BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE

PROJET DE CONSTRUCTION « La Prairie »

D'UN ENSEMBLE DE 302 LOGEMENTS

SUR LES PARCELLES N°ZH 146, ZH 149, AB 224, AB 269, AB 270 pour 87 698 m2

Situées Chemin de la Prairie et Chemin de Saint Supplix

L'enquête s'est déroulée du lundi 11 novembre au lundi 2 décembre 2024 inclus

Liste des annexes :

- Annexe 1 : Délibération D UR 2016 22 154 adoptée lors du conseil municipal du 28 novembre 2016, précisant les modalités de la concertation préalable ;

- Annexe 2 : Copie du dossier de concertation préalable remis par la société SEDELKA ;

- Annexe 3 : Copie du dossier de concertation préalable remis par la société FEI ;

- Annexe 4 : Copie des remarques inscrites dans le registre de concertation ;

- Annexe 5 : Flyer diffusé à l'ensemble de la commune (distribution achevée le 23 octobre 2024) ;

- Annexe 6 : Photographie du panneau d'information (2 x 3 m) installé sur site le 22 octobre 2024 ;

- Annexe 7 : Copie de la page mis en ligne sur le site Internet de la mairie le 7 novembre 2024 ;

- Annexe 8 : Reproduction de l'article publié dans Paris-Normandie le 28 octobre 2024.

Préambule :

Le conseil municipal s'est réuni pour adopter des critères précis concernant la procédure de concertation préalable en matière d'urbanisme. Cette décision s'appuie sur plusieurs fondements juridiques : le Code général des collectivités territoriales, l'article L.300-2 III bis du Code de l'environnement, ainsi que la loi ALUR qui a instauré cette procédure de concertation préalable.

Il s'agit de favoriser la participation du public dans les décisions relatives aux questions d'urbanisme notamment quand elles relèvent d'une DPMEC (Déclaration de projet du code de l'environnement), mais également de diminuer le risque de contentieux en permettant au maître d'ouvrage d'adapter son projet en fonction des observations formulées par le public avant le dépôt du permis. Il ne s'agit pas de permettre de s'opposer aux permis de construire si ceux-ci, une fois déposés, sont conformes aux règles d'urbanisme locales, quand bien même le bilan de la concertation serait négatif.

Cette nouvelle procédure permet également d'informer les riverains sur les projets des promoteurs avant le dépôt du permis de construire et permet d'inciter les promoteurs à tenir compte des remarques des riverains pour limiter les nuisances que la construction envisagée pourrait occasionner pour eux.

Sont ainsi soumis, sur le territoire de la commune d'Octeville-sur-mer, à la procédure de concertation préalable prévue à l'article L.300-2 III bis du code de l'environnement, les projets de travaux ou d'aménagements soumis à permis de construire ou permis d'aménager qui conduiraient à créer : - au moins 10 logements sur une unité foncière située sur le territoire communal ; - au moins 200 m2 de locaux d'activités commerciales ou industrielles sur une unité foncière située sur le territoire communale hors zone d'activités.

Face à la nécessité de définir un cadre plus précis, le conseil municipal a trois volets encadrant la concertation :

Premièrement, concernant les moyens de concertation, le pétitionnaire devra :

- mettre en place un registre de concertation au service urbanisme ;
- constituer un dossier de concertation comprenant une présentation des principaux éléments du futur permis et les mentions obligatoires (dates, lieu, déroulé et horaires du service urbanisme).

Deuxièmement, les délais de concertation sont clairement définis :

- une phase d'information préalable d'au moins une semaine ;
- une période de concertation d'au minimum 21 jours ;
- un délai de 21 jours accordé à la commune pour produire le bilan de la concertation.

