



REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de conseillers en exercice : 33

L'an deux mille vingt cinq, le vingt trois juin à 18 heures 00 par suite de la convocation de Monsieur le Maire en date du 17 juin 2025 le Conseil Municipal s'est réuni à la Maison de l'Enfance et de la Famille - Salle La Minot, sous la présidence de Monsieur Jérôme DUBOST, Maire

Présent(e)s : 28

Jérôme DUBOST, Fabienne MALANDAIN, Nicolas SAJOUS, Agnès SIBILLE, Eric LE FEVRE, Pascale GALAIS, Yannick LE COQ, Christel BOUBERT, Sylvain CORNETTE, Véronique BLONDEL, Gilles BELLIERE, Patrick DENISE, Cédric DESCHAMPS-HOULBREQUE, Isabelle NOTHEAUX, Aurélien LECACHEUR, Édith LEROUX, Nicolas BERTIN, Isabelle CREVEL, Thierry GOUMENT, Jean-Luc HEBERT, Romain DELAMARE, Aliki PERENDOUKOU, Philippe QUERNE, Virginie VANDAELE, Laurent GILLE, Nicole LANGLOIS, Arnaud LECLERRE, Agnès MONTRICHARD

Excusé(e)s ayant donné pouvoir : 4

Jean-Pierre LAURENT donne pouvoir à Jérôme DUBOST
Andrée BAR donne pouvoir à Véronique BLONDEL
Corinne CHOUQUET donne pouvoir à Laurent GILLE
Virginie LAMBERT donne pouvoir à Nicole LANGLOIS

Excusé(e)s / Absent(e)s : 1

Damien GUILLARD

Secrétaire de séance

Romain DELAMARE est désigné Secrétaire de séance

CONSEIL MUNICIPAL

du 23 juin 2025

M_DL250623_119

URBANISME - URBANISME - PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) - PROJET ARRÊTÉ - AVIS

Monsieur Aurélien LECACHEUR, Conseiller Municipal Délégué – Prescrit par délibération du Conseil Communautaire le 8 juillet 2021, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) sera le document d'urbanisme local de référence pour l'instruction des autorisations d'urbanisme et se substituera au Plan Local d'Urbanisme (PLU) modification n°5 de Montivilliers approuvé le 10 décembre 2018.

Le PLUi traduit en droit des sols le projet d'aménagement et de développement durable porté par la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole pour les dix prochaines années.

La délibération de prescription a défini les objectifs suivants, poursuivis par l'élaboration du PLUi :

- Préparer l'avenir en affirmant la position, l'identité et l'ambition du territoire, pour une attractivité économique renforcée et durable :

- Affirmer, les atouts du cœur métropolitain havrais pour une attractivité de l'ensemble du territoire et une nouvelle dynamique démographique ;
- Préserver les ressources pour construire un territoire résilient, robuste et durable dans un contexte de changements multiples, climatiques, économiques et sanitaires ;
- Accompagner, les mutations économiques et énergétiques du territoire pour s'adapter au changement climatique ;

- Fabriquer l'attractivité de demain en pensant les complémentarités des fonctions urbaines et rurales, entre un cœur métropolitain havrais et un littoral touristique moteurs du territoire et un arrière-pays support de son devenir :

- Affirmer le rôle stratégique, national et international, de la zone industrialo-portuaire, débouché maritime de la capitale sur l'une des mers les plus fréquentées du monde ;
- Promouvoir des modèles agricoles et halieutiques diversifiés et durables ;
- Favoriser le développement d'un tourisme respectueux des paysages naturels et patrimoniaux, de l'environnement et de l'identité cachoise ;

- Construire la métropole du quotidien, en structurant une offre de logements et de services diversifiée et complémentaire, entre le cœur métropolitain, les pôles urbains secondaires et le réseau de villages :

- Porter l'ambition démographique du territoire, en proposant un parc de logements diversifié, en lien avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat,
- La qualité de vie partout et pour tous grâce à la complémentarité des services au quotidien,
- Développer les mobilités.

L'ensemble des objectifs ci-dessous, ont été le fil conducteur des travaux menés dans le cadre de la démarche d'élaboration du PLUi qui a été co-construit et partagé tout au long de la procédure avec les cinquante-quatre communes du territoire réalisé avec l'appui de l'Agence d'Urbanisme Le Havre

Estuaire de la Seine et en partenariat avec les services de l'Etat et les autres personnes publiques associées ou consultées.

Lors de la Conférence des Maires en date du 25 juin 2021, une Conférence PLUi a été mise en place, des binômes PLUi ont été désignés pour chacune des cinquante-quatre communes et des groupes de travail ont été organisés par secteur géographique regroupant des communes partageant les mêmes enjeux :

- Cœur métropolitain ;
- Communes littorales ;
- Communes de l'Estuaire de la Seine ;
- Vallée de la Lézarde ;
- Plateau nord ;
- Plateau est.

A ce titre, depuis 2021, le dossier du PLUi a fait l'objet d'un long travail de concertation et de collaborations avec chacune des cinquante- quatre communes et les partenaires associées à cette démarche :

- 5 conférences des Maires ;
- 54 conseils municipaux ;
- 13 conférences PLUi ;
- 16 groupes de travail géographiques ou thématiques ;
- Plus de 170 rencontres communales.

Par ailleurs, les Personnes Publiques Associées (PPA) ont également été associées en amont de la prescription de l'élaboration du PLUi. Ainsi, la Préfecture de Seine-Maritime a fourni un porter à connaissance juridique, ainsi qu'une note d'enjeux. Vingt réunions techniques ou politiques avec les PPA et leur association à des temps de co-production plus larges ont rythmé la démarche d'élaboration du PLUi aux divers stades de la procédure.

De plus, les Orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ont été débattues en Conseil Communautaire le 6 juillet 2023, conformément aux dispositions de l'article L. 143-18 du Code de l'Urbanisme et dans chaque conseil municipal entre septembre et décembre 2023. La Ville de Montivilliers a débattu le PADD au sein de ces instances municipales du 9 octobre 2023. Ces débats ont permis d'étoffer le PADD qui a été amendé afin de prendre en compte les observations, ainsi que les observations émises par le public lors de la concertation préalable.

Cette délibération expose le projet de PLUi soumis à l'arrêt.

La présentation du dossier du PLUi :

Conformément au Code de l'Urbanisme, le dossier soumis à l'arrêt est composé d'un rapport de présentation, dont le rapport environnemental, du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle et thématique, du règlement écrit et graphiques, de plusieurs annexes.

