

**NOTE DE SYNTHÈSE**  
**MODIFICATION N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**D'OCTEVILLE-SUR-MER**

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Octeville-sur-Mer a été approuvé le 3 avril 2013.

**La 1<sup>ère</sup> modification** approuvée le 2 mars 2016 portait sur des aspects réglementaires, ajoutait en centre-bourg une servitude de mixité sociale et modifiait le Droit de Prémption Urbain.

**La 2<sup>ème</sup> modification** approuvée le 3 février 2014 a été élaborée pour répondre à la demande de Monsieur le Sous-préfet dans le cadre de son contrôle de légalité dans les 3 mois suivants l'approbation du PLU. Les modifications demandées portaient principalement sur des éléments de zonage dans les hameaux pour rendre le PLU davantage conforme aux exigences de la loi Littoral.

**La 3<sup>ème</sup> modification** approuvée le 9 février 2015 faisait suite à l'application de la loi ALUR (pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) et l'adaptation du règlement littéral complet.

**La 4<sup>ème</sup> modification** approuvée le 3 octobre 2016 portait essentiellement sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de l'Estran en la distinguant en deux zones : 1AUe et 1AUC.

**La présente 5<sup>ème</sup> modification porte sur :**

- 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 prospectifs
  - 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

## 1. LES NOUVELLES OPERATIONS ENCADREES PAR DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ISSUES DE L'ETUDE DE MAITRISE D'ŒUVRE URBAINE

Dans le cadre du projet communal déterminé lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2013, le développement futur d'Octeville-sur-Mer a été programmé sur 4 zones du centre-bourg : le cœur de bourg, l'Estran, la Prairie et les Hautes Vallées. Ce projet prévoit un rythme de construction d'environ 40 logements par an correspondant au rythme de construction existant sur la commune sur les 20 dernières années.

Le site des hautes Vallées, de par sa complexité d'aménagement (zone PPRi – inondation et érosion, digue et bassin, déclivités, maillage des réseaux), sera étudié plus finement ultérieurement.

Le secteur du cœur de bourg est d'ores et déjà constructible. Le règlement de la zone UB (zone urbaine centrale) n'est donc modifié qu'à la marge. Le foncier étant partiellement porté par l'Établissement Public Foncier de Normandie (EPFN), ce secteur n'est pas soumis à OAP, mais à des schémas de principes réalisés également lors de l'AEU.

Les secteurs de l'Estran et de la Prairie n'ont pas vocation à être portés par l'EPFN. *In fine*, ces espaces constructibles à l'avenir seront portés par des acteurs privés dans le cadre d'un Projet Urbain Partenarial répartissant les coûts des aménagements entre les aménageurs et la commune. **Des OAP doivent donc être mises en place pour garantir la cohérence des aménagements travaillée lors de l'AEU.** L'ouverture à l'urbanisation de ces zones se fera progressivement afin de produire environ 40 logements par an. Ces ouvertures à l'urbanisation se feront dans le cadre de modifications et de révisions du PLU.

La commune est depuis 2017 (Loi Égalité et Citoyenneté) soumise aux objectifs de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain de 2001. Ainsi en 2025, la commune doit atteindre 20% de logements sociaux. Après recensement, la commune compte aujourd'hui 203 logements sociaux sur un parc total de 2 276 résidences principales, soit 8,92%. L'effort de rattrapage devra être conduit et ciblé principalement sur ces nouvelles zones d'urbanisation. La servitude de mixité sociale instaurée lors de la modification n°1 dans les zones déjà urbanisés participera également de cette production.

### **1.1. Ajout d'OAP sur la zone de l'Estran**

Le site de l'Estran porte sur 3,6 hectares. Il se localise en entrée de Ville, le long de la RD31 et facilement accessible par la rue Auguste Huart qui intercepte par un giratoire la RD31.

