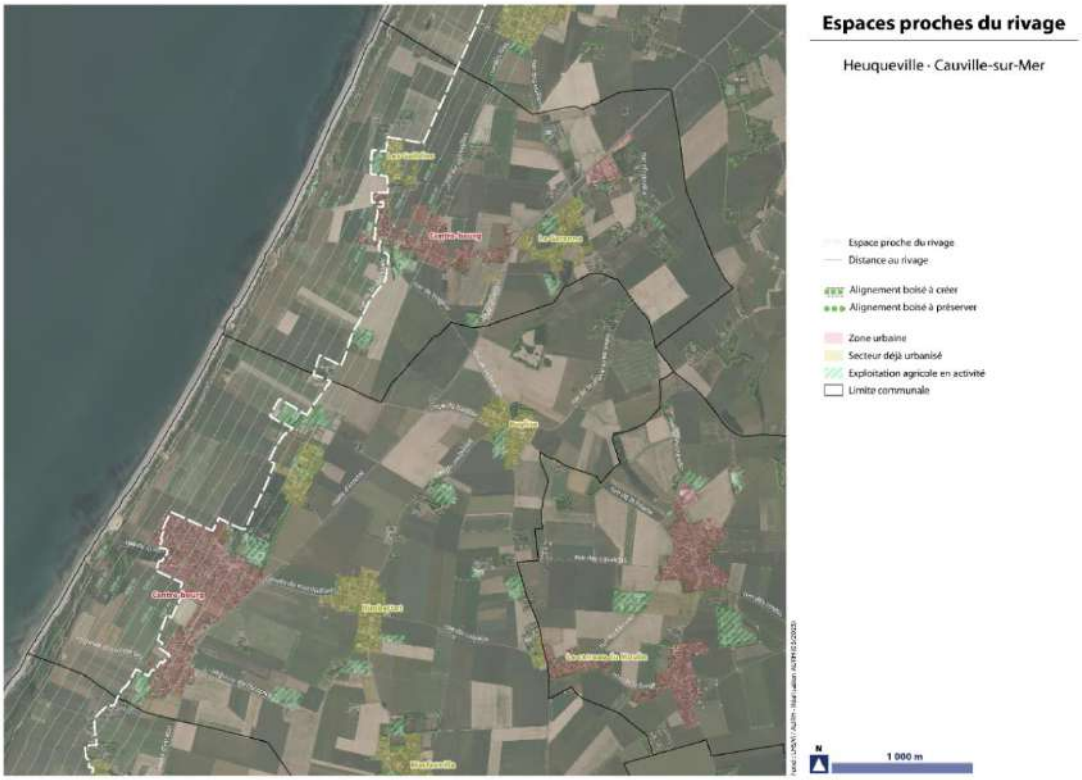
Bruyère et le Cramolet ou encore du secteur du Tôt à Octeville-sur-Mer. Malgré leur densité bâtie et leur urbanisation en profondeur, ces extrémités Ouest de secteurs déjà urbanisés intègrent les espaces proches du rivage, justifié par leur proximité avec le haut de falaise.

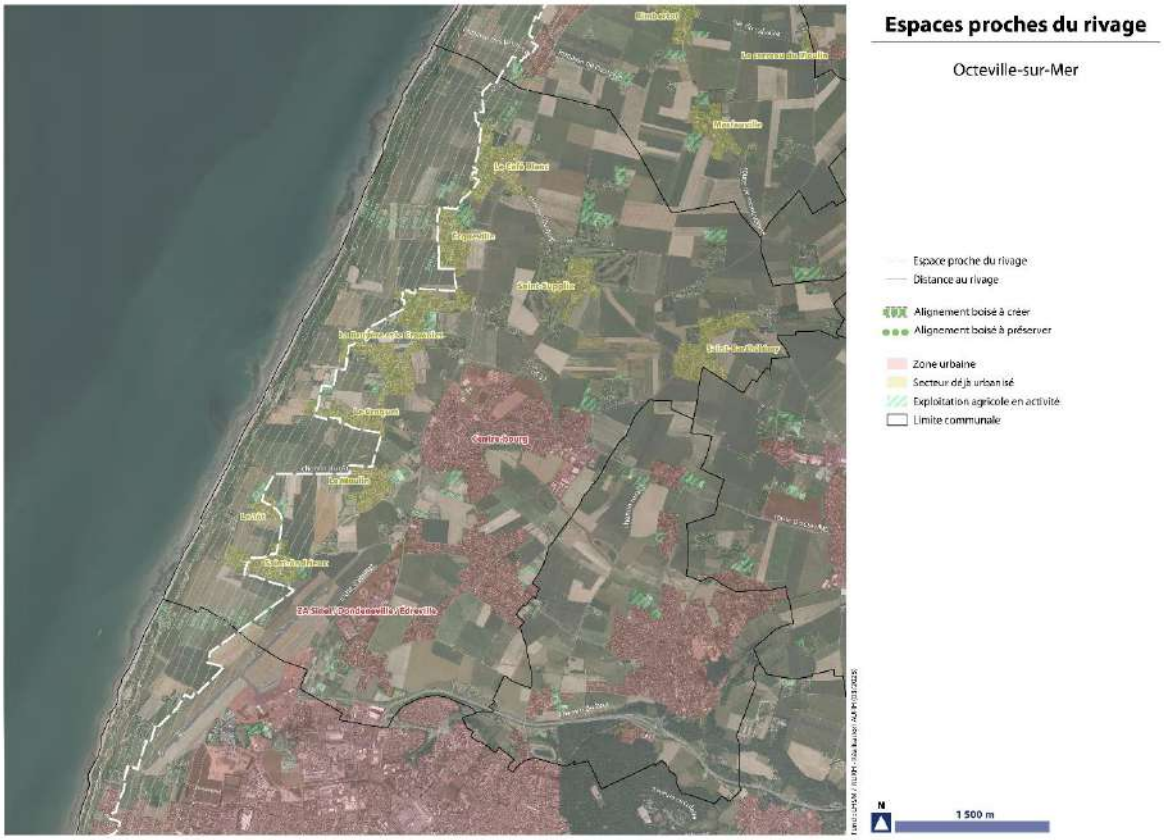
Extrémité Ouest du secteur du Croquet à Octeville-sur-Mer, perspectives vers la mer
© AURH 2024

L'urbanisation de ces secteurs est principalement résidentielle. Le règlement graphique du PLUi classe ces secteurs en UEl s'ils constituent des secteurs déjà urbanisés ou en secteur de centralité pour les secteurs de villages inclus dans les espaces proches du rivage. Les parties de secteur déjà urbanisé compris dans les espaces proches du rivage ne pourront pas accueillir de nouvelle construction. Au sein des villages, le règlement écrit associé limite l'urbanisation au respect du tissu bâti existant à travers ses règles d'implantation, d'emprise au sol ou de hauteur. Les pièces règlementaires du PLUi assurent également la protection du patrimoine naturel (alignements boisés, mares, pars et jardins, bosquets, …).