Rapport de présentation :

Le rapport de présentation se compose d'un diagnostic analysant les évolutions du territoire autour de huit thématiques principales et mettant en perspectives les enjeux en matière de :

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Rouen dans un délai de deux mois suivant sa date de publication ou de sa notification et conformément aux dispositions des articles R421-1 à R421-5 du code de justice administrative. Le Tribunal susmentionné peut être saisi par l'application « Télérecours citoyens » accessible à l'adresse suivante : www.telerecours.fr

- Mobilité ;
- Démographie ;
- Habitat ;
- Equipements et services ;
- Economie et emploi ;
- Tourisme ;
- Morphologies urbaines ;
- Analyse foncière.

Il comporte également :

- Un diagnostic agricole ;
- Un état initial de l'environnement qui dresse une identification des enjeux environnementaux et constitue le référentiel nécessaire à l'évaluation environnementale du PLUi ;
- Le rapport environnemental comprenant une analyse des incidences de la mise en œuvre du PLUi sur l'environnement ;
- Un résumé non technique ;
- Une partie dédiée à la justification des choix opérés expliquant les différentes mesures et règles envisagées pour éviter, réduire et si nécessaire compenser s'il y a lieu les conséquences de la mise en œuvre du PLUi sur l'environnement ;
- Une partie fixant des critères, indicateurs de suivi de l'application du PLUi

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

Le PADD du Havre Seine Métropole met notamment en évidence 3 défis majeurs à relever pour l'avenir du territoire, qui s'inscrit de manière transversale aux orientations générales :

- Faire entrer le territoire dans l'ère post-carbone : le PLUi porte des ambitions fortes de lutte contre le changement climatique, de lutte contre l'épuisement des ressources naturelles et plus globalement de transitions écologiques, énergétiques, industrielles et numériques, conformément à l'ambition communautaire de « métropole verte et bleue » à l'horizon 2040, au Contrat de Relance et de Transition Énergétique (CRTE) et à la stratégie nationale bas carbone.

- Adapter la façon d'aménager : la gestion économe du foncier, la limitation de l'étalement urbain, la réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers jusqu'au zéro artificialisation nette à l'horizon 2050, permettront la préservation des terres agricoles et naturelles, de la biodiversité, des sols, de l'air et de l'eau, notamment en allant chercher de nouveaux potentiels de développement au sein des tissus urbains existants (densification, lutte contre la vacance, reconversion des friches..).

- Répondre aux besoins des habitants et de ceux qui participent à la vie du territoire : le PADD pose comme prérequis aux réponses à apporter aux deux précédents défis, la prise en compte des besoins de ceux qui font vivre le territoire, qu'ils y habitent, y travaillent, y séjournent ou y consomment. Le PLUi vise ainsi à traduire une vision partagée et stratégique du territoire en articulant les différentes politiques publiques, aux différentes échelles de projet et en coopération et complémentarité avec tous les acteurs locaux : Programme Local de l'Habitat (PLH), Plan des Mobilités (PDM), Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET), Plan Nature et Biodiversité, stratégie foncière, Plan Alimentation Territorial (PAT)...

Au-delà de ces 3 défis transversaux, le PADD du PLUi du Havre Seine Métropole développe les axes et orientations majeurs suivants :

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

- Valoriser les qualités intrinsèques du territoire, en préservant les sites, paysages et patrimoines, particulièrement les clos-masures, les ensembles naturels et leurs fonctionnalités, les ressources naturelles ainsi qu'en soutenant l'agriculture locale et la pêche ;
- Faire référence en matière de résilience, d'adaptation et d'atténuation au changement climatique en tenant compte des vulnérabilités du territoire, des risques, en améliorant la qualité de l'air et la lutte contre les pollutions et nuisances de toute nature, ainsi qu'un accélérant la transition énergétique.

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

- Conduire les transitions du paysage maritime, portuaire, industriel et logistique du territoire en confortant le dynamisme portuaire, en renforçant la vocation logistique et en diversifiant l'industrie autour de la décarbonation et de la transition énergétique ;
- Créer les conditions d'un développement économique pérenne, en appui des locomotives économiques du territoire, en optimisant l'accueil des activités au sein des différentes zones, en répondant aux besoins d'évolution et en consolidant les secteurs favorables à l'innovation et au développement endogène du territoire ;
- Confirmer le dynamisme et l'attractivité du cœur métropolitain, en développant l'offre tertiaire et en consolidant son rôle d'espace préférentiel pour l'accueil des grands équipements ;
- Renforcer la mise en tourisme du territoire en préservant la diversité des patrimoines, les retombées économiques, la diffusion des flux touristiques à l'ensemble du territoire et en promouvant un tourisme durable.

AXE 3 : Construire la métropole des proximités et des complémentarités

- Promouvoir un développement équilibré du territoire en phase avec la diversité des profils communaux, en s'appuyant sur une armature urbaine équilibrée, en renforçant les centralités et en répondant aux différents besoins d'équipements et de services publics pour les habitants ;
- Mettre en œuvre une politique locale du logement, qualitative, équilibrée et inclusive, répondant aux besoins des ménages et participant à la qualité du cadre de vie et en répondant à la diversité des attentes ;
- Améliorer les conditions de mobilité selon une organisation réaliste et plus efficace, en poursuivant le développement de l'offre en transports collectifs, en accompagnant le développement des modes actifs et en maîtrisant les déplacements automobiles grâce à l'optimisation des infrastructures existantes ;
- Consolider l'appareil commercial du territoire en veillant à l'équilibre de l'armature et en confortant l'attractivité du territoire en la matière.

Le PADD décline enfin, à l'échelle de la Communauté urbaine et selon l'armature territoriale déterminée, les objectifs chiffrés en matière de sobriété foncière par secteur (habitat, activités, équipements et infrastructures), ainsi qu'en matière de production de logements. Le PADD détermine ainsi, en conformité avec la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite « loi Climat »), une réduction de la consommation foncière, en fixant les objectifs maximums suivants, en cohérence avec la territorialisation des objectifs définie dans le projet de modification du SRADET adopté par le Conseil Régional de Normandie le 2 mai 2023 :

- Sur la période 2021-2030 : une enveloppe maximale de consommation d'espaces de 287 ha contre 610 ha sur la période 2011-2020, dont :
 - o 100 ha pour l'habitat, répartis selon les niveaux de l'armature urbaine
 - o 100 ha pour le développement économique hors ZIP,
 - o 60 ha pour les équipements et infrastructures,
 - o 27 ha pour les projets d'envergure communautaire non identifiés à ce jour (mise en réserve d'environ 10%), en priorisant les projets d'équipements et de développement économique innovants, notamment ceux en lien avec la décarbonation ;
- Pour la période 2031-2035 : le rythme d'artificialisation nette sera réduit de moitié par rapport à celui qui aura été constaté sur la période 2021-2030.

