

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE
MODIFICATION N° 5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
D'OCTEVILLE SUR MER**

Du 5 mars 2018 au 19 mars 2018



**RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE ET
CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE
ENQUETEUR (Marianne Azario)**

MAITRE D'OUVRAGE : LA COMMUNE D'OCTEVILLE SUR MER

Décision du Tribunal Administratif du 4 décembre 2017

Arrêté du Maire d'Octeville sur Mer du 14 février 2018

TOME 1 RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

Préambule.....	3
I OBJET DE L'ENQUETE.....	3
1. Cadre juridique	3
Textes législatifs et réglementaires afférents à la modification du PLU	3
Textes législatifs et réglementaires afférents à l'enquête publique.....	4
2. Projet de modification du PLU d'Octeville sur Mer.....	4
CARACTERISTIQUES DU PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	4
COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE.....	5
// ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	10
1. La désignation et phase préparatoire de l'enquête	10
2. Les modalités de l'enquête	11
3. La publicité	11
4. Les permanences.....	12
5. La clôture de l'enquête.....	12
/// ANALYSE DES OBSERVATIONS	12
1. Analyse quantitative des observations	12
2. Analyse qualitative des observations.....	13

TOME 2 CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET DE MODIFICATION N° 5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME D'OCTEVILLE SUR MER

ANNEXES :

- Procès-verbal des observations (annexe 1)
- Mémoire en réponse de la commune d'Octeville sur Mer (annexe 2)

Tome 1 : Rapport d'Enquête Publique

Préambule : Octeville-sur-mer est une commune littorale située sur le bord du pays de Caux en Seine-Maritime, elle s'étend sur un vaste territoire de 2037 hectares et comprend 5 910 habitants (INSEE au 01/01/2016). Elle est située à proximité immédiate de la ville du Havre (classée au patrimoine mondial de l'Unesco) et non loin d'Etretat.

La commune est constituée d'un centre-bourg et de treize hameaux dispersés dans la campagne. En tant que premier espace de respiration au nord du Havre, Octeville-sur-Mer offre des fonctions urbaines diversifiées lui assurant une grande attractivité résidentielle liée au cadre naturel et rural, à un excellent niveau d'équipements et à une desserte facilitée par son armature viaire orientée nord-sud et est-ouest. En effet la proximité havraise, la présence du littoral, le caractère rural dégagé par la commune, son dynamisme commercial et sa pluralité d'équipements publics attirent des citoyens désirant un cadre résidentiel dans une commune possédant un grand nombre de services. L'image de cette commune est ainsi « une petite ville à la campagne » dont les objectifs de développement vers le centre-bourg et la protection des hameaux ont été définis dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) adopté le 3 avril 2013, la commune étant couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) « Le Havre Pointe de Caux-Estuaire ».

Aujourd'hui la commune souhaite faire évoluer un certain nombre de dispositions réglementaires et poser des principes d'aménagement sur les quartiers appelés à être urbanisés, ce dans le respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU lequel précise que la qualité du cadre vie d'Octeville-sur-Mer est une donnée fondamentale de son attractivité et une revendication forte de ses habitants, avec un enjeu majeur de maintenir les trois composantes fondatrices que sont l'ambiance littorale, la diversité des paysages agricoles et l'identité du bourg.

La commune a par ailleurs engagé la révision de son PLU en 2017.

I) OBJET DE L'ENQUETE

L'enquête porte sur le projet de modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Octeville sur Mer.

1. CADRE JURIDIQUE

Textes législatifs et réglementaires afférents à la modification du PLU de Sotteville-lès-Rouen

La modification du Plan Local d'Urbanisme est engagée à l'initiative du Maire qui établit le projet de modification. Le Maire d'Octeville sur Mer a prescrit la modification du PLU par délibération n°2017 22 142 du 20 novembre 2017.

Le projet de modification du PLU est soumis à enquête publique au titre de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme lorsqu'il a pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan.
- Soit de diminuer ces possibilités de construction.
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Textes législatifs et réglementaires afférents à l'enquête publique

L'enquête publique est régie par le code de l'environnement (chapitre III du titre II du livre I) notamment par les articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27.

« L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision ».

En l'espèce l'enquête publique a été prescrite par arrêté du Maire d'Octeville sur Mer n° 2018 22 002 du 14 février 2018.

Il convient de noter que la commune avait fait le choix, conformément aux dispositions du code de l'environnement (article L.123-9) de procéder à une enquête publique sur 15 jours.

Avant l'ouverture de l'enquête publique, le projet de modification est notifié au Préfet, au président du Conseil Régional, au président du Conseil Général ainsi qu'aux organismes mentionnés aux articles L.132-7 à L.132-9 du code de l'urbanisme ; le projet de modification du PLU d'Octeville sur Mer a été notifié le 15 février 2018.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 5 mars 2018 au lundi 19 mars 2018. A l'issue de l'enquête publique le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de la commune d'Octeville sur Mer.

2. PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME D'OCTEVILLE SUR MER

Propos liminaires sur l'élaboration du projet de modification du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme d'Octeville sur Mer a été approuvé par délibération du 3 avril 2013, il a déjà fait l'objet de quatre modifications en 2014, 2015 et 2016. Le présent projet constitue la modification n° 5 du PLU d'Octeville sur Mer et est justifié par la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs identifiés par la commune pour son développement futur en terme d'habitat, par l'évolution du règlement, l'évolution du zonage pour la réalisation d'un équipement d'intérêt général, l'adoption de chartes de développement durable et chromatique pour les façades et clôtures.

Il convient de noter que parallèlement la commune a engagé la révision générale de son PLU en 2017 pour une approbation annoncée dans le dossier soumis à la présente enquête en 2020.

CARACTERISTIQUES DU PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME D'OCTEVILLE SUR MER

L'OBJET DU PROJET DE MODIFICATION

Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme d'Octeville sur Mer vise à :

- La mise en place d'Orientations d'Aménagements et de Programmation
- La modification du zonage UH en UE au sud de la commune permettant la réalisation d'un équipement d'intérêt général sur la parcelle ZM322
- L'adoption d'une charte chromatique pour les façades et les clôtures en annexe du Plan local d'urbanisme
- L'adoption d'une charte de développement durable en annexe du plan local d'urbanisme
- L'apport de changements partiels au règlement dont :
 - L'adaptation au contexte local de l'emprise au sol et des prospects
 - La suppression de la prise en compte des PTZ (prêts à taux zéro) dans les secteurs de mixité sociale et la précision de la règle des 1/3 de logements sociaux dans les programmes supérieurs ou égaux à 6 logements
 - La distinction entre les constructions existantes et les nouvelles constructions notamment en termes d'aspect extérieur
 - La modification des normes de stationnement afin d'adapter les règles au projet de centre-bourg, notamment pour les commerces
 - La mise en place d'emplacements réservés

COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

Préambule : les pièces du dossier sont présentées et comportent le cas échéant une analyse du commissaire enquêteur sur le document.

❖ **PIECES ADMINISTRATIVES :**

- Arrêté du 14/02/2018,
- Délibération du 12/02/2018,
- Délibération du 27/11/2017,

❖ **PIECE 1 NOTICE DE PRESENTATION :**


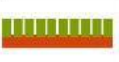









C'est un document de 56 pages qui décline les éléments suivants :

- L'encadrement des nouvelles opérations issues de l'étude centre-bourg par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les secteurs suivants :

Une OAP sur la zone de l'Estran, secteur en entrée de ville de 3,6 hectares, objectif de 110 logements avec une densité de 27 de 110 logements à l'hectare, une mixité sociale allant de 33% à 50%, un phasage souhaité de l'est vers l'ouest.

Schéma ci-dessous :



-  Axes principaux existants
-  Voirie type 1 - Rue Michel Morin voie double sens avec stationnement longitudinal, axe principal existant à requalifier avec des cheminements piétons qualitatifs et une trame éco-paysagère (noue)
-  Voirie type 2 : sens unique à 30 km/heure avec stationnement longitudinal d'un seul côté et trottoirs plantés
-  Schéma de principe des cheminements piétons à créer
-  Cheminements piétons existants ou à conforter
-  Espaces verts à conserver ou à créer et à mettre en réseau
-  Stationnement en poche. Pour le stationnement longitudinal, se référer aux profils des types de voirie
-  Habitat - typologie attendue : logements intermédiaires, en collectif R+2+C
-  Habitat - typologie attendue : logements intermédiaires, en collectif R+1+C
-  Habitat - typologie attendue : maisons accolées ou en bande, R+1+C
-  Merlon paysager

Une OAP sur la zone de la Prairie, secteur actuellement fermé à l'urbanisation sis au nord de la commune accessible par le chemin de St Supplix et le chemin de la Prairie sur 8,7 hectares, objectif de 175 à 210 logements avec une densité de 23 logements à l'hectare, une mixité sociale de 50% du programme.

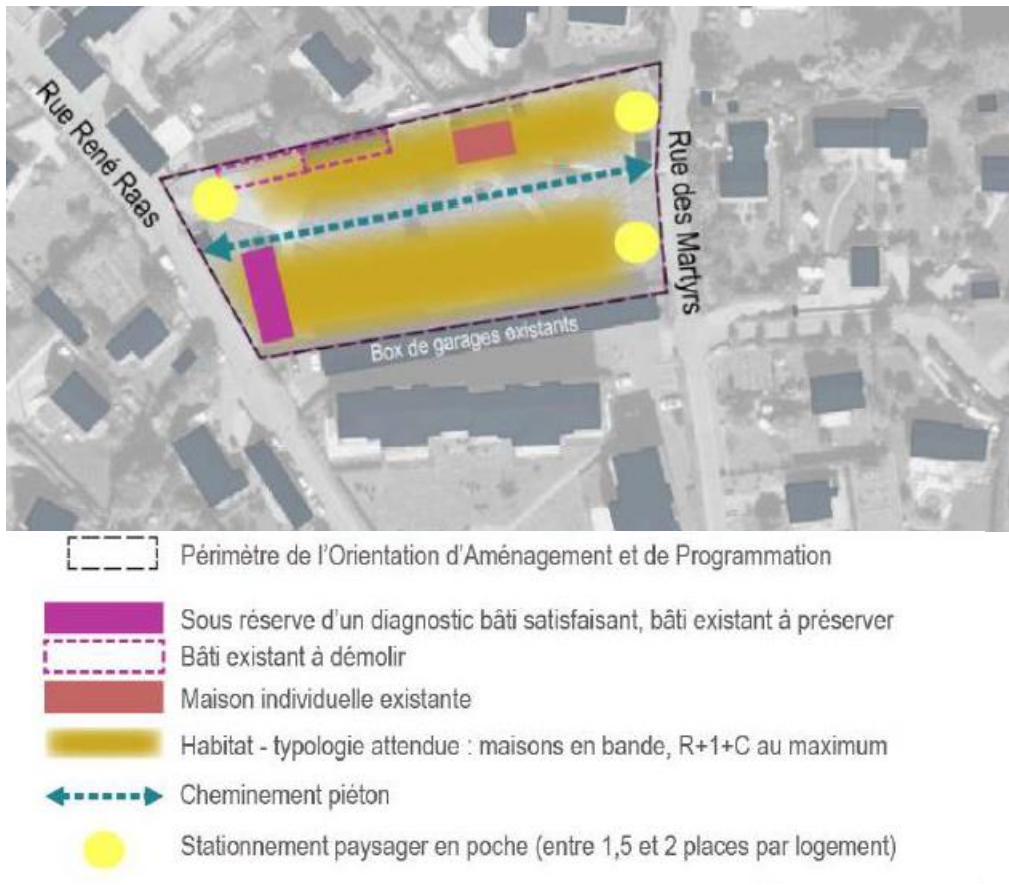
Schéma ci-dessous :



- Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Axes principaux existants
- Voirie type 1 : voie double sens avec stationnement longitudinal, axe principal existant à requalifier avec des cheminements piétons qualitatifs et une trame éco-paysagère (noüe)
- Voirie type 2 : voie sens unique à créer, stationnement longitudinal
- Voirie type 3 : voie partagée à sens unique à créer
- Schéma de principe des cheminements piétons à créer
- Cheminements piétons existants
- Espaces verts à conserver ou à créer et à mettre en réseau
- Habitat - typologie attendue : logements intermédiaires, en collectif R+2+C
- Habitat - typologie attendue : logements intermédiaires, en collectif R+1+C
- Habitat - typologie attendue : maisons accolées ou en bande, R+1+C
- Habitat - typologie attendue : lots libres, R+1+C
- Merlon paysager

Une OAP sur la ferme de la rue René Raas, secteur sur deux parcelles pour une surface totale de 5243 m², accessibles par la rue Raas et la rue des Martyrs, objectif de logements non précisé, mixité sociale de 1/3 du programme.

