

À quoi ressemblera l'urbanisme de demain ? Le PLUi de Caux Seine aggro va aboutir après huit ans de travail

Par Yohan Malliard :: 25/02/2025

Le PLUi de Caux Seine aggro arrive dans la dernière phase de son élaboration en ce mois de février 2025. Ce document doit guider les politiques d'urbanisme des prochaines années. Retour sur sa genèse, et zoom sur ses conséquences.



Avec ce PLUi, le projet de zone industrielle Port Jérôme 3 va être suspendu. - DR



Dans le cadre du PLUi, la construction de zone commerciale ne sera plus possible. Les hangars de l'entreprise L'Archevêque ne sont plus utilisés depuis plusieurs années à Gruchet-le-Valasse et représentent une des seules options d'aménagement. - Photo Romain Huynh / Paris Normandie

Par Yohan Malliard

Publié: 25 Février 2025 à 18h18 Temps de lecture: 1 min Partage :

Huit ans après son commencement, un long chantier arrive dans sa phase finale. « *Ça a pu être lourd à porter par moments, mais c'était surtout hyper intéressant* », pose Patrick Pesquet, vice-président de [Caux Seine Agglo](#) en charge de la planification, de l'urbanisme et de l'aménagement. Ce long processus, c'est la construction du premier [plan local d'urbanisme intercommunal](#), plus connu sous l'acronyme PLUi.

La genèse du projet remonte au 14 novembre 2017, jour où la collectivité a prescrit l'élaboration de ce dernier. Un peu plus tôt, cette même année, neuf nouvelles communes avaient intégré Caux Seine agglo, portant le total à 50 communes. Et autant de plans locaux d'urbanisme. « *On se retrouvait avec des communes limitrophes, parfois même des rues dont les deux côtés n'appartenaient pas à la même ville, avec des règlements différents* », rembobine le maire de [Saint-Jean-de-Folleville](#).

Le défi du ZAN

Ce nouveau projet est donc l'opportunité de remettre à jour des règles qui, dans certaines communes, n'avaient pas été révisées depuis de longues années. Mais surtout « *d'avoir une réflexion et une écriture cohérente à l'échelle de la communauté d'agglomération* », estime Patrick Pesquet. « *Selon les municipalités, on régulait la hauteur des bâtiments en mètres, en étages ou encore en taille de gouttière.* »

Si ce PLUi a mis autant de temps à être élaboré, c'est qu'il a fallu composer avec le renouvellement des municipalités mais aussi et surtout les évolutions législatives. Dont une majeure, en 2023, la loi climat et résilience. Celle-ci a introduit la nécessité de réduire l'extension des communes avec le fameux [ZAN, zéro artificialisation nette](#). « *Avant on s'étalait, maintenant on doit se concentrer*, résume l'édile. *On s'est longtemps étendu sans faire réellement attention au terrain consommé. Aujourd'hui, il faut préserver cet outil agricole* »

Suspension de projet

Le défi est important, d'autant que le territoire continue de voir sa population croître quand, dans le reste de la région, elle a tendance à se stabiliser selon Patrick Pesquet. Et ses conséquences seront directes. Le projet de zone industrielle [Port Jérôme 3](#) est suspendu pour le moment car, en l'état, « *il ne rentre pas dans le cadre posé par le PLUi* », justifie le vice-président. Sur le plan économique toujours, il ne sera plus possible non plus de construire de nouvelles zones commerciales, « *afin de préserver les commerces de centre-ville.* » L'accent sera mis sur celle déjà existante de [Gruchet-le-Valasse](#) où « *il y a une friche d'un ancien logisticien que nous devons exploiter* », poursuit-il.

L'habitat n'est pas épargné non plus. « *Là où autrefois il était possible d'acheter un terrain de 3 000 m² pour une seule habitation, il y aura l'obligation de construire, 6, 8 ou 10 maisons sur cette même*

superficie », détaille Patrick Pesquet. Des exceptions pourront être faites en fonction des contraintes extérieures, comme la présence de cavités, nombreuses sur le territoire.

Patrick Pesquet voit dans ces restrictions une opportunité : « *Plus on s'étale, plus on doit assurer certains services. Par exemple, la sécurité incendie nous oblige à tirer des tuyaux ou prévoir des citernes. Cela à un coût pour la collectivité.* »

Quelle suite pour le PLUi ?

Le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) entre dans sa dernière phase avant adoption définitive. Une série de réunions publiques a été menée depuis le 30 janvier 2025. La dernière se déroule mercredi 26 février 2025 à Rives-en-Seine. Elle aura lieu à la salle de la Tour d'Harfleur à 18 h 30. Ce moment a pour but d'expliquer aux habitants de l'agglomération les règles qui vont s'appliquer dans l'ensemble des communes membres.

Le PLUi sera ensuite mis en délibération à l'occasion du conseil d'agglomération du 1er avril 2025. S'il est adopté, une période d'enquête publique de deux mois débutera. « *Il y aura plusieurs commissaires enquêteurs, au moins trois a priori, qui tiendront de nombreuses permanences* », indique Patrick Pesquet. De cette période découlera forcément un certain nombre de modifications. L'objectif affiché est de pouvoir adopter le PLUi au mois de décembre 2025, pour une entrée en vigueur au 1er janvier 2026.