En outre, le PLUi comprend le règlement écrit et graphique combinant plusieurs plans thématiques :

- **Le plan de zonage** qui comprend quatre types de zones : urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles dont les délimitations sont reportées sur le plan général du règlement graphique. Des **secteurs de taille et de capacité limitées** (STECAL), déclinés par vocation ont été identifiés dans les zones agricoles et naturelles
- **Le plan des risques**, prenant notamment en compte les différents plans de prévention des risques et le recensement des cavités souterraines
- **Les plans des hauteurs et des implantations**, comprenant des dispositions réglementaires complémentaires au règlement écrit sur la hauteur des constructions et leur implantation
- **Le plan des stationnements** qui fixe les obligations en matière de réalisation de places de stationnement
- **Le plan du patrimoine remarquable** qui fixe trois niveaux de prescription
- **Un atlas des bâtiments pouvant changer de destinations**
- **Le répertoire du patrimoine.**

En parallèle, **les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles, cadre et thématiques** complètent ces dispositions réglementaires. Ainsi, ont été élaborées :

- **Trois OAP thématiques** ont été conçues pour répondre aux défis majeurs de l'urbanisme, de la valorisation patrimoniale ou encore de l'environnement : nature et biodiversité, clos-masure et projets de qualité. Ces OAP visent à faire de chaque projet une opportunité pour améliorer le territoire, renforcer la qualité de vie et de l'environnement, diversifier l'habitat, promouvoir des projets de qualité.
- **Les OAP sectorielles** : sont complémentaires aux règlements écrit et graphique et délimitent des périmètres opérationnels. Elles viennent fixer un cadre spécifique visant à guider le développement des zones à urbaniser ou de certains secteurs considérés comme stratégiques avec notamment des enjeux de renouvellement urbain. Elles expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie de l'aménagement à concevoir sur ces sites notamment en matière de desserte et de mobilité, d'insertion dans l'environnement et de protection des éléments du paysage, d'implantation et d'orientation des constructions.
- **Les OAP cadres** concernant le territoire de la ville du Havre définissant non seulement les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, environnementales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrivent le secteur considéré, mais encore pour certaines des éléments de programmation essentiels, en cohérence avec les orientations du PADD.

Une OAP fixant un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et complète les OAP thématiques et sectorielles.

Enfin, **les annexes** : elles comprennent l'ensemble des servitudes d'utilité publique ainsi que les annexes informatives relatives à des règles existantes complémentaires, telles que les périmètres d'isolement acoustiques, le plan d'exposition au bruit, les secteurs d'information sur les sites pollués, les périmètres de Zone d'Aménagement Concerté, les secteurs des droits de préemption....

A la lumière de ces informations, il convient dès à présent d'émettre un avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Le Havre Seine Métropole arrêté par le Conseil Communautaire du 3 avril 2025. Une phase de consultation des communes de trois mois s'étant ouverte à compter de la date de prise de la délibération d'arrêt du PLUi.

Il fera également, l'objet d'une notification aux personnes publiques associées qui disposent également d'un délai de trois mois pour formuler un avis. Le projet sera ensuite soumis à une enquête publique avant de pouvoir découler vers une délibération d'approbation.

Compte tenu de ces éléments d'information, je vous propose d'adopter la délibération suivante :

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral ;

VU la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 Solidarité et Renouvellement Urbain dite loi SRU ;

VU les lois n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (dite Grenelle I) et n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite Loi ENE ou Grenelle II) ;

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite loi ALUR ;

VU la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt dite LAAF ;

VU la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite Loi Macron ;

VU la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine dite Loi LCAP ;

VU la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Egalité et à la Citoyenneté,

VU la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique dite Loi ELAN ;

VU la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;

VU la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux ;

VU la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire de la Seine approuvée par décret en Conseil d'Etat du 10 juillet 2006 ;

VU le Code de l'urbanisme, notamment les articles L151-1 et suivants, L101-1 et suivants, et R151-1 et suivants, fixant les objectifs généraux de l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme et de développement durable, ainsi que le contenu d'un PLUi ;

VU le Code de l'urbanisme, notamment les articles L153-1, L153-2 et suivants, L153-8 et suivants, L153-11 et suivants, L103-2 et suivants, relatifs à la prescription du PLUi, aux objectifs poursuivis, aux

modalités de collaboration de l'EPCI avec ses communes membres, aux modalités de concertation avec la population, et à l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme par l'organe délibération de l'établissement de coopération intercommunal ;

VU le Code de l'urbanisme, notamment les articles R153-1 et suivants, relatifs à la conduite de la procédure d'élaboration d'un PLUi ;

VU le Code de l'urbanisme, notamment les articles L104-1 et suivants, soumettant le PLUi à Evaluation Environnementale systématique conformément aux dispositions conjointes du code de l'environnement ;

VU le Code de l'urbanisme, notamment l'article R153-3 relatif au bilan de la concertation ;

VU la Charte du Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine normande 2013-2025 ;

VU le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) adopté par la Région en 2019 et approuvé par le Préfet de la Région Normandie le 2 juillet 2020 et modifié le 28 mai 2024 ;

VU la Conférence intercommunale en date du 25 juin 2021, assemblée réunissant à l'initiative de Monsieur le Président l'ensemble des Maires des communes membres, durant laquelle les modalités de collaboration, entre l'EPCI et ses communes membres dans le cadre de la future élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), ont été présentées, débattues et validées,

VU la délibération du 8 juillet 2021 du Conseil communautaire prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal sur son territoire ;

VU la délibération du 6 juillet 2023 du Conseil communautaire relative au débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ;

VU la délibération M_DL231009_140 du conseil municipal en date du 9 octobre 2023 ;

VU l'avis du Conseil de Développement en date du 19 décembre 2023 ;

VU le Schéma de Cohérence Territoriale Le Havre Seine Métropole (SCoT) approuvé le 3 avril 2025 ;

VU Plan Local d'Urbanisme (PLU) modification n°5 de Montivilliers approuvé le 10 décembre 2018 ;

VU le bilan de la concertation adopté par délibération du conseil communautaire le 3 avril 2025 ;

VU la délibération du 3 avril 2025 du Conseil communautaire arrêtant le projet du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sur son territoire ;

VU le dossier d'arrêt de projet du PLUi de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le règlement, les documents graphiques et les annexes.

CONSIDÉRANT

- Que le projet de PLUi est soumis à la consultation des communes et des personnes publiques associées et consultées avant d'être tenu à la disposition du public lors de l'organisation de l'enquête publique prévue à l'automne ;

- Que le conseil municipal dispose d'un délai de 3 mois, allant jusqu'au 3 juillet 2025 pour donner un avis sur le projet de PLUi arrêté,

- Qu'il convient de dissocier les remarques qui concernent l'ensemble du territoire, des remarques directement liées à l'application du règlement présenté et à son impact sur le projet territorial de la commune.