Schéma ci-dessous :



Analyse du commissaire enquêteur : Les OAP sont bien présentées, elles sont accompagnées dans la notice de présentation de tableaux reprenant les prescriptions et recommandations afférentes.

- Modification du zonage pour une parcelle au sud de la commune :

Il s'agit d'une parcelle en limite de la commune du Havre, à proximité immédiate de l'Hôpital Privé de l'Estuaire (HPE), ce changement de zonage permettra la réalisation d'un équipement d'intérêt général.

Analyse du commissaire enquêteur : l'information n'est pas délivrée dans la notice mais il est probable que l'équipement soit en lien avec l'Hôpital Privé de l'Estuaire.

- Adoption d'une charte chromatique pour les façades et les clôtures en annexe du Plan Local d'Urbanisme :

Le document permet à partir de photos d'habitations et de prises de vue sur la commune d'Octeville de justifier la volonté de la commune d'améliorer l'intégration des constructions dans le paysage, le guide propose également un nuancier.

Analyse du commissaire enquêteur : le document est rédigé de façon pédagogique et compréhensible.

- Adoption d'une charte de développement durable en annexe du plan local d'Urbanisme :

Ce document conséquent de 135 pages est annexé au PLU dans la poursuite d'une approche environnementale de l'urbanisme voulue par la commune sur les secteurs identifiés à l'aménagement, il répond aux objectifs d'opérations denses intégrant une réflexion sur la forme, la densité, les typologies d'habitat, d'habitations durables, de gestion de l'espace et des ressources, d'aménagement des espaces publics, de liens inter-quartiers.

Analyse du commissaire enquêteur : Le document aborde tous les champs de l'urbanisme dans une approche environnementale, il est rédigé de façon pédagogique et est largement illustré, ce qui rend sa lecture accessible à tous.

- Les changements réglementaires

La commune souhaite apporter un certain nombre d'évolutions du règlement pour les secteurs de hameaux en matière d'emprise au sol, d'implantation des constructions, de hauteur, de toitures. L'ensemble de ces changements apportés au règlement relève d'une volonté de la commune d'encadrer, de maîtriser, de freiner le développement des constructions dans les zones de hameaux, de manière à mettre l'accent sur le centre-bourg pour les nouvelles constructions. Pour ce faire la commune a réalisé une étude de densification sur son territoire, ce qui lui a permis d'affiner les nouvelles dispositions à un volume de constructions souhaité sur les hameaux.

Dans le même temps la commune fait évoluer l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme pour les constructions existantes en introduisant le principe dérogatoire de non aggravation de la non-conformité.

Les autres évolutions réglementaires concernent les extensions et annexes dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités, la règle de servitude de mixité sociale, les règles de stationnement en centre-bourg, les constructions à usage agricole en zone naturelle, la récupération des eaux pluviales, l'ajout de 3 emplacements réservés pour élargissement de voiries.

Analyse du commissaire enquêteur : la commune justifie bien dans la notice de la volonté de freiner l'urbanisation sur les hameaux au profit de l'urbanisation du centre-bourg, avec les impacts en termes de voirie, réseaux, circulation, sécurité et paysage de cette accélération de constructions sur les hameaux. En effet cette commune de par sa morphologie particulière avec 13 hameaux largement dispersés sur le territoire, le fait qu'elle soit encadrée par deux départementales dont la RD940 à fort trafic routier, une pression foncière forte du fait de sa situation géographique à proximité du Havre, l'application de la Loi Littoral, une activité agricole et en particulier maraichère très présente ; induit une attention particulière à son développement.

D'une manière globale cette notice de présentation était claire et précise pour la bonne qualité de l'information délivrée au public. Il convient de noter que dans la notice la commune avait repris l'ensemble des dispositions du document constitutif des OAP, ce qui permettait au public de trouver toutes les informations nécessaires à la bonne compréhension de ce projet dans la notice de présentation.

- ❖ **PIECE 2 REGLEMENT D'URBANISME**
- ❖ **PIECE 3 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**
- ❖ **PIECE 4, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4 PLANS DE ZONAGE**
- ❖ **PIECE 6 DROIT DE PREEMPTION URBAIN**
- ❖ **AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES** : La chambre d'agriculture de Seine Maritime et le comité régional de la Conchyliculture ont produit leurs remarques à la faveur de cette enquête publique.

Analyse du commissaire enquêteur : Les avis sont favorables avec toutefois deux réserves émises par la chambre d'agriculture.

II) ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

1. LA DESIGNATION ET PHASE PREPARATOIRE DE L'ENQUETE

La désignation

M. le Maire d'Octeville sur Mer a sollicité le 20 novembre 2017 auprès du tribunal administratif de Rouen, la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Octeville sur Mer.

M. le Président du tribunal administratif de Rouen a, par décision n° E17000172/76 en date du 4 décembre 2017, désigné Marianne Azario en qualité de commissaire enquêteur.

La phase préparatoire

Réunions avec le maître d'ouvrage :

- Le 18/12/2017 à la mairie d'Octeville avec monsieur Julien Duprat en charge de ce dossier. A la faveur de cette réunion, sont arrêtés en concertation entre le commissaire enquêteur et l'autorité organisatrice, les dates de l'enquête, les modalités pratiques d'organisation, les moyens de communication autour de l'enquête publique, les éléments constitutifs de l'arrêté et de l'avis d'enquête. Cette réunion permet au commissaire enquêteur d'attirer l'attention de la collectivité sur la durée de l'enquête qui doit s'accompagner d'un bon dispositif d'information des habitants autour de l'enquête publique. La commune s'engagera sur la tenue d'une réunion publique avant le démarrage de l'enquête ainsi que sur un boitage complet de la commune.
- Le 25/01/2018 échange téléphonique entre Monsieur Duprat et le commissaire enquêteur pour suivre l'évolution du dossier d'enquête publique.
- Le 22/02/2018 réunion publique en soirée organisée par la commune, à laquelle le commissaire enquêteur assiste en qualité de simple auditeur. Cette réunion à laquelle assistaient 200 personnes a permis à la commune de présenter le projet de modification du PLU, la procédure d'enquête publique, et aux habitants d'intervenir.
- Le 26/02/2018 réunion avec Monsieur Duprat, paraphe du registre d'enquête, organisation pratique de l'enquête et visite de la commune par le commissaire enquêteur.
- Le 19/03/2018 en matinée réunion avec Monsieur Duprat pour faire le point sur les contributions reçues à l'enquête.

2. LES MODALITES DE L'ENQUETE

L'arrêté d'enquête publique

M. le Maire d'Octeville sur Mer, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, a pris un arrêté en date du 14 février 2018 afin de prescrire l'enquête publique afférente au projet de modification du PLU d'Octeville sur Mer. Cette enquête s'est déroulée du lundi 5 mars 2018 au lundi 19 mars 2018.

Lieux d'enquête

En concertation entre le maître d'ouvrage et le commissaire enquêteur, les pièces du dossier d'enquête (dossier complet et registre) ont été tenues à la disposition du public au siège de l'enquête défini à la mairie d'Octeville sur Mer, place du général de Gaulle. 76930 Octeville-sur-mer.

Le dossier était également disponible sur le site internet <http://www.octevillesurmer.fr/modification-n5-du-plan-local-durbanisme/> ainsi que sur un poste informatique en mairie d'Octeville-sur-mer aux heures et jours d'ouverture au public.

Modalités de dépôt des observations par le public

Conformément à l'article 3 de l'arrêté du 14 février 2018, les observations, propositions du public pouvaient être :

- Consignées dans le registre d'enquête mis à disposition au siège de l'enquête à la mairie d'Octeville-sur-mer.
- Adressées par courrier postal à Mme le commissaire enquêteur à la mairie d'Octeville-sur-mer.
- Adressées par courrier électronique à l'adresse : enquetepublique@octevillesurmer.fr Il convient de préciser qu'un dispositif de réception des courriers électroniques avait été défini entre la commune et le commissaire enquêteur.
- Produites en venant rencontrer le commissaire enquêteur à la faveur des trois permanences effectuées en mairie d'Octeville-sur-mer.

3. LA PUBLICITE

Conformément à l'article 7 de l'arrêté du 14 février 2018, les formalités de publicité étaient les suivantes :

- Un avis au public est publié par voie de presse au moins quinze jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans les journaux diffusés dans le département : Le Havre Presse (édition des 16 février 2018 et 9 mars 2018) et Le Courrier Cauchois (édition des 16 février 2018 et 9 mars 2018).
- Un avis au public est affiché au moins quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de cette enquête sur les panneaux prévus à cet effet au siège de l'enquête, à la mairie d'Octeville-sur-Mer. Un avis au public ainsi que l'arrêté d'enquête publique sont consultables sur le site internet de la commune d'Octeville-sur-Mer.

4. LES PERMANENCES

3 permanences ont été tenues par le commissaire enquêteur :

- **Lundi 5 mars 2018 de 9h à 12h.**
- **Mercredi 14 mars 2018 de 16h à 19h.**
- **Lundi 19 mars 2018 de 14h à 17h.**

Les permanences ont été prolongées par le commissaire enquêteur afin d'accueillir les riverains.

5. LA CLOTURE DE L'ENQUETE

L'enquête s'est achevée le lundi 19 mars 2018 à 17 heures 30, le commissaire enquêteur a clôturé et récupéré le registre d'enquête mis à disposition en mairie d'Octeville-sur-Mer.

Remise du procès-verbal des observations recueillies à la faveur de l'enquête

Le commissaire enquêteur a remis au maître d'ouvrage à la faveur d'un rendez-vous avec M. Derré directeur général des services de la commune, le procès-verbal des observations en date du 23 mars 2018. Ce document est annexé au présent rapport d'enquête (annexe n° 1).

Réception du mémoire en réponse du maître d'ouvrage et remise du rapport d'enquête et des conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur

Le mémoire en réponse du Maire d'Octeville-sur-Mer a été transmis au commissaire enquêteur le 30 mars 2018 par courriel et par courrier postal le 4 avril 2018. Ce document est annexé au présent rapport d'enquête (annexe n° 2).

Le commissaire enquêteur a remis son rapport et conclusions motivées et avis au maître d'ouvrage le mardi 10 avril 2018.

III) ANALYSE DES OBSERVATIONS

1. ANALYSE QUANTITATIVE DES OBSERVATIONS

Il est produit deux tableaux, le premier indique la fréquentation des permanences, le second la répartition des contributions.

