

VILLE DE  
SAINTE-ADRESSE

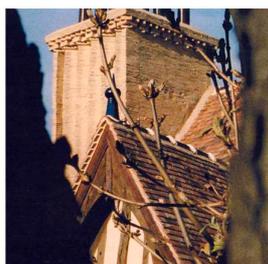


Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du  
22 Octobre 2010, approuvant le Plan Local d'Urbanisme

Le Sénateur-Maire  
Patrice Gélard



# PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



Plan Local  
d'Urbanisme

# INTRODUCTION

Par délibération en date du 26.01.2004, le Conseil Municipal de la Ville de Sainte-Adresse s'est prononcé en faveur de la prescription d'un Plan Local d'Urbanisme.

La dernière révision du Plan d'Occupation des sols avait été approuvée, après une longue réflexion, en 1998. Plusieurs raisons nous conduisent aujourd'hui à élaborer un nouveau document de planification urbaine.

- La première résulte de l'évolution récente du Code de l'Urbanisme. La loi relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain du 13.12.2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 02.07.2003 a introduit dans le droit de l'urbanisme des dispositions visant à promouvoir un développement plus solidaire et durable.

Ces nouvelles préoccupations reposent sur 3 principes fondamentaux :

- Principe de l'équilibre entre les opérations de renouvellement, urbain ou rural, et la protection des espaces vierges de toute construction.
- Principe de la diversité des fonctions urbaines, se concrétisant par la recherche d'un équilibre entre emploi et habitat, entre la satisfaction des besoins collectifs (équipements sportifs, culturels, moyens de transport, activités économiques) et des nécessités exprimées en terme d'habitat.
- Principe d'une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels ou urbains.

La maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, des espaces verts, des paysages mais aussi du patrimoine bâti et des ensembles urbains remarquables.

Au-delà de la préservation des espaces, la notion de développement durable implique également la préservation et l'utilisation rationnelle des ressources naturelles.

Il nous faut imaginer l'organisation et le fonctionnement de nos sociétés, de nos modes de vies, de nos villes, subissant demain les conséquences de l'effet de serre et d'une raréfaction drastique des ressources en hydrocarbures et réfléchir au meilleur parti à tirer des énergies renouvelables.

- La seconde tient à la prise en compte de modifications importantes intervenues dans le paysage institutionnel de la région havraise.

Sainte-Adresse a adhéré à la Communauté d'Agglomération Havraise, des réflexions se sont engagées dans le cadre du Pays Le Havre pointe de Caux Estuaire qui ont abouti à une démarche d'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territoriale, document de la plus haute importance dégagant une vision du développement d'un bassin de vie regroupant la Codah et la Communauté de communes de Saint Romain de Colbosc, à l'échéance des vingt prochaines années.

D'autres périmètres de prospectives et d'actions se dessinent, qui pourraient effacer la frontière qu'a longtemps constitué la Seine, et aboutir à la création d'une Communauté urbaine de l'Estuaire ou à la réunification des deux régions normandes.

Ces préoccupations semblent s'inscrire dans les perspectives figurant dans la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Seine, approuvée en juillet 2006.

La place de Sainte-Adresse dans ces grands ensembles en gestation doit être précisée.

- La troisième raison qui a motivé la prescription du PLU est liée au retour d'expérience engrangé depuis 1998 : quelques dispositions du POS donnent lieu à certaines difficultés d'interprétation et d'application, elles doivent donc être précisées.

Il s'agit là d'un aspect plus modeste que celui des deux premières considérations mais un document d'urbanisme règle, pour une large part, la vie de la cité, et doit donc pouvoir être appliqué sans contestation ni ambiguïté.

## PRESENTATION DU P.A.D.D.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) introduit par les deux lois précitées dans le droit de l'urbanisme est l'une des innovations majeures du PLU, par rapport aux POS.

Le PADD de Sainte-Adresse a pour ambition de présenter le projet communal pour les années à venir et d'exposer les orientations générales choisies en matière d'aménagement et d'urbanisme.

