

Enquête publique unique
relative à la déclaration de projet emportant
mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de
Octeville sur mer .



Décision Monsieur Le Président du Tribunal Administratif Rouen N°E25000018/76, 23/04 /2025
Arrêté de prescription et d'ouverture de l'enquête publique, Monsieur le Président du Havre Seine
Métropole , N°20250080, 03/ 06 /2025

Sommaire

Partie I

Rapport du commissaire enquêteur.

Partie II

Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur (document séparé)

Partie I RAPPORT

A : GENERALITES SUR LA PROCÉDURE ET LE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

A.1 : Objet de l'enquête.	6
A.2 : Cadre législatif et réglementaire.	7
A.2.1: Déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU d'Octeville sur mer.	
A.2.2: L'enquête publique .	
A.3: Composition du dossier	8
A.4 : Présentation de la déclaration à projet entraînant mise en compatibilité du PLU d'Octeville sur mer/ L'intérêt général du projet.	10
A.4.1: Contexte/ Cadre général de l'enquête/ Autorité organisatrice..	
A.4.2: Intérêt général du projet	
A.4.3: Caractéristiques du projet. Principes d'aménagement	
A.4.3.1 Caractéristiques du projet	
A.4.3.2 Principes d'aménagement.	
A.4.3.3 Contraintes et enjeux du projet	
A.5 : Organisation et bilan de la concertation.	23
A.6 : Mise en compatibilité du PLU/ Compatibilité et conformité du projet par rapport aux documents supra communaux.	24
A.6.1: Mise en compatibilité du PLU d'Octeville sur mer.	
A.6.2: Mise en compatibilité du projet avec les documents supra communaux.	
A.7 : Avis des personnes publiques associées et consultées (PPA)et autorité environnementale	31
A.7.1: Examen conjoint	
A.7.2: Avis des personnes publiques associées (PPA).	
A.7.3: Avis de l'autorité environnementale MRAe	
A.7.4: Avis CDPENAF.	
B: ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	37
B.1 : Préparation de l'enquête publique .	
B.1.1: Désignation par Monsieur Le Président du Tribunal Administratif de Rouen.	
B.1.2: Réunions préparatoires / Modalités d'organisation et d'ouverture de l'enquête.	
B.1.3: Mise à disposition du dossier d'enquête.	
B.1.4: Modes de dépositions des observations et propositions du public/Ciôture de l'enquête.	
B:2: Information du public, publicité légale et complémentaire	40

C : BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

C.1 : Permanences du commissaire enquêteur. 40

C.2 : Participation du public à l'enquête. 41

C.2.1 : Nombre de personnes reçues lors des permanences.

C.2.2 : Contributions déposées sur les registres papier et mails .

C.2.3 : Nombre total d'observations du public recueillies.

C.2.4 : Statistiques sur le bilan de l'enquête.

C.3 : Procès-verbal de synthèse des observations par thèmes abordés.

C.4 : Mémoire en réponse à la Communauté Urbaine.

C.4.1 : Réponses du Maître d'Ouvrage aux observations du public et questions du commissaire enquêteur.

C.4.2 : Réponses du Maître d'Ouvrage aux questions du commissaire enquêteur concernant les observations des PPA.

C.4.2.2.1 Examen conjoint/ PPA.

C.4.2.2.2 Avis CDPENAF.

C.4.2.2.3 Avis MRAe

C.4.2.2.4 Avis défavorable de la Chambre d'Agriculture.

C.4.3 : Réponse du maître d'ouvrage aux questions du commissaire enquêteur relatives au dossier ou l'enquête publique .

C.4.3.1 Intérêt général du projet

C.4.3.2 Nuisances sonores.

C.4.3.3 Prescriptions/ recommandations de l'OAP modifiée.

C.4.3.4 Règlement.

C.4.3.5 Cohérence des données dans le dossier/ erreur matérielle/ manquement.

D : CONCLUSIONS

92

PIÈCES ANNEXÉES

A : GENERALITES SUR LA PROCÉDURE ET LE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

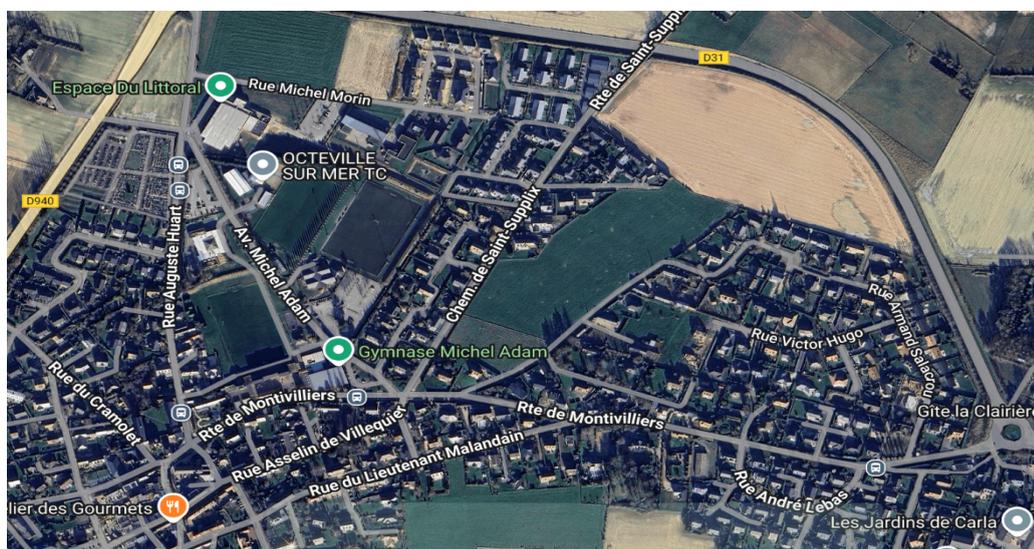
A.1 : Objet de l'enquête

La commune d'Octeville sur mer souhaite réaliser un développement urbain au nord-est du bourg, grâce à un projet de construction de 302 logements sur une parcelle de 87698 m²(35 logements /ha, un minimum de 50% de logements sociaux).

La surface d'emprise du projet est encadrée par la RD 31 au Nord, par le chemin de Saint Supplix et par le bâti au sud et à l'est.

Les terrains de la parcelle sont actuellement soit:

- en prairie pour la partie sud (3,5 ha soit 3 parcelles: ZH149, AB224 ,AB269)
- cultivée pour la partie nord (4,9 ha ,1 parcelle :ZH 146)



Actuellement, le PLU approuvé le 3/04/ 2013 (dernièrement modifié le 11/04/2024), classe ces parcelles en zone 2 AU faisant l'objet d'une OAP sectorielle " La Prairie " .

L'enquête publique a pour objets:

- d'assurer l'information et la participation du public,
- d'assurer la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration du projet et des décisions susceptibles d'affecter l'environnement .

Le public pour prendre connaissance du dossier d'enquête sur les lieux prévus à cet effet, pourra émettre ses observations par écrit.

L'enquête publique permet de soumettre à l'avis du public, le projet d'urbanisation de la zone dite "La prairie"(8 ha 7)afin de:

- requalifier la zone en 1 AUp (p = prairie)
- permettre la réalisation de logements sociaux sur la commune, déficitaire au regard des objectifs de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU).
- conforter l'attractivité et la dynamique commerciale du centre bourg.
- conforter les parcours résidentiels en favorisant les typologies de logements variés.
- apporter des évolutions au PLU d'Octeville sur mer afin de permettre le dit projet.

Il s'agit d'une enquête publique unique avec étude d'impact environnemental .

La procédure de déclaration de projet porte à la fois sur le caractère d'intérêt général du projet d'aménagement du secteur de l'OAP "La Prairie"et sur la mise en compatibilité du PLU d'Octeville sur mer .

En parallèle ,la procédure d'élaboration du PLUi de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole prescrite, le 8/07/2021 a été arrêtée le 03/04/2025 (enquête publique du 28/08 au 29/09/2025)

Autorité organisatrice :

Monsieur Le Président de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole,
Monsieur Edouard Philippe,19 rue Georges Braque Le Havre Cedex 76085.

A.2 : Cadre législatif et réglementaire.

A.2.1 : Déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU d'Octeville sur mer.

La procédure de déclaration de projet est encadrée par :

- Code de l'Urbanisme
 - L153-15, L153-17-2 et suivants,
 - L.300-6 , L.153-54
 - L.104-21 ,R.104-24
- Code de l'Environnement
 - L.122-1 et L.122-7
 - L.103-2
 - L.121-1 à L. 123-19
 - R.123-2 à R. 123-27.
- Code rural et de la pêche.
 - L.112-1-1.

Le dossier de déclaration de projet doit comporter un rapport de présentation valant évaluation environnementale au cas par cas .

Selon les articles L.122-1 et L.122-7 du Code de l'Environnement, un avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) sera joint au dossier d'enquête ainsi que le mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage.

Selon l'article L.112-1-1 du Code Rural et de la Pêche, la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) s' est prononcée le 3/06/2025 ,dans le cas de son auto-saisine sur la mise en compatibilité N° 3 du PLU d'Octeville sur mer .

La notion d'intérêt général du projet constitue une condition " sine qua none" de cette mise en compatibilité du PLU d'Octeville sur mer .

Un examen conjoint pour consultation des personnes publiques associées est prévu par le Code de l'urbanisme(article L.153-54) avec rédaction d'un procès-verbal .

Une concertation préalable au projet et son approbation par le Conseil Communautaire sont définies par l' article L.103 -2 du Code de L'Urbanisme .

A.2.2 : L'enquête publique .

L'enquête publique est régie par le Code de l'environnement et notamment ses articles:

- L.121-1, L.123-2, R.123-1, relatifs au champ d'application et à l'objet de l'enquête publique
- L.123-3 à L.123-18 et les articles R.123-2 à R.123-27 ,relatifs à la procédure et au déroulement de l'enquête publique
- la décision n° E25000018/76 ,datée du 23/04/ 2025, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rouen à désigné Madame Sylvie Bonhomme en qualité de commissaire enquêteure, et Monsieur Patrick Walczak en qualité de suppléant afin de conduire l'enquête publique ayant pour objet la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune d' Octeville sur mer .
- l'arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique , N°20250080 ,en date du 3/06/2025, rédigé par Monsieur le Président de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole.

A.3 : Composition du dossier.

Le dossier d'enquête réalisé par SEDELKA et FEI , proposé à la consultation du public est composé de plusieurs pièces:

N° de la pièce.	Intitulé.	Nbre de pages.
1	<p><u>Pièces administratives:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Concertation préalable/ Délibération 28 /11/2916 N° DE UR 2016 22 154 DE. Délibération pour prendre acte de la publication du bilan de concertation en date du 24/06/2025 • Courrier de demande de la commune d'Octeville à la Communauté 	

	<p>Urbaine pour lancement de procédure "déclaration de projet site la prairie et mise en compatibilité du PLU , en date du 27/04/2022</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif, en date du 23/04/2025, N° E 2500018/76 pour nominations du commissaire enquêteur titulaire, Sylvie Bonhomme et du commissaire enquêteur suppléant, Patrick Walczak. ● Arrêté de Monsieur le Président de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole N° 20250080, en date du 3/06/2025, d'ouverture d'enquête publique. 	
2	<p><u>Avis réglementaires.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● Procès-verbal de synthèse, suite à la réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées du 25 /04/ 2025. ● Éléments complémentaires rédigés par le Maître d'Ouvrage, suite à la réunion d'examen conjoint des PPA. ● Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) suite à l'auto saisine et réunion de la commission , le 3 juin 2025. ● Avis délibéré de la MRAe N° 2024 - 5628 , en date du 12 /12/ 2024 ● Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage à l'avis de la MRAe. ● Avis Chambre d'Agriculture du 18/04/2025 ● Avis du syndicat de Conchyliculture du 3/03/2025 	
3	<u>Notice explicative.</u>	55
4.	<u>Évaluation environnementale.</u>	192
5	<p><u>4 études:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● Constat sonore initial avec étude d'impact acoustique du 19 /09/ 2023. ● Étude de trafic et de circulation du 24/07/ 2023. ● Diagnostic flore, faune, habitat, rapport de synthèse, Mars 2024, ● Test de perméabilité des sols partie Nord , en date de juillet 2023. 	50 37 24 21
6	<p><u>2 résumés non technique:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● Réalisé par ces SEDELKA/FEI en mars 2024. ● Réalisé par FEI en avril 2024(Partie Sud) 	53 69
7	<p>3 Pièces modifiées du PLU d'Octeville sur mer:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● OAP N°2. ● Plan de zonage. ● Règlement écrit. 	
8	Bilan de concertation (Courriers Mails).	10 28

A.4 : Présentation de la déclaration à projet entraînant, mise en compatibilité du PLU d'Octeville sur mer/ L'intérêt général du projet.