Permanence du 5 mars 2018 (9 personnes)	Permanence du 14 mars 2018 (8 personnes)	Permanence du 19 mars 2018 (7 personnes)
M. Bardou	M. et Mme Charles	Mme François
M. Malandain	M. Lemaître	M. Pernel
M. Bigot (Association Protégeons l'Identité d'Octeville-sur-Mer- APIOSM)	Mme Villamaux	M. Jaffrezic
M. Le Piller et M. Bénard	M. Lefrancois	Mme Marie
M. et Mme Grandserre	Mme Martin	M. et Mme Dilard
2 aménageurs fonciers (Sté FEI)	Mme Lambert	M. Régis Richard
	M. Barthelemy	

Contributions sur registre	Contributions par courriel	Contributions orales	Contributions par courrier
0	4 (M.Bacor, M.Tessier, M.Bigot-APIOSM, M.Vallois)	24	3 (M.Bacor, Chambre d'Agriculture, Comité régional de la Conchyculture)

2 ANALYSE QUALITATIVE DES OBSERVATIONS

Les observations sont analysées par thème, avec la transcription de ces observations telles qu'elles figurent dans le procès-verbal (cf. annexe 1 du rapport), la réponse du maître d'ouvrage telle qu'elle figure dans le mémoire en réponse (cf. annexe 2 du rapport) et l'analyse du commissaire enquêteur.

Afin de faciliter la lecture de ce chapitre, les observations apparaissent en gras, les réponses du Maire d'Octeville-sur-Mer apparaissent en bleu et l'analyse du commissaire enquêteur apparait en italique.

Il convient de noter que certaines contributions ne portent pas directement sur les éléments constitutifs de la modification n° 5 du PLU soumise à la présente enquête publique mais relèvent davantage d'une procédure de révision du PLU que la commune a par ailleurs engagée en 2017. C'est pourquoi les observations qui ont été nombreuses sont ventilées selon qu'elles portent directement ou non sur le projet, et regroupées de façon thématique afin d'en améliorer la lecture. Il est ensuite présenté les questions du commissaire enquêteur.

1. CONTRIBUTIONS SUR LES ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA MODIFICATION N° 5 DU PLU

1.1 La procédure d'enquête publique :

➤ Il est soulevé l'insuffisance

- **Des permanences effectuées par le commissaire enquêteur.**
- **De l'information relayée par la commune sur l'enquête publique (exemple des panneaux déroulants sur la commune).**

Réponse du Maire d'Octeville-sur-Mer : Eu égard au fait que l'enquête publique s'est déroulée sur 15 jours et non 30, le nombre de permanences effectuées par le commissaire est resté identique à l'accoutumée. Concernant l'information faite auprès des administrés de la commune, plusieurs dispositifs ont été mis en place, à savoir :

- Un courrier envoyé à chaque octevillais les invitant à participer à la réunion publique du jeudi 22 février 2018 à 18h30 à la salle Michel Adam. Ce même courrier mentionnait les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête publique ainsi que les dates et heures de permanence du commissaire enquêteur.
- L'affichage en mairie, au service instructeur et sur la page d'accueil du site internet de la commune de l'avis d'enquête publique au format A2 jaune.
- La parution dans 2 journaux locaux de l'arrêté d'enquête publique.
- L'affichage de l'arrêté d'enquête publique dans les espaces prévus à cet effet (panneaux d'affichage)

Ces informations multiples vont au-delà des obligations légales.

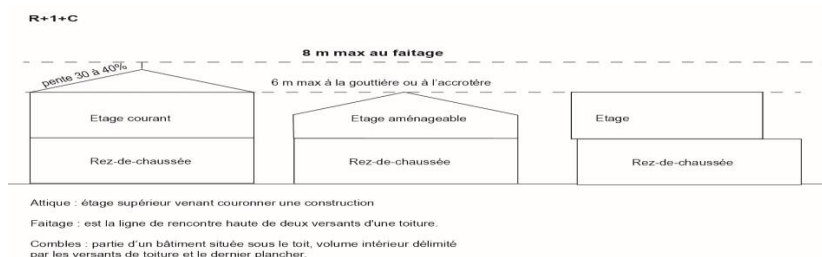
Analyse du commissaire enquêteur : Effectivement le dispositif légal prévoit des insertions légales de l'avis d'enquête dans deux journaux au minimum 15 jours avant le début de l'enquête et un rappel dans les huit premiers jours de l'enquête ainsi que l'affichage de l'avis d'enquête sur les panneaux prévus à cet effet en mairie au moins 15 jours avant le démarrage de l'enquête. C'est donc la réunion publique et le courrier envoyé à chaque Octevillais qui ont accompagné ce dispositif légal pour la bonne information du public, ce dont se félicite le commissaire enquêteur. Il demeure que la remarque sur l'absence de cette information sur les panneaux déroulants de la commune est justifiée. S'agissant du délai de l'enquête réduit à 15 jours, la commune a usé d'une possibilité nouvellement offerte par le code de l'environnement et il est exact que sauf exception une enquête de modification de PLU sur 30 jours donne lieu également à 3 permanences du commissaire enquêteur.

1.2 La mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les secteurs de l'Estran, de la Prairie, de la ferme rue Raas :

➤ S'agissant des prescriptions en matière de typologies de bâti :

- Les OAP prévoient un bâti en R+1+C, il avait été présenté dans les ateliers organisés en mai 2017 par la commune en présence du cabinet d'études « Emulsion » une implantation du bâti en R+1 ou R+C sur la frange qui borde le lotissement de la prairie, ce pour tenir compte du bâti existant, en particulier du domaine d'Auteuil, pour tenir compte de la différence de niveau de terrain et du souhait des habitants. Une présentation avait été faite en octobre 2017 évoquant pour la première fois un bâti de type R+1+C, il aurait été indiqué aux riverains qu'il s'agissait d'une erreur qui serait rectifiée dans les documents de la modification du PLU. Plusieurs riverains intervenus à l'enquête interrogent la commune sur ce point : **Pourquoi le projet a-t-il évolué ? Pourquoi la demande des habitants n'est-elle plus prise en compte ?**

Réponse du Maire d'Octeville-sur-Mer : Il a été inséré dans l'OAP deux dessins donnant des indications de hauteur. Ces dessins donnent les prescriptions pour les R+1+C et peuvent faire l'objet d'un ajustement. La définition des hauteurs constructibles est la clef d'entrée pour définir le bâti. Il avait été souvent répondu en réunion publique que les bâtiments aux abords étaient parfois, eux aussi, équivalents à des constructions de 2 étages avec des combles aménagés. L'une des pistes serait donc d'abaisser la hauteur maximale du faitage à 8 mètres pour les constructions à R+1+C que le bâtiment soit avec une toiture pentue ou avec un attique. Une définition du R+1+C sera ajouté à l'OAP et les croquis suivants remplaceront ceux de l'OAP :



Analyse du commissaire enquêteur : Je note que le maître d'ouvrage prend en compte l'inquiétude des riverains sur la hauteur du bâti en terme d'intégration dans l'environnement existant, en abaissant d'un mètre la hauteur maximum autorisée s'agissant des R+1+C. Je pense que c'est un bon compromis entre le souhait d'intégrer le nouveau bâti en harmonie avec le bâti existant et la volonté de permettre une diversité architecturale pour les futurs projets.

- **La représentation graphique du bâti de type R+1 en pages 14 et 26 de la notice de présentation présente un schéma (sur la gauche du document) qui manque de clarté, laissant penser que la toiture mono-pente est autorisée.**

Réponse du Maire d'Octeville-sur-Mer : Les traits pointillés sont les traits guides pour les mesures. Ils ne correspondent pas une toiture mono-pente. Pour davantage de clarté ces traits sont retirés des schémas proposés dans les OAP. (voir nouveau croquis ci-dessus).

Analyse du commissaire enquêteur : la clarté évite toute interprétation possible.

➤ *S'agissant des prescriptions en matière de production de logements :*

- **Combien de logements sont envisagés sur l'aménagement de la ferme Raas ? (l'information est donnée au public pour les deux autres OAP, pas pour celle-ci).**

Réponse du Maire d'Octeville-sur-Mer : A la différence des zones de la Prairie et de l'Estran, l'OAP de la ferme rue René Raas ne mentionne pas le nombre de logements. Les réflexions portant sur le nombre de logements sur les zones de la Prairie, de l'Estran, ainsi qu'à long terme pour les hautes vallées qui aujourd'hui ne sont pas ouvertes à l'urbanisation, permettent de calibrer le règlement qui impactera ces zones (emprises au sol, hauteurs, etc..). Le site de la ferme rue René Raas est maintenu en zone UC.

La capacité de production de logement dépend donc de l'aménageur et sera conforme aux règles de la zone UC (30% d'emprise au sol, R+1+C et au moins 40% de la superficie des parcelles sera non imperméabilisée).

Analyse du commissaire enquêteur : Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements. C'est ce qui est posé sur l'OAP de la rue Raas et en effet ce secteur est d'ores et déjà constructible, il s'agit d'une dent creuse en cœur de bourg. Si la commune a souhaité poser une OAP c'est, comme elle s'en explique dans le dossier soumis à enquête publique, afin d'accompagner la transformation de la parcelle et en complément des dispositions du règlement du PLU applicables à ce secteur, poser un certain nombre de principes d'aménagement pour valoriser la situation géographique de cet espace qui est une opportunité pour densifier le cœur de bourg, créer des liens inter quartiers et propice à une opération de qualité architecturale.

- **Comment expliquez-vous la production de 600 logements d'ici 2025 sur un rythme de 40 logements par an ?**

Réponse du Maire d'Octeville-sur-Mer : La production de 600 logements d'ici 2025 correspondait à un rythme de 40 logements par an sur 15 ans au moment du débat sur le PADD du PLU en 2010. L'objectif de production annuel restant le même (40 logements par an), la date de 2025 n'a plus de raison d'apparaître. Cette mention n'apparaît qu'en page 42 de la notice de présentation et sera donc supprimée de la charte de développement durable.

Analyse du commissaire enquêteur : Le PLU est un document de planification pour l'avenir, les évolutions qui lui sont apportées par des procédures de modification par exemple sont faites dans la perspective de ce PLU, en cohérence avec le PADD. De mon point de vue, il était logique de se raccrocher à l'objectif initial du PLU de 600 logements à l'horizon 2025, il n'est pas forcément nécessaire de le supprimer du document, simplement rappeler la temporalité de cet objectif.

- *S'agissant des prescriptions en matière de mixité sociale :*

- **Comment justifiez-vous la différenciation sur la zone de l'Estran entre 33% de logements sociaux sur la zone la plus à l'est et 50% de logements sociaux sur la zone la plus à l'ouest ?**

Réponse du Maire d'Octeville-sur-Mer : Le projet porté par Francelot avait été présenté à la commune avant tout commencement de discussion sur la modification n°5 du PLU. La commune a donc considéré qu'il fallait appliquer à ce projet les règles qui s'imposaient au moment des discussions, c'est-à-dire 33 % de logements locatifs sociaux.

Le reste de la zone de l'Estran, ainsi que le site de la Prairie participeront à l'effort de rattrapage du taux de logements sociaux imposé par la loi SRU, soit 20% du parc total de logement en 2025. Pour ce faire, le taux de 50% a été inscrit sur les zones de développement futur, en concertation étroite avec les services de l'Etat.

Analyse du commissaire enquêteur : La réponse est claire, pas de remarque particulière.

- **Pourquoi avoir ciblé essentiellement le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) et le Prêt Locatif Social (PLS) ?**

Réponse du Maire d'Octeville-sur-Mer : La loi SRU reconnaît trois dispositifs (PLAI, PLUS et PLS). Chacun des trois sera implanté dans les futures constructions de logements locatifs sociaux sur le territoire.

