



Conseil Municipal
Du 27 juin 2016

Délibération n° 4.270616

Approbation de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Sainte-Adresse a été approuvé par délibération du 22 octobre 2010 ; il a fait l'objet d'une première modification adoptée le 14 mai 2012.

La modification n°2 qu'il vous est proposée d'adopter ce soir, et que j'ai déjà eu l'objet de vous présenter lors du Conseil Municipal du 29 juin 2015, porte sur les points suivants :

- Mise à jour du règlement suite à la levée de périmètres de risques liés à des cavités souterraines ; il s'agit d'intégrer les délibérations prises en conseil municipal des 17 novembre 2014 et 16 février 2015, et de modifier le périmètre de précaution défini autour d'un indice situé sur le territoire de la Ville du Havre.
- Intégration de tout ou partie des règles des lotissements dans le règlement d'urbanisme du PLU, suite à la modification, du fait de la Loi ALUR, de l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme, qui met fin à l'opposabilité des règles contenues dans les règlements de lotissement.
- suppression, dans le règlement d'urbanisme, de toutes références au COS et aux superficies minimales des terrains constructibles, devenus caduques suite à la Loi ALUR.
- Modification de la liste des constructions soumises à permis de démolir – il s'agit, à la demande des propriétaires, d'ajouter deux maisons remarquables, l'une située n°7 rue des Guêpes, l'autre n°88 rue Général de Gaulle.

L'enquête publique réglementaire relative à cette modification s'est déroulée du 17 novembre 2015 au 18 décembre 2015 inclus.

18 observations, courriers ou mails, ont été consignés ou annexés au registre d'enquête, sur lesquels le commissaire-enquêteur a demandé l'avis de la municipalité.

Sur ces 18 observations, le commissaire-enquêteur a considéré que 3 étaient hors enquête car sans lien avec l'objet de la modification.

Hormis une observation pour l'ajout d'une construction à la liste des bâtiments caractéristiques du patrimoine de la commune, l'ensemble des observations a porté sur le second point de la modification, à savoir l'intégration de tout ou partie des règles des lotissements existants dans le règlement d'urbanisme du PLU, suite à la Loi ALUR, et concernent principalement les secteurs UEc (lotissement du Nice Havrais), et UEd (lotissement du plateau de la Hève).

Les remarques portant sur l'objet de la modification sont les suivantes, réparties par thème, et suivies de la réponse de la municipalité :

DEPARTEMENT
DE LA
SEINE MARITIME

Arrondissements du Havre

**Extrait du registre des délibérations
du Conseil Municipal de la ville de Sainte-Adresse
27 juin 2016**

L'an deux mille seize, le vingt sept juin à dix huit heures trente.

Le Conseil Municipal de la ville de Sainte-Adresse convoqué le vingt et un juin deux mille seize conformément à la Loi, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur Hubert Dejean de la Bâtie, Maire.

Etaient présents : Madame Claire Mas, Madame Catherine Guignery, Monsieur Dimitri Egloff, Monsieur Luc Lefèvre, Monsieur Jean Pierre-Lebourg, Madame Sophie Derudder, Madame Odile Fischer, Monsieur Jean-Paul Bravard, adjoints, Monsieur Michel Harel, Madame Annik Berthelot, Monsieur Antoine Vivien, Monsieur Michel Malandain, Madame Marie Hélène Fleury, Madame Sylvie Molcard, Madame Christelle Msica-Guérout, Madame Stéphanie N'Guyen, Monsieur Régis Lallemand, Monsieur Paul Lafleur, Madame Françoise Martin, Monsieur Elian Pilvin (arrivé à 18h45 après les communications), Monsieur Dominique Jeanne-Dit-Fouque, Monsieur François-Xavier Allonier, Madame Laura Fiat, Monsieur Jean-Charles Dufait, conseillers municipaux.

Etaient absents : Monsieur Jean-Marc Lefebvre (pouvoir à Madame Guignery), Monsieur Patrick Gibon (pouvoir à Madame Molcard), Madame Isabelle Micheneau (pouvoir à Madame Mas), Madame Julie Dubosc (pouvoir à Monsieur le Maire).