Espaces proches du rivage
Bénouville
Espace proche du rivage
Distance au rivage
Alignement boisé à créer
Alignement boisé à préserver
Zone urbaine
Secteur déjà urbanisé
Exploitation agricole en activité
Limite communale
N
580 m


Espaces proches du rivage
Saint-Jouin-Bruneval
Espace proche du rivage
Distance au rivage
Alignement boisé à créer
Alignement boisé à préserver
Zone urbaine
Secteur déjà urbanisé
Exploitation agricole en activité
Limite communale
N
1 100 m


Espaces proches du rivage
Heuqueville - Cauville-sur-Mer
Espace proche du rivage
Distance au rivage
Alignement boisé à créer
Alignement boisé à préserver
Zone urbaine
Secteur déjà urbanisé
Exploitation agricole en activité
Limite communale
N
1 000 m



6.7.2. Les valleuses : Le Tilleul, Bruneval, les carrières et Boucherot à Saint-Jouin-Bruneval

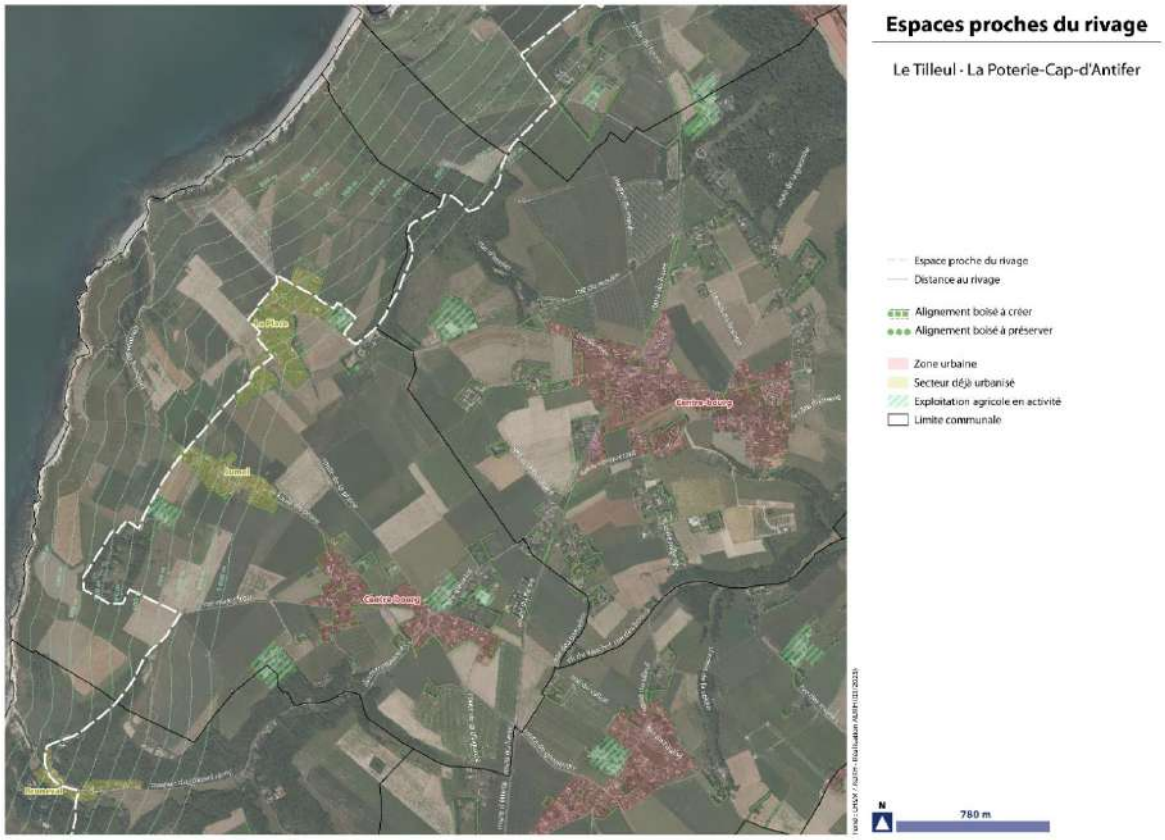
Le Plateau de Caux Maritime est entaillé par plusieurs petites vallées. A l'exception de certains escaliers construits le long de la falaise, ces descentes formées naturellement vers la mer sont les seuls points d'accès à la plage. Ces vallées sont facilement perceptibles depuis le plateau par la végétation foisonnante qu'occupe leurs coteaux abrupts. Sur le territoire de la Communauté urbaine, elles sont sèches et n'accueillent pas de cours d'eau. Plusieurs de ces vallées sont restées à l'état naturel, mais d'autres ont connu une urbanisation plus ou moins importante, parfois guidées par le développement du tourisme balnéaire. Ces différentes caractéristiques nécessitent l'adoption d'une approche différenciée pour la délimitation des espaces proches du rivage.

La valleuse d'Antifer au Tilleul

Démarrant du village du Tilleul, la valleuse d'Antifer n'accueille aucune habitation. Un parking à son entrée permet aux visiteurs de descendre à pied jusqu'à la mer. La vallée débouche sur une plage de galets légèrement arquée entre la pointe de la Courtine et la pointe du Fourquet. Au départ du parking, les coteaux pentus sont d'abord boisés, puis disparaissent à l'arrivée sur le littoral accompagnant le sentiment d'ouverture et de liberté offert par l'horizon marin.

Descente à la mer – Valleuse d'Antifer au Tilleul
© AURH 2024

La limite des espaces proches du rivage s'appuie ici sur le chemin de randonnée qui traverse la valleuse perpendiculairement et qui tend à rapprocher la limite des espaces proches du rivage de la partie ouverte de la valleuse. L'ensemble de la valleuse intègrera les espaces remarquables du littoral.



La valleuse de Bruneval à Saint-Jouin-Bruneval

La vallée de Bruneval a plusieurs petits bras, notamment la vallée des échos ou le val aux chats. Tous ses coteaux sont boisés, et elle reste très peu urbanisée. Les constructions, de style néo-normand et en R+C, sont principalement implantées de part et d'autre de la route.

Au niveau de son embouchure, les boisements disparaissent offrant à la vue les coteaux abrupts qui remontent de chaque côté du passage jusqu'au bord de la falaise. Les ruines d'un ancien château de style anglo-normand accueillent le visiteur lorsqu'il atteint la plage. Sur le coteau sud, le mémorial de Bruneval s'est installé en surplomb de la plage.

Elle est desservie par une unique route, la RD111 qui débouche sur la rue Roger Dumont. La valleuse de Bruneval est également accessible, à pied, par un chemin de randonnée provenant de la commune voisine de La Poterie-Cap-d'Antifer au Nord et débouchant sur la rue Charles Chauveau. Depuis cette dernière, il faut parcourir quelques mètres sur la voie principale pour rejoindre la sente du Beauminet qui permet de rejoindre le plateau sud.

Descente vers la mer depuis la rue Roger Dumont à Bruneval – à droite le chemin Charles Chauveau
© AURH 2024

La limite des espaces proches du rivage s'appuiera sur ce cheminement qui permet de traverser perpendiculairement la valleuse et rapproche cette limite de la partie plus ouverte de la valleuse.

Compte-tenu du caractère encaissé de la valleuse et de sa végétation abondante, l'horizon maritime ne se découvre que très tardivement depuis la rue Roger Dumont. Des perspectives visuelles vers la mer sont uniquement permises depuis le chemin Charles Chauveau. C'est donc plus la proximité du rivage qui justifie ici la limite des espaces proches que la co-visibilité avec la mer.