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Rouen dans un délai de deux mois suivant sa date de publication ou de sa notification et conformément aux dispositions des articles R421-1 à R421-5 du code de justice administrative. Le Tribunal susmentionné peut être saisi par l'application « Télérecours citoyens » accessible à l'adresse suivante : www.telerecours.fr

Sa commission municipale « Attractivité du Territoire et Urbanisme » réunie le vendredi 13 juin 2025, consultée

VU le rapport de Monsieur **Aurélien LECACHEUR**, Conseiller délégué en charge de l'Urbanisme et de l'Habitat digne ;

Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

- D'émettre un avis favorable sur le projet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Le Havre Seine Métropole arrêté le 3 avril 2025 avec les observations suivantes :

Thématique règlement graphique « Zonage » et « plan des hauteurs, des implantations et de la mixité sociale et fonctionnelle:

Anomalie n°1 : La Ville a constaté une erreur dans la légende des STECAL de la cartographie du zonage. En effet, la cartographie arrêtée en avril 2025 mentionnait les renseignements suivants : At (tourisme) ; Nt (tourisme) ; Ns (Santé). A la lumière de ce constat, la Ville demande la correction de la légende afin qu'il y ait une compatibilité avec le règlement écrit : At (tourisme et loisir) ; Nt (tourisme et loisir) ; Ns (Activité de santé).

Observation n°1- Parcelle cadastrée section AN 976 (1 Rue de la Côté Sainte-Croix) : Déclassement de la parcelle qui est actuellement en zone UC du PLUi en N.

Anomalie n°2 : La parcelle cadastrée section CB 390 (Terrain du Nord) : le linéaire boisé est mal matérialisé. Il se situe sur la limite communale Fontenay / Montivilliers.

Observation n°2— La Ville ne souhaite pas un zonage UT pour la parcelle cadastrée section CB 390 (Terrain du nord). En effet, la ville ne souhaite pas une zone urbaine sur cette parcelle, afin de permettre la réalisation du projet de l'association La Cépée, tout en maintenant une certaine restriction d'utilisation de la parcelle. Le périmètre du zonage à définir s'applique sur la parcelle cadastrée section CB n°390 pour une contenance de 4 583 m². Le périmètre ne doit pas inclure les deux parcelles individuelles se trouvant à proximité (CB n° 389 et CB n°388). Le zonage doit permettre la réalisation du projet portant sur la création de trois écoconstructions à vocations touristiques et la construction d'un bâtiment d'accueil et d'animation s'inscrivant dans une offre d'hébergement touristique (insolite) et de reconnexion à la nature avec l'organisation d'animation auprès du public. Enfin, le zonage doit permettre la permaculture, l'installation de petites annexes et des aménagements légers. Par ailleurs, le zonage doit permettre d'encadrer la volumétrie et l'implantation des constructions et doit être en concordance avec la réglementation inscrite dans le permis d'aménager n° 76447 24 C0002 M01 délivré le 16/09/2024. Aussi, la hauteur des constructions est réglementée selon le plan des hauteurs à R + C (4m /7m).

Observation n°3 - Dans les zones d'activités du Château d'Eau, de la Belle Étoile et Van Gogh, la Ville demande à ce que soit autorisé l'implantation de crèches d'entreprises, de restaurants d'entreprises et des conciergeries d'entreprises, au sens formel pour les 3, qui seront mis à usage des salariés d'entreprises et qui ne seront pas ouverts en soirée.

Observation n°4- La Ville demande une correction du secteur de diversité commerciale (niveau 1) du Centre Commercial de La Belle Étoile : étendre le linéaire de protection jusqu'au centre médical inclus (Rue Edgar Degas).

Observation n°5- La Ville demande une modification du secteur de diversité commerciale du Centre-ville en niveau 1.

Observation n°6 - La Ville demande une correction du secteur de diversité commerciale (niveau 1) du Centre- ville, en intégrant la Rue Girot (les deux côtés) et la Rue Henry Lemonnier (les deux côtés).

Observation n°7 - La Ville demande une correction du plan des hauteurs où l'ensemble des zones actuellement en R+1+C sur le plan des hauteurs arrêté le 3 avril 2025 passe en R + C soit la totalité des zones UC et UD.

Observation n°8 - La Ville demande au niveau du plan des hauteurs, que Le Nouveau Quartier soit en R+3+C soit en aplat rose conformément à la légende du règlement graphique hauteur-implantation – mixité et non en R + 2 +C.

Observation n°9 - La Ville demande une correction du zonage des parcelles cadastrées section BC n°583 et BC 585 (1 Rue des Murets), classement en zone UC du règlement graphique du PLUi (hauteur R+ 1+C).

Observation n°10 - La Ville demande de faire évoluer le règlement des zones N, soit de la N stricte, soit en créant une N indicée qui permettra la création d'espaces à destination de détente, de loisirs sous réserve que leur conception s'intègre harmonieusement dans le contexte naturel et permette un retour du site à son état naturel notamment pour les sites suivants : le Parc Jardin – Sente des Rivières, le Parc Béthanie, le Parc Brassens, le Terrain noir (Rue Paul Eluard) et la coulée verte du Nouveau Quartier (cf articles L.151-11 et L.151-13 du Code de l'Urbanisme).

Observation n°11 La Ville demande une évolution du règlement écrit de la zone Uyc (zones d'activités tertiaires et Domaine de la Vallée) correspondant aux principales zones commerciales périphériques et aux activités commerciales de type supermarché insérées en frange des centralités urbaines pour son article UY1.2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (page 188) en y précisant que cette zone autorise du logement et/ou de l'hébergement liés à l'activité de l'hôpital et du personnel soignant. Sont définis comme du personnel soignant, les médecins ou le personnel médical, les infirmières, les professionnels paramédicaux, le personnel de soutien. S'ajoutent à cela, les étudiants externes, internes (praticiens en cours de formation spécialisée), faisant fonction interne (FFI), les aidants et les familles qui accompagnent des personnes hospitalisées. Il devra également être possible de mixer les opérations avec du logement/hébergement jeune travailleur.

Observation n°12 - La Ville demande un changement de zonage du Hameau de Gournay en le matérialisant en zone UE et N au sein d'une OAP sectorielle (cf Annexe)

Observation n°13 - La hauteur maximum selon le gabarit ne permet pas des pentes de toiture. Par exemple, en R+3+C, la hauteur est limitée à 16 m au faîtage, insuffisantes pour accueillir une pente de toiture harmonieuse. Il faudrait une hauteur de 17 mètres pour du R+3+C, car celles

proposées dans la version arrêtée d'avril 2025 sont insuffisantes pour tous les gabarits. Cela est à vérifier pour les autres gabarits.

Observation n°14 - La Ville demande la correction de la parcelle AM 872 (10a Rue des Lombard) et de la basculer en zone N indicée.