Analyse du commissaire enquêteur : La question des riverains était légitime dans la mesure où le dossier mis à enquête publique cible le PLAI et le PLS (prescriptions de mixité sociale), en effet introduire un minimum ou maximum pour la réalisation de projets en PLAI et PLS, n'interdit pas la réalisation de projets dans le cadre d'un PLUS.

- **Pourquoi avoir posé un minimum sur la production de logements sociaux dans le cadre d'un PLAI et un maximum sur la production de logements sociaux dans le cadre du PLS ?**

Réponse du Maire d'Octeville-sur-Mer : La préfecture de Seine Maritime a demandé à la Mairie d'Octeville-sur-mer, compte tenu de la situation locale intercommunale, de produire 30% minimum de PLAI et 30% maximum de PLS. (Courrier de Madame la Préfète annexé).

Analyse du commissaire enquêteur : Les éléments de réponse sont très clairs, le courrier de Madame la Préfète est joint au mémoire en réponse en annexe 2 au présent document.

- **Les logements sociaux dans le cadre du PLAI correspondent à une population en situation de précarité, dès lors comment accompagne-t-on cette nouvelle population dans une commune à caractère résidentiel ? Les équipements sportifs, culturels, publics seront-ils suffisants ?**

Réponse du Maire d'Octeville-sur-Mer : Octeville-sur-mer fait partie des communes les mieux équipées. La structure d'équipements publics scolaires, sportifs, de loisirs, culturels, etc, permettra d'accueillir de nouveaux ménages sur la commune. A chaque fois que le nombre d'habitants a augmenté sur le territoire communal depuis 40 ans, les municipalités successives ont édifié les équipements publics nécessaires à l'accueil de ces nouveaux habitants. Il continuera à en être ainsi !

Analyse du commissaire enquêteur : la question des riverains est de bon sens. De fait il est de la responsabilité des élus de la commune d'accompagner la réalisation des équipements en lien avec l'évolution de la population. Un PLU étant un document de planification, il faut intégrer le phasage des opérations dans le temps qui peut être sur du moyen voire du long terme, il faut également considérer que c'est l'accueil de nouveaux habitants qui permet de pérenniser les équipements publics existants sur une commune.

- **La commune doit certes effectuer un rattrapage dans la production de logements sociaux mais de fait tous les efforts sont concentrés sur le centre-bourg, en particulier au nord du centre-bourg, comment ne pas craindre des difficultés de voisinage ?**

Réponse du Maire d'Octeville-sur-Mer : La municipalité souhaite répartir les logements sociaux sur l'ensemble des futures zones d'aménagements. Cette mixité doit aussi bien être sociale que géographique. Elle se traduit de fait par l'obligation de production en tout point de la commune d'un certain nombre de logements conventionnés.

Nombre de logements programmés	Nombre de logements sociaux à réaliser
de 5 à 8	2
de 9 à 11	3
etc..	etc..

Analyse du commissaire enquêteur : la réponse est satisfaisante.

- **La représentation graphique des typologies de bâti fait craindre un regroupement des logements sociaux sur les collectifs en R+2 sis en bordure de la départementale RD31, comment dès lors s'assurer d'une réelle mixité sociale ? Les riverains se souviennent d'un projet qui avait été présenté (projet ETNA) qui avait suscité l'émotion au regard de la concentration des logements sociaux sur un secteur bien déterminé de l'opération d'aménagement.**

Réponse du Maire d'Octeville-sur-Mer : Le projet initial d'ETNA qui avait amené quelques remarques a été infléchi par la commune avec l'aide des services de l'Etat et de l'agglomération. L'enclavement prévu a pu être ainsi corrigé. La typologie de bâti R+2 inscrite dans les OAP ne flèche en aucun cas un regroupement des logements sociaux. Ces derniers seront répartis sur l'ensemble des zones de projets et sur l'ensemble des typologies d'habitation.

Analyse du commissaire enquêteur : La réponse est très claire.

➤ *S'agissant des prescriptions en matière de voiries et déplacements :*

- **Il est mentionné des cheminements piétons de 2m de large, est-il tenu compte du passage des engins de secours ou des camions de déménagement à l'intérieur des lotissements ? (exemple du lotissement des charmilles).**

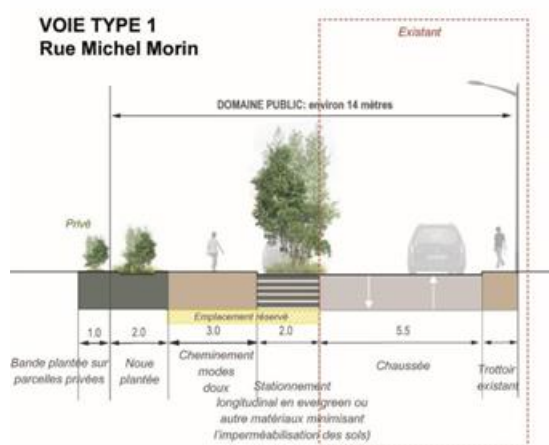
Réponse du Maire d'Octeville-sur-Mer : Les cheminements piétons sur l'OAP de l'Estran et de la Prairie permettent un maillage fin des quartiers mais ne sont pas nécessaires à la desserte des habitations, accessibles par des voiries largement dimensionnées. La question d'une desserte des habitations par un cheminement piéton, exclusivement, est seulement posée dans le cas de l'OAP de la ferme de la rue Renée Raas. Or l'OAP stipule « Le chemin piéton permettra de desservir l'ensemble des logements. Il pourra prendre davantage d'ampleur (5m environ) que le schéma ci-contre mais devra en respecter le profil de principe. ». L'OAP permet donc de créer un cheminement piéton, avec une largeur suffisante pour un accès pompier. Les largeurs indiquées sur le schéma sont indicatives et donnent un principe de profil, sans créer une obligation quant à la largeur.

Pour mémoire : Article R111-5 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. »

Analyse du commissaire enquêteur : les éléments de réponse sont clairs et c'est par ailleurs l'un des intérêts de poser une OAP sur un secteur que d'organiser les déplacements à l'intérieur de l'opération, ce en complément des dispositions réglementaires applicables par ailleurs à la desserte des habitations.

- L'OAP de l'Estran organise les liaisons et les déplacements inter-quartiers et prévoit la création de nouvelles voiries mais la commune a-t-elle pris en compte que la rue Michel Morin allait devenir un axe essentiel et unique de desserte alors qu'elle dessert déjà les habitations existantes et de nombreux équipements publics, ce à proximité du rond-point des pêcheurs qui présente d'ores et déjà un trafic important aux heures de pointe ? Ne faudrait-il pas réfléchir à augmenter les capacités de desserte de ce nouveau quartier ?

Réponse du Maire d'Octeville-sur-Mer : La rue Michel Morin ne dessert à ce jour aucune habitation. L'espace de liaison entre la rue Michel Morin et la résidence Bonvoisin restera à usage unique piéton. Un aménagement de la rue Michel Morin est prévu et inscrit au PLU depuis la modification n°4 par un Emplacement réservé. La configuration future de cette voie (largeur, place des piétons, de stationnement, etc..) est matérialisée par un schéma guide pour une voie de type 1.



- Le débouché de la rue Michel Morin sur la rue Auguste Huart sera lui aussi retravaillé à court terme, de manière à permettre des girations plus aisées et une évacuation plus rapide de la rue Michel Morin. Cette question se pose surtout aux heures d'entrée à l'école le matin (le grand nombre de rationnaires à la cantine scolaire et l'organisation de la journée scolaire font que les sorties de l'école sont étalées sur plusieurs heures le soir).
- Par ailleurs, la commune prévoit de favoriser les liaisons douces entre les quartiers et entre les écoles. Les enfants et leurs parents seront donc incités à venir à pied à l'école.

Analyse du commissaire enquêteur : Je note que la commune a prévu de travailler sur la desserte par la rue Morin, réponse aux préoccupations exprimées par les riverains. Je note également qu'un emplacement réservé avait été inscrit au PLU en vigueur, information qui aurait gagné à être rappelée dans la notice de présentation en page 10 lorsqu'il est précisé que la desserte de l'Estran se fera par la rue Michel Morin.

- L'OAP de la ferme rue Raas induit une augmentation conséquente de la circulation sur la rue des Martyrs qui présente déjà un caractère de dangerosité au carrefour de la rue Lebigre (absence de visibilité pour les véhicules). En effet la répartition des poches de stationnement induit davantage de trafic sur la rue des Martyrs que sur la rue Raas.

Réponse du Maire d'Octeville-sur-Mer : La rue René Raas étant suffisamment dimensionnée pour accueillir un nombre plus important de véhicules, les poches de stationnement inscrites dans l'OAP seront modifiées et davantage réparties sur la partie ouest du site.

Analyse du commissaire enquêteur : J'en prends note.

- Les OAP de l'Estran et des Prairies induisent davantage de circulation sur le chemin de Saint Supplix, or à l'intersection de la route de Montivilliers il y a une circulation déjà rendue dangereuse avec des véhicules qui ne s'arrêtent pas au panneau « cédez-le-passage », ne faudrait-il pas envisager plutôt un panneau « Stop » à cet endroit ?

Réponse du Maire d'Octeville-sur-Mer : Seul l'aménagement de la Prairie aura un impact sur la circulation sur la rue de Saint Supplix. La rue Michel Morin ne débouchera jamais sur la rue de Saint-Supplix (une servitude va être créée en ce sens dans l'acte notarié de cession à la commune des espaces publics de la résidence Bonvoisin par Logéo Seine-Estuaire). Les futures habitations de l'Estran seront desservies par la rue Auguste Huart. Une fois le projet de la Prairie lancé, des mesures de sécurisation du carrefour route de Montivilliers seront entreprises afin de mieux contenir les flux.

Analyse du commissaire enquêteur : les éléments de réponse sont satisfaisants.

- Dans le projet d'aménagement du secteur de la Prairie, que devient le projet de prolongation de la rue Victor Hugo vers la Prairie ?

Réponse du Maire d'Octeville-sur-Mer : Le prolongement de la rue Victor Hugo vers le site de la Prairie est toujours mentionné en Emplacement réservé dans le PLU. Il reste donc en projet.

Analyse du commissaire enquêteur : C'est noté.

➤ *S'agissant des prescriptions en matière de stationnement :*

- Dans les OAP, les normes de stationnement sont établies à 1 place maximum par logement < 75m² et 1 à 1,5 place maximum par logement >75m². Comment a été déterminé ce chiffre de 1,5 ? Ces normes tiennent-elles compte des habitudes des ménages (2 voitures voire plus) ? A-t-on intégré le fait que les transports en commun n'arrivent pas à la commune (TRAM à 3km) ? **Proposition de Madame Charles : introduire la règle de deux places de stationnement maximum pour un logement >75 m².**

Réponse du Maire d'Octeville-sur-Mer : Le chiffre de 1,5 place de stationnement pour les habitations dont la surface est supérieure à 75m² incite à diminuer le nombre de véhicule dans les futurs quartiers et prend en compte la typologie des logements souhaités et la diversité des ménages que la commune souhaite accueillir, à savoir seniors, jeunes, jeunes couples, etc..

Analyse du commissaire enquêteur : Je note que la proposition faite dans le cadre de cette enquête publique est rejetée par le maître d'ouvrage qui justifie les choix opérés par la volonté d'inciter à la réduction des véhicules. En cela la commune est en parfaite adéquation avec l'évolution de la législation en matière d'urbanisme, avec l'évolution des pratiques en matière de déplacements elles-mêmes en cohérence avec les engagements pris par la France en matière de réduction des émissions polluantes. Même si la voiture conserve une place importante dans les pratiques de vie, il est de la responsabilité des collectivités d'impulser les changements de pratiques avec des règles de stationnement adaptées, le développement de transports en commun, le développement d'opérations d'habitat à proximité des équipements publics.....