Perspectives maritimes depuis le chemin Charles Chauveau
© AURH 2024

La partie la plus proche du littoral et plus ouverte d'un point de vue paysager, ainsi que les coteaux boisés constitueront les espaces remarquables du littoral. Ce secteur constitue un secteur déjà urbanisé. Sa partie comprise au sein des espaces proches du rivage ne pourra pas accueillir de nouvelles constructions.

La vallée des carrières à Saint-Jouin-Bruneval

La vallée des carrières est celle qui a été creusée pour accueillir la route qui mène au port pétrolier du Havre-Antifer. Depuis la RD111, elle rejoint en presque 800 mètres le niveau de la mer. Les coteaux sont peu boisés et la route, capable d'accueillir des poids lourds, a une largeur de trois voies. En ce sens, le regard est rapidement en contact avec la mer, visible 1,2km avant le trait de côte. Outre l'intérêt portuaire, la route mène à une plage où un parking, une offre de restauration, un espace de jeux et une cale de mise à l'eau lui confèrent également une fonction récréative. Un belvédère surplombe la falaise et offre une vue panoramique sur le port pétrolier, l'horizon maritime, la plage et les falaises de craie. De par la co-visibilité et l'ambiance maritime engendrée, la limite des espaces proches du rivage s'appuie sur la rue Lord Louis Mountbatten – RD111 qui correspond à la première route rencontrée parallèlement au trait de côte. Celle-ci est située à environ 400 mètres du rebord de falaise.

Perspectives maritimes et portuaires depuis la rue Lord Louis Mountbatten
© AURH 2024

La valleuse de Boucherot à Saint-Jouin-Bruneval

La valleuse de Boucherot est contiguë au centre-bourg de Saint-Jouin-Bruneval. Elle ne donne pas d'accès direct à la mer, mais à un point de vue sur le littoral, aujourd'hui non valorisé.

Point de vue sur la mer à l'extrémité Ouest de la valleuse de Boucherot
© AURH 2024

Ses coteaux légèrement boisés et mités recouvrent des habitations installées jusqu'à la mer. L'urbanisation, organisée le long du chemin de la valleuse Boucherot, est très hétérogène en termes de période de construction, d'architecture et de volume. L'Est de la valleuse, au plus proche du centre-bourg, accueille un lotissement offrant un dégagement vers l'horizon maritime, notamment depuis les espaces publics. Le long du chemin de la Valleuse Boucherot, le bâti est organisé parallèlement à la voie. Une fenêtre sur la mer est permise depuis l'extrémité Est de la voie, selon la végétation.

Horizon maritime depuis le chemin de la Valleuse Boucherot à Saint-Jouin-Bruneval
© AURH 2024

La délimitation des espaces proches du rivage tiendra ici compte des caractéristiques de l'urbanisation. Ainsi la limite des espaces proches du rivage vient exclure l'urbanisation plus dense et réalisée en épaisseur, à l'extrémité Est de la valleuse, au plus proche du centre-bourg de la commune. Elle vient toutefois inclure le premier rang de construction du lotissement de la rue des Falaises, compte-tenu des perspectives visuelles permises depuis les espaces publics de ce lotissement, et de l'orientation vers la mer de ces constructions.

Perspectives maritimes depuis le lotissement de la rue des Falaises à Saint-Jouin-Bruneval
© AURH 2024

6.7.3. Les secteurs de littoral urbain : Etretat, Sainte-Adresse et Le Havre

Etretat

La vallée d'Etretat est étendue sur près de 11 km, jusqu'au bourg d'Etretat, constituant son embouchure. Jadis village de pêcheur, le petit bourg d'Etretat prend une envergure particulière à partir du XVIIIème siècle avec l'apparition des villégiatures balnéaires le long de la côte normande. Nombre de ces villégiatures sont implantées sur les coteaux Sud et Nord, encore largement boisés aujourd'hui.

Par la monumentalité des falaises de craie et le charme du village, le tourisme s'est progressivement développé pour atteindre aujourd'hui une renommée internationale. Les infrastructures d'accueil du public sont donc présentes : campings, parkings, panneaux signalétiques… et de nouvelles activités s'installent pour répondre aux nouveaux besoins des touristes : golf, location de bateaux, etc. Le front de mer accueille une digue aménagée en promenade piétonne.

Au Nord, sur le plateau agricole, la limite des espaces proches du rivage prend appui sur le chemin du Milieu, reliant Bénouville à Etretat et débouchant sur la falaise d'amont et sa célèbre chapelle de Notre-Dame-de-la-Garde. Le chemin du Milieu débouche sur le chemin de la Côté du Mont puis sur la rue Jules Gerbeau qui rejoint le centre-bourg. La limite des espaces proches du rivage prend appui sur cette rue à l'Ouest de laquelle les constructions implantées observent une vue directe sur la mer. Ce coteau largement boisé et peu densément bâti accueille un musée, une maison de retraite, un jardin, un terrain de jeux et quelques habitations nichées dans la végétation. Ce coteau est classé en secteur UD au sein du règlement graphique. Le règlement écrit associé à ce secteur garantit le respect du caractère limité de l'urbanisation, en veillant à conserver cette faible densité bâtie et en préservant le caractère boisé et la topographie du site. L'emprise au sol est limitée à 30%, la hauteur à un volume de type R+1+C, semblable aux volumes préexistants. Aussi, les parcs et jardins sont préservés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.

Perspectives maritimes depuis la rue Jules Gerbeau à Etretat
© AURH 2024

Au sein du centre-bourg localisé en fond de vallée, l'urbanisation est plus dense. Le front de mer accueille des constructions des années 60 jusqu'en R+4, un casino, un parking et des restaurants.

Front de mer à Etretat
© AURH 2024

Passé ce front de mer, l'urbanisation devient plus caractéristique du village de pêcheurs avec des constructions jusqu'en R+2+C, en briques et silex. Les constructions plus récentes du front de mer cachent les potentielles vues sur la mer pour les constructions plus anciennes situées en arrière.

Depuis le village, seules quelques percées visuelles sont possibles vers le front de mer marqué par la digue depuis les rues qui lui sont perpendiculaires : les rues Abbé Cochet, Victor Roussel, Prosper Brindejont, Alphonse Karr, Mathurin Lenormand, Traz Périer et la RD39.

Vue sur la digue depuis la rue Alphonse Karr à Etretat
© AURH 2024

La limite des espaces proches du rivage vient s'appuyer en arrière du premier front bâti, incluant également les places occupées par le stationnement.

Le front de mer et les espaces urbains du fond de vallée intègrent le secteur urbain le plus dense UA. Le règlement écrit associé à ce secteur autorise une emprise au sol pouvant aller jusqu'à 100 % pour les plus petites parcelles de moins de 200 m². Ce volume est cohérant avec l'implantation en limite d'emprise publique observée dans le village d'Etretat. La hauteur des nouvelles constructions sera limitée à R+2+C et R+C sur l'emprise de la digue. Ces règles garantissent une urbanisation limitée au sein de ces espaces urbains situés en espaces proches du rivage.

Le coteau Sud, largement boisé lui aussi, accueille quelques habitations pour certaines implantées à seulement quelques dizaines de mètres du rebord de falaise et bénéficiant d'une vue directe sur la mer ainsi que plusieurs complexes hôteliers.

Vue sur le coteau sud d'Etretat et ses complexes hôteliers
© AURH 2024

La limite des espaces proches viendra rejoindre la première route rencontrée à savoir la RD940.