Troisièmement, l'information du public devra respecter plusieurs modalités :

- l'installation d'un panneau d'information de 2x3 mètres minimum sur la parcelle

concernée, détaillant les informations essentielles du projet ;

- une publicité dans la presse locale (quart de page) ;
- la distribution de flyers format A5, selon deux périmètres distincts :
  - Dans un rayon de 200 mètres pour les projets de 10 à 29 logements ;
  - Sur toute la commune pour les projets de 30 logements et plus ;
- la création d'un espace dédié sur le site internet communal ;
- la mise en place d'une adresse email spécifique pour recueillir les remarques des administrés.

I. Présentation de la procédure de concertation préalable :

Adresse du terrain concerné : chemin de la Prairie et chemin de saint Supplix à Octeville-sur-mer ;

Numéros de parcelle : N° ZH 146 (49 002 m²) ; N° ZH 149 (3 177 m²) ; N° AB 224 (29 564 m²) ; N° AB 269 (5 921 m²) ; N° AB 270 (34 m²).

Projet : construction de 302 logements dont 151 logements sociaux ;

Lieu de la concertation : siège de la mairie d'Octeville-sur-mer – Place du général de Gaulle ;

Déroulement de la concertation : du lundi 11 novembre au lundi 2 décembre 2024 inclus ;

Horaires de la concertation : lundi, mardi, mercredi, vendredi : 8h30-17h ; jeudi : 8h30-14h ;

Opérations préalables à la concertation :

- distribution des flyers (commune entière) : fin le 23 octobre 2024
- implantation du panneau de 2 x 3 m : le 22 octobre 2024
- création du dossier Internet sur le site de la mairie : le 7 novembre 2024
- insertion dans la presse locale : le 28 octobre dans Paris-Normandie

Bilan de la concertation produit par la commune : le 20 décembre 2024.

Documents mis à la disposition du public :

- note sur le contenu du dossier de concertation ;
- note de présentation de la concertation ;
- délibération du conseil municipal du 18 novembre 2016 ;
- document distribué dans les boîtes aux lettres de tous les Octevillais concernés.

II. Visites et observations du public pendant la concertation :

Les visites ont fait l'objet de 10 observations dans le registre.

OBSERVATIONS	REPONSE
Demande de consultation du rapport d'expertise réalisé par E2GEO concernant l'étude géotechnique préalable numéro 1.	
Constat des manquements suivants dans le dossier : absence du rapport d'étude de sol, de l'étude d'impact environnemental et de l'étude des flux de circulation. Interrogation sur la conformité réglementaire des hauteurs de construction. Le dossier ne traite pas les objectifs de logement social.	L'intégralité des études seront consultables dans le cadre de l'enquête publique. Les hauteurs des bâtiments sont les suivantes : ML1 = 13,5 m au faitage (hauteur max réglementaire = 13,5 m) ML2 = 8,75 m au faitage (hauteur max réglementaire = 10,5 m) ML3 = 13,45 m au faitage (hauteur max réglementaire = 13,5 m) La programmation en logement social devra atteindre un minimum de 50% du programme d'habitat selon l'OAP mise à jour dans le cadre de la DPMEC. La programmation Sedelka comprend 101 logements sociaux sur 180 logements au total, soit 56% de logements sociaux.
Expression d'inquiétude concernant la façade ouest des logements semi-collectifs avec balcons surplombant les jardins existants. Questionnement sur la hauteur des bâtiments et le décaissement du terrain au niveau de la voirie actuelle du chemin de Saint Supplix. Demande de précision sur la distance de recul entre la façade ouest et la rue. Préoccupation relative aux nuisances automobiles et à la concentration du trafic sur le chemin de Saint Supplix.	Cette observation concerne le projet FEI le long du chemin Saint Supplix, le projet Sedelka ne comportant que des logements collectifs à proximité de ce chemin. Une étude de circulation et étude acoustique figurent à l'étude d'impact qui sera consultable au cours de l'enquête publique.
Souhaite se positionner sur les maisons individuelles avec jardins privatifs	