C'est un document qui doit constituer un cadre de référence au sein du Plan Local d'Urbanisme et vis-à-vis duquel devront être en cohérence toutes les parties du PLU ayant une portée juridique.

Les réflexions des élus ayant servi de base à la rédaction de ce PADD ont été enrichies par les résultats de la consultation engagée auprès des habitants et formalisée par un questionnaire adressé à tous les foyers dionysiens.

La trame du PADD a été bâtie à partir d'un certain nombre de constats :

- Sainte-Adresse est une commune essentiellement résidentielle, quasiment dépourvue d'activité économique et aux ressources foncières extrêmement limitées en dehors des zones protégées par les textes législatifs ou réglementaires.
- Sainte-Adresse possède en matière de qualité de vie de nombreux atouts, tels que la présence de la mer et un urbanisme que chacun s'accorde à qualifier de maîtrisé et de qualité.

Ces caractéristiques rendent la commune très appréciée de ses résidents et particulièrement attractive, notamment pour les nouveaux habitants de l'agglomération.

- La Ville s'est engagée de manière volontariste dans plusieurs schémas intercommunaux au sein desquels elle entend jouer pleinement son rôle :
  - Pays Le Havre Pointe de Caux Estuaire
  - Codah
  - Programme Local de l'Habitat
  - Cellule de veille intercommunale pour la prévention de la délinquance

A partir de ces données globales, les objectifs qui serviront de socle à la prescription du PLU peuvent être définis de la manière suivante :

- Préserver l'identité et la spécificité de Sainte-Adresse tout en poursuivant son intégration dans le cadre élargi de l'agglomération de l'Estuaire.
- Inscrire au cœur de l'action municipale les préoccupations liées à la promotion du développement durable et pour cela :
  - Veiller à la diversité et à l'équilibre des fonctions urbaines en maîtrisant la densification du territoire communal.
  - Instaurer une réflexion systématique quant au recours aux énergies renouvelables.

Ces objectifs se trouvent déclinés dans 4 grands thèmes qui serviront d'ossature au P.A.D.D. :

- I. Politique de l'habitat et de l'urbanisme
- II. Politique du transport et des déplacements
- III. Politique du cadre de vie
- IV. Politique de préservation de l'environnement et de la santé.

# I - POLITIQUE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME

## Le constat :

Après avoir connu un accroissement de sa population jusqu'en 1975 (8.754 dionysiens recensés cette année là) lié au développement économique de la région Havraise, Sainte-Adresse subit depuis 1982 une diminution modérée mais régulière du nombre de ses résidents (164 habitants de moins entre les recensements de 1990 et 1999). Le dernier recensement de la population réalisé en 2006 fait état d'un nombre d'habitants s'élevant à 8.068.

Corrélativement, on assiste à un vieillissement important de la population de la ville (la part des 20-39 ans a chuté de 4,5% entre 1990 et 1999 tandis que celle des plus de 75 ans augmentait de 2%). Evolution qui s'explique en partie par la structure de l'habitat : près de 70 % des ménages sont en effet propriétaires de leurs logements. Les familles qui sont arrivées au début des années 70 ont vu leurs enfants, devenus adultes, quitter le foyer tandis que le couple conservait le domicile familial.

Le parc immobilier se répartit de manière pratiquement équilibrée entre habitat collectif et habitat individuel et a tendance à s'accroître (+ 145 logements entre 1990 et 1999) ce qui ne suffit toutefois pas à enrayer le phénomène de baisse démographique.

Or, une stabilisation en la matière constitue une condition sine qua non au maintien des grands équilibres de la commune, notamment en matière financière, des services rendus à la population, de la capacité à investir dans des équipements collectifs et à les entretenir...