A.4.1 : Contexte/ Cadre général de l'enquête/ Autorité organisatrice.

Contexte

À la fin du XVIII^e siècle, Octeville était la plus grande commune agricole du canton . Octeville-sur-mer, commune littorale proche du Havre, d'une superficie de 2054 hectares et peuplée 6122 habitants (2021), possède un charme villageois et des commodités urbaines. Elle se trouve à proximité de l'aéroport du Havre-Octeville lui conférant une place stratégique.

La commune dispose d'infrastructures répondant aux besoins de tous : dojo, terrains de sport, une bibliothèque dynamique, centre de loisirs, divers professionnels de santé , équipements sportifs et offres de transport permettant un rayonnement de la Communauté urbaine.

Autour de l'église Saint-Martin du XIII^e -XIV^e siècle se trouve un bourg vivant avec de nombreux commerces. Depuis plusieurs années, les nouveaux projets d'aménagement, comme la rénovation du centre-bourg, sont pensés pour maintenir l'identité du village.

La distance Octeville-Le Havre n'est que de 4 kilomètres. La commune a ,par conséquent, vécu une urbanisation intense depuis une quarantaine d'années. Sa population a plus que doublé durant cette période.

Cadre général de l'enquête

La commune fait partie de la Communauté Urbaine le Havre Seine Métropole (LHSM) regroupant 54 communes soit environ 275000 habitants issus de la fusion de 3 ECPI en 2019 (Communauté agglomération havraise, Comcom de Criquetot l'esneval, Comcom de Saint Romain de Colbosc.)

Octeville se situait au sein du périmètre du SCoT Le Havre Pointe de Caux Estuaire (approuvé en 2012). Une révision récente du SCoT Le Havre Seine Métropole approuvée le 3/04/ 2025) a eu lieu .

Le PLH en vigueur, période 2022- 2028 sur le territoire de la LHSM impose à la commune de produire 24 logements par an en mettant un accent sur le logement social afin de se mettre en conformité avec la loi SRU.

D'ici 2034, la commune devrait augmenter son parc de 300 logements sociaux.

Le PLH a fixé une production annuelle de 18 logements sociaux / an.

Le PLU d'Octeville a été approuvé le 3 avril 2013, puis:

- modifié avec approbation 5 fois, les 2/03/2016,3/02/2014, 3/02/ 2015, 3/10/2016 et 24/ 09/2018..
- et mis en compatibilité avec approbation 2 fois ; les 19/05 /2022 et 11/04/1024.

La dernière déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU a été approuvée le 11 /04/ 2024.

Le PLUi Le Havre Seine Métropole ,prescrit le 8/07/2021, a été arrêté le 3/04/ 2025.L'enquête publique est fixée entre le 28/08 et 29/09/2025.

Autorité organisatrice.

Siège de l'enquête publique:

19 rue Georges Braque CS 70854 76085.LE HAVRE CEDEX

La Communauté Urbaine, Le Havre Seine Métropole , compétente en matière d'urbanisme depuis le 01/01/2019, porte en responsabilité le projet " La prairie "c'est à dire :

- le caractère d'intérêt général
- la mise en compatibilité du plan local d'Urbanisme d'Octeville sur mer ,notamment les modifications du plan de zonage, du règlement écrit et de l'OAP.
- l'organisation de l'enquête publique DPMEC N° 3 d'Octeville sur mer.

A.4.2 : Intérêt général

Le projet d'intérêt général est qualifié au cas par cas par les autorités étatiques sous réserve de remplir certaines conditions.

Puis, la reconnaissance du caractère général du projet entraînera la mise en compatibilité du PLU, selon les dispositions proposées dans le dossier, après modifications éventuelles pour tenir compte:

- de l'autorité environnementale (MRAe) et CDPENAF.
- des avis des personnes publiques exprimés au cours de l'examen conjoint avec procès verbal et mémoire en réponse de la collectivité
- des observations du public (sous réserve que celles-ci ne soient pas substantielles)
- des conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur .

Justifications de l'intérêt général du projet.

- Conformément au disposition de l'article R.153-16 du Code de l'Urbanisme, la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme est possible lorsque " *une collectivité territoriale un groupement de collectivité ou un établissement public dépendant d'une collectivité..... a décidé en application de l'article L.300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction "*

Par conséquent, l'intérêt général du programme de construction doit être démontré et la déclaration de projet ne doit pas avoir pour effet de porter atteinte à l'économie générale du PADD du SCoT en vigueur(SCoT Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole approuvé le 03/04/2025).

L'intérêt général du projet présenté par le Maître d'Ouvrage repose sur les faits suivants:

- *La commune d'Octeville est déficitaire de 269 logements sociaux, (loi SRU) impliquant une pénalité de 65338,10 euros pour la commune.*

Celle-ci doit respecter une production triennale de logements sociaux jusqu'en 2034. Si la commune ne respecte pas les objectifs triennaux, elle sera sanctionnée par une majoration de la pénalité ,avec possibilité de reprise par l'État de l'instruction des permis de construire et transfert automatique à l'État du droit de préemption urbain.

Le nouveau projet sur le site de " la prairie " permet de créer 50% de logements sociaux sur l'ensemble du secteur soit environ 150 logements sociaux dont 80 ont déjà fait l'objet d'un agrément .

- *Les nouveaux logements du site "La prairie", vont également répondre à un parcours résidentiel avec création de logements senior et logements pour jeunes ménages en primo- accession.*

Ce projet de "La prairie" permettra aussi de développer sur la commune une offre de logements variée en termes de taille et de statut (locatif social, résidence senior non médicalisée, accession maîtrisée, bail réel solidaire(BRS)en cours d'étude.

A.4.3 : Caractéristiques du projet/ Principes d'aménagement

A.4.3.1 Caractéristiques du projet

La commune d'Octeville souhaite réaliser le projet d'aménagement d'un quartier d'habitat lié à l'OAP " La Prairie " d'une surface de 8,7 hectares.

L'OAP répond aux objectifs suivants :

- mixité fonctionnelle.
- développement d'habitats.
- intégration harmonieuse avec la ville existante.

Les concepteurs du projet seront :

- la commune d'Octeville.
- France Europe Immobilier (FEI) pour le secteur sud.
- SEDELKA pour le secteur nord. Le phasage est prévu pour débuter en 2026 pour le secteur nord et avec un an de décalage pour le début des travaux dans le secteur sud.

Surface totale exacte du projet	87698m ²
Nombre total de logements.	302
Densité brute moyenne.	35 logements/ hectare
Nombre de logements sociaux.	151 soit 50%.

Nombre de logements individuels.	51
Nombre de logements intermédiaires.	39
Nombre de logements collectifs.	212
Surface totale d'espaces publics.	3,2 hectares soit 3,6%.
Surface urbanisée	5,5 ha

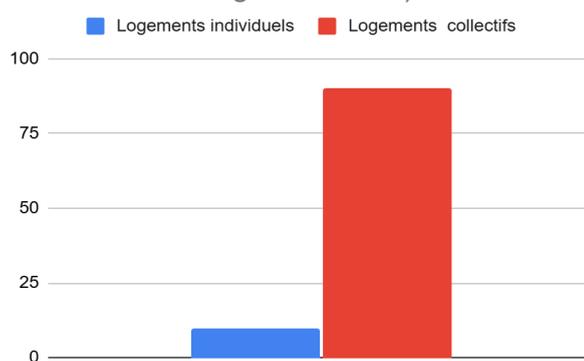
	Surface en ha	Nombre de logements	Densité	Nombre de stationnements	Espaces publics en ha
Partie Nord	4,9	200	41	299	1,99
Partie Sud	3,5	102	29	188	1,2

Cette opération comprend une mixité de typologies d'habitats:

- logement individuel
- logement intermédiaire
- logement semi- collectif.

Partie Nord.

Type de logement Partie NORD (Logts individuels ou Logts collectifs)

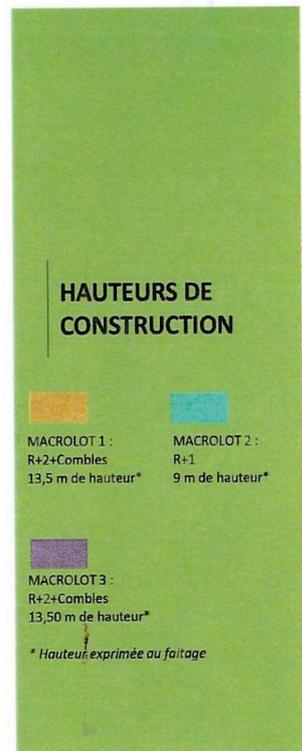


Secteur Nord 200 log au total	logements collectifs 90%	logements individuels 10%
Nombre de logements	180 (dont 80 logements senior)	20

Les typologies d'habitat

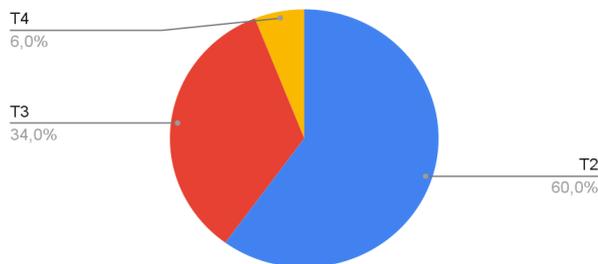


Figure 7 : Typologie d'habitats du Secteur Nord
(Source : DPMC, VE2A)

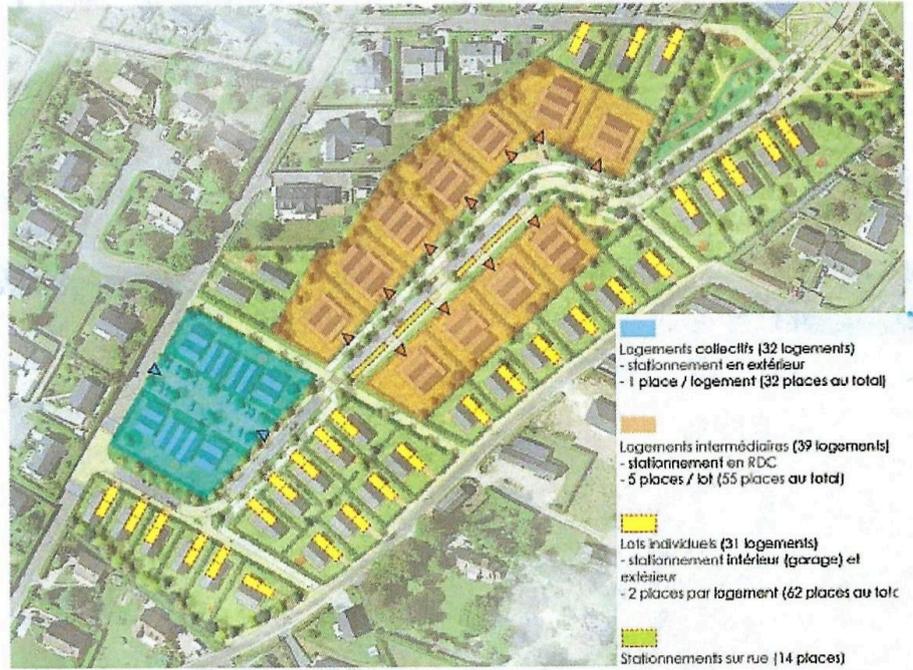


Partie Nord Total : 180 log + 20 TAB	Macro lot 1 110 logements senior comprenant : 80 logements sociaux collectifs 30 logements	Macro lot 2. 31 log	Macro lot 3 39 log	Macro lot 4. 20 terrains à bâti(TAB)
Typologie log soc	80 log soc soit: 58 T2. 22 T3.	20 logements sociaux soit: 1 T2/ 9 T3	.	
Typologie log prive	30 log privés soit: 22 T2/ 8 T3.	11 log privés soit: 4 T2/ 4 T3/ 3 T4.	39 logs privés soit :15 T2/ 18 T3/ 6T4	
Hauteur	R+2+comble	R+1	R+2+comble	
en m au faitage	13, 50	9	13,50	