Opposition au projet de logements sociaux en raison du coût élevé pour la municipalité, avec une préférence pour le paiement de l'amende. Critique du manque d'espaces verts et de la qualité globale du projet. Volonté de préserver la qualité de vie d'Octeville plutôt que de dégrader le niveau. Préoccupation concernant les nuisances sonores. Nécessité de réviser l'ensemble du projet.	Le projet Sedelka fait la part belle aux espaces verts avec des traitements paysagers de grande qualité. L'emprise au sol des 5 bâtiments présents sur les 3 ML représente une surface 5 864 m^2, soit 11 % de la surface totale du terrain (hors emprise des futures maisons sur les terrains à bâtir)
Demande de précisions concernant les études de sols. Inquiétude exprimée sur la façade ouest des logements donnant directement sur la propriété existante et sur la hauteur des constructions. Préoccupation relative à l'augmentation significative de la circulation dans le secteur.	Cette observation concerne le projet FEI le long du chemin Saint Supplix, à proximité immédiate de la rue Leroux. Une étude de circulation et étude acoustique figurent à l'étude d'impact qui sera consultable au cours de l'enquête publique.
Concernant le projet SEDELKA : questionnement sur le choix d'implantation des logements sociaux à proximité des habitations existantes plutôt que des maisons individuelles. Pour le Macro Lot 2 : absence des distances entre les nouvelles constructions et l'existant sur les plans. Préoccupation concernant la façade donnant directement sur les jardins existants et les nuisances sonores générées par les 32 places de stationnement à proximité immédiate. Interrogation sur la gestion des eaux pluviales, sur la liaison entre l'impasse Bonvoisin et le futur projet contrairement aux engagements initiaux, et sur la pertinence de construire dans une zone présentant des difficultés d'écoulement des eaux.	Afin de minimiser au maximum les vis à-vis avec les maisons existantes, il a été décidé d'implanter les constructions les plus hautes (R+2+C) en bordure de la D31 avec un recul suffisant sur celle-ci pour privilégier la future qualité de vie de ces logements. Le ML2 a été calibré et implanté de façon à générer très peu de vis-à-vis. En effet, les bâtiments sont en R+1+Combles non aménagés pour une hauteur de 8,75m au faitage, soit une hauteur que l'on retrouve sur des maisons individuelles. De plus, les bâtiments sont implantés en quasi-totalité à presque 25m de la limite de propriété sud-ouest avec une distance minimale de 14m pour la pointe sud-ouest du bâtiment B.
Demande de modification du projet pour privilégier l'implantation de maisons individuelles à proximité des habitations existantes, en remplacement des logements à étages, afin de préserver la vue des résidents actuels.	

Reconnaissance de la qualité détaillée du projet tout en maintenant une réserve sur sa réalisation. Critique de la densité excessive des constructions créant une proximité importante entre habitants. Remise en question de la mixité entre collectifs serrés et maisons individuelles. Préoccupation concernant la cohabitation due aux entrées communes donnant sur des espaces partagés puis privatifs. Opposition aux toitures métalliques jugées économiques mais inesthétiques et sources de nuisances sonores. Réserve sur l'utilisation extensive du bois en façade susceptible de noircir. Intérêt particulier pour les enquêtes en tant que riveraine directe du projet. Inquiétude sur la gestion des eaux, considérant la saturation actuelle des terrains et l'impact négatif de l'imperméabilisation supplémentaire des sols.	
Opposition formelle à la construction de logements sociaux pour des raisons de coût municipal, avec préférence pour le paiement de l'amende. Dénonciation de la densité excessive des constructions prévues, source potentielle d'incivilités et de nuisances sonores. Crainte de la perte du caractère villageois et de la tranquillité d'Octeville. Anticipation d'un exode des résidents actuels. Prédiction d'un échec de la cohabitation avec les logements sociaux, poussant notamment les habitants du chemin de la Prairie au départ. Témoignage d'une résidente installée depuis 42 ans dans la commune.	