Se pose donc la question d'une politique de maintien de la population qui pourrait se traduire par une densification des espaces déjà urbanisés et l'ouverture systématique à l'urbanisation des espaces encore disponibles sachant que sur un territoire particulièrement restreint, 2,26 km<sup>2</sup>, Sainte-Adresse présente déjà une densité de population élevée, 3.488 habitants au km<sup>2</sup>, caractéristique des zones urbaines denses.

## L'objectif :

Le choix qui est proposé au conseil municipal en la matière consiste à s'efforcer de maintenir la population à son niveau actuel sans subir une régression qui poserait des problèmes d'équilibre pour le fonctionnement des équipements publics.

Cet objectif doit être concilié avec le maintien de la spécificité de Sainte-Adresse qui résulte, d'une part, d'un cadre de vie privilégié qui tient à la conjonction de plusieurs atouts parmi lesquels on peut citer son littoral, ses espaces naturels, le classement d'édifices de caractère et sa qualité de station balnéaire et, d'autre part, de son positionnement comme ville résidentielle accueillant un grand nombre d'habitants jouant un rôle important dans l'économie locale. Ce dernier aspect doit être particulièrement valorisé dans la perspective du développement attendu de l'agglomération havraise qui ne manquera pas de drainer de nombreux nouveaux arrivants. L'objectif est aussi de maintenir la mixité sociale qui est également un élément de richesse de la ville.

Il doit également permettre de rétablir une pyramide des âges assurant le dynamisme de la ville et contribuant à maintenir à l'avenir son équilibre démographique, ceci implique le déploiement d'un habitat en faveur des jeunes foyers, notamment par la construction de logements locatifs privés et publics.

#### Orientations :

Il convient, pour trouver ce point d'équilibre, de favoriser l'effort de construction déjà engagé en conciliant besoin en logements et qualité architecturale et urbaine notamment dans certains quartiers tels que celui du bord de mer. Il s'agit là d'un enjeu majeur pour la municipalité : Un ensemble de mesures doit permettre de maintenir la qualité de l'architecture du bâti existant sans pour autant décourager l'esprit créatif ni freiner un mouvement de modernisation indispensable, correspondant à celui de la société.

Cet objectif de densification maîtrisée s'accompagnera de la poursuite des efforts déjà réalisés pour satisfaire aux obligations en matière de construction de logements sociaux définis dans le cadre du Programme Local de l'Habitat de la région Havraise et du Schéma de Cohérence Territoriale.

L'aménagement urbain devra également prendre en compte la restructuration du plateau de la Hève, en fonction de la réalisation des divers projets (Ecole Nationale de la marine marchande, Centre d'Interprétation de la Lumière, rénovation des logements sociaux, évolution de la zone d'activités vers un secteur d'habitat...)

## II - POLITIQUE DES TRANSPORTS ET DES DEPLACEMENTS

### Le constat :

Le P.L.U. se réfère au plan des transports de la région qui définit la politique en la matière.

Sainte-Adresse constitue une voie de transit très fréquentée (environ 23.500 véhicules/jour constatés au carrefour de la Broche à Rôtir) entre le plateau du Pays de Caux et la ville basse du Havre.

Cette circulation de transit excessive engendre des nuisances très importantes au plan du bruit, de la pollution et de la circulation.

Il est vraisemblable que cette tendance pourrait s'accroître dans les années à venir avec l'urbanisation programmée des quartiers Nord-Ouest de la ville du Havre et la réalisation du pôle santé.

La mise en service de la 3<sup>ème</sup> section de la Rocade Nord devrait, dans un premier temps, apporter une amélioration à cette situation, tout comme la création d'itinéraires alternatifs réalisés sur la commune du Havre.

Mais il est à craindre que ces mesures ne soient pas suffisantes pour neutraliser l'augmentation attendue du trafic routier dans notre commune.

Une modification du comportement des usagers, pour tenir compte de l'augmentation prévisible du coût des carburants, est à prendre en compte.

### L'objectif :

Il consiste prioritairement à réduire le trafic de transit, en particulier celui des poids lourds.