Typologie de logements collectifs Secteur Nord

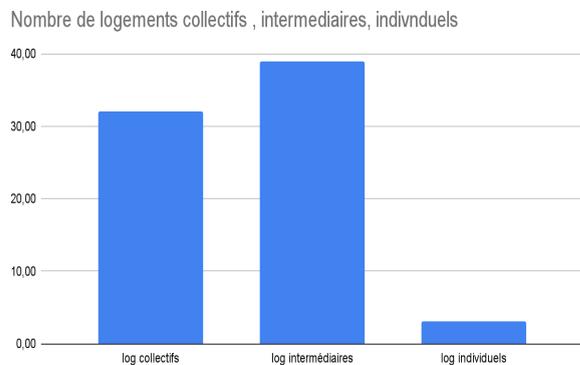


Partie Sud.



L'aménagement du Secteur Sud prévoit la construction d'environ **102** logements.

Type de logement. partie Sud(102 log au total)	Collectif	Intermédiaire	Individuel
Nombre	32	39	31

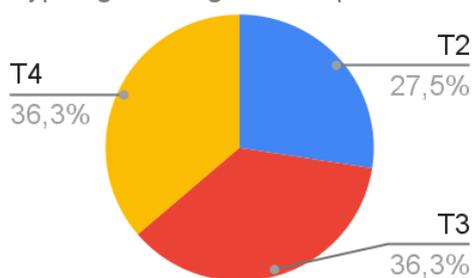




TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

Nom des lots Partie Sud	PA 1	PA 2	PA 3	PA 4	PC semi collectif.
Nombre de logements	12	12	39	8	32
Maison.	12T4/T5	12T4	6T4	8T4	
T2					28T2
T3			33T3		4T3

Typologie de logements partie sud



A.4.3.2 :Principes d'aménagement/Accès/Stationnement/Aménagements

Accès

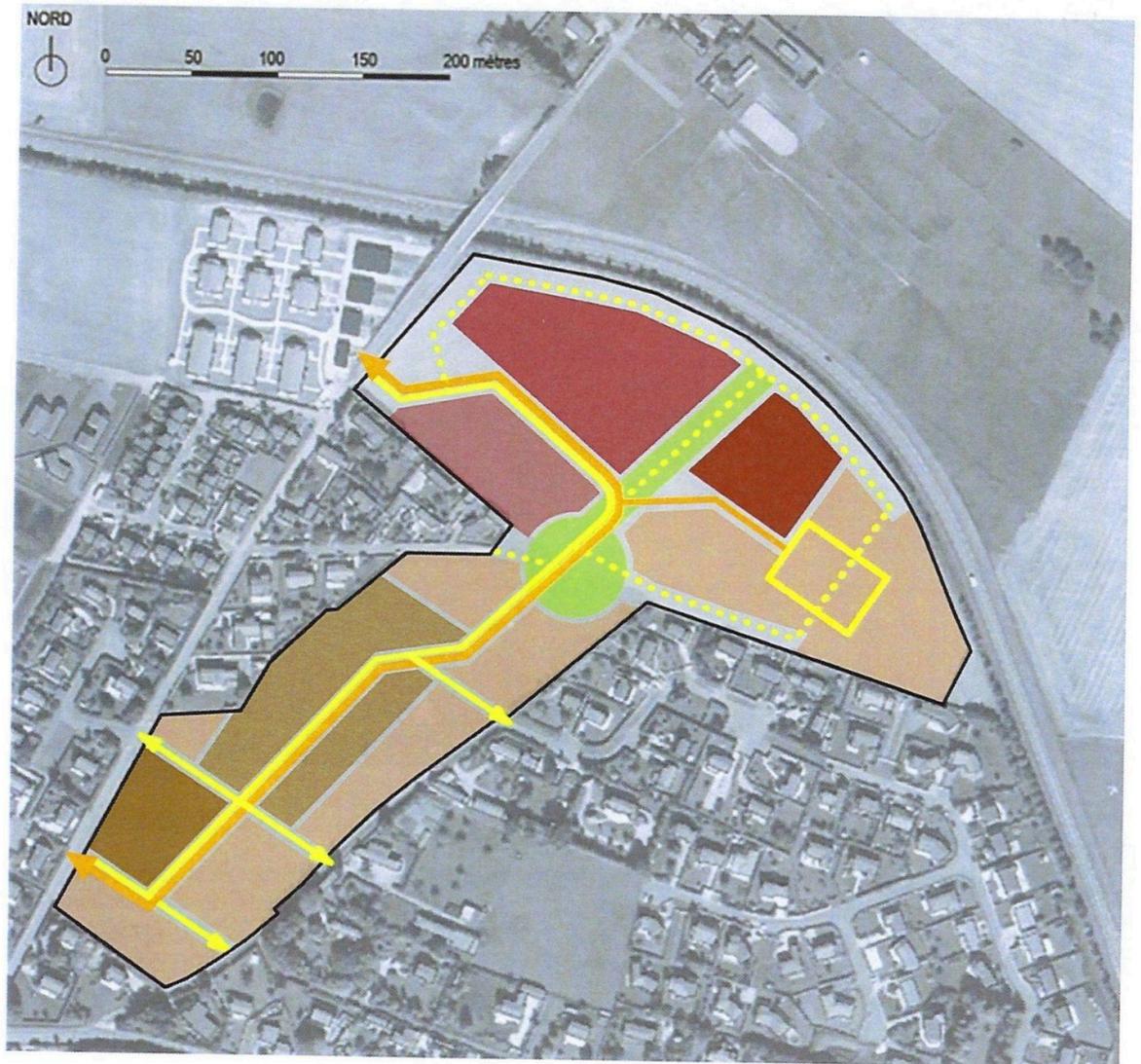
- Accès prévu principalement par le chemin de saint Supplix situé à l'ouest du site.
- Maillage interne principal prévoyant une voie à double sens pour déboucher sur le chemin de Saint Supplix au Nord et au Sud.
- Voirie secondaire et tertiaire.
- Réseau de mobilité douce.
- Accès par le chemin de "La prairie" pour quelques maisons.

Stationnement

	Secteur Nord	Secteur Sud.
Nombre de places de stationnement pour les logements.	249	153
Nombre de places de stationnement sur l'espace public.	50	35

Aménagements

	Secteur nord.	Secteur sud.
Aire de jeux.	1	133m2
Espace vert.	<p>***Placette au caractère minéral et végétal.</p> <p>***Mail paysager Nord-Sud.</p> <p>***Maintien des haies existantes en bordure de la RD 31.</p> <p>***Jachère fleurie.</p>	<p>*** Prairie et massif arbustif(977 m2).</p> <p>***Parc rural avec boisement et vergers.</p>
Gestion des eaux pluviales.	Noues(133m2 secteur sud), bassin paysager à faible profondeur.	



- Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- VOIRIE TYPE 1 : voirie structurante à double sens // zone 30
- VOIRIE TYPE 2 : voirie secondaire à double sens // zone 30
- VOIRIE TYPE 3 : voirie tertiaire de desserte de maisons à sens unique // zone 20
- VOIRIE DOUCE : voirie structurante pour les mobilités douces piétons + cycles
- VOIRIE DOUCE : cheminement à l'attention majoritaire des piétons
- ESPACE PUBLIC : espace partagé à l'échelle du quartier
- HABITAT : logements individuels // hauteur maximale R+C (combles aménageables)
- HABITAT : logements individuels denses de type maisons mitoyennes // hauteur maximale R+1+C (combles aménageables)
- HABITAT : logements collectifs // hauteur maximale R+1+C (combles aménageables)
- HABITAT : logements collectifs // hauteur maximale R+1+C (combles aménageables)
- HABITAT : logements collectifs // hauteur maximale R+2 (combles non aménageables)
- HABITAT : logements collectifs // hauteur maximale R+2+C (combles aménageables)

La surface totale du site est de 87698 m². Le projet va conduire à artificialiser 55000 m².

A.4.4 : Contraintes et enjeux du projet

	Nuisances sonores.	Remarque commissaire enquêteure
Trafic routier.	<p>Catégorie 3 du classement sonore départemental des infrastructures de transport terrestre(Arrêté préfectoral du 27 mai 2016)</p> <p>Fuseau de 100 m de part et d'autre de l'axe routier.</p>	<p>L'étude Acoustibel (Bureau d'études en acoustique), d'après son étude du 6 /09/2023, révèle des niveaux sonores entre 57 et 67 décibels sur la partie nord du projet, le long de la route RD 31.</p> <p>L'étude d'impact (p 61)affirme donc un classement en catégorie 4. La zone serait donc impactée par un bruit médian dans un rayon de 30 m de part et d'autre de l'axe routier. Or ,l'arrêté préfectoral classe la RD 31 en catégorie 3.</p>
Aéroport Le Havre Octeville.	Zone D du plan d'exposition au bruit.	La MRAe a noté cette différence de classement dans son avis
<p>Remarque commissaire enquêteure</p> <p>Concernant les nuisances sonores de la RD 31, le classement en catégorie induit des mesures d'évitement et de réduction notamment distance des constructions par rapport à la RD 31 , maintien du talus merlon , hauteur adaptée et isolation acoustique des constructions.</p> <p>!! demeure à préciser par le Maître d'Ouvrage s'il s'agit d'une distance de 30 m ou de 100 m</p>		

Milieu naturel et physique	Impact environnemental.	Remarque commissaire enquêteure
		Mesures à prendre en considération
Présence de talus et haies	Enjeux écologiques	Écotone à conserver.
Pas de réservoir de biodiversité ou de corridors écologiques.		
Pas de périmètre Natura 2000, ni de zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique.	Pas de trame verte et bleue.	
Présence d'une mouillère en hiver à l'est du site.		Problèmes de perméabilité du sol à gérer par des mesures des gestion des eaux pluviales
Site constitué de limons de plateaux du pléistocène.	Terres arables et prairie de fauche	Etude compensatoire agricole

Pas directement concerné par des risques d'inondation.		Gestion de ce risque pendant l'aménagement.
--	--	---

Milieu humain/ Cadre de vie et la santé/ paysage et patrimoine		Mesures à prendre en considération.
Proche du centre bourg , des services et des routes d'accès		Limitation de vitesse et ralentisseurs. Aménagement de l'accès routier secteur Nord Augmentation du trafic routier à gérer
Servitude d'utilité publique.		Servitude aéronautique de dégagement. Plan d'exposition au bruit. Prescription de mesures acoustique de constructions pour le secteur nord
Nuisances sonores liées à la circulation routière	RD. 31. RD. 940	Distance, isolation acoustique, hauteur des constructions, maintien du talus merlon.