8 messages ont été reçu sur la boite mail dédié.

Expression de regret concernant la résidence à Octeville si la densité actuelle est maintenue. Demande d'enfouissement immédiat des réseaux électriques, ADSL et téléphoniques. Contestation de l'utilité des deux venelles traversantes, considérées comme sources potentielles de nuisances sans bénéfice de rapprochement vers le bourg. Suggestion de leur suppression pour une meilleure redistribution des	

surfaces. Inquiétude concernant l'écoulement des eaux vers le chemin de la Prairie, avec intention de faire constater l'état de la propriété par huissier avant travaux. Alerte sur le danger de la sortie charretière du PA Sud en raison de la hauteur du talus. Refus des fenêtres en pignon créant des vues plongeantes. Constat du non-respect de l'engagement d'intégration du projet dans son environnement. Propositions d'aménagements : suppression des venelles, augmentation de la surface des terrains du sud PA2, création d'une impasse longeant leur terrain pour la desserte des maisons, et repositionnement des R+C à l'opposé de leur terrain pour éviter les vues plongeantes.	
Reconnaissance de la prise en compte de certaines recommandations précédentes. Critique de la densité excessive par rapport au voisinage existant et de l'augmentation trop importante de population. Demande d'alignement sur le PLH 2018 avec 23 logements par hectare. Préoccupation concernant la sécurité liée au trafic routier avec propositions spécifiques : connexion des routes Michel Morin et Paul Emile Victor, modification de l'accès pour privilégier la D31 plutôt que la route de Montivilliers. Requête de réintégration des garages souterrains et transformation du parking FEI PA3 en infrastructure enterrée. Questionnement sur les matériaux de construction ne respectant pas la continuité architecturale, avec suggestion d'imposer le standing du clos d'albâtres et l'utilisation de tuiles ou ardoises. Inquiétude sur la gestion hydraulique de la prairie et risques de sinistres liés à l'imperméabilisation, avec rappel des articles 640 et 641 du code civil et étonnement sur l'absence de stockage d'eau. Préoccupation concernant les nuisances des aires de jeux avec proposition de suppression ou relocalisation au centre des nouvelles constructions. Suggestion de réorganisation des espaces de voiries douces au profit des parcelles d'habitation. Proposition d'aménagement paysager périphérique anticiper pour créer une	Une étude de circulation sera consultable dans le cadre de l'enquête publique. Une étude pourra être menée avec la commune et l'agglomération pour le réaménagement du carrefour rue Emile Victor et chemin saint supplix. La création des parkings sous-terrain ne s'inscrit dans une démarche de projet vertueux. En effet, ces aménagements ont un fort impact carbone et la création d'espaces en sous-sol non réversibles dans le futur en cas de réduction du trafic automobile n ensemble plus cohérent. L'intégralité des études (acoustique, sol, circulation…) seront consultables au cours de l'enquête publique.