Observation n°15 - La Ville demande une correction de zonage de la parcelle cadastrée section AS 196 au 7 Rue du Haut Pimont. En effet, la Ville souhaite que cette portion géographique soit en zone urbaine de faible densité de hameau.

Thématique « Clos-masure » :

Anomalie n°3 : La Communauté Urbaine a retiré de l'inventaire le clos mesure # 1163.

La Ville demande l'intégration du Clos-masure # 1163 – Clos dégradé (Route de Sainneville). Même si les clos-dégradés présentent des altérations majeures qui remettent en question leur qualité en tant que « Clos-masure », la Ville souhaite que cela soit conservé dans ce recensement afin qu'il puisse être protégé et de découler vers une restauration du clos.

Anomalie n° 4: La Communauté Urbaine a retiré de l'inventaire le clos mesure # 1168

La Ville demande l'intégration du Clos-masure # 1168 – Clos dégradé (Chemin du Valadry). Même si les clos-dégradés présentent des altérations majeures qui remettent en question leur qualité en tant que « Clos-masure », la Ville souhaite que cela soit conservé afin qu'il puisse être protégé et de découler vers une restauration du clos.

Anomalie n°5 : La Communauté Urbaine a retiré de l'inventaire le clos mesure # 1183

La Ville demande l'intégration du Clos-masure # 1183 – Clos dégradé (Chemin des moissons). Même si les clos-dégradés présentent des altérations majeures qui remettent en question leur qualité en tant que « Clos-masure », la Ville souhaite que cela soit conservé dans ce recensement afin qu'il puisse être protégé et de découler vers une restauration du clos.

Anomalie n°6 : La Communauté Urbaine a retiré de l'inventaire le clos mesure # 1184

La Ville demande l'intégration du Clos-masure # 1184 – Clos dégradé (Chemin des moissons). Même si les clos-dégradés présentent des altérations majeures qui remettent en question leur qualité en tant que « Clos-masure », la Ville souhaite que cela soit conservé dans ce recensement afin qu'il puisse être protégé et de découler vers une restauration du clos.

Anomalie n° 7: La Communauté Urbaine a retiré de l'inventaire le clos mesure # 1347

La Ville demande l'intégration du Clos-masure # 1347 – Clos dégradé (Route de Sainneville). Même si les clos-dégradés présentent des altérations majeures qui remettent en question leur qualité en tant que « Clos-masure », la Ville souhaite que cela soit conservé dans ce recensement afin qu'il puisse être protégé et de découler vers une restauration du clos.

Anomalie n° 8: - La ville demande de matérialiser sur la cartographie zonage, le clos-masure # 1163

Anomalie n°9 : - La ville demande de matérialiser sur la cartographie zonage, le clos-masure # 1168

Anomalie n°10 : - La ville demande de matérialiser sur la cartographie zonage, le clos-masure # 1183

Anomalie n° 11: - La ville demande de matérialiser sur la cartographie zonage, le clos-masure # 1184

Anomalie n°12 : - La ville demande de matérialiser sur la cartographie zonage, le clos-masure # 1347

Anomalie n°13 : - La ville demande de matérialiser sur la cartographie du patrimoine remarquable, le clos-masure # 1163

Anomalie n°14 : - La ville demande de matérialiser sur la cartographie du patrimoine remarquable, le clos-masure # 1168

Anomalie n°15 : - La ville demande de matérialiser sur la cartographie du patrimoine remarquable, le clos-masure # 1183

Anomalie n°16 : - La ville demande de matérialiser sur la cartographie du patrimoine remarquable, le clos-masure # 1184

Anomalie n°17 : - La ville demande de matérialiser sur la cartographie du patrimoine remarquable, le clos-masure # 1347

Thématique « Secteur de taille et de capacité d'accueil limité » (STECAL) :

STECAL La Ferme de la Coudraie :

Anomalie n°18 : Les bâtiments pouvant changer de destination sont cartographiés et recensés dans le STECAL, mais pas dans la liste des bâtiments agricoles pouvant changer de destination. A la lumière de ce constat, la Ville demande d'intégrer les fiches MTV n°33 ; MTV n°34 ; MTV n°35 ; MTV n°36 dans le recensement des bâtiments pouvant changer de destination.

Anomalie n°19: Les bâtiments pouvant changer de destination ne sont pas matérialisés sur la cartographie du zonage. La Ville demande de renseigner les fiches MTV n°33 ; MTV n°34 ; MTV n°35 ; MTV n°36 sur la cartographie du zonage.

Anomalie n°20: La fiche MTV n°36 correspond à la résidence principale. La Ville demande d'exclure cette fiche du recensement des bâtiments agricoles pouvant changer de destination.

Thématique des « bâtiments remarquables » :

La Ville souhaite intégrer de nouvelles adresses au sein du recensement des bâtiments remarquables :

Ajout n° 1: - La parcelle cadastrée section AK 166 au 33 Avenue Clémenceau ;

Ajout n°2 : -- La parcelle cadastrée section AK 164 au 37 Avenue Clémenceau ;

Ajout n° 3: - La parcelle cadastrée section AK 163 au 39 Avenue Clémenceau ;

Ajout n°4 : - La parcelle cadastrée section AK 38 au 44 Avenue Clémenceau ;

Ajout n° 5: -- La arcelle cadastrée section AK 159 au 47 Avenue Clémenceau ;

Ajout n°6 : -- La parcelle cadastrée section AK 333 au 50 Avenue Clémenceau ;

Ajout n°7 : - La parcelle cadastrée section AK 48 au 52 Avenue Clémenceau ;

Ajout n° 8: -- La parcelle cadastrée section AK 32 au 30 Avenue Clémenceau ;

Ajout n° 9: -- La parcelle cadastrée section AK 33 au 32 Avenue Clémenceau ;

Ajout n°10 : - La parcelle cadastrée section AK 310 au 2 Rue du Moulin Calois ;

Ajout n°11 : - La parcelle cadastrée section AK 340 au 32 Rue du Moulin Calois ;

Ajout n°12 : - La parcelle cadastrée section AK 284 au 24 Rue du Moulin Calois ;

Ajout n° 13: -- La parcelle cadastrée section AI 414 au 3 Impasse des Maraîchers ;

Ajout n°14 : - La parcelle cadastrée section AK 340 au 32 Rue du Moulin Calois ;

Ajout n° 15: - La parcelle cadastrée section AK 296 au 36 Rue du Moulin Calois ;

Ajout n°16 : -- La parcelle cadastrée section AK 268 au 44 Rue du Moulin Calois ;

Ajout n°17 : - La parcelle cadastrée section AK 306 au 46 Rue du Moulin Calois ;