Assistait également Monsieur CANAYER, Directeur Général des Services

Monsieur Paul Lafleur est nommé secrétaire de séance

Nombre de votants : 29

• Lotissement du Plateau de la Hève (UEd)

1- Deux demandes pour modifier la distance d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, et deux demandes pour maintenir la distance prévue dans le règlement du lotissement, -et proposée par la municipalité- à 2,50 mètres. (observations n°1 -9 – 11 et 13)

Sur ce point, nous proposons de conserver cette distance à 2,50 mètres, afin de préserver l'unité architecturale des lotissements, dans l'esprit du point n°2 de la modification, qui est bien de conserver, lorsque cela est possible réglementairement, les grands principes d'aménagement des lotissements.

2- Hauteur des clôtures en limite séparative : cette question a été évoquée en réunion publique le 12 novembre 2015, au cours de laquelle la majorité des colotis présents ont émis le souhait de passer à 2 mètres la limite des hauteurs des haies séparatives au lieu de 1 mètre. Cette volonté a été transcrite dans le registre d'enquête publique ; elle fait l'objet de la remarque n°13.

Nous vous proposons de donner suite à cette demande.

3- Emprise au sol (observation n°11) : suggestion d'un riverain de limiter l'emprise au sol à 200 m². Nous proposons de ne pas donner suite, l'emprise au sol proposée dans la modification (50 %) semble raisonnable dans ce secteur et est générale sur la commune.

4- Dépendances : 1 remarque (n°9) visant à maintenir l'interdiction des dépendances dans le lotissement : Le projet prévoit d'interdire les dépendances de + 5 m² ; cette proposition permet de conserver des parcelles « aérées » tout en autorisant les abris de jardin par exemple. A noter que beaucoup de parcelles comportent déjà des petites dépendances : cette disposition permettra de régulariser l'existant.

• Lotissements du Nice Havrais et Trianon (UEc et UEe)

1- Constructions en limite de voie (observation n°4) : Une demande pour rétablir la possibilité de construire un garage en bordure du boulevard Dufayel.

Nous proposons de rétablir l'autorisation d'édifier des garages en bordure du bd Dufayel, côté impair entre la place Maréchal Joffre et la place Trianon.

2- Limite de constructibilité avenue de l'Hippodrome (observations n°5 et 16) : Le dossier soumis à l'enquête publique prévoyait une bande d'inconstructibilité de 2 mètres par rapport à la voie avenue de l'Hippodrome (Bande L sur le plan).

Deux demandes pour élargir cette bande d'inconstructibilité dans ce secteur à 3 mètres.

Après visite sur place, nous proposons de donner suite à cette demande.

3- règles de hauteur des constructions dans les lotissements Nice Havrais (UEc) et Trianon (UEe) (observations n°8 – 10 – 18): Actuellement, le règlement du lotissement du Nice Havrais prévoit des règles de hauteur s'appliquant par secteur (lot n° ... à lot n° ...) en fonction de l'altitude des voies qui bordent les parcelles. Sur certains lots, et dans le lotissement Trianon, la hauteur des constructions n'est pas règlementée.

Afin de conserver l'esprit architectural du bord de mer, et plus spécifiquement du quartier du Nice Havrais, la proposition de modification prévoit des règles de hauteur différentes selon les zones, basées sur les hauteurs effectives des constructions, permettant à la fois des constructions de qualité, caractéristiques du secteur, et la préservation des vues.

Outre des bandes de constructibilité limitée s'appliquant sur l'ensemble du lotissement, la proposition de modification était de limiter les hauteurs à RDC +2+C (9 mètres à l'égout de toiture, 13,50 mètres au faîtage) dans le cas de toiture à versants, et RDC +2 (9,50 m à l'acrotère) dans le cas de toiture-terrasse.

DEPARTEMENT
DE LA
SEINE MARITIME

Arrondissements du Havre

**Extrait du registre des délibérations
du Conseil Municipal de la ville de Sainte-Adresse
27 juin 2016**

L'an deux mille seize, le vingt sept juin à dix huit heures trente.

Le Conseil Municipal de la ville de Sainte-Adresse convoqué le vingt et un juin deux mille seize conformément à la Loi, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur Hubert Dejean de la Bâtie, Maire.