intégration naturelle et limiter les vis-à-vis.	
Constat de l'augmentation significative du nombre de logements depuis la réunion initiale de 2017, avec plus de 115 unités ajoutées. Demande d'adaptation de l'orientation des balcons en fonction des habitations existantes. Questionnement sur la taille insuffisante des surfaces avec proposition de réorganisation en deux groupes de quatre terrains. Rejet de la terminologie "maisons de ville" utilisée par FEI, inadaptée au contexte. Demande de suppression d'un terrain par groupe pour obtenir des surfaces acceptables. Sollicitation de retour au plan du 01/12/2023. Requête d'harmonisation des surfaces PA 2 et PA 4 avec PA 1 à 500m². Inquiétudes multiples : gestion des eaux de ruissellement, risques d'incendie, augmentation du trafic automobile. Demande de déviation vers la D31. Questions sur la circulation dans le lotissement de la Prairie en impasse, la gestion du chantier, le stationnement du collectif PC, la clarté des places de stationnement SEDELKA. Demande de précisions sur la terminologie des aménagements SEDELKA. Interrogations sur la responsabilité de l'entretien des espaces verts, l'installation de caméras de surveillance, les nuisances des aires de jeux, la capacité des réseaux d'égouts et des écoles. Préoccupation sur le processus de prise en compte des remarques des habitants, le calendrier d'information et la crainte que le dépôt des permis ne mette fin à la concertation.	Le projet a été longuement concerté avec la commune et conforme à la DPMEC en cours d'instruction. L'implantation et la hauteur des bâtiments a été élaboré au regard du tissu existant afin de limiter au maximum les vis-à-vis et les nuisances avec les habitations existantes tout en s'efforçant d'offrir un cadre de vie qualitatif pour les futurs habitants. Les diverses études seront consultables au cours de l'enquête publique.
Inquiétude exprimée concernant le volume important de nouveaux logements dans la commune et les projets déjà en cours. Suggestion de suspendre temporairement la création de logements pour privilégier le développement commercial du centre-ville. Questionnement sur la constructibilité de la zone du chemin de la Prairie et sur son éventuelle réservation comme zone d'atterrissage d'urgence pour les petits avions en cas de problème à l'aéroport.	Ne peut se prononcer sur de tels questionnements qui concerne directement la commune et l'agglomération

Expression d'inquiétude concernant la modification du panorama paysager initialement choisi par les résidents. Opposition au projet dans sa configuration actuelle en raison d'une densité d'habitations excessive et d'infrastructures insuffisantes. Demande de réduction du nombre d'habitations et de création d'un nouvel accès routier reliant la zone à la rocade.	L'objectif est de répondre au développement de la Commune, avec une offre de logement avec une densité moyenne (35 Logements/hectare), dont une grande part de logements à vocation sociale (prévisionnel de 50%). Soit un nombre total de logement compris entre 300 à 330 logements.
Volonté de préservation maximale des terres agricoles et des espaces verts. Préoccupation concernant la concentration et la densité excessive des logements dans la zone, entraînant un accroissement trop important de la population. Non-conformité de la hauteur des bâtiments avec le PLU. Inadéquation des matériaux avec la continuité architecturale locale, nécessitant l'imposition d'un cahier des charges pour les futures constructions. Demande d'étude hydraulique indépendante en raison des risques importants d'inondation. Inquiétude sur la sous-estimation de l'impact sur la circulation et les nuisances pour les résidents actuels. Remise en question de l'utilité des venelles donnant sur le chemin de la Prairie. Critique de la proximité des aires de jeux avec les habitations existantes.	L'objectif est de répondre au développement de la Commune, avec une offre de logement avec une densité moyenne (35 logements/hectare), dont une grande part de logements à vocation sociale (prévisionnel de 50%), soit un nombre total de logement compris entre 300 à 330 logements. Les hauteurs des bâtiments sont les suivantes : ML1 = 13,5 m au faitage (hauteur max réglementaire = 13,5 m) ML2 = 8,75 m au faitage (hauteur max réglementaire = 10,5 m) ML3 = 13,45 m au faitage (hauteur max réglementaire = 13,5 m) Une étude de circulation et étude acoustique Figurent à l'étude d'impact qui sera consultable au cours de l'enquête publique.
Questionnement sur la densité de 35 logements par hectare jugée inadaptée au caractère villageois, avec crainte de déséquilibrer l'harmonie d'Octeville sur mer. Préoccupation concernant l'augmentation du trafic, des nuisances sonores et la surcharge des infrastructures existantes non dimensionnées pour cet afflux. Suggestion d'ajustement de la densité selon les normes du PLH 2018. Recommandation de plantation anticipée des haies paysagères pour préserver l'intimité des riverains avant l'arrivée des habitants. Remise en question des venelles jugées problématiques en termes de sécurité, risquant de devenir des zones de rassemblement inapproprié ou des	L'objectif est de répondre au développement de la Commune, avec une offre de logement avec une densité moyenne (35 logements/hectare), dont une grande part de logements à vocation sociale (prévisionnel de 50%). Soit un nombre total de logement compris entre 300 à 330 logements. Une étude de circulation sera consultable dans le cadre de l'enquête publique. La 1ère phase de travaux d'aménagement permettra d'anticiper la plantation des divers végétaux.

