

VILLE DE  
SAINTE-ADRESSE

# Plan Local d'Urbanisme

*Modification n°3*

**Notice de présentation**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal  
du 12 février 2018, approuvant la modification du PLU



*Le Maire*

*Hubert Dejean de La Bâtie*



Révision  
Elaboration  
Approuvée  
22 octobre 2010

Modification n°1  
approuvée le  
14 mai 2012

Modification n°2  
approuvée le  
27 juin 2016

Modification  
simplifiée n°4  
approuvée le  
26 juin 2017

Modification n°3  
approuvée le  
12 février 2018





VILLE DE  
SAINTE-ADRESSE



## Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme *Délibération d'approbation du 12 février 2018*

---

### Evolution des espaces boisés de la commune de Sainte-Adresse

#### NOTICE DE PRESENTATION





## **Modification n°3 du PLU** *Notice de présentation*

### Sommaire

#### **Préambule**

#### **1 – PRESENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL**

- 1- situation administrative
- 2- Situation géographique et voies de communication

#### **2- EVOLUTION DES ESPACES BOISES**

- 1- Motivations et contexte
- 2- Modifications apportées au plan de zonage
- 3- Modifications apportées au règlement







## **Modification n°3 du PLU** *Notice de présentation*

### Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sainte-Adresse a été approuvé le 22 octobre 2010, modifié le 14 mai 2012, le 27 juin 2016, et le 26 juin 2017.

Certaines dispositions de ce PLU approuvé en 2010, relatives au classement en zone AU (ouvertes à l'urbanisation) de secteurs boisés, ont été annulées par arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Douai en date du 27 novembre 2014.

La modification n°3 ainsi présentée vise à intégrer dans le document d'urbanisme l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Douai.

#### **Article L 153-41 du Code de l'Urbanisme :**

*Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article [L. 131-9](#) du présent code.*

#### **Article L 153-45 du Code de l'Urbanisme :**

*Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article [L. 153-41](#), et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article [L. 151-28](#), la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.*

#### **Article L 151-28 du Code de l'Urbanisme :**

*Le règlement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut prévoir, dans le respect des autres règles établies par le document et*



notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article [L. 151-43](#) et sous réserve des dispositions de l'article L. 151-29 :

1° Des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante ;

2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'[article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation](#) bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ;

3° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration ;

4° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'[article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation](#), bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 30 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération.

## 1. PRESENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL

### 1- Situation administrative

La population totale de la commune de Sainte-Adresse s'élève à 7 618 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2017. Sainte-Adresse se trouve dans l'arrondissement du Havre.

La commune est membre de la Communauté de l'Agglomération Havraise (CODAH), qui regroupe 17 communes, avec les principales compétences suivantes : Développement Economique, Aménagement de l'Espace Communautaire, Equilibre Social de l'Habitat, Politique de la Ville sur l'espace communautaire, Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations, Accueil des Gens du Voyage, Collecte et Traitement des déchets, Transport et Voirie Communautaire, Assainissement, Eau, Protection et Mise en Valeur de l'Environnement et du Cadre de Vie, Equipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire.

**Carte 1 : Sainte Adresse et son environnement administratif**





**Carte 2 : Le territoire de Sainte-Adresse**



## 2- Situation géographique et voies de communication

Localisée à la pointe Sud-Ouest du Pays de Caux, Sainte-Adresse est installée sur le site du Cap de la Hève. Elle est donc une commune littorale baignée :

- au Sud, par l'Estuaire de la Seine, dont elle constitue, grâce à la hauteur de ses falaises, un élément de protection contre les vents dominants,
- à l'Ouest, par la Manche.

A l'Est et au Nord, Sainte-Adresse est mitoyenne de la ville du Havre avec laquelle, au plan géographique, elle partage une longue plage de galets gris.

Les accès au territoire communal sont peu nombreux puisque l'on en dénombre, compte tenu des contraintes qu'impose le relief, que réellement trois, mais qui cependant permettent à Sainte-Adresse d'être bien intégrée au fonctionnement urbain de l'agglomération.