Ajout n°18 : - La parcelle cadastrée section AK 106 au 33 Rue du Moulin Calois ;

Ajout n°19 : -- La parcelle cadastrée section AK 299 au 4 Avenue Clémenceau ;
Ajout n°20 : -- La parcelle cadastrée section AK 20 au 6 Avenue Clémenceau ;
Ajout n°21 : -- La parcelle cadastrée section AK 27 au 16 BIS Avenue Clémenceau ;
Ajout n°22 : -- La parcelle cadastrée section AK 30 au 24 Avenue Clémenceau ;
Ajout n°23 : -- La parcelle cadastrée section AK 178 au 17 Avenue Clémenceau ;
Ajout n°24 : -- La parcelle cadastrée section AK 177 au 19 Avenue Clémenceau ;
Ajout n°25 : -- La parcelle cadastrée section AK 174 au 25 Avenue Clémenceau ;
Ajout n°26 : -- La parcelle cadastrée section AK 321 au 27 Avenue Clémenceau ;
Ajout n°27 : -- La parcelle cadastrée section AK 323 au 29 Avenue Clémenceau ;
Ajout n°28 : -- La parcelle cadastrée section AK 167 au 31 Avenue Clémenceau ;
Ajout n°29 : -- La parcelle cadastrée section AL 050 au 2 Rue du Champ de Foire ;
Ajout n°30 : -- La parcelle cadastrée section AS 300 au 51 Rue Jean Jaurès *(le deuxième bâtiment qui a été non identifié lors d'une première phase de ce recensement)*.

Thématique des « bâtiments agricoles pouvant changer de destination » :

La ville a relevé des anomalies sur le recensement des bâtiments agricoles pouvant changer de destination. Dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal arrêté, il manque le recensement des fiches suivantes au sein de l'inventaire :

Anomalie n° 21: MTV 02 – Rue du Manoir – Parcelle AB 173 ;
Anomalie n°22: MTV 09 – Rue du Mesnil – Parcelle AR 97 ;
Anomalie n° 23: MTV 33 – 9001 Plaine de la Coudraye – Parcelle BD 189 ;
Anomalie n° 24: MTV 34 - 9001 Plaine de la Coudraye – Parcelle BD n°184 ;
Anomalie n°25: MTV 35- 9001 Plaine de la Coudraye – Parcelle BD n°184.

Thématique des « éléments du paysage et du patrimoine » (vergers, haies, arbres remarquables) :

La Ville souhaite la mise à jour du règlement graphique de la cartographie du zonage, en intégrant les trente-deux éléments (arbres remarquables, verger, alignements boisés..). Vous trouverez annexé, le document illustrant les évolutions à réaliser et leurs localisations géographiques :

Ajout n° 31: Intégration de deux linéaires au 579 Chemin de la Ferme de Rébultot (référence au projet qui est annexée) ;

Ajout n° 32: Centre social Jean- Moulin : Sur cette zone, il y a des arbres sur le terrain d'évolution. Il manque un groupement d'arbres d'ornement (soit neuf arbres) ;

Ajout n° 33: Sur le long du parking et la route (23 BIS Rue Pablo Picasso), il y a trois arbres ;

Ajout n° 34: Dans le virage, il y a un alignement d'arbres qui se situe en face de la Rue Auguste Renoir ;

Ajout n°35 : Sur la Sente qui se situe aux alentours de l'École Louise Michel, il y a un côté où il y a un alignement boisé et la présence d'un châtaigner en tant qu'arbre remarquable (sur la même lignée) ;

Ajout n° 36: Au sein de l'École Louise Michel, il y a des arbres remarquables, soit quatre à protéger ;

Ajout n°37 : Rue Henri Rousseau, plantation d'un verger soit environ une douzaine au pied de l'école ;

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Rouen dans un délai de deux mois suivant sa date de publication ou de sa notification et conformément aux dispositions des articles R421-1 à R421-5 du code de justice administrative. Le Tribunal susmentionné peut être saisi par l'application « Télérecours citoyens » accessible à l'adresse suivante : www.telerecours.fr

Ajout n° 38: Il y a un verger au Service Technique / Cadre de Vie – Rue Raoul Dufy (dix arbres) ;

Ajout n°39 : Prolonger l'alignement boisé – Rue Raoul Dufy (jusqu'à l'entrée du parking) ;

Ajout n°40 : A l'entrée de la Rue Jean Baptiste Clément (à l'entrée du lotissement), il y a des arbres en alignement et dans le lotissement, la présence d'un verger appartenant à la Ville (cinq fruitiers environ) ;

Ajout n°41 : Rue Albert Lebourg, il y a des platanes sur la placette ;

Ajout n° 42: Sur le parking Camille Saint Saens, il y a deux rangées d'arbres ;

Ajout n°43 : Dans la Rue Christian Tzara – Alignement boisé dans certaines rues (dans la boucle) ;

Ajout n°44 : Avenue Jean-Prévost, Lycée et la Salle de Sport Jean Prévost, il y a une lignée d'arbres sur l'avenue + un talus planté devant la salle Jean Prévost ;

Ajout n° 45: Groupe d'arbres sur le parking du Lycée Jean Prévost (où il y a l'air des camping-cars) ;

Ajout n°46 : Dans la Rue Guillaume Apollinaire, il y a un alignement d'arbres ;

Ajout n° 47: Avenue Charles de Gaulles – Un alignement côté gauche (quand on monte l'avenue quand on arrive du centre-ville) ;

Ajout n°48 : Au sein de l'école Jules Collet, il y a des arbres isolés devant l'école et un alignement derrière l'école ;

Ajout n° 49 : Maison de quartier des Lombards, il y a un verger ;

Anomalie n°26 : Alignement boisé (4) qui se situe sur la limite communale Fontenay et Montivilliers (Terrain Rue du Nord) – Correction de l'alignement qui ne se situe pas au milieu de la parcelle ;

Ajout n° 50 : Rue d'Auvergne – Plantation d'une jeune lignée d'arbres sur un côté gauche (quand on monte la rue) ;

Ajout n° 51 : Rue de Savoie – Plantation d'une jeune lignée d'arbres sur un côté gauche (quand on monte) ;

Ajout n°52 : Rue Alsace côté droit majoritairement - Lorraine côté gauche majoritairement, plantation d'une jeune lignée ;

Ajout n°53 : Dans la cour Jules Ferry, il y a des tilleuls (*environ une quinzaine*) – Arbres remarquables ;

Ajout n°54 : Parking Julien Boucher (deux platanes + deux tilleuls) côté Rue Bonvoisin – Arbres remarquables ;

Ajout n°55 : A proximité de l'Abbaye – Espace Lucien Le Fevre, il y a un alignement boisé ;

Ajout n°56 : Place Abbé Pierre (Lucie Aubrac) – Au milieu du parking, il y a deux alignements boisés qui sont parallèle ;