échappatoires pour actes malveillants, sans valeur ajoutée réelle vu l'impasse du chemin de la Prairie. Opposition formelle au projet. Demande spécifique de réduction de la largeur de la venelle nord du chemin de la Prairie avec sécurisation par plots paysagers pour empêcher l'accès aux deux-roues. Souhait de préservation de l'éclairage limité actuel favorable à la faune nocturne, avec demande d'une réflexion sur des choix d'éclairage à impact minimal.	
Expression d'un sentiment d'inégalité de traitement concernant les mesures d'atténuation d'impact, étant l'un des deux seuls pavillons affectés par le semi-collectif avec proximité immédiate et vis-à-vis direct sur jardins et fenêtres. Demande d'équité de traitement avec les autres riverains et questionnement sur l'absence de pavillons plutôt que du semi-collectif face à leur propriété. Inquiétude concernant l'augmentation de la circulation automobile sur le chemin de Saint Supplia et ses nuisances associées. Sollicitation d'un itinéraire alternatif pour éviter la concentration du flux automobile devant leur propriété.	L'observation concernant les vis-à-vis génèré par les semi collectifs concerne le projet FEI. Une étude de circulation et étude acoustique Figurent à l'étude d'impact qui sera consultable au cours de l'enquête publique

1 courrier a été reçu pendant l'enquête.

Remise en question des 11 sorties de maisons sur le chemin de la Prairie dans le permis d'aménager 1, avec proposition alternative de réduction de 6 sorties par création d'une voie intérieure entre PA1 et PA3. Conservation possible du cheminement piéton tout en limitant le stationnement sauvage sur le domaine public pour préserver la tranquillité des riverains du chemin de la Prairie. Suggestion de suppression de la voie piétonne pour rediriger les 11 pavillons vers la voie principale.	

III. Synthèse des observations reçues :

19 visites et e-mail ont fait l'objet de 68 observations.

A. Densité et intégration urbaine (15 observations)

- Inquiétude sur la densité excessive (35 logements/hectare)
- Demande d'alignement sur le PLH 2018 (23 logements/hectare)
- Non-respect de la continuité architecturale locale
- Impact visuel sur le paysage existant
- Questionnement sur la hauteur des bâtiments

B. Circulation et infrastructures (18 observations)

- Préoccupation majeure sur l'augmentation du trafic
- Demande de création d'accès alternatifs (notamment vers la D31)
- Interrogation sur la capacité des infrastructures existantes
- Questionnement sur la pertinence des venelles
- Problématique du stationnement

C. Aspects environnementaux (12 observations)

- Gestion des eaux pluviales et risques d'inondation
- Préservation des espaces verts et terres agricoles
- Demande d'études hydrauliques indépendantes
- Questions sur l'éclairage et son impact sur la biodiversité

D. Nuisances et cadre de vie (11 observations)

- Inquiétudes sur les vis-à-vis et l'intimité des riverains
- Préoccupations concernant les nuisances sonores
- Impact des aires de jeux sur le voisinage
- Questions sur l'entretien des espaces communs

E. Aspects sociaux et économiques (8 observations)

- Débat sur les logements sociaux et leurs coûts
- Interrogation sur la capacité des équipements publics (écoles)
- Préoccupation sur la préservation du caractère villageois
- Questions sur la sécurité et la surveillance

F. Processus de concertation (4 observations)

- Demande de suivi des modifications du projet
- Questionnement sur la prise en compte des remarques
- Inquiétude sur la finalité de la concertation après dépôt des permis