Tous ces éléments ont été abordés dans l'étude d'impact de mars 2024.

A.5 : Organisation et bilan de la concertation

Selon l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme, la procédure de mise en compatibilité d'un PLU soumise à évaluation environnementale exige une concertation du public pendant la phase d'étude du projet ou du plan .

La délibération du Conseil municipal d'Octeville sur mer N° D UR 201622154, en date du 28 novembre 2016, détermine les critères portant sur la mise en place de la procédure de concertation préalable.

Durant la période de concertation préalable (11/11/2016 au 2/12/2016) , le Maître d'Ouvrage répertorie :

- 10 personnes ont porté des observations sur le registre
- 8 ont envoyé un courriel par l'intermédiaire de la boîte mail dédiée
- 1 courrier postal.

Ces différentes contributions ont fait l'objet de 68 recommandations ou observations.

Thèmes abordés	Nombre recommandations/ observations.
Densité, intégration urbaine.	15
Circulation et infrastructures.	18
Aspects environnementaux.	12
Nuisances et cadre de vie.	11
Aspects socio-économiques.	8
Processus de concertation	4

Le bilan de concertation préalable(10 pages) apporte une réponse à chacune des personnes ayant formulée une observation. De nombreux échanges écrits en témoignent .(28 pages)

La délibération pour prendre acte de la publication du bilan de concertation du Conseil Municipal d'Octeville sur mer est en date du 24/06/ 2025

Remarque commissaire enquêteur.

La concertation préalable a été réalisée conformément à la législation

A.6 : Mise en compatibilité du PLU d'Octeville/ Compatibilité et conformité du projet par rapport aux documents supra - communaux

A.6.1 Mise en compatibilité du PLU d'Octeville.

La Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole a décidé d'engager la procédure de mise en compatibilité du PLU dans le cadre de la déclaration à projet de l'aménagement urbain de "La Prairie" ,ceci entraîne les modifications suivantes :

- du règlement écrit.
- de l'OAP N°2 sectorielle.
- du règlement graphique du PLU d'Octeville .

Modifications du document graphique et du règlement écrit.

- modifier le document graphique concernant le secteur " la prairie " actuellement en zone 2AU en zone 1AUp (p signifiant " prairie ")
- modifier le règlement écrit pour y ajouter les 14 articles suivants :

AUp1.	Occupations et utilisations du sol interdites.
AUp2	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
AUp3	Accès et voirie.
AUp4	Desserte par les réseaux.
AUp5	Caractéristiques des terrains(sans objet)
AUp6	Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, aux voies publiques ou privées.
AUp7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
AUp8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.(sans objet)
AUp9	Emprise au sol.(sans objet)
AUp10	Hauteur maximum des constructions.
AUp11	Aspect extérieur des constructions et aménagements de leur abord.
AUp12	Stationnement.
AUp13	Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.
AUp14	Coefficient d'occupation des sols (sans objet)

- modification de l'OAP N° 2 du PLU "La prairie" (périmètre, schémas d'aménagement, stationnement visiteur, coupe sur voirie, autres prescriptions et recommandations).

	OAP actuelle	OAP proposée DPMEC N°3	Remarques commissaire enquêteur.
Programme	23 log/ha soit 175 à 210 log dont 50% log sociaux 30% PLAI 30% PLS	30 à 40 log/ha soit 300 à 330 log dont 50% log sociaux Recommandation accession privée/location privée accession sociale/location sociale	Densité urbaine augmentée de 52% Nombre de logements augmenté de 63% Typologie de logements sociaux (PLAI PLS)et leur % non indiquée
	Sur les parcelles privées au moins 40% de la surface des	Sur l'ensemble du secteur ,privilégier autant que possible les surfaces non imperméabilisées.	Formulation imprécise Absence de référence chiffrée

	parcelles sera non imperméabilisé.		
Qualité architecturale des constructions.		<p><u>Deux prescriptions ajoutées:</u></p> <p>1 Proposer une architecture qualitative et pérenne sur le secteur, tant sur l'écriture des volumes et des façades que sur la qualité des matériaux employés.</p> <p>2 Proposer des volumétries et hauteurs adaptées au contexte, dans le respect des habitations existantes en périphérie.</p> <p><u>Recommandation ajoutée.</u></p> <p>1. Privilégier une écriture architecturale contemporaine , tout en étant identitaire, des lieux et de leur histoire.</p> <p><u>Trois recommandations de l'OAP actuelle sont devenues des prescriptions de l'OAP du projet DPMEC.</u></p> <p>1 Privilégier l'exposition SE-S-SO pour les bâtiments. Le maximum de fenêtres sera orienté au Sud. Limitez les ouvertures au Nord afin de minimiser les déperditions de chaleur.</p> <p>2 Limiter la pollution lumineuse par des éclairages adaptés en</p>	<p>Ces prescriptions me paraissent ni assez précises, ni assez restrictives. Ceci risque de compliquer les instructions aux permis d'aménager ou de construire en créant une hétérogénéité architecturale</p> <p>Cette recommandation aurait méritée d'être plutôt une prescription précise pour permettre une harmonie architecturale</p> <p>En accord avec ces prescriptions permettant de mieux appréhender bioclimatique, confort été et bien être</p>

		<p>hauteur, direction des flux lumineux, intensité et période d'éclairage.</p> <p>3 Privilégier les stores pour protéger les logements du rayonnement solaire.</p>	
Qualité environnementale et prévention des risques.	Sur les parcelles privées, au moins 40% de la superficie des parcelles sera non imperméabilisé.	Sur l'ensemble du secteur privilégié autant que possible de surfaces non imperméabilisées.	
Espace public.	<p>Certains espaces publics spécialisés et d'autres laissés à l'appropriation de chacun.</p> <p>Définir des espaces destinés à certains publics (petits enfants, jeunes, personnes âgées) ou bien à certains usages spécifiques(jeux, jardinage, circulation)</p>	<p><u>Une prescription :</u> Créer des espaces publics mettant en relation le nouveau quartier avec des entités urbaines existantes.</p> <p><u>Quatre recommandations:</u></p> <p>1 Varier les espaces publics pour répondre à de nouveaux usages.</p> <p>2 Spécialiser certains espaces.</p> <p>3 Clarifier l'espace public et l'espace privé en ménageant des transitions.</p> <p>4 Assurer la sécurité des personnes et la sûreté urbaine dans les aménagements et dans la gestion des espaces</p>	En accord avec prescriptions et recommandations du Maître d'Ouvrage permettant de créer des espaces de vie
Stationnements	Des aménagements de stationnement vélo seront installés à l'entrée des 2 espaces verts. Le nombre de places de stationnement sera limité au maximum 1 place pour les logements inférieurs à 75 m ² et de 1 à 1,5 places pour les		Pas de prescription concernant stationnement vélo ni le stationnement véhicule pour visiteurs dans l'OAP modifiée . (comme indiqué dans l'article AUp12)

	logements supérieurs à 75 m ² .		
Chantier vert.	Pas de prescription	3 pages permettant de décrire les actions mises en œuvre pour gérer et réduire les nuisances environnementales dues au flux entrant du chantier, au chantier lui-même et aux flux sortant du chantier.	Prescriptions rassurantes pour le public

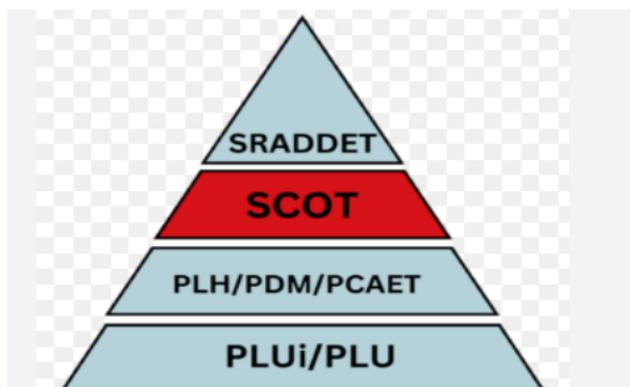
Commentaire du CE sur la mise en compatibilité du PLU .

Ces modifications :règlement écrit, graphique et OAP sont nécessaires à la mise en compatibilité du projet Avec le PMU, d'Octeville.
 Les dispositions du PADD du PLU d'Octeville sur mer ne sont pas remises en cause.
 Néanmoins, le commissaire enquêteur conseille au Maître d'Ouvrage de considérer les remarques effectuées ci-dessus.

A.6.2 Compatibilité du projet avec les documents supra communaux.

La DPMEC N°3 présentée doit être compatible avec.:

- le PADD du PLU en cours et du PADD du SCoT en ne remettant pas en cause leur économie générale.
- les documents de hiérarchie supérieure soit :



SRADDET	Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires	
SCoT	Schéma de cohérence territorial.	approuvé le 3/04/2025
PLH	Plan Local d'Habitat.	16/12/2021
PUi	Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.	arrêté le 3/04/ 2025 enquête publique entre le 28/08 et 29/09/2025

Compatibilité avec le PLH.

La compatibilité avec le PLH Le Havre Seine Métropole n' a pas été justifiée par le Maître d'Ouvrage.

Néanmoins, le Commissaire enquêteur considère que le projet "La prairie "est compatible avec le PLH Le Havre Seine Métropole, d'après les éléments suivants :

- Selon le PLH Le Havre Seine métropole ,approuvé le 16/12/ 2021, "3 communes de la Communauté urbaine **sont soumises** aux obligations de l'article L.302 -5 du Code de la Construction et de l'Habitation pour lesquelles le pourcentage minimum communal de logements sociaux instaurés par l'article 55 de la loi Solidarité et renouvellement urbain SRU **fixé à 20%** ,soit :

- Sainte-Adresse
- **Octeville-sur-mer**
- Saint-Romain de Colbosc "

À l'échelle du territoire, le pôle urbain principal est la ville du Havre

Les autres pôles urbains sont:Gonfreville- l'orcher, Harfleur, Montivilliers, Sainte-Adresse et **Octeville-sur-mer**

Les communes déficitaires en logements sociaux telles que Octeville sur mer sont soumises à des obligations triennales de rattrapage qui sont à la fois:

- **quantitatives :**

Il est fixé aux communes un nombre minimal de logements sociaux à agréer ou à mettre en service sur la période triennale en vue d'atteindre le taux légal applicable à l'échéance de 2034

- **qualitatives:**

les logements sociaux financés sur la période triennale doivent respecter une répartition équilibrée entre les différentes typologie soit:

- minimum de 30% de logements très sociaux avec un Prêt Locatif Aidé d'Intégration(PLAI)
- maximum 20% de logements Locatif intermédiaire sociaux avec Prêt Locatif Social.(PLS)
- environ 50% de Prêt Locatif à Usage Social.(PLUS)

Les communes (dont Octeville sur mer)doivent atteindre le taux légal de logements sociaux en 2034.

En prenant en considération les éléments suivants concernant Octeville :

Nombre de résidences principales au 1/01 2019.	Estimation du nombre de résidences principales en 2027.	Objectif 2034 20% de logements sociaux.	Nombre de logements sociaux au 1/01/2019.	Nbre de logements sociaux manquants	Objectif de réalisation moyen par an de 2020 à 2034.
2373	2510	502	202	300	20%

Remarque commissaire enquêteur.

La production annuelle en logement locatif social pour la période 2022- 2027 est fixée à 18 logements pour Octeville-sur-mer. (voir p 158 PLH)

Le principe d'augmenter le nombre de logements sociaux à Octeville sur mer, pour tenir compte de leurs obligations au titre de la loi SRU est signifié dans le PLH.