Lors de la 4ème modification du PLU approuvée le 3 octobre 2016, le site de l'Estran a été classé :

- en zone 1AUc pour sa partie Est afin d'y accueillir de nouveaux logements,
- en zone 1AUe pour sa partie Ouest afin d'y accueillir un stade et de nouveaux vestiaires en lien avec la reconversion envisagée du stade Michel Adam (accueil de logements). Suite à l'avis défavorable émis par les habitants lors du referendum d'initiative locale du 26 juin 2016, cette hypothèse a depuis été écartée par la Ville.

Dans ces deux zones, les constructions sont autorisées sous plusieurs conditions notamment une urbanisation réalisée de manière coordonnée à l'échelle des secteurs présentés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation ».

La modification n°5 du PLU remplace l'OAP inscrite lors de la modification n°4 sur le secteur zoné 1AUE reste inchangée. Le secteur d'OAP est reporté sur le plan de zonage par une trame de losanges bleus ainsi qu'un numéro d'OAP.

Des prescriptions et recommandations ont été apportées **sur la zone 1AUC** sur les thématiques suivantes :

- Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- Mixité fonctionnelle et sociale
- Qualité environnementale et prévention des risques
- Mobilités : stationnement, transports en commun et modes doux
- Desserte des terrains par les voies et réseaux / collecte des déchets

### **1.2. Ajout d'OAP sur la zone de la Prairie**

Les Prairies comprennent 8,7 hectares. Elles se localisent au Nord-Est du centre-bourg, accessibles sur les côtés Est et Ouest par le chemin de Saint-Supplix et le chemin de la Prairie. L'arrêté préfectoral du 17 janvier 2017, modifiant le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Le Havre-Octeville-sur-mer, a levé une contrainte pesant sur l'urbanisation de ce site situé en continuité du tissu bâti du centre-bourg d'Octeville-sur-Mer.

Dans le cadre de la présente modification n°5, une parcelle d'environ 6 000 m<sup>2</sup> devait être retenue pour l'ouverture à l'urbanisation. Le projet de la municipalité est d'y implanter une offre de logements pour les personnes âgées sur le secteur le plus proche du cœur de bourg. N'ayant pas pour objectif de devenir propriétaire foncier de ce site, le régime du Code de l'Urbanisme actuel ne permet pas à la commune de flécher dans le règlement du PLU la typologie de logements souhaités, soit « logements personnes

âgées ». La révision prochaine du PLU (approbation en 2020) permettra de rentrer sous le régime du Décret de la Loi ALUR qui offre une plus grande pluralité de typologies et de destinations de logements. Le règlement du PLU sur ce secteur pourra ainsi être fléché vers une production de logements pour les séniors.

La Prairie est classée en zone AU, fermée à l'urbanisation. La modification n°5 du PLU ajoute une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur l'ensemble du site. Le secteur d'OAP est reporté sur le plan de zonage par une trame de losanges bleus ainsi qu'un numéro d'OAP.

Une modification du PLU sera nécessaire pour ouvrir à l'urbanisation le site de la Prairie en conformité avec le schéma d'aménagement retenu à l'échelle du centre-bourg. Les orientations d'aménagement et de programmation portent sur l'ensemble de la zone. Ce choix permet de définir une cohérence d'aménagement sur le court, moyen et long terme.

La vocation du site de la Prairie est l'accueil de nouveaux logements sur quatre parcelles privées. Ces parcelles seront desservies à partir du chemin de Saint-Supplix et du chemin de la Prairie.

- Surface totale du périmètre de l'OAP : 8.7 hectares.
- Densité moyenne souhaitée : de l'ordre de 23 logements par hectare
- Nombre de logements total : entre 175 et 210 logements

L'urbanisation s'inscrit dans un objectif de mixité sociale avec une part de logements sociaux de 50%.

Le souhait de la municipalité est d'engager progressivement du Sud vers le Nord les phases de construction, en se greffant au tissu urbain avoisinant.

De plus, des profils de voies suivant leur typologie ont été ajoutées dans les OAP.

Enfin, des prescriptions et recommandations ont été apportées sur les thématiques suivantes :

- Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- Mixité fonctionnelle et sociale
- Qualité environnementale et prévention des risques
- Mobilités : stationnement, transports en commun et modes doux
- Desserte des terrains par les voies et réseaux / collecte des déchets

### **1.3. Ajout d'OAP sur le secteur de la ferme de la rue René Raas**

Le terrain de la ferme rue René Raas, dit site de la ferme Lecoq, porte sur près de 5300 m<sup>2</sup>.