La partie bâtie du coteau sud intègre le secteur urbain de moindre densité UE. L'emprise au sol est fortement limitée à 20% et la protection des parcs et jardins est assurée au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.

Sainte-Adresse et Le Havre

Au nord de l'agglomération principale, la limite des espaces proches du rivage s'appuie sur la clôture qui ceinture les limites de l'aéroport Le Havre-Octeville, intégrant ainsi les parcelles agricoles localisées entre le rebord de falaise et cet équipement. Arrivé sur le plateau de Dollemard, les espaces proches du rivage intègrent les groupes d'habitations localisés à moins de 100m du bord de la falaise avant de rejoindre la rue Ambroise Croizat. La limite se poursuit sur la rue Jean Bart puis le chemin de la Batterie, marquant une rupture dans la topographie, en arrière du front bâti. La limite des EPR prend ensuite appui sur la rue du Carrousel. Les quelques constructions localisées à l'Ouest de celle-ci, ainsi que le phare de la Hève, intègrent les espaces proches du rivage.

Perspectives depuis la rue du Carrousel à Sainte-Adresse – le phare intègre les EPR
© AURH 2024

A partir de la route du Cap, la topographie marquée vient davantage justifier la limite des EPR. Ainsi, les constructions localisées avenue de l'Hippodrome, le Nice Havrais, les secteurs concentrant une architecture balnéaire rues de la Source et du Roi Albert ainsi que les équipements de restauration et de récréation du bord de mer intègrent les EPR.

Organisation bâtie et perspectives depuis l'avenue de l'Hippodrome à Sainte-Adresse
© AURH 2024

Appréciation de la topographie à Sainte-Adresse
© Vincent Rustuel

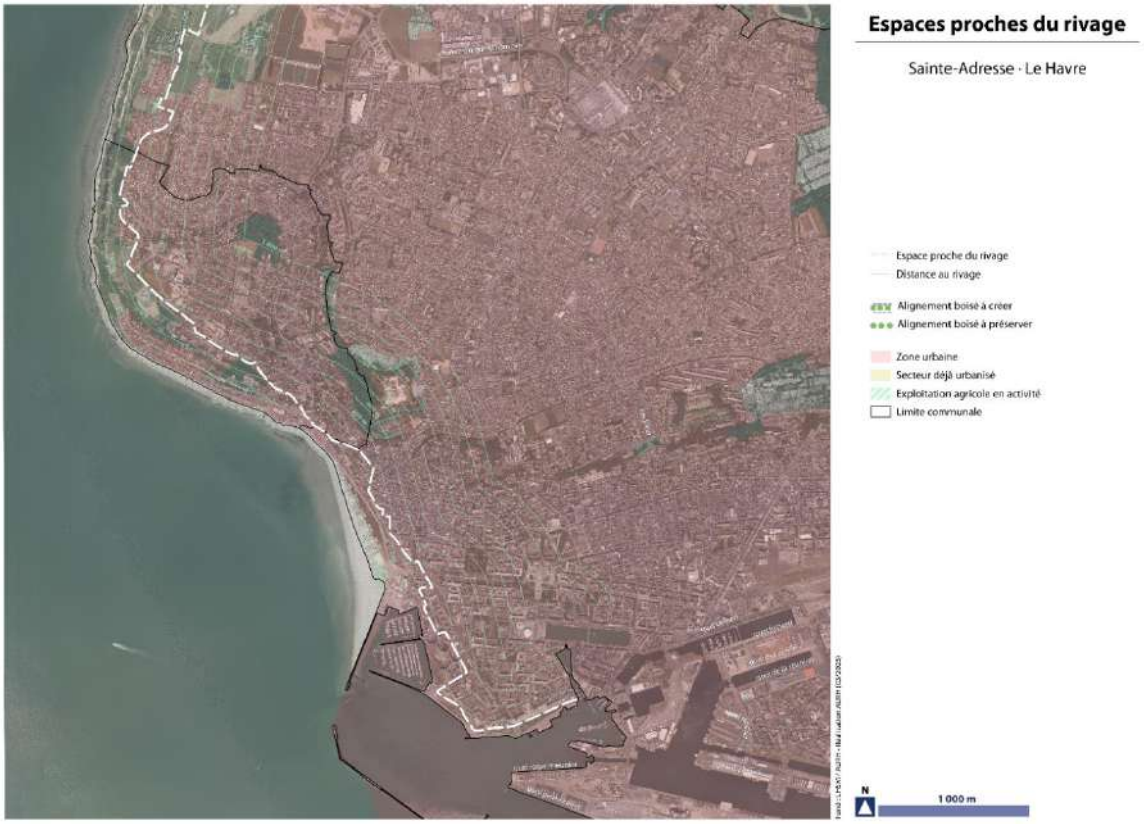
Au Havre, la topographie marquée continue de justifier la limite des EPR, compte-tenu des perspectives maritimes qu'elle offre depuis certaines rues en retrait du bord de mer. Ainsi, la limite des EPR prend appui sur les rues Claude Monet, de Sainte-Adresse et des Protestants. L'orientation des constructions vers le large illustre l'attrait littoral de ce secteur. Progressivement, la topographie s'adoucit. Les EPR intègrent alors uniquement le 1er rang de constructions situées le long du boulevard Albert 1er puis du boulevard Clémenceau. Le front bâti continu et la hauteur des constructions situées le long de ces axes empêche toute perspective

maritime pour les constructions situées en second plan. La porte Océane, la résidence du White Pearl et les résidences de France intègrent ainsi les EPR.

Front urbain boulevard Clémenceau au Havre
© AURH 2024

La digue Augustin Normand marque la limite du port de plaisance et l'entrée dans le port de commerce. Compte-tenu du caractère portuaire des perspectives visuelles, seul le quai vient intégrer les EPR à partir de l'extrémité Est du boulevard Clémenceau jusqu'au pont du quai de l'Île.

Ambiance portuaire du boulevard Clémenceau au pont du quai de l'Île au Havre
© AURH 2024



6.7.4. La zone industrialo-portuaire

Située au Sud du territoire de la Communauté urbaine, entre la Seine, le canal du Havre et le canal de Tancarville, la zone industrialo-portuaire s'étend jusqu'à Saint-Vigor-d'Ymonville. La partie portuaire, en lien avec le trafic des bateaux, est située à l'extrême ouest de la zone, et la partie industrielle s'étend à l'est en direction de Tancarville et jouxte les parcelles agricoles et naturelles de la plaine alluviale.

Sur la partie portuaire, principalement localisée au Havre, le littoral accueille les terminaux accueillant les porte-conteneurs, les infrastructures pétrolières de la Compagnie Industrielle Maritime, le terminal croisière, le terminal ferry et autres activités gravitant autour de l'écosystème portuaire. Ces infrastructures sont protégées par la digue Sud et la digue de Port 2000.

Vue sur le port du Havre
© Vincent Rustuel

Ce caractère totalement anthropisé de la zone portuaire et la situation en espace stratégique par la DTA justifie l'absence de délimitation des espaces proches du rivage sur la zone industrialo-portuaire.