- ▶ Pour ce faire, il conviendra d'œuvrer au sein de l'agglomération, puisque la CODAH est l'autorité organisatrice des transports en commun, pour promouvoir l'utilisation de ce mode de déplacement en le rendant plus fiable et plus attractif.
- ▶ Une attention particulière devra être portée au problème du stationnement.
- ▶ Priorité devra être donnée à la poursuite des aménagements et à la sécurisation du réseau routier communal, réseau qui pourrait s'étendre, après négociation avec le Conseil Général de la cession d'un certain nombre de voies dont le classement en routes départementales ne se justifie plus.
- ▶ Enfin, le recours aux modes doux de déplacement devra être facilité et encouragé en favorisant les cheminements piétons et à destination des personnes handicapées, en intégrant Sainte-Adresse dans le réseau de pistes cyclables initié par la ville du Havre et le Conseil Général.

### Orientations :

La réalisation par la CODAH, d'un Transport en Commun en Site Propre (T.C.S.P.) doit être conçue de manière à réduire le trafic de transit. En ce qui concerne l'aménagement de la Ville, deux orientations sont envisagées par la municipalité de Sainte Adresse :

. Travailler à la mise en place d'une liaison (type navette) entre le plateau de la Hève et le centre ville en direction des deux terminus tramway (plage et pôle santé) et revoir le réseau de bus existant (tracé, fréquence, régularité)

. Redéfinir le plan de circulation pour réduire le trafic de transit sur les axes RD940 et rue du Général de Gaulle et requalifier l'axe RD940.

Cette orientation porte un double objectif : limiter la circulation de transit dans le cœur de Sainte Adresse et favoriser l'utilisation du TCSP et des nouvelles voies d'accès au centre ville du Havre (contournement de Bléville...)

### III - POLITIQUE DU CADRE DE VIE

#### Le constat :

Le cadre de vie offert par Sainte-Adresse est, on l'a vu, très apprécié par ses habitants et reconnu à l'extérieur de la commune. Il convient de le préserver mais aussi de l'améliorer en comblant certaines lacunes.

#### L'objectif :

Conforter et développer cet atout en favorisant ou en développant les services offerts à la population.

- ▶ Répondre aux exigences législatives en matière d'accessibilité de la ville aux personnes handicapées.
- ▶ Poursuivre les politiques d'embellissement (fleurissement des espaces publics, mobilier urbain, qualité des revêtements, enfouissement des réseaux, aménagement des espaces verts).
- ▶ Répondre aux besoins exprimés en matière de structures d'accueil à destination de la petite enfance et envisager l'aménagement d'une résidence dont la conception permettrait d'offrir de nouveaux services aux personnes âgées.
- ▶ Répondre aux besoins créés par le vieillissement de la population par la création de structures d'accueil ouvertes à tous, par l'adaptation de la voirie et des transports.
- ▶ Agir au sein de la CODAH afin de fournir des services de qualité dans le domaine de la collecte des déchets, de l'alimentation en eau potable (dont la sécurisation par le raccordement au réseau alimentant la ville du Havre doit constituer une priorité) de l'assainissement dont les réseaux sont, dans certains quartiers, vétustes et insuffisants en capacité de débit, entraînant ainsi des risques d'inondations.
- ▶ Réduire les nuisances (nuisances sonores notamment) et améliorer la propreté de la ville.

► Conforter la vocation touristique et balnéaire de la commune :

- . Poursuivre la mise en valeur d'itinéraires pédestres de randonnées.
- . Dans le cadre d'une étroite collaboration avec la Ville du Havre et les autres villes touristiques de l'Estuaire, contribuer à l'avènement d'un pôle culturel de dimension nationale, pris en charge par la CODAH, susceptible de compléter les ambitions nouvelles affichées par la ville du Havre en la matière (classement au patrimoine mondial de l'humanité par l'UNESCO, développement du Musée Malraux).