Le site de l'ancienne ferme de la rue René Raas, dit Ferme Lecoq, est classé en zone UC qui correspond au tissu pavillonnaire du centre-bourg. La modification n°5 du PLU ajoute une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur l'ensemble du site. Le secteur d'OAP est reporté sur le plan de zonage par une trame de losanges bleus ainsi qu'un numéro d'OAP (voir ci-dessous).

La ferme de la rue Renée Raas est un espace stratégique du cœur de bourg aux portes de la rue Félix Faure (rue commerçante) et desservi par 2 rues rejoignant directement les commerces et les équipements publics. L'établissement d'une OAP dans le cadre de la modification n°5 du PLU est souhaité par la municipalité afin d'accompagner une éventuelle transformation de la parcelle et garantir une intégration du site dans son environnement urbain : liaisons transversales, architectures, paysages, etc. L'établissement d'une OAP se justifie au regard :

- de l'envergure du site (5300 m<sup>2</sup> en cœur de bourg),
- de la configuration du site en longueur entre deux rues du centre bourg qui pose la question de la pertinence d'une nouvelle voie (piétonne) entre la rue des Martyrs et la rue René Raas,
- de sa position charnière entre différentes typologies architecturales : le bâti agricole traditionnel en brique, l'immeuble de ville au sud (Clos d'Albâtre) et le tissu pavillonnaire du centre bourg.

La vocation du site de la ferme de la rue René Raas est l'accueil de nouveaux logements sur 2 parcelles privées. Ces parcelles seront desservies à partir de la rue René Raas et de la rue des Martyrs.

Surface totale du périmètre de l'OAP : 5243 m<sup>2</sup> hectares.

Le stationnement sera géré par l'aménagement de places de parking en poches végétalisées bien intégrées et accessibles par la rue René Raas et la rue des Martyrs.

Dans cette hypothèse, la maison individuelle existante peut être préservée.

Le chemin piéton permettra de desservir l'ensemble des logements.

Le stationnement en poche en entrée de quartier devra être traité en stationnement paysager avec des haies vives et dans un souci d'intégration dans le paysage.

Enfin, des prescriptions et recommandations ont été apportées sur les thématiques suivantes :

- Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- Mixité fonctionnelle et sociale
- Qualité environnementale et prévention des risques
- Mobilités : stationnement, transports en commun et modes doux
- Desserte des terrains par les voies et réseaux / collecte des déchets

## **2. LA MODIFICATION DU ZONAGE UH EN UE AU SUD DE LA COMMUNE**

Cette modification de zonage permettra la réalisation d'un équipement d'intérêt général sur la parcelle ZM322 jouxtant la ville du Havre.

Le futur projet d'équipement d'intérêt général se situera à cheval sur les communes d'Octeville-sur-mer et du Havre. Le règlement de la zone UE d'Octeville-sur-mer restera inchangé car similaire en tout point à la zone 1AUE du PLU du Havre.

### **3. L'ADOPTION D'UNE CHARTE CHROMATIQUE POUR LES FAÇADES ET LES CLOTURES EN ANNEXE DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

#### **Guide pour l'emploi de la couleur dans le bâti :**

La démarche de la commune d'Octeville-sur-mer est de valoriser son cadre de vie, d'améliorer l'intégration des constructions dans le paysage et d'affirmer l'identité rurale du territoire.

Octeville-sur-mer est une commune très étendue qui dispose d'un centre bourg bien constitué et de treize hameaux dispersés dans la campagne. Cette caractéristique participe de l'identité de la commune. Il est donc important de prendre en compte l'impact visuel que peuvent produire ces hameaux depuis les routes qui serpentent à travers la campagne.

Ce guide s'appuie sur les caractéristiques du patrimoine architectural local afin de recommander un camaïeu de teintes adaptées au site. L'objectif est de replacer les couleurs de notre paysage au cœur des nouveaux projets de construction, en donnant des éléments simples d'harmonisation des façades.