- **Sur la zone de l'Estran, les difficultés de stationnement des futurs riverains risquent de se cumuler avec les difficultés actuelles de stationnement sur ce secteur au regard de la présence d'un grand nombre d'équipements publics.**

Réponse du Maire d'Octeville-sur-Mer : Sur la zone de l'Estran, la proximité entre les équipements publics et les logements n'engendrera pas de difficultés supplémentaires quant au stationnement. Une dimension idoine des places de stationnement pour les logements sera exigée : le projet prévoit des places de stationnement à l'intérieur de chaque parcelle pour les logements qui seront construits, mais également la réalisation de places de stationnement tout au long de la rue Michel Morin. Enfin, deux emplacements pourront permettre de créer des places de stationnement en Evergreen (l'un à côté du futur équipement culturel, l'autre en extrémité de la zone de l'Estran).

Analyse du commissaire enquêteur : En effet le schéma de la zone de l'Estran prévoit sur la rue Michel Morin un stationnement longitudinal, c'est tout l'intérêt de poser une OAP que de prévoir les déplacements et le stationnement à l'intérieur d'une opération d'aménagement. S'agissant des deux emplacements évoqués par la commune après interrogation par le commissaire enquêteur, il s'agit « d'emplacements pour des services » (nouveau centre culturel par exemple) que l'on peut retrouver dans le schéma directeur du centre-bourg établi en mai 2017 et reporté sur la notice de présentation en page 5.

➤ *S'agissant des prescriptions en matière de gestion énergétique du bâti :*

- **Il est question de favoriser une grande proportion de baies exposées au sud et dans le même temps de protéger les logements du rayonnement solaire rasant à l'est et à l'ouest, n'y a-t-il pas contradiction entre les deux ?**

Réponse du Maire d'Octeville-sur-Mer : Le fait de protéger les logements du rayonnement solaire rasant à l'Est et à l'Ouest signifie d'intégrer à la conception des façades des dispositifs de protection par rapport au soleil (pergolas, brise soleil ...). Cette prescription est compatible avec une grande proportion de baies exposées au sud.

Analyse du commissaire enquêteur : La réponse est satisfaisante.

- **Il est fait référence aux balcons et terrasses, dans la philosophie des OAP, ne faudrait-il pas spécifier qu'ils doivent être exposés au sud, à défaut leur intérêt est contestable (exemple des terrasses plein nord de l'espace du Littoral ou du lotissement des charmilles) ?**

Réponse du Maire d'Octeville-sur-Mer : Concernant l'exposition sud des balcons et terrasses, la mention sera rajoutée aux OAP.

Analyse du commissaire enquêteur : J'en prends note.

➤ *S'agissant des prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales :*

- **Dans les OAP il est indiqué que sur les parcelles privées au moins 40% sera non imperméabilisé, c'est jugé peu pour une commune à caractère semi-rural.**

Réponse du Maire d'Octeville-sur-Mer : Les secteurs d'OAP sont situés dans le centre-bourg d'Octeville-sur-mer :

- dans la zone pavillonnaire du centre-bourg UC et UCp, les emprises au sol maximales sont respectivement de 25% et 30% ;
- en zone UB (beaucoup plus restreinte et correspondant au cœur de bourg) et UBa (cantonnées aux zones de constructions de niveau R+2+C existantes), les emprises au sol maximales sont de 70%. Cette emprise peut être portée à 100% si la construction présente un commerce en rez-de-chaussée ;
- la proportion de 40% minimal d'espaces perméables dans les nouvelles constructions des sites de l'Estran, de la Prairie et de la ferme rue René Raas garantit une prise en compte de la gestion des eaux pluviales en secteur urbain de centre-bourg.

Analyse du commissaire enquêteur : en effet la définition de 40% d'espaces non imperméabilisés sur les secteurs encadrés par les OAP en secteur de centre-bourg est cohérente avec les règles d'emprise au sol du PLU, par ailleurs je tiens à souligner qu'au titre du Programme Local de l'Habitat (PLH de la communauté d'agglomération) applicable à la commune d'Octeville-sur-Mer, cette commune n'est pas identifiée en tant que commune à caractère semi-rural mais comme « pôle urbain ».

- **Sur l'OAP de la Prairie, le niveau du terrain est plus élevé et pentu en direction du domaine d'Auteuil, ce qui fait craindre les conséquences de cette opération en matière d'évacuations pluviales.**

Réponse du Maire d'Octeville-sur-Mer : La gestion des eaux pluviales sur le secteur de la Prairie se fera dans le cadre de l'aménagement sans rejet induit par les nouvelles constructions sur le domaine d'Auteuil. Une étude hydrologique permettra de garantir ce point et d'imposer d'éventuels dispositifs de protection ou rétention.

Analyse du commissaire enquêteur : En effet toute nouvelle opération tant au titre du règlement du PLU qu'au titre de la Loi sur l'Eau, doit intégrer la gestion des eaux pluviales de sorte à minima de ne pas aggraver la situation en aval, les riverains ont signalé à l'enquête des débordements fréquents en provenance du secteur de la Prairie, il est possible que les ouvrages de rétention des eaux qui seraient mis en place améliorent la situation par rapport à l'existant.

➤ *S'agissant des recommandations en matière de gestion des déchets :*

- **Sur l'OAP de la ferme rue Raas, il serait pertinent d'envisager la mise en place de bacs de collecte enterrés, afin d'éviter les nuisances visuelles et olfactives de bacs saturés.**

Réponse du Maire d'Octeville-sur-Mer : Concernant la mise en place de bacs de collecte enterrés, la réflexion sera menée à l'échelle communale afin d'optimiser les emplacements. La demande a déjà été transmise à la Communauté d'agglomération et est en cours de réflexion dans leurs services.

Analyse du commissaire enquêteur : *je n'ai pas de remarque particulière.*

➤ *Remarques générales :*

- **Les OAP visent des aménagements urbains de la commune d'Octeville sur Mer dans le « centre-bourg » selon la notice de présentation, or il y a un distinguo à faire entre le centre-bourg et le bourg.**

Réponse du Maire d'Octeville-sur-Mer : Le « centre-bourg » correspond depuis les études du PLU et l'aménagement des différents secteurs, aux espaces compris à l'Est de la RD940, au sud de la RD31 et à l'Ouest du chemin du fond des Vallées. Une distinction claire est faite pour le projet de « cœur de bourg » mené sur la place Foch.

Analyse du commissaire enquêteur : *C'est en effet sur ces bases qu'est construit et présenté le PLU d'Octeville-sur-Mer.*

- **L'OAP de la ferme rue Raas vient-elle matérialiser un projet qui est déjà en cours voire abouti ?**

Réponse du Maire d'Octeville-sur-Mer : L'OAP sur la ferme de la rue René Raas vient anticiper une probable urbanisation du site. La commune n'a à l'heure actuelle connaissance d'aucun projet sur cette parcelle. A ce jour, aucun document n'a été déposé en Mairie. Pour rappel, le terrain est d'ores et déjà classé en zone UC, donc constructible.

Analyse du commissaire enquêteur : *La réponse est claire, la localisation, la configuration et la taille de cette parcelle la rendent très favorable à une opération d'aménagement. Il est donc intéressant d'avoir mis en place une OAP sur ce secteur pour encadrer les déplacements en lien avec l'environnement existant.*

- **Est-ce que le fait de poser une OAP sur un secteur change le recours de la commune aux procédures de concertation préalable des Octevillais en cas de réalisation d'une opération de plus de 10 logements ?**

Réponse du Maire d'Octeville-sur-Mer : La rédaction d'OAP sur des parcelles n'a aucune influence sur la procédure de concertation préalable : elle continue à valoir pour toute opération supérieure à 10 logements. Pour des projets de moindre importance, les élus ont par ailleurs au cas par cas, sans que cela ne revête la moindre obligation et en fonction du besoin, pris l'initiative de réunir les riverains et le promoteur d'un projet immobilier.

Analyse du commissaire enquêteur : A la faveur de l'enquête publique, j'ai pu prendre la mesure de cette culture de la participation des riverains aux projets d'aménagement sur leur territoire, culture impulsée par les élus de la commune à laquelle les habitants répondent avec ferveur, attentifs à leur environnement.

- **Les deux riverains intervenus à l'enquête pour l'aménagement de la ferme rue Raas craignent les nuisances de la phase chantier (circulation des camions, nuisances sonores....).**

Réponse du Maire d'Octeville-sur-Mer : L'urbanisation de la ferme de la rue René Raas se fera dans le cadre d'un aménagement privé. Mais le pouvoir de police du maire continuera à s'appliquer et les services communaux seront vigilants sur les éventuelles nuisances générées par ce chantier, comme pour tout chantier qui se déroule sur le territoire communal.

Analyse du commissaire enquêteur : pas de remarque particulière.

- **L'OAP de la Prairie doit être plus affinée au niveau des règles d'urbanisme applicables.**

Réponse du Maire d'Octeville-sur-Mer : Aujourd'hui, la zone de la Prairie est un secteur fermé à l'urbanisation. Lorsqu'elle s'ouvrira progressivement à l'urbanisation par le biais de modifications successives du PLU, une concertation aura lieu sur les règles d'urbanisme précises applicables en cohérence avec les OAP. Les OAP fixent un cadre pour l'urbanisation d'une parcelle. La concertation porte sur un projet précis. Les pétitionnaires devront s'être conformés au cadre fixé par les OAP.

Analyse du commissaire enquêteur : En effet l'aménagement de ce secteur est prévu sur du moyen voire long terme, la mise en place de l'OAP permet de définir une première cohérence d'aménagement avec les réflexions menées sur le développement du territoire mais la zone de la Prairie demeure fermée à l'urbanisation comme l'explique la notice de présentation. Une future évolution du PLU permettra de coupler aux principes d'aménagement posés par l'OAP un règlement précis.

1.3 Les changements réglementaires apportés au PLU :

➤ *S'agissant de l'adaptation des règles au contexte local en zone de hameaux :*

- **Le souhait communal de limiter la constructibilité dans les hameaux est salué par les riverains intervenus à l'enquête, avec cependant une question : pourquoi avoir attendu la cinquième modification du PLU pour réagir et surtout pourquoi avoir permis des opérations comme celle du « café blanc » qui permet en zone de hameaux des parcelles de 350 m2 ?**

Réponse du Maire d'Octeville-sur-Mer : Depuis l'adoption du PLU en 2013, la réglementation a été modifiée en profondeur : la loi ALUR a ainsi supprimé le minimum parcellaire et le COS, ce qui n'était pas prévisible au moment de l'adoption du PLU en 2013.

Ces modifications réglementaires sont en train de produire des effets délétères par la multiplication des constructions de logements dans les hameaux par la division des parcelles par leurs propriétaires ou la construction de logements sur des petites parcelles dans les projets de construction par des promoteurs. Des études poussées sur la densification et le potentiel de constructibilité de logements dans l'ensemble des hameaux ont été réalisées dans le cadre de la présente modification afin de trouver les règles spécifiques à un développement davantage cohérent des hameaux.