Deux de ces accès (Nord et Sud) sont constitués par la RD 940 qui relie Le Havre à Dieppe. Cette route départementale qui traverse le territoire est un axe important dans le cadre du schéma de déplacement de l'agglomération havraise. Elle supporte, en raison de l'ouverture d'une voie de contournement de l'agglomération, un fort trafic entre les principales zones d'emplois ou de services de l'agglomération (Zone Industriale-Portuaire et centre-ville du Havre) et les secteurs d'urbanisation récents situés sur cette RD entre Sainte-Adresse et Etretat.

Le troisième accès, situé également au Sud (rue du Général de Gaulle – RD 79), relie plus directement Sainte-Adresse au centre-ville du Havre. Cet axe, de caractéristique modeste, est un axe de déplacement lent car souvent très encombré.

## 2- EVOLUTION DES ESPACES BOISES

### 1- Motivations et contexte

A l'occasion de cette révision générale, approuvée en octobre 2010, la Ville de Sainte-Adresse a, entre autres dispositions, ouvert à l'urbanisation 3 zones naturelles :

- Une zone AU stricte représentant une surface de 13.000 m<sup>2</sup>, située à la lisière de la commune du Havre, classée Zone Naturelle, destinée à recevoir des constructions d'habitation de qualité, dans l'esprit des constructions environnantes (terrain dit « de la Pénétrante »)
- 
- Deux zones 1 AU :
  - o L'une (1AUe) d'une superficie de 1.400 m<sup>2</sup>, située sente des Hommes d'Armes, incluse dans la parcelle AB 691,
  - o La seconde (1AUc), d'une superficie de 800 m<sup>2</sup>, située rue du Vagabond Bien Aimé, incluse dans la parcelle AB 690.



Ces deux zones, antérieurement classées en EBC, sont situées en lisière du bois du Vagabond Bien Aimé, et étaient destinées à accueillir des constructions à usage d'habitat.

Le PLU approuvé en octobre 2010 prévoyait également le déclassement, d'un EBC (article L 130-1 du CU) au profit d'un classement au titre de l'article L 123-1-7 du CU, d'un chemin et d'un jardin potager situés sur la parcelle AB 779, pour une superficie de 4.000 m<sup>2</sup> ; ce nouveau classement devant permettre la réalisation de légers aménagements (aire de loisirs et cheminements piétons) compatibles avec la préservation des lieux.

Ces classements avaient fait l'objet d'un avis favorable de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites réunie le 22 juin 2009.

-----

Par arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Douai, rendu le 27 novembre 2014, ces classements, intégrés après enquête publique au PLU approuvé le 22 octobre 2010 ont été annulés :

*Extrait de l'arrêt de la Cour d'Appel de Douai : « la délibération du conseil municipal de la commune de Sainte-Adresse du 22 octobre 2010 en tant, d'une part, qu'elle supprime le classement en espaces boisés de 800 m<sup>2</sup> au sud de la parcelle AB 690, de 1.400 m<sup>2</sup> en périphérie de la parcelle AB 691, du chemin et de l'ancien potager situés au sein de la parcelle AB 779 et en tant que, d'autre part, elle ne classe pas en espaces boisés la partie basse du terrain dit de la Pénétrante, ... sont annulées. »*

La prise en compte de cet arrêt nécessite une procédure de modification du document d'urbanisme, et en vertu de l'article L 121-27 du Code de l'Urbanisme, un passage devant la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.

*Article L 121-27 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. »*

-----

Le dossier de modification n°3 vise à intégrer l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Douai ; elle porte par conséquent sur le classement en zone naturelle (NS) et en espaces boisés classés des 4 périmètres suivants :

- De la partie basse du terrain dit de la Pénétrante
- D'une surface de 800 m<sup>2</sup> au sud de la parcelle AB 690