Les nuanciers proposés sont un outil pour favoriser la bonne insertion des futures constructions et des projets de réhabilitation.

#### **Guide pour les clôtures et les talus :**

La démarche de la commune d'Octeville-sur-mer est de valoriser son cadre de vie, d'affirmer l'identité rurale du territoire et d'améliorer l'intégration des constructions et des clôtures dans le grand paysage.

Clore sa propriété n'est pas obligatoire mais est fortement ancré dans la culture française. En tant que premier élément visible depuis la rue, la clôture participe autant que le bâtiment à la qualité et à la particularité de chaque territoire. En délimitant le jardin, en mettant en valeur l'entrée ou en prolongeant une construction, elle influe directement sur la qualité de l'espace public, voir du grand paysage, même si elle appartient au domaine privé.

Chacun a ainsi une part de responsabilité dans la qualité de son hameau, de sa rue, lorsqu'il décide de poser une clôture, ou de modifier celle existante. C'est pour cela que la création ou la modification d'une clôture est encadrée par le règlement du PLU.

### **4. L'ADOPTION D'UNE CHARTE DE DEVELOPPEMENT DURABLE EN ANNEXE DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Afin de répondre au contexte local en matière de logement (augmentation des coûts, étalement urbain, consommation excessive d'espace par les nouvelles constructions) la ville d'Octeville-sur-mer a lancé un vaste projet d'aménagement de son territoire communal. Trois secteurs sont concernés par ce projet d'aménagement depuis le début : le secteur du « Cœur de Bourg », le secteur des « Hautes-Vallées » et le secteur des « Prairies » (ou « Zone verte aéroportuaire ») divisé en deux sous-secteurs.

Avec la volonté de réaliser une « opération exemplaire » en matière urbaine, sociale et environnementale, la commune a choisi d'intégrer son projet dans la démarche de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU).

Cette exemplarité rassemble plusieurs objectifs :

- Réaliser une opération dense. La réflexion sur la densité, les typologies architecturales et la forme urbaine doit intégrer les attentes des ménages en termes de qualité de vie et d'habitat intermédiaire (entrée individuelle, balcons, jardins en RDC, R+2 maxi) tout en assurant l'objectif de 600 nouveaux logements d'ici 2025 à l'échelle de la commune.
- Proposer des aménagements et des constructions « durables », trouver un compromis entre développement et environnement, problématique abordée au croisement de l'analyse environnementale de l'urbanisme et du diagnostic urbain passant par l'économie et la gestion de l'espace et des ressources.
- Aménager des espaces publics aujourd'hui quasiment absents de l'urbanisme qui entoure les différents secteurs.
- Envisager les nouveaux quartiers en relation avec l'urbanisme existant, et non produire des poches supplémentaires d'habitations fonctionnant sans relation avec le reste de la ville ou les quartiers voisins.
- Proposer des aménagements « économes », limiter au maximum les coûts d'infrastructures et d'aménagement mais aussi les frais de gestion ultérieurs.

Pour répondre à ces objectifs, la Charte de Développement est annexée au PLU.

## **5. LES CHANGEMENTS REGLEMENTAIRES**

### **5.1. L'adaptation au contexte local de l'emprise au sol et des prospects (articles 7, 8 et 9) des zones UH et Ah**

Aujourd'hui, les règles d'emprise au sol et de prospect des zones UH et Ah présentent les mêmes caractéristiques.

Depuis l'approbation du PLU en avril 2013 et la suppression du minimum parcellaire et du COS en mars 2014, la division parcellaire dans les hameaux a joué le rôle de relais de construction sur la commune. Environ 40 logements par an ont ainsi été construits, permettant à de nouveaux ménages de s'installer sur la commune. Une production de 40 logements par an sur l'ensemble de la commune correspond au projet de la municipalité inscrit dans le PADD (projet d'aménagement et de développement durable) du PLU.