Ajout n°57 : Au niveau de l'ancienne Gare, sur le parvis, le long du passage piéton, il y a des magnolias (environ une dizaine) et les classer en arbres remarquables ;

Ajout n°58 : Au bout de la salle La Minot, il y a un arbre remarquable (chêne) ;

Ajout n°59 : Le long de Salle La Minot, alignement de magnolias depuis le chêne, qui se double à partir du parking jusqu'au passage piéton de la gare. Alignement de cerisiers-fleurs au Nord de la double rangée de magnolias, sur le parking ;

Anomalie n°27 : Demande de correction d'un alignement qui doit se situer à droite de La Lézarde et non à gauche (Sente des Grainetiers) ;

Ajout n°60 : Demande de classement de la parcelle (*micro-foret*) en tant que parc et jardin, car cet espace sera aménagé par la Ville (La Sente aux eaux) ;

Anomalie n°28 : Correction zonage au niveau du cimetière (l'annexe du Brisgaret), ce n'est pas de la zone agricole (A).

Thématique des « emplacements réservés » :

Anomalie n°29 : La Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole a retiré dans la version pour arrêt, de nombreuses fiches. A la lumière de ce constat, la ville demande l'intégration des fiches suivantes au sein du recensement des emplacements réservés :

Anomalie n°30 : Intégration de la fiche n°2 (Hameau des Frênes/ Plaines des Ecards) ;

Anomalie n°31: Intégration de la fiche n°3 (Saint Croix) ;

Anomalie n°32 : Intégration de la fiche n°4 (Plaine du Valadry) ;

Anomalie n° 33: Intégration de la fiche n°5 (Plaine des Ecards) ;

Anomalie n°34 : Intégration de la fiche n°6 (Ferme des Frênes) ;

Anomalie n° 35: Intégration de la fiche n°7 (Ferme Rébultot) ;

Anomalie n° 36: Intégration de la fiche n°10 (Ferme de Rébultot / Plaine du Valadry) ;

Anomalie n°37 : Intégration de la fiche n°11 (Hameau de la Payennière) ;

Anomalie n° 38: Intégration de la fiche n°12 (Plaine du Chemin de Bolbec) ;

Anomalie n° 39: Intégration de la fiche n°13 (Hameau des Écuries) ;

Anomalie n° 40: Intégration de la fiche n°14 (Hameau des Écuries) ;

Anomalie n°41 : Intégration de la fiche n°15 ;

Anomalie n° 42: Intégration de la fiche n°16 (Gournay) ;

Anomalie n° 43: Intégration de la fiche n°19 (Gournay) ;

Anomalie n° 44: Intégration de la fiche n°21 (Château de Collemoulins) ;

Anomalie n° 45: Intégration de la fiche n°22 (Gournay) ;

Anomalie n° 46: Intégration de la fiche n°23 (Plaine de la Coudraye) ;

Anomalie n° 47: Intégration de la fiche n°25 (Côte de Fontaine)

Anomalie n°48 : Intégration de la fiche n°26 (Les Murets) ;

Anomalie n° 49: Intégration de la fiche n°27 (Belle Etoile) ;

Anomalie n° 50: Intégration de la fiche n°28 (Hameau de Fréville) ;

Anomalie n° 51: Intégration de la fiche n°29 (Plaine du Fontenay) ;

Anomalie n°52 : Intégration de la fiche n°33 (Plaine de Collemoulins) ;
Anomalie n° 53: Intégration de la fiche n°34 (Château du Collemoulins) ;
Anomalie n° 54: Intégration de la fiche n°35 (Plaine de Collemoulins) ;
Anomalie n° 55: Intégration de la fiche n°38 (Chemin de la Clinarderie).

Anomalie n°56 : La ville demande un retrait de la fiche n°47, car non fléchée dans le recensement.

Anomalie n°57 : Intégration de la fiche SMM 06 car la parcelle cadastrée section ZD 43 se situe sur le territoire de Montivilliers et non Saint-Martin-du-Manoir.

Anomalie n° 58: La Ville demande une correction sur la fiche n°46 sur le nom du bénéficiaire. La Ville demande que le bénéficiaire soit la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole.

Anomalie n° 59: La Ville demande une correction sur la fiche n°48. Enlever dans l'énumération des parcelles la parcelle cadastrée section AI 110 qui correspond au cimetière Nord.

Anomalie n°60 : La Ville demande une correction sur la fiche n°49. La Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole a fléché la parcelle cadastrée section AO 361 qui correspond à l'emprise de la voie ferrée appartenant à la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole. La Ville demande le retrait de cette parcelle dans le recensement de cette fiche.

Anomalie n° 61: La Ville, demande la matérialisation des fiches suivantes sur le règlement graphique du zonage : la fiche n°2; la fiche n°3 ; la fiche n°4 ; la fiche n°5 ; la fiche n°6 ; la fiche n°7 ; la fiche n°10 ; la fiche n°11 ; la fiche n°12 ; la fiche n°13 ; la fiche n°14 ; la fiche n°15 ; la fiche n°16 ; la fiche n°19 ; la fiche n°21 ; la fiche n°22 ; la fiche n°23 ; la fiche n°25 ; la fiche n°26 ; la fiche n°27 ; la fiche n°28 ; la fiche n°29 ; la fiche n°33 ; la fiche n°34 ; la fiche n°35 ; la fiche n°38

Orientations d'Aménagement et de programmation thématique « Échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones AU :

Anomalie n° 62: La Communauté Urbaine a inscrit dans le PLUi 17,6 ha ouverts à l'urbanisation sur la période 2025-2030 pour la Ville de Montivilliers. La Ville demande une correction de la surface (en ha) qui est ouverte à l'urbanisation des zones AU pour le Nouveau Quartier sur la période 2025-2030. La Ville souhaite inscrire pour la période d'ouverture à l'urbanisation pour la période 2025-2030, 15 ha à inscrire dans le PLUi.

Orientation d'Aménagement et de programmation :

OAP du Nouveau Quartier

Observation n°16 : La Ville demande la modification stricte de l'OAP 519 telle qu'elle est annexée à la délibération.

OAP Résidence du Temple

Observation n°17 : La Ville ne souhaite pas contraindre les aménagements du site à travers la version graphique pour laisser une certaine souplesse dans la conception du projet par le futur aménageur. Sur la version graphique, indiquer uniquement l'accès routier Rue des Sports et l'accès piétons Rue du Stade (référence à l'annexe).

OAP dans la partie écrite : Voir s'il n'est pas trop contraignant d'indiquer que la voirie interne doit se terminer à son extrémité par une place permettant le retournement des véhicules. Pareil pour la création de l'espace paysager en partie centrale. Peut-être plutôt indiquer que le projet devra prévoir l'aménagement d'un espace paysager pouvant accueillir les eaux pluviales.