Analyse du commissaire enquêteur : Il est exact que la suppression du minimum parcellaire et du coefficient d'occupation du sol (COS) ont considérablement modifié la façon d'occuper l'espace et c'était bien toute la philosophie de la Loi ALUR que de donner des outils pour lutter contre le mitage de terres naturelles et agricoles pour faire de l'habitat nouveau, en utilisant les espaces déjà occupés et du même coup améliorer les mobilités. Aussi je considère que le terme de « délétère » est un peu excessif de ce point de vue. Il demeure que la commune d'Octeville-sur-mer présente une configuration particulière avec un grand nombre de hameaux avec des très grandes parcelles, allée à une pression foncière forte du fait de sa proximité immédiate du Havre, de son attrait de commune littorale et du fait de son ambiance rurale. D'où un rythme de constructions qui s'est accéléré et qui nécessite aujourd'hui pour la commune de poser des règles plus contraignantes en terme d'emprise au sol et d'implantation du bâti pour ralentir cette urbanisation des hameaux au profit de l'urbanisation du centre-bourg, ainsi que c'est expliqué dans la notice de présentation du dossier d'enquête publique.

- **Il y a trop de contraintes pour le bâti futur en zone de hameaux, ce qui présente un risque de banalisation, d'uniformisation du bâti, une perte de liberté pour les candidats acquéreurs, une perte de diversité des constructions sur la commune, un frein à la créativité. Actuellement sur le territoire communal combien de maisons rentreraient dans les nouveaux critères posés ?**

Réponse du Maire d'Octeville-sur-Mer : L'ajout de règles portant sur la qualité architecturale des constructions et l'insertion de ces dernières dans le paysage octevillais laisse toujours la place à la créativité. La municipalité a souhaité uniquement et au vu des constructions de ces dernières années apporter davantage de qualité d'intégration du bâti au contexte local. Les toitures courbes, les toitures pyramidales avec de faibles pentes, tout comme les toitures mono-pentes (interdiction datant de l'approbation du PLU) ne correspondent en effet pas à la typologie locale des constructions. En même temps, il a été ajouté des règles permettant au bâti existant non réglementaire de pouvoir évoluer (notion de la « non aggravation de la non-conformité » pour la tonalité des toitures, la hauteur ou les distances d'implantation des constructions).

Analyse du commissaire enquêteur : Aux termes du code de l'urbanisme, article L 101-1 « le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences ». « Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants notamment : la qualité urbaine, architecturale et paysagère » (article L 101-2).

« Le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant » (article L 151-18).

Au-delà de cette justification juridique, la commune justifie sa position sur l'analyse du bâti construit ces dernières années avec le règlement en vigueur pour y introduire aujourd'hui des règles permettant davantage de garantir l'insertion des constructions dans le contexte paysager.

Lorsqu'on se promène dans les hameaux d'Octeville, on y rencontre des architectures tout à fait différentes, on peut en faire selon sa propre appréciation une lecture d'une diversité positive ou bien d'un manque de lisibilité du caractère du territoire.

- **Les nouvelles règles d'emprise au sol prévoient une dérogation pour les extensions et annexes de constructions existantes dans la limite de 20 m². Le conseil municipal a voté la suppression de la taxe pour les constructions de moins de 18 m². Pourquoi ne pas mettre en cohérence les deux chiffres ?**

Réponse du Maire d'Octeville-sur-Mer : Concernant l'adéquation entre la dérogation de 20m² maximum et la délibération prise par le Conseil municipal, la mise en cohérence pourra être faite par une modification de la précédente délibération.

Analyse du commissaire enquêteur : J'en prends note.

- **Les nouvelles règles sur les pentes de toitures dans les zones de hameaux interdisent-elles la réalisation de toits à 4 pentes ?**

Réponse du Maire d'Octeville-sur-Mer : Les toitures à 4 pentes ne sont pas interdites. Seules les toitures pyramidales le sont sur la partie principale de la construction. Les constructions présentant deux longs pans principaux, soit un faitage, peuvent également présenter des croupes.

Analyse du commissaire enquêteur : la réponse est claire.

- **La rédaction du vocable « chaume » dans le deuxième alinéa de l'article 11 désigne un matériau ou bien une couleur ?**

Réponse du Maire d'Octeville-sur-Mer : Le vocable « chaume » se réfère à la tonalité, tout comme l'ardoise ou les tuiles brunes. La précision sera apportée dans le règlement du PLU.

Analyse du commissaire enquêteur : Il est bien de le préciser afin d'éviter toute interprétation.

- **L'adaptation des règles en zone de hameaux pour limiter la constructibilité devrait être la même pour les zones d'urbanisation qui font l'objet d'AOP dans le projet de PLU.**

Réponse du Maire d'Octeville-sur-Mer : L'adaptation des règles en zone de hameaux, notamment la baisse de l'emprise au sol et l'augmentation des distances par rapport aux limites séparatives tendent à retrouver un caractère ou une typologie d'urbanisation de hameaux. Les futures zones constructibles soumises à OAP se situent toutes dans le centre-bourg.

Les règles doivent donc être différenciées car la typologie d'urbanisation doit naturellement y être plus dense que dans les hameaux.

Analyse du commissaire enquêteur : Il est bon de rappeler que la mise en place de règles plus contraignantes sur les hameaux a pour but de freiner leur urbanisation au profit du centre-bourg. C'est en effet sur le centre-bourg que doit se concentrer l'effort de développement de la commune avec un soin particulier apporté aux opérations et c'est tout le sens des OAP posées. La présence des équipements publics, des commerces, la facilité de déplacements, la volonté de construire en continuité du bâti existant sur le centre-bourg sont autant de raisons d'adapter les dispositions d'urbanisme en fonction des enjeux.

- S'agissant de l'actualisation des règles sur les extensions et annexes dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (Ah et Nhg) :
 - **Monsieur Bardou a un projet de garages qui va bénéficier de ces nouvelles dispositions, il demande à quel moment il pourra représenter son projet auprès des services instructeurs.**

Réponse du Maire d'Octeville-sur-Mer : Monsieur Bardou pourra représenter son projet auprès du service instructeur dès le mois d'avril.

Analyse du commissaire enquêteur : C'est noté.

- S'agissant de l'actualisation de la règle de servitude de mixité sociale :
 - **Un permis d'aménager déposé en février 2018 ressort-il de l'application des règles du PLU en vigueur ? (demande des conjoints Le Piller).**

Réponse du Maire d'Octeville-sur-Mer : A ce jour, aucun permis d'aménager n'a été déposé. Celui-ci sera donc instruit avec les règles de la modification n°5.

Analyse du commissaire enquêteur : J'invite les riverains à se rapprocher des services instructeurs de la commune.

- **La question est posée de la date de l'opposabilité des nouvelles dispositions du PLU au regard d'un projet d'urbanisme qui serait soumis aux services instructeurs de la commune aujourd'hui (demande de M. Jaffrezic).**

Réponse du Maire d'Octeville-sur-Mer : La modification n°5 sera opposable dès la parution dans la presse de l'approbation par le conseil municipal ainsi que de la réception du dossier et de la délibération d'approbation aux services de la Préfecture. Les dossiers en cours d'instruction, pour lesquels il n'y avait pas de certificat d'urbanisme en cours de validité de moins de 18 mois, de déclaration préalable de division de moins de 5 ans, ou de permis d'aménager, seront instruits avec les règles de la nouvelle modification.

Analyse du commissaire enquêteur : ces éléments de réponse sont clairs et précis.

- *S'agissant des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives :*
- **Monsieur Barthelemy est en cours de négociation pour un terrain sur le hameau de Saint Andrieux, son projet de maison passive est déjà établi, or la modification des règles d'implantation au regard de la morphologie particulière de ce terrain, ne permet plus la réalisation de son projet. Dans la rédaction du PLU en vigueur, il est introduit une dérogation pour tenir compte de la configuration de la parcelle, dans le projet de modification du PLU cette dérogation n'est prise en compte que pour la réalisation d'aménagements et d'extensions de bâtiments existants. La règle ne peut-elle être assouplie au regard de la morphologie du terrain pour les nouvelles constructions ? La réalisation d'une habitation passive est dépendante de la captation du soleil sur le terrain, Monsieur Barthelemy fait le constat que ce type d'habitation est en cohérence avec les orientations générales de la commune en matière de développement durable. D'un point de vue pratique, il demande si un certificat d'urbanisme a été demandé au moment de la division parcellaire, à défaut s'il pourrait le demander aujourd'hui.**

Réponse du Maire d'Octeville-sur-Mer : Un certificat d'urbanisme d'information a été déposé le 19 mars et cristallisera les droits à bâtir. Le projet sera étudié avec la modification n° 4.

Analyse du commissaire enquêteur : J'invite Monsieur Barthelemy à se rapprocher des services instructeurs de la commune.

- *S'agissant de la mise en place d'emplacements réservés :*
- **L'élargissement des rues du café blanc, de la rue Raas et du chemin du Tôt, objet d'emplacements réservés est jugé nécessaire notamment dans le secteur du café blanc pour sécuriser le cheminement piéton des scolaires.**

Réponse du Maire d'Octeville-sur-Mer : C'est en ce sens que les emplacements réservés ont été instaurés sur la commune.

Analyse du commissaire enquêteur : Pas d'observation particulière.

1.4 La mise en place d'une charte chromatique pour les façades et les clôtures :

- L'annexion de la charte chromatique au PLU d'Octeville sur Mer suscite un certain nombre de questions de Monsieur Bacor. (Il a produit à l'enquête un courrier qui traite principalement de l'interdiction de la couleur blanche sur le territoire d'Octeville sur Mer, courrier accompagné de nombreuses jurisprudences. Ces observations sont exposées dans le second paragraphe du présent document dans la mesure où cette modification n° 5 du PLU n'a en rien modifié cette disposition qui existait au PLU en vigueur et où la charte chromatique ne reprend pas explicitement dans le document mis à enquête publique les dispositions du règlement relatives à l'interdiction du blanc pour les façades).

Les questions de Monsieur Bacor relatives à la charte chromatique sont les suivantes :

Comment justifier d'un point de vue esthétique, juridique et scientifique d'une meilleure intégration du bâti dans le paysage avec l'utilisation des couleurs recommandées dans cette charte ?

Le CAUE est-il l'architecte mandaté de la commune ?

Monsieur Bacor qui a saisi le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de Seine Maritime (CAUE) en tant qu'administré sur la base du principe du droit de communication des documents administratifs détenus dans le cadre de sa mission de service public par une administration, demande dans le cadre de l'enquête publique « l'ensemble des informations et documents de toutes natures justifiant l'ensemble de la charte chromatique »?

Le dossier justifie la charte chromatique sur la valorisation du cadre de vie, l'amélioration de l'intégration des constructions dans le paysage, l'identité rurale du territoire. Or Monsieur Bacor fait valoir que d'autres critères que la couleur peuvent être pris en compte : ensoleillement, prise en compte du procédé de fabrication des produits de ravalement, caractère naturel de la chaux, qualité de vie des habitants, intégration du bâti par la présence du végétal (haies bocagères et talus).

S'agissant de l'identité rurale du territoire, il fait observer que la commune d'Octeville n'est pas selon lui une commune à forte identité paysagère (présence d'un aéroport, d'une usine, base de l'OTAN, commune sise dans la périphérie du Havre qui a de ce fait vocation à être densifiée, grande variété de maisons individuelles aux origines architecturales diverses).

Enfin il fait observer que sur la commune du Havre, quartier de Dollemard, à proximité immédiate d'Octeville sur Mer, les prescriptions architecturales ne sont pas identiques.

Monsieur Bacor s'interroge sur la légalité de cette charte chromatique en annexe au PLU et sur l'efficacité de réglementer la couleur des façades comme levier d'intégration paysagère.