Les enjeux définis par le PLH sont les suivants:

- 1)Organisation des équilibres territoriaux :
 - recentrer les enjeux sur les centres bourgs centres villes
 - repositionner le parc social dans le territoire(l'offre en PLAI ,dans les opérations et dans les communes de la CU
 - mise en cohérence de l'offre en logement et des besoins des habitants pour favoriser les parcours résidentiels.
 - adaptation de l'offre de logement aux nouveaux modes de vie de la population, et à leurs besoins.
- 2)Renouvellement du parc de logements.
 - adaptation du parc au vieillissement.et à la perte d'autonomie...
- 3)Proposer des dispositifs larges autour d'eux
 - massification de la rénovation énergétique.
 - adaptation du parc de logements et de l'offre d'hébergement à la perte d'autonomie.
- 4) Qualité d'aménagement des opérations et de leur environnement.
- 5) Informer la population des dispositifs.

Remarque commissaire enquêteur.

Le projet d'aménagement pour habitats "La prairie" s'inscrit dans les enjeux du PLH

Compatibilité avec le SCoT.

Remarque commissaire enquêteur

Le Maître d'Ouvrage justifie et montre la compatibilité du projet avec :

- Le respect de l'économie générale du PADD du SCoT Le Havre, Pointe de Caux Estuaire.
- La cohérence avec les orientations et les sous orientations du SCoT Pointe de Caux Estuaire..

Le Maître d'Ouvrage s'appuie sur les orientations d'un SCoT caduque. Le SCoT Communauté Urbaine le Havre Seine Métropole a été approuvé le 3 avril 2025.

A.7 : Avis des personnes publiques associées et consultées PPA

A.7.1 : Examen conjoint

Examen conjoint des PPA/ Réponses du Maître d'Ouvrage . .

L'examen conjoint (25/04/2025) des personnes publiques associées(PJ 5) s'est réalisé avec 13 personnes :

- 4 personnes représentant la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole.
- 3 personnes représentant la commune d' Octeville-sur-mer:Mr Roche Olivier (maire) Mr Gervais Didier(adjoint), Mme Forterre Céline (DGS).
- 4 personnes représentant FEI (Messieurs Mimoun Joen et Saisse Maxime) et SEDELKA(Messieurs Percevaux Jean Malo et Laine Maxime.)

**Madame Legouis (DDTM) était présente en qualité de représentante DDTM .
Mme Florence Durande était présente en qualité de vice-présidente et conseillère départementale du canton d'Octeville sur mer au département de la Seine-Maritime.**

	Avis ou intervention
Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole	Demande aux aménageurs d'apporter les précisions sur les clôtures. La Communauté Urbaine indique qu'elle sera attentive à la qualité des interfaces.
Commune d'Octeville.	Précise qu'une erreur figure sur les hauteurs de construction. Le collectif du secteur sud disposera d'une hauteur de R+1+C combles non aménageables.
Mme Durande	Demande de précisions concernant les accès de l'opération compte

Florence.	tenu de la proximité de la route départementale RD 31.
Madame Legouis Dominique. DDTM	Demande de précisions concernant l'impact du projet vis à vis de l'économie agricole locale particulièrement l'exploitation agricole (secteur nord)concernée par le projet.

Réponses apportées lors de l'examen conjoint du 25/04/2025

CHSM	<p>Réponses des aménageurs sur clôtures et interfaces :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les clôtures sur rue seront végétalisées avec haie plantée à 50 cm de la limite de propriété avec grillage posé en recul côté privé. • Pour les opérations de plus de 10 logements, il y aura un minimum de 30% d'espaces végétalisés. • À l'interface de la RD 31, une micro forêt sera plantée.
Département. Mme Florence Durande.	<p>Réponses de Monsieur le Maire concernant les accès :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les riverains souhaiteraient un branchement direct sur la RD 31 pour éviter les flux sur les routes communales... • La CU confirme que le chemin Saint Supplix est suffisamment dimensionné pour absorber l'augmentation de la circulation • La commune a sollicité la CU pour créer des aménagements spécifiques et limiter la vitesse.
Mme Legouis DDTM.	<p>Réponses de l'Aménageur, SEDELKA sur l'impact du projet sur l'économie agricole</p> <p>SEDELKA effectue une étude de compensation agricole. Régularisation d'une convention de résiliation du bail rural, en date du 4 /11/ 2024 ,prévoyant la cessation d'exploitation au plus tard le 31/12/ 2026. Exploitant et propriétaire sont de la même famille.</p>

D'autre part,des éléments complémentaires ,suite à la réunion d'examen conjoint des PPA ont été apportés par écrit par le Maître d'Ouvrage et insérés dans le dossier mis à disposition du public,en l'occurrence:

- *Redistribution gratuite des terres excédentaires aux agriculteurs locaux.*
- *Intégration paysagère et environnementale du projet, avec maintien d'une trame verte, jachère ,micro forêt, noue, plantation en bordure de voirie.*
- *Intégration d'espaces perméables.*
- *Parcelles difficilement exploitées par 3 propriétaires dans la partie sud du fait des contraintes d'exploitation liées à l'enclavement des parcelles(3 ha de foin)*
- *Participation de l'aménageur au projet CarboLocal et plantation d'arbres fruitiers sur le secteur des Hautes Vallées.*

A.7.2 Avis des personnes publiques associées.

	Date de l'avis	Avis
Syndicat de conchyliculture.	3/03/2025	Pas de remarque
Chambre d'Agriculture	18/04/2025	<u>Avis défavorable:</u> * projet surdimensionné en particulier le secteur nord, d'une emprise de 4,9 ha * procédure DPMEC N°3 anticipant l'élaboration du PLUi

A.7.3 : Avis de l'autorité environnementale MRAe.

MRAe	12/12/2024 N°2024-5628	Avis délibéré joint au dossier de consultation ainsi que le mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage
------	---------------------------	--

Le projet "La prairie ", conformément à l'article R.122-2 du Code de l'Environnement au titre de la rubrique 39b sur les *opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 hectares* " aurait pu être soumis à un examen "au cas par cas".

Le Maître d'Ouvrage a décidé de réaliser une étude d'impact "compte tenu du fait qu'Octeville sur mer est une commune littorale et que la zone concernée par le projet est proche de 9 hectares et faisant suite à la mise en compatibilité du PLU "

Le Maître d'Ouvrage a donc engagé une procédure d'évaluation environnementale unique, conformément à l'article R.122-27 du Code de l'Environnement.

Recommandations de la MRAe (avis N°2023-4899)/

Remarque du commissaire enquêteur/

Réponse du Maître d'Ouvrage.

L'autorité environnementale recommande au Maître d'Ouvrage d'apporter des précisions sur les points suivants :

1 .Biodiversité.

Selon l'étude Flore -faune réalisée durant 3 saisons, printemps, été, automne ,Il a été révélé dans la partie nord-ouest du site, le long du chemin Saint Supplix ,3 entrées dans anciens Blockhaus enterrés .Cet endroit peut s'avérer humide car sols légèrement creusés ,et constituer un habitat favorable pour flore, insectes et amphibiens.

L'autorité environnementale recommande de mettre en œuvre une solution d'évitement pour maintenir les habitats naturels du site.

Réponse du Maître d'Ouvrage dans le mémoire en réponse de la MRAe

Le Maître d'Ouvrage précise qu'après 2 passages (février 2024 et mars 2024) l'écologue chargé des inventaires, n'a détecté aucun amphibien. L'enjeu écologique est donc faible.

Cependant, la mouillère parcelle 149 sera préservée dans les espaces verts.

Concernant les 3 blockhaus restants:

- **2 d'entre eux seront préservés dans les espaces verts.**
- **le 3e se situe en milieu de voirie. Il sera définitivement recouvert .**

2. Climat.

L'autorité environnementale recommande au Maître d'Ouvrage de conclure sur les options retenues quant à l'étude du potentiel des énergies renouvelables (pompe à chaleur, solaire, thermique et voltaïque, chaudière, bois de chauffage, réseau de chaleur)

Le bilan carbone complet du projet d'aménagement du site doit être complété.

Réponse du Maître d'Ouvrage dans le mémoire en réponse:

Le Maître d'Ouvrage précise que:

** les normes de construction rendent obligatoire l'usage d'une énergie renouvelable pour les nouvelles constructions en 2026

** le projet sera compatible avec l' OAP (Qualité et confort des logements.)

** un cahier de prescription architecturale et urbaine, écologique et paysagère est prévue pour chaque secteur du projet (en cours de rédaction)

** l'estimation des émissions de gaz à effet de serre des logements est réalisée dans l'étude d'impact. Les gaz à effet de serre émis par les constructions seront estimés par les constructeurs FEI et SEDELKA ultérieurement..

** les leviers de réduction d'effets d'îlots de chaleur/apport de fraîcheur sont:

- * forte végétalisation..
- * talus cauchois
- * gestion des eaux
- * morphologie urbaine.

** les leviers d'adaptation des constructions sont:

* confort thermique et estival et hivernal , écomatériaux,
* rédaction des cahiers de prescription architecturale urbaine, écologique et paysagère.

3. Consommation d'espaces et artificialisation des sols.

L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier en indiquant la compatibilité du projet avec le SRADDET de Normandie en ce qui concerne l'objectif de réduction de 50% de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2031 pour la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole.

L'autorité environnementale recommande de présenter les projets démographiques de la commune et de l'intercommunalité
L'autorité environnementale recommande au Maître d'Ouvrage d'étudier les solutions de substitution raisonnables pour la consommation de près de 9 hectares de terres agricoles.

Réponse du Maître d'Ouvrage dans le mémoire en réponse

Le Maître d'Ouvrage précise que:

**La commune d'Octeville sur mer s'est engagée pleinement dans les enjeux de sobriété foncière au regard de la zone, "les vallées "urbanisable dans le PLU et identifiée en zone agricole dans le projet du PLUi(enquête publique entre le 28/08 et 29/09 prochains)avec une surface globale de plus de 33 hectares. Ces parcelles sont actuellement classées en AU .Elles seront déclassées en A ou N si approbation du PLUi.

**la densité moyenne de l'opération est de l'ordre de 35 logements par hectare.

**une étude préalable de compensation collective agricole est en cours par la Safer de Normandie.

4 .Santé humaine, nuisance sonore.

Les nuisances sonores sont générées :

- par la proximité de l'aéroport Le Havre Octeville.(Plan d'exposition au bruit. identifié comme faible donc obligation spécifique d'isolation acoustique)
- par la circulation routière de la RD 31, au nord de "La prairie".

La RD 31 est classée en voie de catégorie 3 par l'arrêté préfectoral du 27 mai 2016 or, il est indiqué que la RD 31 est en catégorie 4 dans l'étude d'impact du dossier présenté à l'enquête publique..

L'autorité environnementale recommande de mettre en cohérence les différents documents présentés en ce qui concerne le classement sonore de la RD 31.

L'autorité environnementale recommande également d'actualiser l'étude d'impact en intégrant les prévisions des mesures acoustiques aux heures de pointe du matin.

L'autorité environnementale recommande d'évaluer les niveaux de bruit auxquels seront exposés les futurs habitants, y compris fenêtres ouvertes aidant les espaces de vie extérieurs.

L'autorité environnementale recommande de préciser, au titre de la mesure de réduction, la distance retenue entre le talus et les premières habitations.

L'autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par une analyse du potentiel de développement des modes alternatifs à l'auto séisme pour l'ensemble des déplacements.

Réponse du Maître d'Ouvrage dans le mémoire en réponse

le Maître d'Ouvrage s'engage à:

** intégrer dans le cahier de prescription chez architecturale, urbaine, écologique et paysagère des distances de 30 m minimum entre le talus et les bâtiments collectifs

** adapter des mesures phoniques spécifiques conformément aux normes en vigueur.

Le Maître d'Ouvrage précise que:

**la cartographie sonore est réalisée en considérant une augmentation du trafic routier de 50% pour prendre en compte l'augmentation de trafic routier induite par l'urbanisation de la prairie. Ces nuisances sonores sont inférieures à 55 décibels.