Le cheminement doux permettant à minima la circulation des piétons, reliant la rue du Stade et la rue du Temple paraît difficilement envisageable au regard du dénivelé entre la rue du Temple et la parcelle dédiée au projet tout en permettant un accès PMR.

Concernant le règlement écrit de la zone UC :

Article 4.4 : la hauteur maximale des clôtures côté espace public est limitée à 1.5 m, hors 1.80 m validé par les élus

Article 5 : La surface d'espace libre de pleine terre est limitée à 30% dans le règlement, or 50% demandé par les élus. Voir s'il est possible de plus contraindre dans l'OAP.

Pas de coefficient de végétalisation voir si utilité d'en fixer dans l'OAP.

OAP Autret Prévotière

Anomalie n°63 : Dans la description de l'OAP, la Ville a relevé des erreurs qui sont les suivantes :

- Erreur de syntaxe dans la deuxième ligne : « *composé de deux maisons* » = « *composé de deux maisons* »
- Dans la prolongation de la phrase « *composée de deux maisons de maître et de leurs jardins* », rajouter les informations suivantes : « *en premier rideau paysager et d'un espace enherbé dans le second rideau paysager qui se situe vers le fond de Vallée. Par ailleurs, un puits identifié à l'inventaire du patrimoine remarquable* »

Observation n°18 : La fiche « contexte et enjeux », il est inscrit 10 354 m² dans la version arrêtée alors que dans la version que nous avons reçue lors de la conférence PLUi du 29 janvier 2025, il est renseigné 10 357 m² (*différence de quelques m²*)

- Point de vigilance sur la fiche « contexte et enjeux », rajout du champ alignement boisé à créer alors que dans la fiche donnée lors de la conférence du 29 janvier 2025, l'info est absente. Est-ce que la Ville a formulé une demande pour la création d'un alignement boisé ?
- Point de vigilance sur la fiche « contexte et enjeux », dans onglet « réseaux et assainissement » a été modifié entre la version du 29 janvier 2025. En effet, l'onglet a été modifié : c'est inscrit « sous réserve d'un poste de refoulement » alors que dans l'ancienne version, était inscrit capacité suffisante
- Des modifications sur la matérialisation des éléments sur le croquis : Matérialisation de la création d'un alignement boisé à créer alors que sur l'ancienne version (de janvier 2025), l'ensemble de ce linéaire était représenté en « alignement boisé à préserver »

Sur le développement de l'OAP :

- Dans le programme : il est inscrit, une densité minimale, cependant la ville souhaite imposer une densité maximale dont un nombre maximal dédié aux logements sociaux.
- Dans les formes urbaines et organisation spatiale : il est stipulé un gabarit compris entre R+C et R+1+C. = faut-il imposer un gabarit sur ce site ?

- Question d'un espace de stationnement mutualisé. Avantage : permet de maximiser la gestion des places de parking pour les résidents et les personnes extérieures. Il s'agit d'une formulation par la Communauté Urbaine/ AURH, mais qui n'a pas été formulée par la Ville, donc à revoir.

Remarques générales sur le règlement écrit :

- La Commune Urbaine propose deux zonages : UC (page 111) c'est-à-dire les zones urbaines de moyenne densité et la zone UG (page 146) c'est-à-dire une zone urbaine d'équipement qui correspond aux espaces dédiés aux équipements publics communaux et de la CU.

A la lumière de constat, l'OAP n'a pas vocation à être une zone d'équipement. Est-ce que ce zonage s'explique pour les espaces dédiés à la collecte des déchets / espace de stationnement mutualisé ?

- o Point de vigilance : sur la cartographie « version graphique » absence d'un accès matérialisé vers la sente reliant le futur arrêt de tramway (un souhait de la Ville) et conséquemment cette information est absente dans la description « desserte et organisation viaire »

Sur la version graphique :

- o Au sein de la légende « Forme urbaine et organisation de l'espace », il est stipulé « un secteur à vocation d'habitat intermédiaire et/ ou collectif » alors que cette information n'est pas développée dans le programme de l'OAP ni dans la description des formes urbaine et organisation spatiale.

OAP Rue Dr Bonnet

Observation n°19 : Remarques générales sur le programme :

- o Sur le programme de l'OAP, il est évoqué une densité minimale nette de 150 logements/ ha soit 5 logements environ, logements existants compris.
- o Imposer une densité minimale.

Cette OAP ne faisait pas l'objet d'un projet résidentiel. Il y avait une idée de réaliser un projet urbain où l'objet était de réaliser une insertion paysagère en dévoilant la lézarde et de créer un espace urbain dans le but de valoriser l'emprise foncière de la Ville en y intégrant du mobilier urbain / des essences végétales ?

- o Le plan graphique est inchangé par rapport à l'ancienne version et en adéquation avec la description de l'OAP (programme, forme urbaine, organisation de l'espace, insertion paysagère et environnement)

OAP Le Mesnil

Observation n°20 : L'OAP du Mesnil comportant la référence du #520 n'apparaît pas dans le listing des autres OAP de la ville de Montivilliers alors que dans la version du 29 janvier 2025, celle-ci y est

jointe même si cette OAP concerne Epouville - Montivilliers- Saint Martin du Manoir.
Conséquemment, est que la version d'avril 2025 a été modifiée ?

La Ville a adressé le support à la Communauté Urbaine le 28.01.2025, dans lequel Ville a complété les informations dans le but de renseigner les souhaits de la Ville.

En outre, la Ville a demandé la création d'un rideau paysager tout en respectant une intégration paysagère vers Montivilliers. Par ailleurs, la Ville souhaite que les accès soient orientés vers le giratoire.

La Ville souhaite que les renseignements qui ont été communiqués le 29 janvier 2025 à l'issue de la conférence PLUi soit actualisés dans la version « arrêt- d'avril 2025 » :

- D'autoriser Monsieur Le Maire à prendre tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération

- D'indiquer que la présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant un mois et sera publiée sous forme électronique dans les conditions prévues à l'article L. 2131-1 III du Code général des collectivités territoriales et par le décret n° 2021-1311 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements.

- D'indiquer que la présente délibération sera transmise à la Préfecture de la Seine-Maritime.

Sans incidence budgétaire

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS.

Pour : 32

Contre : 0

Ainsi délibéré, les jours, mois et an susdits.

Pour extrait conforme au registre dûment signé.



La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Rouen dans un délai de deux mois suivant sa date de publication ou de sa notification et conformément aux dispositions des articles R421-1 à R421-5 du code de justice administrative. Le Tribunal susmentionné peut être saisi par l'application « Télérecours citoyens » accessible à l'adresse suivante : www.telerecours.fr