Etaient présents : Madame Claire Mas, Madame Catherine Guignery, Monsieur Dimitri Egloff, Monsieur Luc Lefèvre, Monsieur Jean Pierre-Lebourg, Madame Sophie Derudder, Madame Odile Fischer, Monsieur Jean-Paul Bravard, adjoints, Monsieur Michel Harel, Madame Annik Berthelot, Monsieur Antoine Vivien, Monsieur Michel Malandain, Madame Marie Hélène Fleury, Madame Sylvie Molcard, Madame Christelle Msica-Guérout, Madame Stéphanie N'Guyen, Monsieur Régis Lallemand, Monsieur Paul Lafleur, Madame Françoise Martin, Monsieur Elian Pilvin (arrivé à 18h45 après les communications), Monsieur Dominique Jeanne-Dit-Fouque, Monsieur François-Xavier Allonier, Madame Laura Fiat, Monsieur Jean-Charles Dufait, conseillers municipaux.

Etaient absents : Monsieur Jean-Marc Lefebvre (pouvoir à Madame Guignery), Monsieur Patrick Gibon (pouvoir à Madame Molcard), Madame Isabelle Micheneau (pouvoir à Madame Mas), Madame Julie Dubosc (pouvoir à Monsieur le Maire).

Assistait également Monsieur CANAYER, Directeur Général des Services

Monsieur Paul Lafleur est nommé secrétaire de séance

Nombre de votants : 29

La demande des riverains lors de l'enquête publique, reprise par le commissaire-enquêteur, porte sur une hauteur générale et maximum des constructions en zone UCc de 9,50 mètres.

Sur ce point, **constituant la seule réserve émise par le Commissaire-Enquêteur** dans son avis conclusif, nous vous proposons d'adopter la position suivante :

- . dans le cas de toiture à versants : RDC + 1 + C (9 m à l'égout de toiture, 10,50 m au faitage)
- . dans le cas de toiture-terrasse : RDC + 2 (9,50 m à l'acrotère)

Cette proposition, issue de plusieurs visites sur place, et d'un relevé de la hauteur des propriétés existantes, restreint d'un niveau les possibilités de construction initialement proposées, tout en permettant de conserver une hauteur suffisante (10,5 m) pour donner le choix entre toiture-terrasse et toiture à pans. En outre, en conservant une hauteur identique à celle constatée sur le terrain, l'effet de terrasse et les différentes vues seront préservés.

Ainsi, reste possible la construction de maisons cossues qui font la particularité du lotissement du Nice Havrais, dérogeant ainsi aux gabarits classiques qui risqueraient d'appauvrir la qualité architecturale du front de mer, ou de limiter les nouvelles constructions aux toitures-terrasse.

Compte tenu de ce que je viens d'exposer, et :

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L 123-13 et suivants, et R 123-24 et suivants,
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 22 octobre 2010 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Sainte-Adresse,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 14 mai 2012 approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Sainte-Adresse,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 29 juin 2015 se prononçant favorablement sur la mise en œuvre de la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Sainte-Adresse,

Vu la décision n°E15000062/76 en date du 10 juillet 2015 du président du Tribunal Administratif de Rouen, désignant le commissaire-enquêteur,

Vu l'arrêté municipal n°AG 2015-016 en date du 20 octobre 2015 prescrivant l'enquête publique relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Sainte-Adresse,

Vu les avis des personnes publiques associées,

Entendu les conclusions du commissaire-enquêteur,

Considérant que les résultats de ladite enquête justifient quelques modifications mineures du projet de modification n°2 du PLU, mais que celles-ci ne remettent pas en cause l'économie générale du document tel qu'il a été soumis à enquête publique,

Considérant que la modification n°2 du PLU telle qu'elle vous est présentée est prête à être approuvée conformément à l'article L 123-10 du Code de l'Urbanisme,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré,

DEPARTEMENT
DE LA
SEINE MARITIME

Arrondissements du Havre

**Extrait du registre des délibérations
du Conseil Municipal de la ville de Sainte-Adresse
27 juin 2016**

L'an deux mille seize, le vingt sept juin à dix huit heures trente.

Le Conseil Municipal de la ville de Sainte-Adresse convoqué le vingt et un juin deux mille seize conformément à la Loi, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur Hubert Dejean de la Bâtie, Maire.