**Les terrains les plus au Nord sont confrontés à des nuisances sonores inférieures à 55 décibels qui seront limitées par la mise en place de clôtures végétalisées.

Le Maître d'Ouvrage précise aussi:

**l'existence de 2 arrêts pour transport en commun avec ligne de bus.

**le projet du plan vélo N° 2, 2020/2030 reliant les communes de proche en proche avec 270 km de nouveaux itinéraires cyclables..

L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier avec l'estimation.:

- des besoins en eau potable en confirmant la capacité du réseau à satisfaire ses besoins
- des eaux usées en précisant les capacités des réseaux à les collecter et à les traiter.

Réponse du Maître d'Ouvrage dans le mémoire en réponse

	Eau potable	Capacité des réseaux d'évacuation et traitement des eaux usées.
Partie Sud.	114m3	Validation par la CU
Partie Nord.		Avis favorable du dossier de consultation des entreprises (30/01/2025)

A.7.3 :Avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, du 3 /06/ 2025 ,suite à son autosaisine sur la DPMEC N°3

CDPENAF 19/06/2025

Avis favorable avec 4 réserves:

**1

Articulation rigoureuse entre la présente DPMEC et le futur PLUi

**2

Besoin de vérifier la compatibilité de la DPMEC avec les orientations du SCoT car la consommation foncière représente 40% de l'enveloppe totale prévue pour l'ensemble des pôles structurants de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole.

**3

Densifier la trame urbaine ***Optimiser le pourcentage de logements sociaux en préservant la mixité sociale pour justifier l'intérêt général .*

**4

Besoin de limiter la consommation importante de terres agricoles en partie nord donc réaliser le projet uniquement en partie sud Réduire la surface du projet ,la limiter au secteur sud.

B : ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

B.1 : Préparation de l'enquête publique

B.1.1 : Désignation par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rouen.

Considérant:

- la décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rouen N°25000018/76, en date du 24/04/2025, désignant Madame Sylvie Bonhomme ,commissaire enquêteure titulaire pour conduire l'enquête relative à la déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU d'Octeville sur mer et Monsieur Patrick Walczak, commissaire enquêteur suppléant ,

le commissaire enquêteure a pris aussitôt contact avec Madame Crevel et Madame Hammar respectivement cheffe de secteur planification et chargée d'études d'urbanisme au sein de la Communauté urbaine le Havre Seine Métropole.

B.1.2 : Réunions préparatoires./Modalités d'organisation et d'ouverture de l'enquête.

Réunions préparatoires

Des échanges téléphoniques et messagerie électronique avec la collectivité m'ont permis de fixer une première rencontre avec Monsieur Roche, Maire d'Octeville sur mer, Madame Forterre(DGS), Monsieur Gervais Didier(adjoint au maire),Madame Crevel et Madame Hammar, le 21/05 , à la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole.

Nous avons :

- échangé sur la complétude du dossier mise à l'enquête.L'avis de la CDPENAF suite à son auto saisine et examen le 3/06 pour avis simple de la déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU devra être ajouté au dossier d'enquête dès sa réception
- considéré ensemble les nouvelles dispositions du Code de l'Environnement relatives à la dématérialisation de l'enquête publique.

En préalable de cette réunion, j'ai pu effectuer une visite sur le site " La Prairie " . Une autre visite du site s'est déroulée le 11/06,en présence de Monsieur Gervais(adjoint au maire d'Octeville) ..

Le dossier, version papier, m'a été remis , le 21/05 .Certains documents manquaient

Puis une réunion ,en date du 27/05 , en présence de Mme Crevel a permis de rédiger l'arrêté et avis d'ouverture de l'enquête publique .

Le 16/06 , une réunion avec Madame Hammar a permis de compléter matériellement toutes les pièces constituant les dossiers de la DPMEC N°3 destinés au public .

Ce même jour, j'ai remis 2 dossiers complets DPMEC, à la mairie d'Octeville .

Enfin le 23 /06 , réunion avec Mme Hammar pour parapher les registres et assurer la dernière complétude des dossiers (ajout :avis CDPENAF, éléments de concertation , évaluation environnementale avec reliure).

Modalités d'organisation et d'ouverture de l'enquête.

Après la phase de concertation préalable et l'élaboration du dossier d'enquête , la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole a décidé de procéder à une enquête publique entre le 23 juin (14h) et le 23 juillet 2025(18h) en respectant les obligations légales définies dans l'arrêté de prescription et d'ouverture , N°20250080 en date du 03/ 06 /2025 de Monsieur le Président de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole soit :

- Affichage avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant la durée de celle-ci, d'un avis d'enquête publié en caractère apparents (format A2) visible de l'extérieur de la mairie, du siège de la Communauté Urbaine et apposé également sur le site de "La prairie"

- Un avis au public permettant de connaître l'ouverture de l'enquête a été publié dans la presse, 15 jours avant le début de celle-ci et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête(Paris-Normandie et Le Courrier Cauchois)
- L'avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête a également été publié sur les sites internet de la commune d'Octeville, de la Communauté Urbaine et Panneau Pocket .

Les permanences ont eu lieu en mairie d'Octeville aux dates suivantes:

Date	Horaire
23 juin.	14 h à 17h00.
2 juillet.	15h à 18h
19 juillet.	9 h à 12h00.
23 juillet.	15 h à 18h00.

B.1.3 : Mise à disposition du dossier d'enquête.

Dossier d'enquête et registre sont restés à disposition du public :

- à l'accueil de la mairie d'Octeville
- à l'accueil de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole ,pendant toute la durée de l'enquête.
- sur les sites internet suivants : www.octevillesurmer.fr et www.lehavreseinemetropole rubrique "actualités", le 9/06 soit 15 jours avant le début de l'enquête publique

Un poste informatique pour consulter le dossier dématérialisé était disponible à la mairie d'Octeville.

Remarque commissaire enquêteur

La complétude du dossier mis à l'enquête et les dispositions prises dans l'arrêté d'ouverture d'enquête visé par le Maître d'Ouvrage sont conformes aux prescriptions réglementaires.

B.1.4 : Modes de dépositions des observations et propositions du public/Clôture de l'enquête.

Dépositions des observations et propositions par le public pouvant être effectuées sous différentes formes soit:

- sur les 2 registres d'enquête déposés à la mairie d'Octeville et la Communauté urbaine Le Havre.
- par courrier adressé par voie postale :*Madame la Commissaire Enquêtrice DPMEC 3 Hôtel de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole.Direction urbanisme 19 rue Georges Braque CS 70854 76085 Le Havre Cedex.*
- par courriel, à l'adresse suivante:*pluocteville@lehavremetro.fr*

Clôture de l'enquête .

Le registre d'Octeville a été signé pour clôture, le 23 juillet à 18 h 45.
Le registre de la Communauté Urbaine a été repris par le Commissaire enquêteur, le 24 juillet 14 h

Le PV de clôture (annexe 1) a été remis et commenté , le 28/07 (14h) à Madame Crevel en présence de Monsieur Roche et Madame Forterre .

B.2 : Information du public, publicité légale et complémentaire

⇒ Presse

Conformément à l'article R 123-11 du code de l'environnement, les avis de presse ont été effectués les:

	première insertion	deuxième insertion
Courier Cauchois	6/06	27/06
Paris Normandie	6/06	27/06

⇒ Affichage

Les affiches ont été apposées sur les panneaux municipaux de la mairie d'Octeville , La Communauté urbaine Seine Métropole et sur le site de la Prairie .

⇒ Publicité complémentaire/Panneau pocket Octeville /Site internet

Commentaire commissaire enquêteur

Compte tenu de ces différents éléments ,le commissaire enquêteur considère que l'information au public a été correctement assurée , conformément aux prescriptions réglementaires et à l'arrêté d'ouverture d'enquête publique .

C : BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE

C.1 : Permanences du commissaire enquêteur.

Remarque CE

Le public a pu rencontrer le commissaire enquêteur dans de bonnes conditions matérielles d'écoute et de respect, conformément à l'arrêté, Monsieur le Président de la Communauté Urbaine le Havre Seine Métropole du 3/06/2025.

Les échanges entre le commissaire enquêteur et le public ont été optimisés. L'ambiance y était courtoise et polie.

Le public s'est exprimé, en ayant une connaissance approfondie de la procédure du projet et du contenu du dossier présenté. Il était parfois très soucieux, souvent opposé au projet d'urbanisation en l'état du site de "La prairie". Les nuisances induites par le projet d'aménagement ont souvent été évoquées. Certaines personnes ont exprimé leur désaccord sur plusieurs points en émettant des propositions.

C.2 : Participation du public à l'enquête.

C.2.1 : Nombre de personnes reçues lors des permanences.

Permanences	Nombre de personnes reçues	Nombre d'observations écrites
23 juin.	3	2
2 juillet.	5	3
19 juillet.	0	0
23 juillet.	11	11

C.2.2 : Contributions déposées sur les registres papier et mails.

Contributions écrites sur le registre d'Octeville lors des permanences

	Nbre de personnes reçues	Nbre de remarques registre	Codification	Nom et adresse des personnes reçues
23/06	3	2	A1 A2	*Leprévost Odile ,Haise Daniel Dondeneville, Octeville. *Lemaître Marc Yvetot(courrier C1).
9 /07	5	3	A3 R1 R2	*Lebigre Marie Joseph 45 route de Saint Barthélémy, Octeville. *Marie-Pierre Pivocchi 22, chemin de la prairie. Octeville. Brigitte Prince 9 chemin du bas Caulot Octeville. *Chouete Duguet Société Abeille parachutisme. .
19/07	0	0	0	
23/07	11	11	R3 R11 +C1	Pernel Dominique, 7 Rue Georges Leroux..

			R7+ C2 R8 +C3 R9 +C4 R10 +C5. R12+ C6 R13 R14 C7 R15 R16+ C9 R17 +C8	Tavelet Catherine et Damien chemin de la prairie Tavelet Georges rue Ecqueville Tessier Jean Louis 23 rue Armand Salacrou Firmy Dominique 11 Rue Paul-Émile Victor. Jeanne Jean-Paul, 9 impasse Bonvoisin. Vasse Ben oïst 2 rue Georges Leroux. Madame Guitton, Mr Lucienne, 1 chemin de la Prairie. Terrier, Jean-Michel. 11, rue Boulanger. Bonod, Christian. Protégeons la prairie, (association) Maître Jacquet.
--	--	--	---	---

soit 16 dépositions lors de permanences

Contributions déposées en dehors des permanences.

	Registre, Octeville.	Registre, Le Havre.
R 3. +R11+ C1 et visite le 23/07	Mr Pernel Dominique. 7 rue Georges Leroux	
R4	Monsieur Béguin, Patrick, 2 rue Boulenger.	
R5	Mme Butté, Nicole, Mrr Legrand, Didier. 3, impasse Bonvoisin.	
R6	Mr René Rousselle, 7 rue Georges Leroux.	
R18 +C26		Anonyme

soit 5 dépositions en dehors des permanences

Contributions reçues par mail

Dates/Codification.	Nom
23/06 / C10.	Beckerich Sylvie
25/06/ C11.	Pennanech Serge
28/06 / C9 visite	Bonod Christian
10/07/C12	Riverain

19/07/C13	Le Roux Elsa
19/07/C14	Lefrançois Patrick
20/07/C15	Mabire Magalie
21/07/ C16 = C3 visite	Tavelet Georges
23/07 /C17	Béthune Romain 2 impasse Bonvoisin.
23/07 /C18	Alain et Christiane Vasseneix 8, chemin de la prairie.
C19 absent	mail annulé et remplacé par C23
23/07 C20	Mme Lucie Bourdet,épouse Plisson.
23/07/C21	“Préserveons identité d'Octeville.” Mr Laurent Valois.
21/07/C22 (mail) 23/07 (visite)	Madame Élodie Guitton et Monsieur Vivien, Lucienne, 1 chemin de la prairie.
23/07/C23	Mme Alexandra Trémeaux
23/07 /C24 = C8 recommandé main +visite + 22/07 (mail)	“Protégeons la prairie,” (association) Maître Jacquet.(avocat)
Total des mails envoyés : 15	

C.2.3: Nombre total d'observations recueillies.