Le projet communal consiste donc aujourd'hui à flécher le principal des nouvelles constructions dans le centre-bourg tout en gardant le même rythme de construction annuelle. Ainsi, la division parcellaire dans les hameaux devra être davantage encadrée et maîtrisée, sans toutefois la stopper.

Pour ce faire, et tout en conservant les règles actuelles pour les constructions déjà existantes, les emprises au sol ainsi que les règles de prospect (implantations des constructions par rapport aux limites du terrain) seront modifiées.

L'analyse amenant à ces changements réglementaires a pris en compte à la fois le souhait communal de limiter la constructibilité dans les hameaux et le souhait des habitants exprimé lors des concertations préalables menées avant chaque programme de lotissement.

Au-delà du projet communal de recentrer l'urbanisation vers le centre-bourg, la capacité des réseaux dans les hameaux doit être regardée et anticipée. Aujourd'hui, les hameaux sont desservis par des routes, voire des chemins, acceptant difficilement l'augmentation du nombre de véhicules et engendrant ainsi des difficultés de croisement ou des problèmes de sécurité pour les riverains, notamment sur les sorties sur la RD940.

Ce recentrage de l'urbanisation vers le centre-bourg permettra également de répondre efficacement aux objectifs de la loi SRU, soit atteindre 20% de logements sociaux en 2025.

#### **5.1.1. Les emprises au sol (article 9) des zones UH et Ah**

Avant la suppression du minimum parcellaire (article 5), les terrains, pour être constructibles, devaient présenter une surface de 1300m<sup>2</sup> minimum. Aujourd'hui, des opérations de divisions parcellaires présentent des surfaces de terrain parfois inférieures à 600m<sup>2</sup> (370m<sup>2</sup> sur les dernières opérations). Le souhait communal réside dans l'équation simple de pouvoir construire sur des parcelles avoisinant les 1000m<sup>2</sup> pour être en cohérence avec les formes urbaines prévalant sur le territoire des hameaux. Dorénavant l'emprise au sol pour les nouvelles constructions et uniquement les nouvelles constructions sera abaissée à 15%.

Les constructions déjà existantes à l'approbation de la modification n°5 bénéficieront toujours de l'emprise au sol initiale, soit 25%.

Aujourd'hui de nombreuses constructions arrivent au maximum de l'emprise au sol admise, soit 25% de la superficie de la parcelle. A cette dernière dérogation vient donc s'ajouter la possibilité de construire 20m<sup>2</sup> supplémentaires pour des extensions ou annexes.

Par ailleurs, il ne sera pas fixé d'emprise au sol pour les piscines.

#### **5.1.2. Les implantations par rapport aux limites séparatives (article 7) des zones UH et Ah**

En suivant le même objectif que le point précédent sur l'emprise au sol, l'article 7, indiquant les distances par rapport aux limites séparatives, s'avère être aujourd'hui trop permissif.

La nouvelle norme inscrite dans cet article sera de **5m** (3m actuellement) en conservant la notion de « distance au moins égale à la moitié de la hauteur ».

#### **5.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8) des zones UH, Ah et Nhg**



L'article R.151-21 du Code de l'urbanisme stipule que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Cet article s'applique donc au stade de l'autorisation de lotissement, il ne concerne en revanche plus les demandes de permis de construire présentées au sein de celui-ci.

Ainsi, lors de l'instruction d'un lotissement, l'article 7 (implantations des constructions par rapport aux limites séparatives de chaque lot) n'est regardé que sur les limites séparatives de l'assiette foncière totale du projet. Autrement dit, l'ensemble du projet de lotissement est considéré comme étant une seule et même parcelle.

Afin d'anticiper l'instruction de chaque Permis de Construire issu du projet de lotissement, il est de rigueur d'indiquer dans l'article 8, la philosophie issue de l'article 7. Ainsi, les constructions entre elles (article 8) devront présenter une distance équivalant au double de l'article 7.