Orientations :

► En matière d'équipements scolaires :

- . Anticiper les adaptations qui pourraient s'avérer nécessaires au sein des écoles publiques par rapport à l'évolution démographique de la ville.
- . Intégrer le développement du Lycée Technique Privé Jeanne d'Arc

► Encourager le maintien, voire envisager le développement, du commerce local de proximité. La promotion des activités de services et d'entreprises (restauration, services de santé de proximité, aides à domicile) offre sans doute une possibilité d'améliorer la vie urbaine.

► Compléter l'offre en matière d'équipements sportifs et culturels par la réalisation de structures adaptées aux pratiques actuelles, centre de loisirs littoral, aménagement du Bois du Vagabond Bien Aimé, locaux associatifs...

## IV - POLITIQUE DE PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DE LA SANTE

Le constat :

Sainte-Adresse a la chance d'abriter un site classé exceptionnel constitué par le Cap de la Hève qui, avec le littoral, représentent des attraits touristiques majeurs pour l'agglomération Havraise.

Par ailleurs, la ville est réputée pour son caractère verdoyant mais les espaces verts de la commune, qu'ils soient publics ou privés, ne sont pas toujours entretenus avec le soin qu'ils mériteraient.

En outre, les mesures de protection réglementaire se révèlent parfois inadaptées aux situations et à l'intérêt écologique réels des espaces concernés.

Sainte-Adresse n'est évidemment pas épargnée par les phénomènes de pollution atmosphérique engendrés par la présence de grandes industries dans l'estuaire.

Même si l'on peut estimer que la situation s'est améliorée depuis 30 ans du fait de l'édiction de normes visant à réduire les rejets, la pollution de l'air constitue un sujet de préoccupation majeur, notamment quant à ses incidences sur la santé.

Enfin, à Sainte-Adresse comme au plan national, le souci de protection de l'environnement et de la gestion des ressources naturelles n'a pas toujours été pris en compte à la hauteur des problèmes, tels qu'ils apparaissent posés aujourd'hui dans le cadre du Développement Durable.

#### Les objectifs :

► La valorisation du site du cap de la Hève et du littoral devra être poursuivie et la protection des paysages et des vues devra être définie dans un catalogue de dispositions particulières.

Les efforts consentis pour l'entretien et la mise en valeur des espaces verts seront accentués et un ensemble de mesures devront être édictées au plan paysager de manière à assurer la cohérence (notamment au plan des végétaux) et le respect du caractère du site de Sainte-Adresse. Une politique d'incitation à la conclusion contractuelle de plans de gestion avec les propriétaires privés sera mise en place.

► Sainte-Adresse doit faire preuve d'exemplarité en matière de développement durable et contribuer, à son échelle, à la lutte contre la dégradation de notre environnement (pollution atmosphérique, nuisances sonores) notamment du fait de la circulation.

La politique municipale sera orientée vers les recherches d'économies et l'utilisation de sources d'énergie non polluantes et/ou renouvelables (chauffage, isolation, utilisation de carburants « propres », étude sur la faisabilité de recours à l'énergie solaire, à la valorisation de la ressource en eau...).

- ▶ Initier une politique de construction labellisée BBC (bâtiment basse consommation moins de 50 KWH/an/m<sup>2</sup>) pour les bâtiments municipaux et les logements neufs.