6.7.5. L'Estuaire de la Seine

A l'Est de l'agglomération, passée la zone industrialo-portuaire, l'estuaire reprend son caractère naturel et est caractérisé par de grandes étendues marécageuses soumises au rythme des marées, des zones humides et des espaces agricoles principalement constitués de prairies, nichés dans un ancien méandre de la Seine entre le cap du Hode et le cap de Tancarville. De grandes infrastructures routières et portuaires jouxtent toutefois la Seine et ses espaces naturels ainsi que ses falaises de craie (autoroute, canal de Tancarville, voie ferrée et route de l'Estuaire).

Le SCoT indique une limite des EPR localisée à quelques centaines de mètres du bord de Seine. Le PLUi s'appuie sur la route de l'Estuaire, correspondant à la première infrastructure rencontrée, pour délimiter les EPR. Toutefois, à l'Est du territoire de la Communauté urbaine, sur le territoire communal de La Cerlangue, la limite des EPR définie par le SCoT tend à remonter vers le Nord. Cette disposition vise notamment à être cohérent avec les dispositions du SCoT voisin Caux Seine Agglo. Passée la friche Millennium, la voie ferrée et la route de l'Estuaire disparait. Seul un chemin longeant la Seine et se rapprochant de celle-ci jusqu'à la jouxter, perdure. Compte-tenu de ces éléments, la limite des EPR définie par le PLUi remonte progressivement pour atteindre une distance d'un peu plus de 600m du bord de Seine à l'extrémité Est du territoire.

Vue sur l'Estuaire de la Seine – distinction de la route de l'Estuaire et sa voie ferrée
© Vincent Rustuel

Espaces proches du rivage
Zone industrialo-portuaire
Espace proche du rivage
Distance au rivage
Alignement boisé à créer
Alignement boisé à préserver
Zone urbaine
Secteur déjà urbanisé
Exploitation agricole en activité
Limite communale
N
1 500 m

Espaces proches du rivage
Réserve naturelle de l'Estuaire de la Seine
Espace proche du rivage
Distance au rivage
Alignement boisé à créer
Alignement boisé à préserver
Zone urbaine
Secteur déjà urbanisé
Exploitation agricole en activité
Limite communale
N
1 800 m

6.8. Analyse de la capacité d'accueil du territoire

L'analyse de la capacité d'accueil vise à s'assurer que le développement (résidentiel, économique, touristique) reste compatible avec les ressources et la préservation des espaces naturels. Elle se fonde sur plusieurs critères et tient compte de la disponibilité des données :

- Capacité des infrastructures et des équipements : réseaux d'eau potable et d'assainissement, voirie, transports, services publics.
- Environnement et préservation des espaces naturels : protection des milieux sensibles, gestion des risques naturels, biodiversité.
- Dynamique démographique et économique : marché foncier, attractivité résidentielle, capacité d'accueil des activités.

Le territoire de la Communauté urbaine comprend des secteurs littoraux très urbanisés comme l'agglomération du Havre et de Sainte -Adresse, des secteurs périurbains mais aussi des espaces plus naturels nécessitant une approche différenciée de l 'analyse de la capacité d'accueil.

Le PLUi vise à l'horizon 2035 une certaine stabilisation démographique, même si localement le parti d'urbanisme retenu pourrait permettre une légère croissance démographique dans certaines communes, sous réserve de disposer de disponibilités foncières adaptées. Il est donc question d'un recentrage de l'offre de logements et de l'accueil de population au sein du territoire communautaire au profit des polarités identifiées dans l'armature urbaine. A ce titre, les notions de capacité des réseaux et les enjeux environnementaux ont été pris en compte pour définir les objectifs de développement de chaque secteur du territoire.

Le secteur périurbain connait une pression foncière croissante. La capacité d'accueil doit être évaluée en fonction de la disponibilité des équipements publics et de la capacité des réseaux, afin d'éviter un étalement urbain non maîtrisé.

Analyser la capacité d'accueil du territoire, c'est également s'intéresser aux conditions d'accueil de ceux qui fréquentent le territoire à des fins touristiques. Par ses sites touristiques et sa capacité d'accueil, Le Havre recense plus de 680 000 nuitées sur son territoire, pourvues en grande majorité par ses hôtels. Les politiques événementielles, culturelles et touristiques ainsi que son classement au patrimoine mondial de l'UNESCO ont donné au Havre une visibilité nationale et internationale, lui conférant un statut de porte d'entrée touristique

Sur l'agglomération du Havre et de Sainte-Adresse, les infrastructures solides permettent un développement urbain maîtrisé. La capacité d'accueil y repose sur la requalification urbaine, la densification raisonnée et l'amélioration des mobilités douces. Le Havre a un ratio de 8.9 lits touristiques pour 100 habitants, il n'y a donc pas de tension sur le parc de logements et les hébergements.

En matière d'hébergement, le territoire mise sur le développement des aires d'accueil pour camping-cars. Les campings et aires dédiées proposent aujourd'hui un peu plus de 200 emplacements, tous bien connectés au réseau de cars ainsi qu'aux itinéraires cyclables et de randonnée. La création de nouvelles aires d'accueil en rétro-littoral est également à l'étude.

Étretat, avec ses célèbres falaises et son centre-ville typique, constitue un autre pôle de renommée internationale. Cette pépite du territoire reçoit un à deux millions de visiteurs par an selon l'Office de tourisme Le Havre-Etretat.

En toute logique, la commune est sujette à une forte pression touristique avec un ratio du nombre de lits touristiques pour 100 habitants de 317,4. En 2e position, la commune de Bénouville (limitrophe d'Étretat), a un ratio de 104,4. La part des meublés de tourisme à Étretat (airbnb déclarés, gites de France…) assurent 30% des nuitées sur la commune, soit 133 136 nuitées.

Le parc de résidences secondaires a également tendance à représenter une part de plus en plus importante dans le parc de logements. Ces résidences secondaires représentent notamment plus de 45% du parc de logements à Etretat. Leur nombre a augmenté de +6,3 points entre 2015 et 2021. L'hypothèse d'une légère augmentation du taux de résidences secondaires devrait participer à l'augmentation de la capacité d'accueil du territoire, en particulier durant les périodes de plus forte pression touristique.

En termes de réseaux, et notamment d'assainissement, les stations de La Poterie-Cap-d'Antifer, du Tilleul et Beaurepaire, non conformes en équipement et en performance, ont été remplacées par la nouvelle station d'épuration du Tilleul en 2022. Les communes de Bénouville et de Bordeaux-Saint-Clair, raccordées à la station d'épuration des Loges, sont concernées par un arrêté interdisant les nouveaux raccordements en raison de capacités insuffisantes. La création d'une nouvelle station d'épuration à Yport, mise en service le 19 janvier 2026, devrait permettre de lever cette interdiction. Un assouplissement des mesures conservatoires d'interdiction de nouveaux raccordements est d'ailleurs effectif depuis juillet 2025.

Par ailleurs, la station d'Etretat présente une charge entrante maximale de 4 157 équivalent-habitant (EH) pour une capacité de 4 700 EH (données 2024). Une réflexion est en engagée pour améliorer la gestion des eaux usées dans ce secteur et donne lieu à l'identification d'emplacement réservé sur le territoire de Bénouville.

La fréquentation touristique croissante à Étretat, notamment par les visiteurs d'une journée, engendre des nuisances significatives : saturation des espaces publics, embouteillages et incivilités.