Etaient présents : Madame Claire Mas, Madame Catherine Guignery, Monsieur Dimitri Egloff, Monsieur Luc Lefèvre, Monsieur Jean Pierre-Lebourg, Madame Sophie Derudder, Madame Odile Fischer, Monsieur Jean-Paul Bravard, adjoints, Monsieur Michel Harel, Madame Annik Berthelot, Monsieur Antoine Vivien, Monsieur Michel Malandain, Madame Marie Hélène Fleury, Madame Sylvie Molcard, Madame Christelle Msica-Guérout, Madame Stéphanie N'Guyen, Monsieur Régis Lallemand, Monsieur Paul Lafleur, Madame Françoise Martin, Monsieur Elian Pilvin (arrivé à 18h45 après les communications), Monsieur Dominique Jeanne-Dit-Fouque, Monsieur François-Xavier Allonier, Madame Laura Fiat, Monsieur Jean-Charles Dufait, conseillers municipaux.

Etaient absents : Monsieur Jean-Marc Lefebvre (pouvoir à Madame Guignery), Monsieur Patrick Gibon (pouvoir à Madame Molcard), Madame Isabelle Micheneau (pouvoir à Madame Mas), Madame Julie Dubosc (pouvoir à Monsieur le Maire).

Assistait également Monsieur CANAYER, Directeur Général des Services

Monsieur Paul Lafleur est nommé secrétaire de séance

Nombre de votants : 29

DECIDE A L'UNANIMITE

- D'approuver la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme telle que modifiée après recueil des avis des personnes publiques associées, enquête publique et conclusions du Commissaire-enquêteur, conformément aux indications portées dans la présente délibération,
- Dit que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R123-24 et R 123-25 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en mairie durant 1 mois, d'une mention dans deux journaux diffusés dans le Département de Seine-Maritime, et sera publiée au recueil des actes administratifs de la Ville de Sainte-Adresse mentionné à l'article R 2121-10 du CGCT,
- Dit que conformément à l'article R 123-25 du Code de l'Urbanisme, le PLU modifié est tenu à la disposition du public à la mairie de Sainte-Adresse, et à la Préfecture de Seine-Maritime, aux heures et jours habituels d'ouverture,
- Dit que la présente délibération et les dispositions résultant de la modification du PLU seront exécutoires dès sa réception par le Préfet et accomplissement de la dernière des mesures de publicité (1^{er} jour de l'affichage en mairie, insertion dans un journal, inscription au RAA).

Pour extrait conforme,
Le Maire,



Hubert Dejean de la Bâtie

Transmis en Sous-Préfecture,
le

- 5 JUIL. 2016

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Valérie Coquin".

Valérie COQUIN
Attachée Territoriale

Affichage le 28 juin 2016

Ampliation transmise à :

Sous Préfecture

Secrétariat 3

Urbanisme

Recueil des actes administratifs

Archivage

DEPARTEMENT
DE LA
SEINE MARITIME

Arrondissements du Havre

Extrait du registre des délibérations
du Conseil Municipal de la ville de Sainte-Adresse
27 juin 2016

L'an deux mille seize, le vingt sept juin à dix huit heures trente.

Le Conseil Municipal de la ville de Sainte-Adresse convoqué le vingt et un juin deux mille seize conformément à la Loi, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur Hubert Dejean de la Bâtie, Maire.

Etaient présents : Madame Claire Mas, Madame Catherine Guignery, Monsieur Dimitri Egloff, Monsieur Luc Lefèvre, Monsieur Jean Pierre-Lebourg, Madame Sophie Derudder, Madame Odile Fischer, Monsieur Jean-Paul Bravard, adjoints, Monsieur Michel Harel, Madame Annik Berthelot, Monsieur Antoine Vivien, Monsieur Michel Malandain, Madame Marie Hélène Fleury, Madame Sylvie Molcard, Madame Christelle Msica-Guérout, Madame Stéphanie N'Guyen, Monsieur Régis Lallemand, Monsieur Paul Lafleur, Madame Françoise Martin, Monsieur Elian Pilvin (arrivé à 18h45 après les communications), Monsieur Dominique Jeanne-Dit-Fouque, Monsieur François-Xavier Allonier, Madame Laura Fiat, Monsieur Jean-Charles Dufait, conseillers municipaux.

Etaient absents : Monsieur Jean-Marc Lefebvre (pouvoir à Madame Guignery), Monsieur Patrick Gibon (pouvoir à Madame Molcard), Madame Isabelle Micheneau (pouvoir à Madame Mas), Madame Julie Dubosc (pouvoir à Monsieur le Maire).

Assistait également Monsieur CANAYER, Directeur Général des Services

Monsieur Paul Lafleur est nommé secrétaire de séance

Nombre de votants : 29