## **5.2. Harmoniser les règles de hauteur (article 10) en UH, Ah et Nhg**

Les trois zones de hameaux constructibles de la commune présentent des disparités importantes de réglementation de la hauteur. Les règles de hauteurs actuelles sont les suivantes :

- en UH : R+1+C aménageable et 6m à l'égout de toiture et 10m hors tout
- en Ah : 9m à l'égout de toiture
- en Nhg : R+C aménageable et 4,5 à l'égout de de toiture et 9m hors tout

Le souhait communal inscrit dans la présente modification n°5 est d'une part de réglementer la hauteur en zone Ah (présentant les mêmes caractéristiques de constructibilité que la zone UH), et d'autre part, d'harmoniser les hauteurs sur l'ensemble des hameaux constructibles pour des questions de préservation des paysages bâtis traditionnels de la Pointe de Caux et d'équité.

Sur les conseils du CAUE (Conseil en Architecture Urbanisme et Environnement) de la Seine-Maritime, la règle de hauteur retenue et commune à l'ensemble des zones de hameaux constructibles (UH, Ah et Nhg) pour toute construction est la suivante :

*« La hauteur de toute construction ne devra pas excéder un rez-de-chaussée plus un comble aménageable ni 3,50m à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Pour des éléments secondaires de la construction, la hauteur à l'égout de toiture ne devra pas excéder 4,50m. »*

La rédaction de l'article 10 des zones A et N, nécessite davantage de clarté de rédaction pour une meilleure application des règles. A la différence de la zone Nhg, la hauteur réglementée dans la zone A ne différencie pas les bâtiments d'activités (tertiaire ou agricole) des d'habitations. De plus, la modification n°5 ajoute la possibilité de réaliser des bâtiments à usage agricole en Nh. L'article 10 doit donc être complété et harmonisé entre les zones A et N.

De plus, les activités tertiaires n'étant permises qu'en changement de destination de bâtis existants, leur hauteur n'est pas à réglementer. Seule la hauteur des constructions à usage agricole sera différenciée.

Enfin, le Plan d'Exposition au Bruit de l'Aérodrome Le Havre-Octeville impacte la zone agricole. La prescription inscrite dans les zones UH et N sera inscrite également dans la zone A.

### **5.3. Actualiser les règles concernant les extensions et les annexes dans les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (Ah et Nhg)**

L'alinéa 2-2 de l'article 2 du règlement de la zone Ah et le 2<sup>nd</sup> point de l'alinéa 2-3 de l'article 2 du règlement de la zone Nhg mentionnent :

*« L'amélioration et l'agrandissement des bâtiments ou installations existants, ainsi que les annexes jointives ou non, dans la limite de 25 % des surfaces de plancher existantes, à condition de respecter un aspect extérieur en harmonie avec les constructions existantes, sans création de nouveau logement. »*

Ces deux secteurs étant d'ores et déjà constructibles, notamment pour des constructions à usage d'habitation ou des annexes, il n'apparaît pas nécessaire d'en limiter l'extension, ni d'en limiter la création de logements, ni même d'interdire ou de limiter la construction d'annexes d'un bâtiment existant. Depuis la loi ALUR de 2014, seules dans les zones A et N strictes (hors secteurs constructibles), les extensions et annexes doivent être réglementées pour les habitations hors usage agricole. L'aspect extérieur sera, quant à lui, réglementé par l'article 11 du règlement.

Cet alinéa sera donc supprimé dans les deux zones Ah et Nhg.

### **5.4. Autoriser la non aggravation de la non-conformité dans l'ensemble des zones**

Des dérogations sont déjà prévues dans le règlement (articles 6 et 7) notamment pour tenir compte du bâti existant le long de la voie sur la même rive, de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou de circulation dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant.

Pour davantage de souplesse dans l'évolution du bâti existant, et de clarté dans la compréhension de la règle, ces dérogations doivent être étendues et clarifiées. La règle de la « non-aggravation de la non-conformité » permettra à un bâtiment d'habitation ou

d'activités ou à une annexe, construit antérieurement aux réglementations (date d'approbation de la modification n°5 du PLU), d'évoluer.

Par exemple, un bâtiment d'habitation existant en zone UH implanté à 2m de l'emprise publique (règle actuelle : 10m) pourra recevoir une extension implantée entre 2m et 10m. Puisque cette extension ne se rapproche pas de l'emprise publique, il n'y a donc pas d'aggravation de la non-conformité.