Courriels , courriers avec envoi avec “ accusé de reception “ (AR) :

- 15 mail
- 2 courriers avec AR

Courrier avec AR (nombre 2)

22/ 07/ C25 C24 /C8	Morin Brigitte, Marette François.Avis de 76 pages. “ Protégeons la prairie “Maître Jacquet
------------------------	---

Total du nombre de dépositions sur registre / lettres / mails :

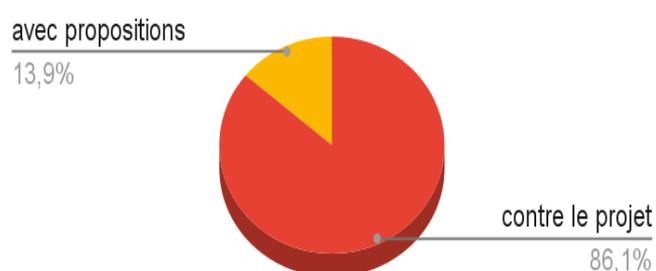
36

Nombre personnes reçues : 19

C.2.4 : Statistiques sur le bilan de l'enquête.

<u>Avis global sur le projet</u>	Nombre d'observations	%
En accord avec le projet	0	0
Opposition totale au projet formulée par écrit	31	86
Suggestions d'amélioration	5	14

Avis général sur le projet



Parmi ces 36 contributions , j'ai noté plusieurs 8 thèmes:

- Infrastructures du projet, densité , intégration urbaine et règlement:
;23,2 % de l'ensemble des observations

- Aspects environnementaux:
5,6 % de l'ensemble des observations

- Ruissellements , inondations :
14,8 % de l'ensemble des observations

- Nuisances(sonore , visuelle , dévalorisation foncière , qualité de vie , perte du caractère architectural rural)
18,3.% de l'ensemble des observations

- Manque d'information concernant le projet , procédure non conforme
7,7% de l'ensemble des observations

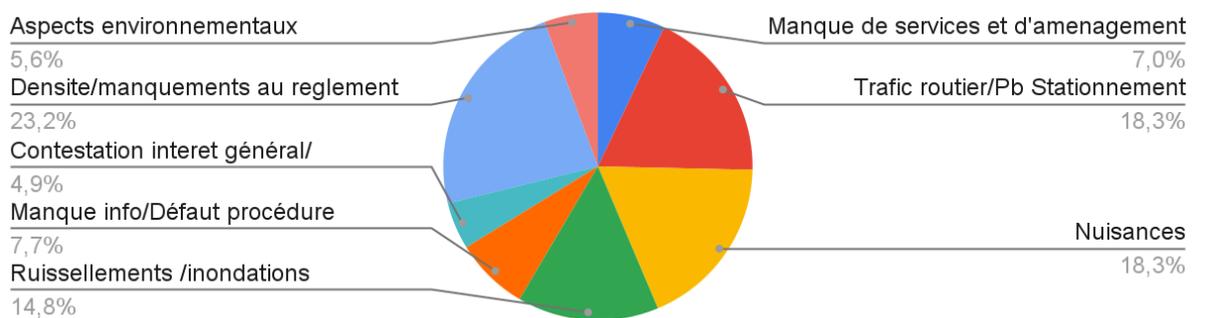
- Contestation du caractère d'intérêt général donné au projet:
4,9 % de l'ensemble des observations.

- Trafic routier :
18,3%de l'ensemble des observations.

- Manque de services et de structures :
7% de l'ensemble des observations.

N° thème	Intitulé du Thème	Nombre d'observations Total 142
1	Infrastructure du projet /densité / Intégration urbaine./ Règlement	33
2	Aspects environnementaux.	8
3	Risques : ruissellement/inondation.	21
4	Nuisances	27
5	Manque d'information concernant le projet , défaut de procédure	10
6	Contestation du caractère général donné au projet.	7
7	Trafic routier	26
8	Manque de services et de structures	10

Ce qui se traduit par le graphique suivant :



C.3 : Procès verbal de synthèse des observations par thèmes abordés.

Le procès-verbal de synthèse de 25 pages comprend 4 parties(annexe 1) a été remis et commenté le 28/07/2025 selon le plan suivant :

- déroulement de l'enquête ,
- observations du public regroupées en 8 thèmes ,
- questions du commissaire enquêteurE par rapport aux observations des personnes publiques associées (PPA) rapportées dans l'examen conjoint du 3 /04/ 2025
- questions et/ou observations du commissaire enquêteure relevées lors de la lecture du dossier et au cours de l'enquête publique)

Le commissaire enquêteure a également transmis au maître d'ouvrage les copies des registres et mails

Selon l'article R.123 -18 du Code de l'Environnement, le Maître d'Ouvrage dispose d'un délai de 15 jours pour apporter un mémoire en réponse.

Un délai supplémentaire a été formulé par le Maître d'Ouvrage le 7/08/2025, selon les termes suivants :

La Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole doit rédiger un mémoire en réponse à votre attention au plus tard le 13 août 2025, soit 15 jours après la remise du procès-verbal. Il est toutefois possible de prolonger ce délai, lorsque la demande est motivée.

Ainsi et compte-tenu de la période exceptionnelle des congés liés à la période estivale et de la nécessité de produire certaines réponses en lien avec les différents partenaires, la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole souhaite obtenir un délai supplémentaire de 15 jours, soit une remise du mémoire en réponse le 29 août 2025.

Le Commissaire enquêteur a informé le Tribunal Administratif du délai supplémentaire demandé. L'accord a été transmis au maître d'ouvrage, par courriel le 10/08,

Un mémoire en réponse signé du Maître d'ouvrage de 49 pages a été envoyé le 29 août par mail (annexe 2). Le Maître d'Ouvrage a pris le soin de répondre à chacune des contributions du public ainsi qu'aux remarques ou questions du commissaire enquêteur.

C.4 Mémoire en réponse de la Communauté Urbaine.

C.4.1 Réponses du Maître d'Ouvrage apportées aux observations du public et questions du commissaire enquêteur.

Les propos exacts du public avec le report *en italique*.

Les propositions émises par le public sont surlignées en jaune.

Les remarques ou questions du commissaire enquêteur sont surlignées en gris.

Les réponses du Maître d'Ouvrage sont écrites en bleu.

Thème N°1

Infrastructure du projet /densité / règlement /intégration urbaine/

Le public émet plusieurs remarques concernant le projet d'aménagement de "La Prairie" ou la rédaction des pièces du dossier telles que le règlement graphique et écrit.

Certaines dépositions montrent des différences d'écriture entre les différents documents

- *Densité non clairement annoncée. Il est écrit 302 logements parfois 315 ? (C22)*
- *Densité trop forte, non conforme avec le PLU actuel. Le PLU actuel, dans son dossier OAP, prévoyait entre 175 et 210 logements, soit environ 100 de moins. (C9)*

[Réponse de la Communauté urbaine, le Havre Seine Métropole.](#)

La densité a augmenté avec l'intégration de la résidence « Senior » de 110 logements, dont 80 sociaux dits « ASV » (Adaptation de la société au vieillissement). Ces logements sont destinés en priorité à des personnes en perte d'autonomie et s'intègrent parfaitement dans le parcours de vie de la commune.

- *Augmentation disproportionnée de la population au vu des 300 logements envisagés dans un délai très court, faisant disparaître le caractère villageois d'Octeville, engendrant une dégradation significative du cadre de vie. (C18)*

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Entre le début des réflexions et la fin du projet, il aura fallu 10 années, ce qui n'est pas un délai très court. De plus, afin de respecter les obligations réglementaires (loi SRU), et les obligations triennales de constructions de logements sociaux, la commune d'Octeville-sur-Mer doit également respecter un calendrier de réalisation sous peine d'être mise en carence par les services de l'Etat. Il est à noter que les 80 logements sociaux de la résidence « Senior » sont déjà comptabilisés dans les obligations triennales 2023/2025 de la commune et ont reçu leurs agréments, ce qui évitera une mise en carence de la commune en 2026.

Afin d'assurer un cadre de vie de qualité dans la commune, le choix a été fait de privilégier un projet global paysager sur un seul site avec une mixité logements sociaux / logements privés, plutôt que de réaliser des immeubles comprenant uniquement des logements sociaux sur différents secteurs répartis sur l'ensemble de la commune.

- *Important accroissement de la population, plus de 16% de la population actuelle (C25)*

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

L'accroissement de la population sera d'un peu plus de 10%, avec l'intégration d'un véritable parcours de vie ce qui permettra notamment d'accueillir de jeunes couples et permettra à nos aînés de rester sur la commune.

- *Présence d'un lotissement existant, non achevé et partiellement occupé, rue Michel Morin. Pourquoi construire encore ? (C11)*
- *Le non-respect de l'aspect architectural local, avec une impression de défigurer Octeville-sur-mer (hauteur anarchique des bâtiments et matériaux employés) (C4)*
- *Des immeubles R +3. (Projet, SEDELKA) On est fou. Même au centre ville, les immeubles en cours de finition sont que des R +2 (C9)*

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Dans le centre-bourg, le clos d'Albâtre est un immeuble collectif R+3 parfaitement intégré dans le paysage communal. De nombreux Octevillais souhaitent intégrer ce collectif qui plaît beaucoup. De plus, le fait de construire en hauteur permet de limiter l'emprise au sol du bâti et de créer des espaces verts plus importants et ainsi de privilégier des espaces d'aménités plus arborés.

- *Un étage supplémentaire sur les immeubles collectifs.R +3 +C impacte, l'aspect visuel dans le paysage (C25) .*
- *Superficie des terrains FEI. (PA N°2 PA N°4) trop petite soit 350 m².(C14)*
- *Macro lot, 1 SEDELKA 110 logements senior avec une densité de parking de 0,6 .On manquera de parking.(C9)*
- *Logement collectif (FEI) avec 32 logements et 32 places de parking.Il existe 35 places dans la rue, mais elles sont communes au 31 logements individuels PA N° 2 et aux 39 logements intermédiaires PA N° 3. On peut déjà envisager des difficultés pour se garer pour le collectif PC. (C 14)*
- *Le règlement de la DPMC n'est pas en cohérence avec le futur règlement du PUI. La DPMEC classe " La prairie " en AUp avec son propre règlement, hauteur des bâtiments, des clôtures, emprise au sol non réglementée, en incohérence totale avec le futur règlement du PLUi qui classe"La prairie "en zone AUC.(R1)*

Propositions émises par le public concernant les infrastructures , la densité, le règlement,l'intégration urbaine.

Application de la loi Zan ou à défaut, l'application de la présentation de la modification N° 5 du PLU avec une densité de 23 logements/ha ,ce qui minimiserait les problèmes. (C22)

- On devrait créer des places de parking accessibles aux handicapés pour tous les logements seniors, privés ou sociaux (C9)
- Nous demandons que les surfaces PA 2 et PA 4 soient identiques OPA donc de 500 m2 pour FEI.(C14)

Trois remarques du Commissaire enquêteur au Maître d'Ouvrage..

1.

Concernant les infrastructures du projet le nombre de places de stationnement.me semble insuffisant (0, 6 place de stationnement par logement.)

Pourquoi ne pas calculer ,le nombre de places de stationnement en fonction de la typologie et surface des logements(T1 T2 ...T4) ?