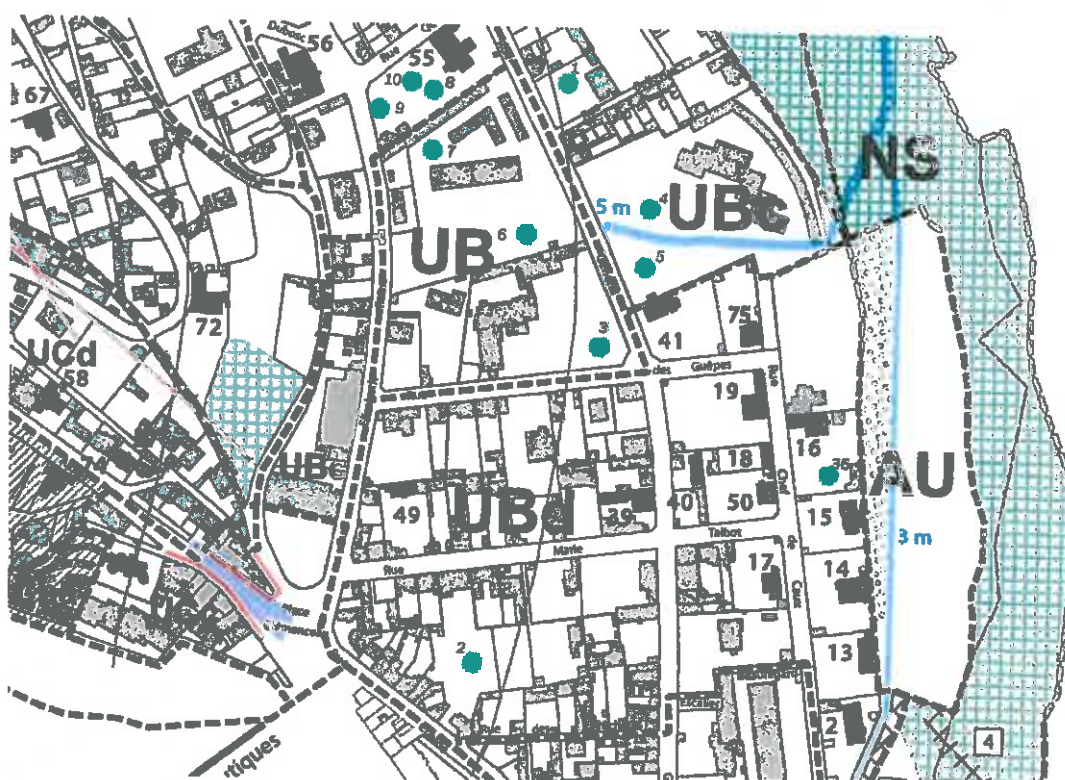
- D'une surface de 1.400 m<sup>2</sup> en périphérie de la parcelle AB 691
- Du chemin et de l'ancien potager situés dans la parcelle AB 779

Ces classements ont fait l'objet d'un avis favorable de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites réunie le 29 juin 2017.

## 2- Modifications apportées au plan de zonage :

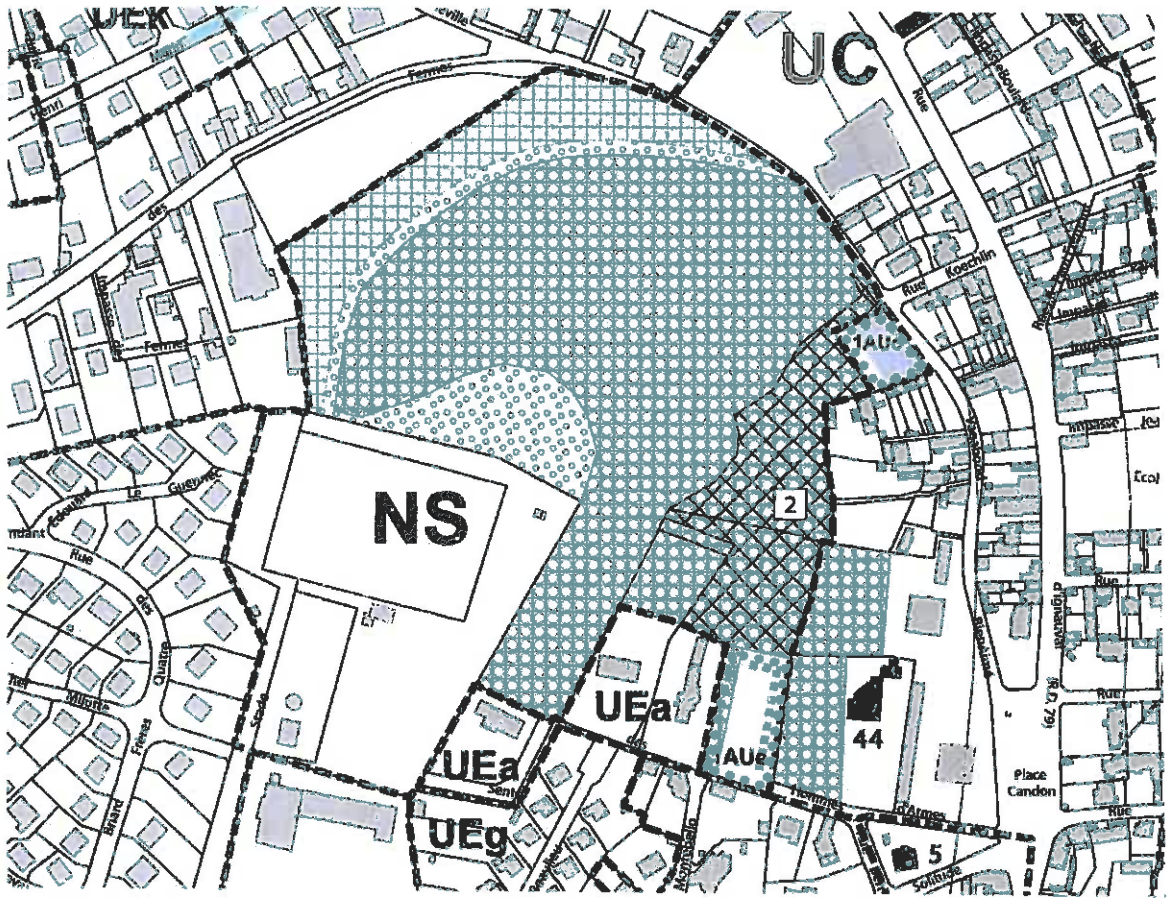
### Cartographie des zones approuvée en octobre 2010 :