Dans le même sens, une construction existante dont la hauteur est supérieure à la règle actuelle pourra recevoir une extension sans dépasser la hauteur de la construction existante.

### **5.5. Préciser et actualiser la règle de la servitude de mixité sociale (article 2)**

Pour une meilleure compréhension et afin de préciser la règle d'application de la servitude de mixité sociale, le tableau suivant sera intégré au règlement écrit. Afin d'intégrer au mieux les objectifs de l'article 55 de la loi SRU, les dispositifs seront actualisés comme suit : suppression des PTZ et PSLA et ajout des PLS. Enfin, pour répondre au mieux aux exigences de la loi SRU, un effort supplémentaire sera demandé en abaissant le seuil de la règle à 5 logements. Cette dernière prescription doit conduire à une production plus rapide du nombre de logements sociaux sur l'ensemble de la commune.

La servitude de mixité sociale sera également rajoutée sur les planches de zonage en zone UH. Celle-ci était en effet indiquée dans le règlement sans représentation graphique.

### **5.6. Adapter les règles pour les toitures (article 11)**

#### **Toitures terrasses :**

Dans la zone UE d'équipements publics, les toitures terrasses non végétalisées seront autorisées.

Dans le reste des zones, la disposition interdisant les terrasses végétalisées sera supprimée.

Dans les secteurs de hameaux constructibles (UH, Ah et Nhg), pour les constructions présentant une toiture terrasse végétalisée, la hauteur sera limitée à 3,50m à l'acrotère.

#### **Les pentes de toiture dans les secteurs de hameaux (UH, Ah, et Nhg) :**

Ces dernières années, l'absence de règle interdisant certaines typologies de toiture a conduit à voir apparaître dans le paysage octevillais des constructions aux toitures pyramidales et/ou avec des pentes de très faible importance. Pour garantir une insertion des constructions dans le contexte paysager et préserver les volumétries traditionnelles locales, les articles suivants seront donc ajoutés à l'article 11, 2ème alinéa :

- *« Les toitures seront réalisées en matériaux de tonalité ardoise, **chaume et tuiles brunes**, sauf en cas d'extension des bâtiments existants **et de leurs annexes**.*

- ***Pour le volume principal de la construction et les annexes non jointives, les toitures courbes sont interdites.***
- ***Les toitures devront présenter deux longs pans principaux.***
- ***Les croupes sont autorisées.***
- ***Les toitures pyramidales sont interdites sur la partie principale de la construction.***
- ***Les pentes de toit doivent être comprises entre 35° et 60° pour le volume principal de la construction et les annexes non jointives. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions de faible importance. »***

### **La gestion des constructions existantes :**

Il est proposé une extension de la dérogation suivante aux extensions des annexes existantes et aux nouvelles annexes des constructions principales :

Article 11 : « *les toitures seront réalisées en matériaux de tonalité ardoise, chaume ou tuiles brunes sauf en cas d'extension des bâtiments existants **et de leurs annexes*** »

Il est également ajouté à ce même article la possibilité de refaire la toiture à l'identique :

Article 11 : « ***La tonalité des toitures existantes non-conformes pourra évoluer sans aggravation de la non-conformité.*** »

### **5.7. Adapter les règles de stationnement au projet de centre-bourg**

Le projet du cœur de bourg (en zone UB) comprend une restructuration commerciale avec l'agrandissement du commerce alimentaire et la réalisation de logements conventionnés à l'étage. Pour ce faire, le règlement sur le stationnement pour la destination « commerce » et « habitation » est inadapté au contexte actuel et ce malgré la requalification prévue de la rue Félix Faure et le redéploiement de l'offre de stationnement sur cette même rue.

L'article obligeant à la réalisation d'une aire de stationnement par fraction de 25m<sup>2</sup> de surface commerciale est donc supprimé.

L'alinéa suivant est rajouté : « ***Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement.*** »

Afin d'actualiser le règlement en rapport à la législation en vigueur, le dernier alinéa de l'article 12 est modifié dans l'ensemble des zones. En effet, le versement de la participation compensatrice pour non réalisation de place de stationnement n'est plus en vigueur depuis 2015.