[Réponse du Maire d'Octeville-sur-Mer](#) : Les 3 annexes instaurées dans le cadre de la présente modification sont le fruit d'un travail et d'une réflexion menés depuis 3 ans. La charte chromatique présentée dans l'annexe intitulée « guide pour l'emploi de la couleur dans le bâti », à l'instar des deux autres, revêt un caractère informatif et non normatif dans la mesure où le règlement d'urbanisme (article 11) ne fait pas de renvoi à cette annexe.

Autrement dit, ces annexes relèvent de « bonnes pratiques » qui permettront aux pétitionnaires (particuliers, architectes, aménageurs, etc..) de s'en inspirer.

[Ce sont donc des recommandations architecturales et paysagères non opposables.](#)

Les recommandations (et non prescriptions) qui y sont inscrites reflètent la vision singulière du territoire par la commune et la notice de présentation justifie ce point de vue.

Le CAUE, dans son rôle d'architecte conseil, a permis à la commune d'affiner cette vision et de la représenter sur les guides annexés au PLU.

Analyse du commissaire enquêteur : S'agissant des observations faites sur la charte chromatique, les éléments de réponse de la commune sur le caractère purement informatif et non normatif de cette charte chromatique en annexe au PLU, répondent de fait à la question posée par Monsieur Bacor quand à la légalité dudit document.

S'agissant de la demande d'accès aux documents administratifs, ce droit effectivement garanti par la constitution s'applique aux documents existants effectivement produits par l'administration, c'est le cas de cette charte élaborée entre le CAUE et la commune, document qui est porté à connaissance du public dans le cadre de cette enquête publique puis annexé au PLU comme document public. Dès lors je ne sais pas exactement sur quoi portait la demande d'accès, en tout état de cause le CAUE est un organisme de conseil qui offre une transparence de son travail (conférences, rencontres du CAUE, centre de ressources ouvert au public, fiches pédagogiques, activité de conseil en architecture auprès des particuliers).

Je note que certains éléments avancés par Monsieur Bacor sur l'insuffisance des haies bocagères et l'importance du cadre végétal pour l'intégration du bâti est aussi un des arguments repris dans cette charte.

S'agissant de l'appréciation d'une meilleure intégration de la couleur dans l'environnement, on peut la discuter mais faire en même temps le constat que le nuancier de couleurs proposées est très large à l'exception du blanc qui lui est proscrit non pas précisément dans ce document à portée informative mais dans le règlement du PLU depuis 2015. Les éléments relatifs à cette disposition réglementaire sont développés dans le paragraphe 2.1.

Enfin sur le caractère de la commune d'Octeville-sur-Mer, je fais en effet le constat d'une commune à caractère urbain avec un haut niveau d'équipements à vocation économique et une grande variété architecturale sur son territoire, et dans le même temps d'une commune qui a un autre visage avec de nombreuses activités agricoles en particulier maraichères, du bâti ancien, des espaces sauvages protégés par la Loi Littoral, des hameaux dont certains confèrent à la commune un caractère proche de la ruralité. Cela est traduit dans le PADD du PLU qui précise « que la qualité du cadre de vie d'Octeville-sur-Mer est une donnée fondamentale de son attractivité et une revendication forte de ses habitants, avec un enjeu majeur de maintenir les trois composantes fondatrices que sont l'ambiance littorale, la diversité des paysages agricoles et l'identité du bourg ».

2. CONTRIBUTIONS SANS LIEN DIRECT AVEC LES ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA MODIFICATION N° 5 DU PLU

2.1 Dispositions du PLU en vigueur (article 11) sur l'aspect extérieur non modifiées dans le projet de modification n° 5 du PLU :

- Les observations apportées dans le courrier de Monsieur Bacor portent sur la légalité des dispositions de l'article 11 du PLU en vigueur dans sa rédaction actuelle « *Les façades devront, par leur tonalité et leur couleur, s'intégrer dans le contexte ; le blanc est proscrit. Les teintes beige, sable, et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du Pays de Caux seront à privilégier* ».
Il est produit des extraits de jurisprudence s'appuyant sur les dispositions du code de l'urbanisme (article R.111-21).
A l'appui de ces éléments, Monsieur Bacor juge les dispositions du PLU qui proscrivent la couleur blanche, frappées d'illégalité.
Monsieur Bacor qui a saisi le CAUE en tant qu'administré sur la base du principe du droit de communication des documents administratifs détenus dans le cadre de sa mission de service public par une administration, demande dans le cadre de l'enquête publique « l'ensemble des informations et documents de toutes natures qui permettrait de confirmer ou d'infirmer scientifiquement et factuellement la proscription du blanc sur la commune d'Octeville .
Qu'en est-il de l'application rétroactive des dispositions nouvelles ? Cette question se pose particulièrement dans le cas de ravalements de façades de maisons existantes sur la commune d'Octeville, le droit à une couleur de ravalement est-il un droit acquis au moment de la construction de l'habitation et non un droit qui fluctuerait dans le temps au gré de la volonté des communes ? Dans certains cas, cela peut effectivement constituer un préjudice certain, direct et déterminable.

Réponse du Maire d'Octeville-sur-Mer : Plusieurs points ont fait l'objet d'une réponse à l'alinéa précédent. L'interdiction de la couleur blanche est inscrite depuis la modification n°3 du PLU approuvée le 9 février 2015. Cet ajout réglementaire n'a pas fait l'objet de remarques particulières de la part du contrôle de légalité.

La modification n°5 du PLU intègre la notion de « non aggravation de la non-conformité » pour nombre d'article (hauteurs, distances par rapport aux limites, toitures, etc.).

Afin d'améliorer l'intégration des constructions dans le paysage et valoriser ainsi le cadre de vie, cette notion ne sera pas étendue à l'évolution de la teinte des façades.

Analyse du commissaire enquêteur : La réponse est claire tant sur l'intégration de cette disposition réglementaire dans le PLU depuis 2015, que sur la volonté de la commune de ne pas revenir dessus pour les habitations existantes, à la faveur de cette modification du PLU.

Dans le courrier qu'il produit à l'enquête publique, Monsieur Bacor interroge le commissaire enquêteur sur un certain nombre de points relatifs à l'interdiction de la couleur blanche dans l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions du PLU d'Octeville-sur-Mer.

Au-delà du simple fait que cette modification n° 5 du PLU objet de la présente enquête publique n'a en rien modifié cette disposition qui a été introduite au PLU en 2015 à la faveur de la modification n° 3, que dès lors les questions s'y rapportant sont hors du cadre juridique de la présente enquête publique ; je souhaite tout de même apporter quelques éclaircissements.

Les dispositions réglementaires introduites dans l'article 11 du PLU sur l'aspect extérieur relèvent du cadre juridique défini par le code de l'urbanisme : Aux termes du code de l'urbanisme, Article L 101-1 « le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences ». « Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants notamment : la qualité urbaine, architecturale et paysagère » (Article L 101-2).

« Le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant » (Article L 151-18).

S'agissant de l'aspect extérieur, ce texte n'autorise la réglementation que de deux éléments (aspect extérieur et aménagement des abords), en vue de satisfaire deux objectifs seulement (qualité architecturale et insertion harmonieuse dans le milieu environnant).

C'est précisément sur la base de l'insertion dans l'environnement que la commune justifie en 2015 la rédaction du règlement dans son article 11, justification rappelée aujourd'hui dans le cadre de cette enquête publique. L'exercice de ce pouvoir par toute commune s'effectue en fonction d'un contexte et d'un projet, il n'est donc pas surprenant que d'autres communes fussent-elles limitrophes n'aient pas nécessairement introduit dans le PLU des dispositions similaires.

Monsieur Bacor produit un certain nombre de jurisprudences afférentes à l'application de l'ancien article R.111-21 du code de l'urbanisme qui permet à une commune d'opposer une disposition d'ordre public du règlement national d'urbanisme en substitution au règlement en présence d'une demande de permis de construire.

En l'occurrence l'interdiction de la couleur blanche est intégrée dans le règlement du PLU d'Octeville-sur-Mer, c'est donc sur cette base juridique opposable à toute personne que l'instruction des demandes d'urbanisme s'opère.

Monsieur Bacor interroge le commissaire enquêteur sur la légalité de cette disposition, je rappelle qu'un commissaire enquêteur n'est pas compétent en la matière, il appartient à la justice administrative de se prononcer le cas échéant sur la légalité d'une décision administrative.

S'agissant enfin du rôle du CAUE, organisme de conseil, les éléments de réponse figurent en page 30 du présent document.

2.2 Protection des éléments de paysage :

- **Madame Olga Martin attire l'attention de la commune sur le rôle essentiel d'une mare sise sur la ferme des 15 chênes dans la gestion des eaux pluviales du hameau, le rôle de la cueillette d'Octeville et des terres agricoles en tant que barrière verte entre les communes du Havre et d'Octeville.**

Réponse du Maire d'Octeville-sur-Mer : Une réponse personnalisée a été apportée à Mme MARTIN sur un questionnaire identique par un courrier en date du 31 aout 2016. La commune est consciente de l'intérêt de la mare, de cette coupure verte et de l'intérêt de la cueillette. Le maire en charge de l'agriculture comme vice-président de la Codah avec cet EPCI préserve, défend et tend à promouvoir les circuits courts agricoles sur le territoire.

Analyse du commissaire enquêteur : La révision du PLU initiée par la commune en 2017 peut être une opportunité pour étudier la protection des espaces que la commune jugerait nécessaires à la qualité paysagère du territoire.

- **Monsieur Bacor met en avant la création ou restauration de haies bocagères en bordure des hameaux, à la fois pour le paysage et pour le respect des écosystèmes.**

Réponse du Maire d'Octeville-sur-Mer : Dans le cadre de la révision du PLU en cours, un recensement des mares, ainsi que des haies, sera effectué afin de les classer au titre de la protection paysagère et écologique du territoire.

Analyse du commissaire enquêteur : cette réponse est satisfaisante et renvoie également à la question précédente.

2.3 Circulation routière :

- **Il est souligné la dangerosité de la RD 147 utilisée comme itinéraire d'accès à l'usine SIDEL, induisant un trafic important peu compatible avec la présence des enfants qui vont à pied vers le TRAM.**

Réponse du Maire d'Octeville-sur-Mer : En 2013, le PLU a repris un emplacement réservé, déjà inscrit au POS, pour l'élargissement de la RD147 entre le terminus Tramway et le rond-point de la RD940. La CODAH mène actuellement un projet de construction d'une voie mode doux (vélo-piéton) entre le terminus du tramway et la rue Auguste Le Conte. Les acquisitions foncières sont lancées et nous espérons celles-ci dans le courant de l'année (2018). De plus, le transit des poids lourds (hors desserte locale) sera interdit.

Analyse du commissaire enquêteur : pas d'observation particulière.

2.4 Demande d'explications sur le zonage :

- **Sur la ferme des 15 chênes, la parcelle cadastrée 100 correspondant au corps de ferme est coupée, les bâtiments agricoles sont en zone A et le reste de la ferme est en zone UH. Quelle en est la raison ?**

Réponse du Maire d'Octeville-sur-Mer : A la révision du PLU en 2013, les bâtiments agricoles situés à l'ouest ont été classés en A (agricole). Ces bâtiments, anciennement classés en NB (hameaux) dans le POS et présentant encore un usage agricole ont été sortis de la zone de hameaux. Quant au secteur plus à l'Est zoné en UH, le caractère agricole des bâtiments sera étudié lors de la prochaine révision du PLU.

Analyse du commissaire enquêteur : C'est noté.