La démarche Grand Site Falaises d'Étretat-Côte d'Albâtre a été lancée et vise à préserver et valoriser les paysages tout en garantissant un accueil touristique durable. Elle s'étend sur 13 communes (Bénouville, Bordeaux -Saint-Clair, Criquebeuf-en-Caux, Étretat, Fécamp, Froberville, La Poterie-Cap-d'Antifer, Les Loges, Le Tilleul, Saint-Jouin-Bruneval, Saint-Leonard, Vattetot-sur-Mer, Yport) réparties sur les deux intercommunalités que sont la communauté d'agglomération Fécamp-Caux-Littoral et la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole (6 communes du territoire concernées par la démarche).

La démarche est animée et coordonnée par le Syndicat Mixte Grand Site Falaises d'Etretat-Côte d'Albâtre créé en 2023, chef d'orchestre de la stratégie globale, avec la mise en œuvre d'un programme d'actions validé par le Ministère de la Transition Écologique et élaboré avec les partenaires de la démarche (les 13 communes, les 2 intercommunalités, le Département de la Seine-Maritime, le Conservatoire du littoral, la Région Normandie …). Ce programme vise, entre autres, une meilleure répartition des flux dans le temps et l'espace, pour déconcentrer la fréquentation sur les lieux de visites comme les falaises à Etretat, apaiser les déplacements à Etretat et inciter à la diminution de l'usage de la voiture.

Le Syndicat Mixte a pour missions l'animation d'actions en faveur de la préservation des paysages et de l'esprit des lieux du Grand site, la sensibilisation et la communication pour favoriser un tourisme plus vertueux et la coordination des actions en matière de mobilités sur le territoire.

A ce titre, un schéma des mobilités et des itinérances douces (action 16) a été établi en 2019 et est en cours de révision de manière concertée avec les différents acteurs. Ce dernier présente une vision prospective et globale des mobilités pour le territoire Grand Site. 5 axes pour répondre aux problématiques liées aux déplacements et organiser les flux :

1. **Améliorer la desserte en transports en commun** : l'offre au niveau des trains et des bus doit être renforcée et mieux articulée en période de forte fréquentation.
2. **Construire un nouveau maillage cyclable et proposer davantage de services autour du vélo** : le développement du vélo électrique, l'apport de nouveaux aménagements sécurisés (pistes cyclables, voies vertes) et en favorisant de nouvelles boucles locales et de nouveaux accès à Étretat à vélo.
3. **Offrir des randonnées pédestres diverses :** la restauration et la sécurisation du sentier du littoral doit pour cela être prioritaire afin de permettre un itinéraire côtier GR21- sentier du littoral.
4. **Maîtriser le stationnement notamment à Étretat :** développer les stationnements déportés et apaiser la circulation dans Étretat et à proximité du front de mer (l'aire de stationnement de la Guezane est identifiée comme pouvant répondre au besoin).
5. **Réaliser un plan camping-cars :** maîtriser les stationnements de type caravane en développant les aires de services et de séjours.

Ainsi, deux nouvelles lignes de bus ont été mises en service par LIA depuis Le Havre, dont une ligne express assurée durant la période estivale. La fréquentation de la ligne 13 est au plus haut en période estivale et notamment au mois d'août, en adéquation avec les flux observés à Etretat.

La région Normandie propose également désormais une billetterie unique SNCF Paris -Etretat avec une ligne de car Bréauté-Beuzeville / Etretat complémentaire à la desserte ferroviaire. Cette billetterie est proposée d'avril à novembre. Sa fréquentation a quasiment doublé depuis 2020 avec 22 524 voyages Paris-Etretat effectués en 2024.

L'OGS entend également valoriser le vélo-rail pour desservir le Grand Site. Sa fréquentation n'a fait qu'augmenter pour atteindre presque 24 000 passagers en 2024. Le nombre de départs depuis la gare des Loges a triplé en 25 ans.

Plusieurs aires de stationnement existantes situées en périphérie du centre-bourg d'Étretat sont par ailleurs valorisées grâce à la mise en place de cheminements piétons de rabattement (Gare d'Étretat, Gare des Loges, Fréfossé, Grand-Val, centre-bourg de Bénouville, Le Tilleul, etc.). Ces différentes démarches doivent permettre de faire en sorte que le stationnement des véhicules respecte la sécurité des usagers ainsi que les sites et milieux naturels.

En matière de fréquentation et afin de réduire la pression sur les espaces et milieux remarquables du littoral, divers sites ont été fermés à la circulation et au stationnement : le parking de la falaise d'amont à Étretat, le phare d'Antifer, la valleuse du Fourquet, la valleuse de Bruneval, ainsi que l'aire dédiée aux camping-cars sur la plage de Saint-Jouin-Bruneval. Par ailleurs, des dispositifs ont été installés le long de plusieurs routes départementales pour lutter contre le stationnement sauvage, notamment aux entrées d'agglomération d'Étretat et de Bénouville. Des actions ont été menées à Etretat en s'appuyant sur les principes de préservation des paysages et du cadre de vie des habitants, conciliant gestion des flux et accueil des visiteurs ; on peut citer : piétonisation du centre bourg, interdiction de stationner rue Alphonse Karr, aménagements réalisés pour empêcher les stationnements illicites, travail sur la signalétique…

Dès les premières études engagées de 2014 à 2016, par la Démarche Grand Site, l'aire de la Guezane (située sur la commune du Tilleul en entrée de ville d'Etretat) a été identifiée comme une des solutions de stationnement déporté pour accéder à Etretat et diminuer la saturation des véhicules dans la ville surtout lors des périodes de fortes fréquentations (grands week-ends, période estivale…). Cette stratégie fut validée en comité de pilotage du Grand Site co-présidé avec l'Etat, en 2019.

La fermeture du stationnement en haut de la falaise d'Amont, d'une capacité d'une centaine de places, a été en 2019, l'une des actions structurantes de la démarche Grand Site pour engager la mise en sécurité des personnes et pouvoir engager la renaturation du site. La falaise d'Amont est un Espace Naturel Sensible (ENS) qui fait l'objet d'une forte fréquentation, propriété du Conservatoire du littoral et géré par le Département de la Seine-Maritime. La fermeture du stationnement fût l'une des actions structurantes de la démarche Grand Site pour engager le recul du sentier du littoral, assurer la mise en sécurité des personnes et pouvoir engager la renaturation du site.

Afin d'organiser cette fermeture, la recherche d'un stationnement était nécessaire et fléchait le site de la Guezane. Dans un premier temps, c'est le stationnement de la gare d'Etretat qui a fait l'objet d'une optimisation pour pouvoir rediriger les visiteurs en attendant de poursuivre les études de faisabilité sur le projet de la Guezane. Il présente une capacité d'accueil maximale qui a été évaluée au regard de la taille et de la configuration de la parcelle. L'aire de stationnements de la Guezane permettra le stationnement de bus touristiques, de camping-cars (à la journée uniquement), de véhicules légers, de motos et de vélos. Contrairement aux pratiques actuelles, l'aire sera ouverte durant toute l'année. La zone de stationnement P5 sera mobilisée lors des périodes de forts afflux touristiques et restera en herbe. Elle n'est donc pas ouverte en permanence et demeure fermée en dehors de ces usages exceptionnels et ponctuels.