### **5.8. Permettre les constructions à usage agricole en zone N et Nh et la reconstruction après sinistre**

Le rapport de Présentation du PLU indique que : « Les zones N comportent plusieurs secteurs suivant leur degré de constructibilité ou de protection. L'espace aéroportuaire est décliné quant à lui en zone N stricte dans laquelle seules les activités aéroportuaires sont tolérées. »

La zone N et le secteur Nh, sont des espaces qui étaient, ou sont encore, soumis au Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome du Havre-Octeville. Ces espaces (N et Nh) sont en dehors des zones de protection du littoral.

En 2017, suite à la baisse du trafic de l'aérodrome, les périmètres de bruit et donc d'inconstructibilité ont évolué, libérant l'ensemble des zones déjà construites (notamment Nh) des prescriptions d'inconstructibilité. Pour résumer, aujourd'hui dans les zones A et B (rouge et orange sur le plan ci-dessous), toute nouvelle construction est interdite. Dans la zone C (en vert), les constructions sont acceptées avec la seule limite de ne pas accroître la capacité d'accueil du secteur. Dans la zone D (en bleu) aucune prescription n'est instaurée.

Agissant en tant que Servitude d'Utilité Publique, le PEB s'impose au PLU dans les actes d'urbanisme et d'autorisation du droit de sols. De plus, la loi ALUR a conféré aux zones N (naturelles) les mêmes critères de constructibilité que la zone A (agricole). Elle offre en effet la possibilité de construire des bâtiments agricoles.

C'est en ce sens, que la zone N et les secteurs Nh, inconstructibles dans le PLU approuvé en 2013, doivent évoluer afin de permettre la construction de bâtiments agricoles. Le secteur Nh ne devient pas un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité Limité) en tant que tel, car la modification actuelle du PLU n'ouvre pas de droits à construire pour des logements. Cette évolution réglementaire pourra être entreprise dans le cadre de la future révision du PLU.

De plus, le Règlement National de l'Urbanisme permet dans des conditions très strictes de pouvoir reconstruire à l'identique un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre. La zone A (Agricole) reprend d'ores et déjà cet alinéa. L'alinéa suivant sera donc également rajouté au règlement de la zone N et Nh :

***« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli suite à un sinistre, depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié et dans la mesure où la reconstruction n'est pas de nature à menacer la sécurité des occupants, conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme. »***

#### **5.9. Les autres modifications annexes du règlement**

- L'alinéa 2 de l'article UB6 faisant référence à la RD940 est supprimé puisqu'aucune voie n'est concernée dans la zone UB par ces dispositions.
- L'alinéa 3 de l'article UB6 est supprimé : *« Les façades sur rue devront être parallèles à l'axe de la voie ».*
- Dans l'ensemble des zones, le dernier alinéa de l'article 4 sera modifié comme suit : *« Lors de la construction d'une nouvelle habitation, il ~~pourra~~ devra être aménagé une citerne soit enterrée, soit intégrée à la construction, pour récupérer les eaux pluviales. Les citernes devront par ailleurs avoir une contenance minimale de 3 m2. »*

#### **6. L'AJOUT D'EMPLACEMENTS RESERVES**

- L'emplacement réservé pour l'élargissement sur la rue du Café Blanc : la largeur sera comprise entre 1m et 1,5m.
- L'emplacement réservé pour élargissement sur la rue René Raas : la largeur sera comprise entre 1,5m et 4m.
- L'emplacement réservé pour élargissement sur le chemin du Tôt: la largeur sera de 1m de part et de la voie.

---

**Pour un approfondissement des points abordés par la présente note de synthèse, on pourra se reporter utilement à la note de présentation du dossier de modification n°5 du Plan local d'urbanisme (PLU) d'Octeville-sur-mer disponible au siège de la Mairie et au service urbanisme.**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

076-217604818-20180924-DEUR201822099-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 25/09/2018

Publication : 25/09/2018