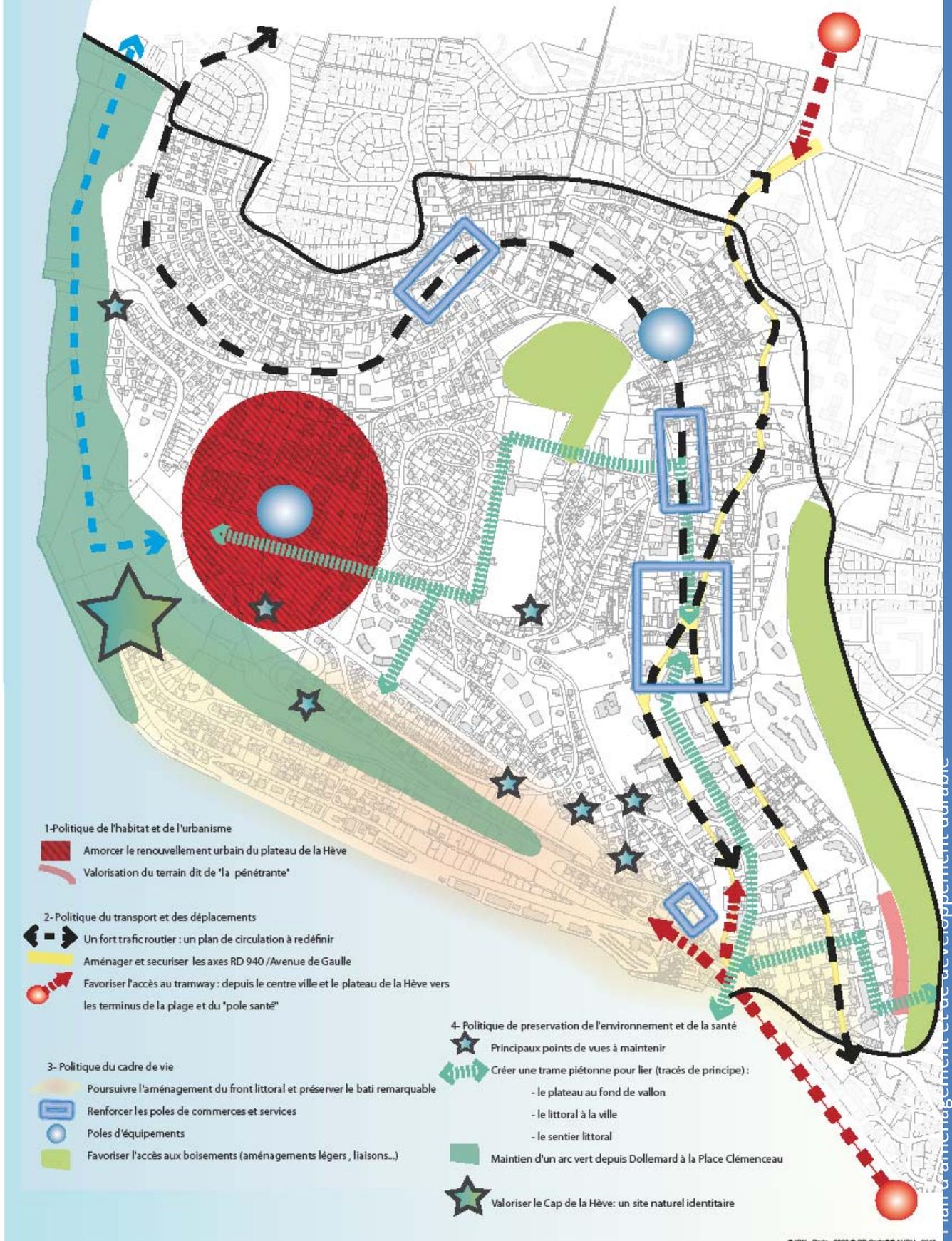
#### Orientations :

- ▶ En ce qui concerne les espaces boisés, l'étude réalisée par l'Office National des Forêts a permis de définir la richesse naturelle à protéger et notamment d'identifier un 'arc vert' de Dollemard à la Place Clemenceau.

Ces espaces boisés devront être prioritairement conservés.

Sur certaines parties du territoire communal, il conviendra de procéder, pour quelques parcelles, à un ajustement des périmètres de protection notamment quand ils s'avèrent inappropriés ou insuffisamment précis. Un classement non justifié d'un point de vue environnemental ou paysager peut être source de contentieux et constitue un frein à une urbanisation raisonnée.

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE : LES PRINCIPAUX AXES



© IGN - Paris - 2000 © BD Cartho® AURH - 2010