Zone AU Stricte (terrain dit « de la Pénétrante ») –

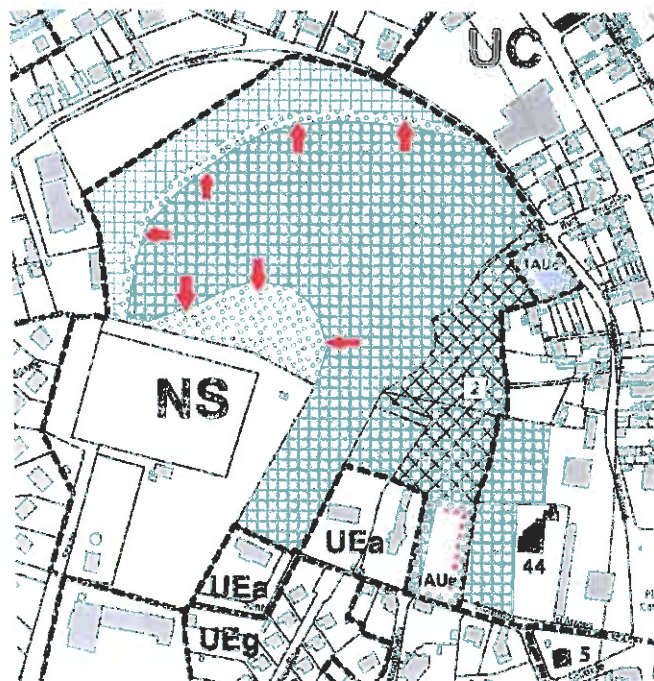




Zone 1AUe sente des Hommes d'Armes et 1 AUc rue du Vagabond Bien Aimé:

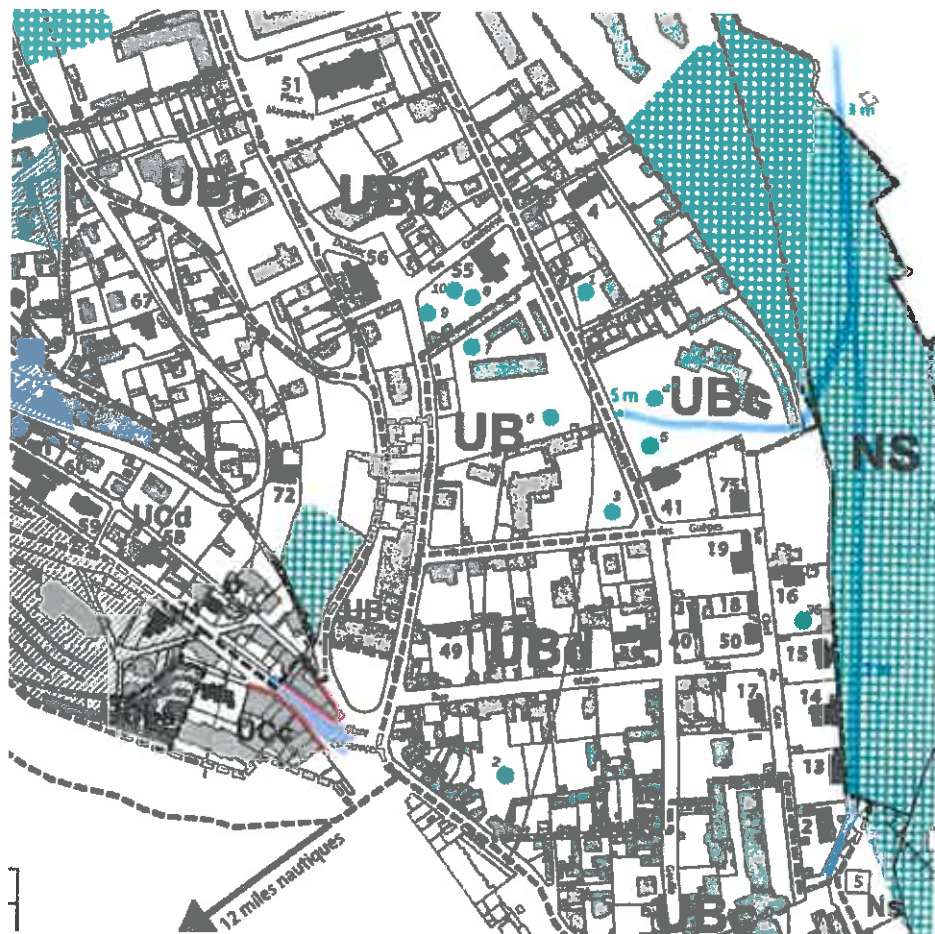


Potager et chemin Bois du Vagabond Bien Aimé

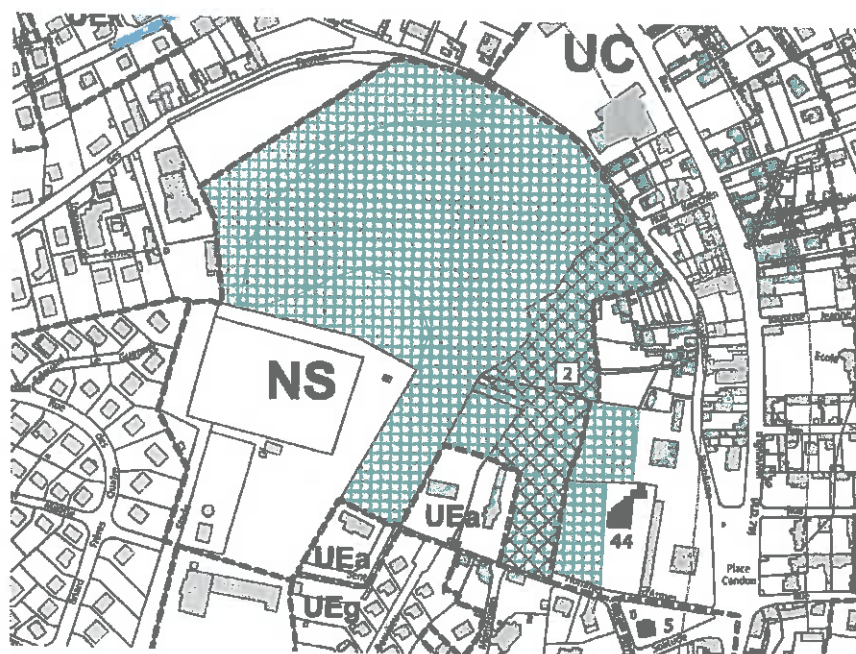


## Classements proposés dans le cadre de la modification n°3 du PLU:

### Terrain dit « de la Pénétrante » :



### Sente des Hommes d'Armes et Bois du Vagabond Bien Aimé :



## **2- Modifications apportées au règlement :**

Les dispositions applicables aux zones 1AU et à la zone AU sont supprimées du règlement du PLU.

Les parcelles incluses dans ces zones sont réintégrées dans la zone naturelle NS, dont le règlement n'est pas modifié.