- **Quelle est l'origine des indices de cavités n° 117 et 175 ?**

Réponse du Maire d'Octeville-sur-Mer : **Indice 117** : Prospection de terrain par le CETE Normandie le 27/10/2004 – Observation d'une grille de récupération des eaux de surface provenant de la cour de ferme en béton de M. MARTIN et de la route adjacente. La cour de M. MARTIN a été profilée pour permettre la réalisation du phénomène précédent. Il a été prévu un caniveau béton pour récupérer les eaux de la route adjacente. Observation d'un vide naturel (bétoire) ?? ou anthropique (puits d'accès à des galeries souterraines) ?? sous la cour de ferme s'étendant peut-être jusque dans la grange voisine. La cour de ferme est légèrement affaissée au droit de la grille (surface affaissée 2 à 3 m de diamètre). Enquête orale auprès de M. MARTIN le 27/10/2004 : selon les dires des ancêtres de M. MARTIN, ce « trou » s'est produit tout seul et a toujours récupéré les eaux de surface. Il n'y a pas de réseau EP sous la grille. Ce « trou » est régulièrement remblayé par M. MARTIN (hiver 2003-2004 : remplissage du vide par un camion complet de brique). Le Laboratoire Régional de ROUEN préconise la réalisation de sondages destructifs afin de déterminer l'origine de l'indice. L'indice est situé hors de l'emprise de la rocade nord du Havre.

Indice 175 : Figurant à la base de données de 2003. En 2008, Monsieur PAILLETTE a fait faire un diagnostic par GIGER CEBTP Solen et a fait réaliser une campagne de sondages destructifs à l'aplomb de sa parcelle afin de permettre la construction d'une habitation. Les anomalies de compacité mises en évidence au droit des 3 sondages présentent un plancher commun compris entre 23,80 et 24,50 m de profondeur. L'origine de l'anomalie peut être en lien avec une cavité souterraine (naturelle ou anthropique). Le Laboratoire Régional de ROUEN préconise la réalisation de sondages complémentaires afin de déterminer son origine. C'est la raison pour laquelle cet indice a été repositionné lors de la mise à jour de l'enquête du 30/05/2013 par le CETE Normandie Centre.

Analyse du commissaire enquêteur : les éléments de réponse sont clairs.

- **Pourquoi trouve-t-on des corps de ferme sur la commune d'Octeville classés en zone UH et d'autres en zone A ?**

Réponse du Maire d'Octeville-sur-Mer : Lors de l'élaboration du PLU et notamment de la modification n°2 qui a suivi, la commune s'est attachée à sortir l'ensemble des constructions à vocation agricole de la zone UH de hameaux. La révision en cours du PLU sera l'occasion d'affiner le zonage, à l'appui d'une étude agricole réalisée en octobre 2017 par la Chambre d'Agriculture sur le territoire communal dans le cadre de la révision du PLU.

Analyse du commissaire enquêteur : C'est noté.

- Pourquoi la parcelle cadastrée 440 est classée en zone A alors qu'elle n'est pas exploitée ? (délimitation du zonage découpé à cet endroit).

Réponse du Maire d'Octeville-sur-Mer : Cette réflexion sera menée dans le cadre de la révision du PLU en cours.

Analyse du commissaire enquêteur : j'en prends note.

- Pourquoi la parcelle cadastrée 425 est classée en zone A sur la pointe ? (délimitation du zonage découpé à cet endroit alors qu'au moment de l'élaboration du PLU la question avait été envisagée).

Réponse du Maire d'Octeville-sur-Mer : Cette réflexion sera menée dans le cadre de la révision du PLU en cours. Au cours de la révision du PLU approuvée en 2013, cette demande n'avait pas été accordée.

Analyse du commissaire enquêteur : pas de remarque particulière.

- Madame Villamaux avait souhaité faire une division parcellaire sur sa propriété rue d'Ecqueville mais rendue impossible par la présence d'une exploitation d'élevage induisant un périmètre d'inconstructibilité, le déplacement de la stabulation sur cette exploitation est-il de nature à faire évoluer sa situation ?

Réponse du Maire d'Octeville-sur-Mer : Par courrier du 22 septembre 2015, le Maire a averti Monsieur et Madame VILLAMAUX de sa demande de réexamen du dossier auprès de la Chambre d'Agriculture au vu des nouveaux éléments obtenus auprès de la Direction Départementale de l'Action Sanitaire et Sociale. Ces éléments apportés par Monsieur et Madame VILLAMAUX n'ont pas été en mesure de modifier l'avis (défavorable) de la Chambre d'Agriculture.

Analyse du commissaire enquêteur : La commune dans le cadre de la révision de son PLU a fait réaliser par la chambre d'agriculture en octobre 2017 une étude agricole du territoire, la situation de cette exploitation a donc été analysée à cette occasion.

2.5 Demande d'explication sur le règlement :

- Sur la parcelle cadastrée 157, une demande de division parcellaire a déjà été faite et s'est heurtée à la règle de recul de constructibilité de 75m de la départementale RD 940 rappelée dans le règlement du PLU. Sur la commune voisine de Cauville, une habitation a pu s'implanter à proximité de la RD 940, cette règle peut-elle juridiquement faire l'objet d'assouplissements dans le PLU d'Octeville ? Madame François ne comprend pas la raison pour laquelle la commune lui avait conseillé de mettre en place un talus de protection sur sa propriété en vue de favoriser sa demande.

Réponse du Maire d'Octeville-sur-Mer : La modification n°5 n'apporte aucun changement sur la constructibilité de la parcelle 157 aux abords de la RD940. La route départementale est classée « voie à grande circulation » et oblige à un recul des constructions de 75m par rapport à l'axe de la voie. Aucun assouplissement n'est prévu à ce jour.

Analyse du commissaire enquêteur : Les éléments de réponse sont clairs.

2.6 Demande d'explications sur des projets communaux :

- **Sur le secteur du Café blanc, à proximité de l'opération d'aménagement en cours, il y a un bornage sur des parcelles voisines, un autre projet est-il prévu ?**

Réponse du Maire d'Octeville-sur-Mer : Ce bornage correspond au projet de lotissement DEBEAUDOIN. Cet espace avait été maintenu en zone constructible entre le POS et le PLU. La coupure d'urbanisation ou coupure verte, prescrite par le Schéma de Cohérence Territoriale Le Havre Pointe de Caux Estuaire commence au sud de cette zone.

Analyse du commissaire enquêteur : pas de remarque.

- **Sur le secteur de la ferme des 15 chênes, il avait été question d'une opération de 30 logements sur la parcelle cadastrée 96, qu'en est-il de ce projet au regard de la volonté communale de préserver l'identité des hameaux et de protéger les terres agricoles ?**

Réponse du Maire d'Octeville-sur-Mer : Cette parcelle 96 avait été maintenue en zone constructible entre le POS et le PLU. La volonté de la commune a été de créer une coupure agricole au sud de ces deux parcelles. Il est rappelé que le PLU adopté en 2013 a remis en zone agricole ou naturelle près de 80 hectares de terres constructibles dans le POS. Les prescriptions limitatives de la présente modification n°5 réduisent de fait la constructibilité sur cette parcelle.

Analyse du commissaire enquêteur : Il est de fait que les évolutions réglementaires introduites dans le projet de modification n° 5 du PLU visent à freiner l'urbanisation des hameaux.

- **Il est demandé si un projet est prévu sur l'ancien bureau de poste de la commune.**

Réponse du Maire d'Octeville-sur-Mer : Une large concertation a été menée avec les habitants dans le cadre de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme puis dans le cadre de la maîtrise d'œuvre urbaine. Au cours de cette démarche, le projet du cœur de bourg sur la place Foch a été largement débattu. Une agence postale communale a été implantée le 19 mars 2018 place Pierre Gounou. Les anciens locaux de la Poste seront loués au Proxi le temps des travaux de démolition – reconstruction du bâtiment que cette supérette occupe rue Felix Faure. A la suite de ces travaux, le site de l'ancienne Poste sera démoli pour la continuation de l'opération d'aménagement de la place Foch sur la base du schéma directeur issue des concertations de l'AEU et de la Maitrise d'Œuvre Urbaine.

Analyse du commissaire enquêteur : pas de remarque particulière.

- **La commune introduit dans le règlement du PLU le principe de non aggravation de la non-conformité dans l'ensemble des zones autorisant pour les constructions existantes des capacités de dérogation pour les règles d'implantation du bâti, les règles de hauteur et les règles sur les toitures. Ces dispositions permettront à un bâtiment d'habitation construit antérieurement à la date d'approbation de la modification n° 5 du PLU, d'évoluer.**
- **La commune a-t-elle envisagé une extension de ce principe aux façades ?**

Réponse du Maire d'Octeville-sur-Mer : Afin d'améliorer l'intégration des constructions dans le paysage et valoriser ainsi le cadre de vie, ce principe ne sera pas étendu à l'évolution de la teinte des façades.

Analyse du commissaire enquêteur : La commune affirme ici la volonté de maintenir sans dérogation aucune les dispositions réglementaires relatives au traitement des façades. J'en prends note et je conçois que le principe de non aggravation de la non-conformité que la commune introduit à la faveur de ce projet de modification du PLU répond à de réelles difficultés d'instruction des demandes d'urbanisme pour des extensions d'habitations existantes (toitures, hauteur, règles d'implantation). S'agissant de l'aspect extérieur des façades des constructions, ce type de difficulté ne se pose pas de la même manière, l'enjeu n'est pas de même nature et la contrainte de la couleur ne met pas en difficulté l'évolution de leur bâti pour les riverains.

- **La notice de présentation indique pour la zone de l'Estran que le classement opéré lors de la quatrième modification du PLU en zone 1AUE pour la partie ouest du site a été faite pour accueillir de nouveaux équipements publics à caractère sportif. Il est également indiqué que ce projet a été abandonné par la commune à la suite d'un référendum d'initiative locale.
Dès lors comment la commune justifie-t-elle du maintien de ce zonage dans l'OAP ?**

Réponse du Maire d'Octeville-sur-Mer : L'ouverture à l'urbanisation du site de l'Estran lors de la modification n°4 a permis de partager le classement en 1AUE et 1AUC. Cependant, l'orientation inscrite au PADD du PLU mentionnant l'objectif de construction d'environ 40 logements par an sur la commune ne peut se faire qu'en ouvrant progressivement à l'urbanisation les 3 zones de projets (Estran, Prairie, Hautes-Vallées). Le choix entrepris dans la modification n°4 était donc de pouvoir réaliser environ 40 logements sur une première opération à l'Est du site de l'Estran. La modification n°5 n'a pas eu pour objectif d'ouvrir davantage de possibilité de construction de logements sur le reste du site. C'est pourquoi le zonage est resté inchangé. Lors des prochaines modifications, le zonage 1AUE, sera basculé en 1AUC afin de permettre la réalisation de 40 logements supplémentaires en accord avec les OAP.

Analyse du commissaire enquêteur : Je considère que la réponse de la commune est dûment motivée.

.....

Les observations du public ayant été traitées dans le cadre du présent rapport d'enquête, il appartient désormais au commissaire enquêteur d'émettre des conclusions motivées et avis sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme d'Octeville-sur-Mer, ce dans le document ci-après, conformément à la réglementation.

Je remercie Monsieur le Maire d'avoir apporté les éléments de réponse aux questions qui n'étaient pas en lien avec le projet de modification n°5 du PLU, objet de la présente enquête publique. Cela témoigne d'une prise en compte des préoccupations des habitants, il convient d'ailleurs de noter que cette commune possède une culture de la participation des habitants aux décisions publiques par le biais de la concertation préalable volontaire.

Fait à Rouen, le 10 avril 2018

Le commissaire enquêteur

Marianne Azario

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Azario', written diagonally across the page.