En termes d'insertion paysagère, le projet d'aménagement propose une double plantation de haies sur talus le long de la RD 39 et une surface en mélange terre-pierre pour limiter l'imperméabilisation des sols, apaiser les lieux, atténuer les bruits et assurer une bonne insertion paysagère tout en diminuant les nuisances. La palette végétale utilisée sera composée d'essences locales ; comprenant par exemple des charmes, érables, pruniers, aulnes, saules, noisetiers, aubépines, et d'autres espèces. L'ensemble de ces plantations ainsi que les essences choisies favoriseront la biodiversité et la création de nouveaux habitats pour la faune et la flore : elles assureront l'accueil d'espèces nicheuses et seront favorables à l'avifaune. Des sanitaires sont également prévus. Les aménagements projetés vont permettre d'améliorer la situation initiale, le site étant à ce jour, totalement dépourvu de haies, d'arbres, etc... En effet, le site se compose d'une partie déjà utilisée comme parking et d'une prairie anciennement exploitée sous forme de monoculture.

Le projet se situe en fond de vallée, cadré par deux coteaux boisés. Ces milieux sont importants car ils sont riches en biodiversité faunistique et floristique. Les plantations de l'aire de stationnement permettront de relier les espaces naturels existants et de constituer des corridors écologiques, favorisant le déplacement des espèces de part et d'autre de la vallée et la continuité des milieux naturels.

Le projet d'aménagement de la Guezane est doublé de la mise en place de lisses en bois sur la RD39 aux abords d'Etretat pour empêcher les stationnements illicites (estimé à plus de 1000 véhicules tout autour de la commune). L'ensemble de ces aménagements participeront entièrement à cette organisation et régulation des flux car le parking n'augmentera pas le nombre de places : il stabilise la capacité existante et permettra d'absorber une partie des stationnements. En ce sens le projet répond aux objectifs d'organisation et de maitrise des flux touristiques attendus en démarche Grand Site.

Le projet de la Guezane s'inscrit par conséquent dans un schéma d'organisation d'ensemble des mobilités du Grand Site :

- prise d'arrêté et mise en place d'aménagements pour empêcher les stationnements illicites sur les communes de Bénouville et d'Etretat,
- en plus de la Guezane, organisation des flux avec des stationnements sur des terrains complémentaires comme aux Loges en 2024 et 2025 et la mise en place de navettes,

- organisation des lignes de cars 21 et 13 par la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole et des lignes Nomad par la Région,
- déploiement des boucles de randonnée par Fécamp Caux Littoral et la Communauté urbaine,
- développement par la Région Normandie du billet de train combiné (train et car) en partant de Paris pour accéder à Etretat,
- étude de préfiguration du pôle intermodal à la gare des Loges (stationnements véhicules, camping-cars, vélorail/train touristique vers Etretat) par la commune des Loges,
- constitution d'une équipe des gardes champêtres par 6 communes du Grand Site (Etretat, Le Tilleul, Les Loges, La Poterie-Cap-d'Antifer, Bénouville et Bordeaux-Saint-Clair) avec en partie pour mission l'application des arrêtés, la prévention des stationnements illicites et des dégradations du Site Classé, en complémentarité des forces de l'ordre présentes (gendarmerie, Poste à Cheval estival…),
- actions de communication et de sensibilisation, par le Syndicat Mixte, pour encourager les visiteurs à adopter des comportements durables en termes de déplacements, …

Zoom sur le bilan des places de stationnement et la recherche des solutions alternatives : des comptages et suivis de fréquentation qui attestent des besoins en matière de stationnement

Le schéma des mobilités de 2019 identifie à Etretat 25 à 30 jours où les capacités de stationnement sur la commune sont dépassées. Cette situation a toujours des conséquences sur le quotidien des habitants et les conditions de visite. Les visiteurs peuvent parfois tourner pendant une heure pour se garer, stationner sur les accotements ou devant les habitations puis rejoindre le centre bourg à pied par la chaussée.

Le Grand Site Falaises d'Etretat-Côte d'Albâtre, en lien avec ses partenaires, réalise des observations des stationnements et fréquentation. Aussi, plusieurs relevés permettent d'attester de la fréquentation et des comportements et du rôle de l'aire de la Guezane.

Les constats observés en 2019 dans le schéma des mobilités, un jour de très forte fréquentation, sont toujours d'actualité :

- Les parkings sont rapidement complets puis saturés par du stationnement illicite dès la fin de la matinée rendant les manœuvres et la circulation difficiles voire impossible. En l'absence d'information en ligne ou en temps réel, de signalétique lisible et d'agents sur le terrain, les automobilistes sont livrés à eux-mêmes ;
- Des embouteillages constatés dans Etretat mêlant automobilistes en transit avec ceux en recherche de places de stationnement. La rue de Maupassant, qui draine les visiteurs depuis les parkings Grandval et de la Guezanne, concentre sur un espace restreint voitures, cars, camping-cars, cyclistes et piétons ;
- Le développement du stationnement illicite, dont le plus spectaculaire se localise des deux bas-côtés de la Départementale 940. Le stationnement peut s'étaler jusqu'à 2 km à partir des parkings Valaine et Fréfossé. Les visiteurs sont ensuite contraints de descendre à pied vers Etretat sur la chaussée.

Relevé de mai 2021 :

Un exemple de relevé permettait d'évaluer le 14 mai 2021 la situation suivante sur les entrées d'Etretat - patrouille de l'après-midi : circulation saturée, stationnement généralisé sur tous les accotements disponibles :

- RD11 à l'entrée de Bénouville : 30 véhicules stationnés, plus d'1 km de bouchon entre Etretat et Bénouville à partir de la route qui mène à la Chapelle ;
- RD39 à l'entrée d'Etretat : environ 150 véhicules stationnés en accotement (y compris camping-cars) malgré les panneaux en dehors de l'herbage prévu à cet effet, ce dernier étant occupé au ¾ mais très boueux compte tenu des intempéries du matin ;
- RD940 à l'entrée d'Etretat côté Bénouville : stationnement généralisé en accotement des deux côtés jusqu'à 200m après le panneau de sortie d'agglomération ;
- RD940 à l'entrée d'Etretat côté Le Tilleul : stationnement généralisé des deux côtés entre Etretat jusqu'au château du Tilleul.

Relevé le 23 mai 2021 :

Le matin (circulation habituelle) :

- RD11 à l'entrée de Bénouville : pas de stationnement, pas de comportements inadaptés relevés ;
- RD39 à l'entrée d'Etretat : 11 véhicules légers garés sur l'accotement, parking à 60% rempli ;
- RD940 à l'entrée d'Etretat côté Bénouville : 200 véhicules stationnés le long de la RD des 2 cotés. Bouchon sur 1 Km
- RD940 à l'entrée d'Etretat côté Le Tilleul : 3 véhicules stationnés sur accotement. Bouchon sur 600m.

Patrouille de l'après-midi (circulation habituelle avec départs observés) :

- RD11 à l'entrée de Bénouville : 25 véhicules garés sur l'accotement. 1 km de bouchon.
- RD39 à l'entrée d'Etretat : stationnement sur accotement vers Villainville sur 400 mètres. Parking complet. Pas de bouchon.
- RD940 à l'entrée d'Etretat côté Bénouville : stationnement de véhicule en accotement des deux côtés sur 1 Km. Pas de bouchon
- RD940 à l'entrée d'Etretat côté Le Tilleul : stationnement de véhicule en accotement des deux côtés sur 1,2 Km. Pas de bouchon

Etude de mobilité réalisée par la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

En 2021, l'étude de mobilité, réalisée par la Communauté urbaine, complémentaire au schéma des mobilités, a défini dans ses conclusions « il est mis en lumière la nécessité d'un parking d'au moins 500 places de stationnement afin de palier à la demande. Une réserve foncière de 400 places supplémentaires permettrait de combler le déficit lors des périodes de forte affluence ou de la mise en place de la piétonisation d'Etretat » et précise que cette analyse ne tient pas compte de la capacité actuelle de la Guezane.

Exemples de quelques résultats des comptages réalisés en 2021 par la Communauté urbaine :

Dimanche 8 août 2021 (beau temps) :

- Stationnement saturé à l'échelle de la commune d'Etretat, surtout le stationnement sur voirie, et quelques places libres dans les parkings du centre-ville (704 véhicules stationnés sur voirie / 549 places)
- ¼ des places disponibles sur Valaine
- Saturation de Fréfossé (108%)
- Une cinquantaine de places libres sur Guezane sur une jauge mesurée à 400 places (occupation entre 80 et 90%)

Mardi 10 août 2021 (pluvieux) :

- Stationnement saturé à l'échelle de la commune d'Etretat, surtout le stationnement sur voirie et quelques places libres dans les parkings du centre-ville (670 véhicules stationnés sur voirie / 549 places)
- ¼ des places disponibles sur Valaine, surtout occupé par les camping-cars
- Saturation de Fréfossé (114%)
- Environ 130 places libres sur Guezane (occupation 70%)

Jeudi 26 août 2021 (beau temps)

- Stationnement fortement occupé à l'échelle de la commune d'Etretat (+90%), surtout le stationnement sur voirie et quelques places libres dans les parkings du centre-ville et sur voirie (553 véhicules stationnés sur voirie / 549 places)
- La moitié des places est disponible sur Valaine
- Saturation de Fréfossé (106%)
- Environ 160 places libres sur Guezane (occupation 60%)

Dimanche 29 août 2021 (beau temps)

- Stationnement saturé à l'échelle de la commune d'Etretat, surtout le stationnement sur voirie et quelques places libres dans les parkings du centre-ville et sur voirie (696 véhicules stationnés sur voirie / 549 places)
- 60% des places est disponible sur Valaine
- Saturation de Fréfossé (127%)
- Environ 60 places libres sur Guezane (occupation entre 80 et 90%)

En conclusion :

- Le secteur rapproché d'Etretat regroupe environ 1360 places dont 550 sur voirie et 810 sur stationnement. Le stationnement de la Guezane est déjà comptabilisé comme une offre de stationnement régulière avec une capacité de 400 places.
- En période estivale, le taux de congestion est essentiellement atteint entre 12 et 18h.
- En période de forte influence, le taux de congestion dépasse les 100% sur le secteur d'Etretat avec une saturation des stationnements. Concernant les camping-cars, la commune d'Etretat accueille jusqu'à 44 véhicules et la commune du Tilleul jusqu'à 31 véhicules. A l'échelle de l'OGS ils représentent environ 100 unités dont 15 stationnés sur voirie.

- Des stationnements longue durée sur les voiries du centre-ville d'Etretat entraînent une saturation des stationnements.
- Hors saison le nombre de stationnements disponible est suffisant. En période estivale l'offre de stationnement se révèle insuffisante pour les arrivées de véhicules depuis l'Est et le Nord. Les places destinées aux camping-cars se révèlent sous-estimées avec des véhicules stationnés sur voirie.
- Les parkings de la Valaine et Fréfossé (RD 940) ne peuvent s'étendre en raison de la loi Littoral et de leur localisation à flanc de coteaux.
- Quant au parking de la gare, il a été réaménagé lors de la fermeture du parking de la falaise d'Amont en 2019 (falaise du côté de la Chapelle Notre-Dame de la Garde qui comptait plus d'une centaine de places).

D'autres terrains ont fait l'objet d'études par le Syndicat Mixte, mais dont les mesures de protections, la localisation ou le foncier ne permettent pas d'aller plus loin : ils sont situés soit en Espaces et Milieux remarquables du littoral avec un vallonnement (entrée d'Etretat par la RD 940), soit sur des terrains qui nécessitent un abattage important d'arbres, soit sur des terrains appartenant au Conservatoire du littoral avec un objectif de préservation forte, avec un vallonnement (ancienne décharge) dans les virages de la RD11, soit un terrain à proximité de la station d'épuration d'Etretat impliquant des problématiques de sécurité pour les sorties et entrées via les RD.

L'aire de la Guezane est bien positionnée à l'entrée d'Etretat, accessible par une route départementale sans virage et permet de capter les voitures en amont, avant la rue Guy de Maupassant. Elle est déjà identifiée par les visiteurs, car ouverte depuis plus d'une dizaine d'année, les locaux (notamment les hôtels en centre-ville d'Etretat) et sur les sites de références (sites internet offices de tourisme, localisation GPS, Google…) et son impact sur l'environnement a été étudié.

Dans cette configuration, le projet de la Guezane présente l'ensemble des conditions favorables à la consolidation d'une aire de stationnement pour organiser la gestion des flux dans Etretat : des stationnements jusqu'à la fréquentation des falaises, tout en assurant la sécurité des lieux avec les accès des secours. Le projet s'appuie sur le principe que ce sont les aménagements qui permettent de réguler la fréquentation pour un meilleur équilibre à l'année et sur le territoire.

Concernant la prise en compte des risques auxquels les communes littorales peuvent être exposées, les dispositions mises en œuvre dans le cadre du PLUi sont développées dans le chapitre 4.6.1. de ce présent volume du rapport de présentation.

Globalement, le PLUi entend :

- Favoriser une offre touristique complémentaire à l'offre havraise et étretataise pour inciter à découvrir et séjourner dans tout le territoire,
- Soutenir l'émergence d'une offre différente pour répondre aux nouvelles tendances du tourisme (camping -car, hébergement insolite,…),
- Préserver et valoriser l'offre patrimoniale de l'ensemble du territoire (patrimoine urbain, rural, industriel, portuaire et clos-masures),
- Encourager les acteurs touristiques à proposer des prestations tout au long de l'année dans un objectif de désaisonnalité de l'activité,
- Maîtriser les flux et décarboner la mobilité (transports en commun, desserte cyclable et pédestre, maîtrise du stationnement).

Le PLUi, à travers ses orientations et pièces règlementaires, assure une urbanisation compatible avec la capacité d'accueil du territoire en privilégiant :

- La densification et la réhabilitation urbaine dans les zones déjà équipées (cf. chapitre 4. Etude du potentiel de densification et chapitre 2. Articulation avec les OAP),
- Le changement de destination des anciens bâtiments agricoles à caractère patrimonial,
- La préservation des espaces naturels et agricoles, la limitation de l'extension urbaine et la préservation des espaces et milieux remarquables du territoire,
- L'adaptation des infrastructures et des services aux besoins liés à l'évolution démographique (cf. chapitre 1. Le projet de territoire),
- La gestion des risques dans l'aménagement du territoire (cf. chapitre 3.6.1 Risques naturels),
- La capacité des infrastructures et des équipements (cf. chapitre 3.5. Raccordement aux voies, équipements et réseaux publics et chapitre 3.6.3. Préservation de la ressource en eau)