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

La procédure de DPMEC, initiée avant l'arrêt du projet de PLUi Le Havre Seine Métropole, répond parfaitement aux besoins du projet et les autorisations d'urbanisme déposées devront respecter le règlement de la zone nouvellement créée. Le projet de PLUi arrêté et soumis à l'enquête publique du 28 août au 29 septembre 2025, dont l'approbation est attendue début 2026, comporte une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) relative à l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, qui, à ce stade est moins détaillée. L'OAP du PLUi pourra être complétée pour son approbation afin de reprendre de manière plus détaillée les orientations travaillées dans le cadre de la DPMEC. L'engagement de

cette procédure a été réalisée en parallèle de l'élaboration du PLUi, et ainsi ont progressé de pair dans leur contenu respectif.

La trajectoire de sobriété foncière impliquant une limitation de la consommation d'espace et d'artificialisation des sols (loi Climat et résilience du 22 août 2021 dont les dispositions ont été modifiées et complétées par la loi du 13 juillet 2023 fixant un objectif de « zéro artificialisation nette » ZAN à atteindre en 2050) est inscrite dans les documents de planification intercommunaux (Schéma de Cohérence territoriale - SCoT, Plan Local d'Urbanisme intercommunal - PLUi). Ce projet répond aux objectifs fixés à l'échelle intercommunale.

Lorsqu'elle est possible l'urbanisation doit être privilégiée en densification de l'enveloppe bâtie existante.

Par ailleurs, le projet propose la construction de 302 logements. Il s'agit d'une coquille qui sera corrigée dans le dossier soumis à approbation.

Ce site est localisé à proximité du centre-bourg et la densification envisagée dans l'opération est cohérente par rapport aux objectifs fixés par le SCoT et le projet de PLUi ainsi que vis-à-vis de densités existantes à proximité du projet où les surfaces de parcelles sont déjà inférieures aux 350 m² (rue Robert Trouart, rue Asselin, route de Montvilliers, rue Auguste Huart)... Ces parcelles privées où sont bâties de petites maisons permettent d'accéder à un habitat individuel proche du centre-ville. Ces logements permettent également de conforter et de compléter le parcours résidentiel.

L'important est de bien réaliser leur aménagement pour éviter les vis-à-vis et végétaliser tout de suite les limites séparatives exposées par des arbustes persistants par exemple. L'autorisation d'urbanisme déterminera les zones d'implantations de ces constructions, leur recul par rapport à l'espace public, l'implantation du stationnement privé, des zones obligatoires à conserver en jardin. Un architecte paysagiste accompagnera chaque permis de construire.

Concernant le stationnement sur le Nord de l'opération, le macro-lot 1 prévoit 77 places de stationnement pour 110 logements, soit 0,7 place par logement conformément au PLU pour une résidence accueillant des personnes âgées. Ce ratio plus faible pour les logements seniors tient compte du fait que cette population est largement moins véhiculée qu'une population familiale. Cependant afin d'apporter, une offre de mobilité indépendante pour les futurs résidents non-véhiculés, l'animateur de la résidence propose un service de voiture en autopartage.

Le macro-lot 2 prévoit 54 places de stationnement pour 31 logements (20 logements sociaux + 11 logements privés), soit 1,74 place par logement, soit 12 places de plus que ce qu'impose le PLU. Le PLU demande 2 places par logements privés et 1 place par logement social.

Le macro-lot 3 prévoit 78 places de stationnement pour 39 logements privés soit 2 places par logement conformément au PLU.

Les 20 terrains à bâtir seront autonomes en stationnement compte tenu de leur superficie ; 2 places de stationnements minimum sont exigées dans le règlement écrit.

En synthèse, et en dehors des 20 terrains à bâtir, les 3 macro-lots prévoient au total, 210 places privatives, auxquelles s'ajoutent 50 places sur les futurs espaces publics, soit 260 places pour 180 logements (1,45 place/logement), dont 110 logements seniors pour lesquels la demande de stationnement est plus faible.

2.

Les parcelles à 350 m² (PA N°2 et PAN°4 FEI) sont trop petites ,engendreront des nuisances .

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

De nombreuses parcelles individuelles existantes à proximité du projet ont déjà des surfaces inférieures aux 350 m² et cela sans nuisances, rue Robert Trouart (289 m²...), rue Asselin, route de Montivilliers, rue Auguste Huart... Sans évoquer non plus les nombreuses maisons édifiées en centre-ville où la densité est plus importante avec moins de 200 m² de surface parcellaire.

Ces parcelles privées où sont bâties de petites maisons permettent d'accéder à un habitat individuel proche du centre-ville.

Ces maisons permettent également une mixité de types de ménages (seniors seuls ou en couple ; familles monoparentales, jeunes couples...) tous proches du centre-ville, en logement individuel avec une superficie raisonnable sans beaucoup d'entretien extérieur. Ces logements permettent également de conforter et de compléter le parcours résidentiel.

L'important est de bien réaliser leur aménagement pour éviter les vis-à-vis. Et végétaliser tout de suite les limites séparatives exposées par des arbustes persistants par exemple. Le permis d'aménager déterminera les zones d'implantations de ces constructions, leur recul par rapport à l'espace public, l'implantation du stationnement privé, des zones obligatoires à conserver en jardin. Ce projet a fait l'objet d'un accompagnement par un architecte paysagiste.

3.

La DPMEC N° 3 devance de quelques mois l'approbation du PLUi

Par conséquent,harmonisation et cohérence des documents modifiés (OAP règlement , zonage) doivent exister pour éviter des problèmes futurs d'interprétation des prescriptions OAP et des articles de règlement . .

Le Conseil municipal d'Octeville a délibéré le 25 /06 /2025 (N°DEUR 2025 22 041)afin de “*repandre de manière plus détaillée les orientations de l’OAP de La prairie travaillée dans le cadre de la DPMEC N° 3.*”

Pouvez-vous préciser les points qui seront repris dans l’OAP?

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Même si l’approbation du PLUi sera postérieure à la procédure de DPMEC, les travaux réalisés dans le cadre de la DPMEC alimentent les travaux du PLUi, et l’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) du PLUi présente dans le projet de PLUi arrêté, pourra être complétée, approfondie et intégrée au PLUi approuvé. Les points qui sont à reprendre pour assurer la cohérence du projet dans les deux documents sont en cours d’analyse. La délibération prise par la commune dans le cadre de son avis sur le projet de PLUi arrêté en avril 2025 indiquant le souhait de reprendre l’OAP de la DPMEC permet de rendre possible, d’un point de vue réglementaire, l’évolution de l’OAP du PLUi.

L’enjeu est également calendaire car la procédure permettra aux autorisations d’urbanisme d’être délivrées dès l’approbation de la procédure de DPMEC en cette fin d’année 2025, sans attendre l’approbation du PLUi visée pour le 1er trimestre 2026.

Analyse du commissaire enquêteur.

Le Maître d’ouvrage argumente et répond aux contributions du public concernant le thème 1 :

- en démontrant que le projet privilégie la densification d’urbanisation dans l’enveloppe bâtie déjà existante dans un souci de limitation de la consommation d’espace et d’artificialisation des sols.
- en s’engageant à mettre en cohérence les 2 documents DPMC et PLUi avec reprise de l’OAP de la DP MEC Permettant de rendre possible d’un point de vue réglementaire, l’évolution de l’OAP du PLUi.

Thème N° 2. Aspects environnementaux

Le public a émis plusieurs inquiétudes en ces termes:

- *La garantie de protéger la biodiversité est inscrite dans le PLUi or, il y a atteinte à la biodiversité dans votre projet. (C3)*
- *Je tiens à souligner les risques environnementaux du projet :imperméabilisation des sols sur une zone sujette aux ruissellements, manque total de données sur les impacts climatiques, énergétiques*

ou sanitaires du projet. Il est préoccupant de constater qu'aucune étude environnementale sérieuse n'a été menée. Le projet néglige complètement la biodiversité présente sur la zone pourtant connue pour abriter des espèces protégées. (C17)

- *Victime d'inondations, nous sommes très inquiets sur l'imperméabilisation des terrains(C 13)*

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Un dossier Loi sur l'eau (DLE) devra répondre à l'ensemble des interrogations sur le risque ruissellement et inondation et être déposé en parallèle des autorisations d'urbanisme.

La Communauté urbaine impose une gestion des eaux pluviales sur le principe du zéro rejet à l'échelle du projet.

Les contraintes des réseaux pluviaux en aval du projet seront à prendre en compte, des autorisations doivent être obtenues auprès des gestionnaires des réseaux (Communauté urbaine, Département de la Seine-Maritime).

Par ailleurs, le projet doit répondre aux doctrines départementales sur la gestion des eaux pluviales et l'infiltration. Aussi, la pluie locale centennale est à prendre en compte et des tests de perméabilité sont obligatoires.

Les surverses des aménagements de gestion des eaux pluviales seront anticipées.

En cas d'impossibilité d'infiltration démontrée, un débit de fuite vers le réseau public de la rue Saint-Supplix est envisageable selon les modalités suivantes :
2l/s/ha selon une pluie d'occurrence centennale LE HAVRE OCTEVILLE, le projet devra être soumis à l'avis de la Communauté urbaine dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme.

Il sera nécessaire de favoriser les surfaces perméables, parking végétalisé, toiture terrasse, ce qui correspond à l'ambition paysagère du projet d'ensemble.

Enfin, la gestion des eaux pluviales devra être réfléchi de manière globale à l'échelle des deux projets SEDELKA et FEI.

Concernant la biodiversité, l'étude d'impact réalisée en 2024 pour l'intégralité du projet (Nord et Sud) analyse les effets du projet sur l'environnement et indique les mesures associées pour éviter, réduire voire compenser les impacts.

Les effets potentiels du projet sur l'environnement ont été décrits dans le dossier d'évaluation environnementale ainsi que les mesures associées. Il recense uniquement les thématiques à enjeux majeurs à moyens. Les incidences positives sont notées en vert et les négatives en orange. Les mesures inscrites seront mises

en œuvre pour éviter ou réduire les incidences négatives ou améliorer les incidences positives.

Après mise en place des mesures, les impacts résiduels les plus forts restent sur la modification paysagère induite par le projet et les enjeux écologiques présents sur le site.

Les sensibilités écologiques du site sont prises en compte avec notamment la préservation du talus planté au nord.

L'aménagement de noues le long de la future chaussée et de bassins dans les espaces verts garantit aussi une coulée écologique, support de trame verte et bleue complétée par des espaces verts généreux et variés qui ponctuent le site.

Globalement, les diverses mesures mises en place tendent à rendre satisfaisantes les incidences résiduelles du projet sur son environnement.

Analyse du commissaire enquêteur.

Le Maître d'Ouvrage répond aux contributions du public concernant le thème 2, en rappelant :

- Les strates réglementaires concernant la gestion des eaux pluviales (loi sur l'eau, doctrines départementales, tests de perméabilité des sols.)

L'étude pédologique du secteur sud de " la prairie "a été réalisée mais non insérée dans le dossier mis à l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur recommande au maître d'ouvrage de l'ajouter(l'étude pédologique du secteur nord faisait partie du dossier mis à l'enquête)

- des mesures inscrites pour éviter ou réduire les incidences négatives sur l'environnement .

Thème N°3.

Risques : Ruissellement/inondation/ cavité/ mouvement de terrain

Le public informe le Maître d'Ouvrage au travers de ses observations, d'une vulnérabilité du site de "La prairie", face aux phénomènes de ruissellement et d'inondation:

- *Le dossier de consultation préalable, ne contient aucune étude pédologique et géotechnique indispensable à tout projet de construction où d'aménagement. Le risque de mouvement de terrain sur le site la prairie est repris dans le document d'information communal sur les risques majeurs. (C25)*
- *La topographie du site de la prairie fait peser une lourde menace de ruissellement. (PJ altimétrie (C25)*

Une étude hydrologique avait été envisagée lors du projet de modification N° 5 du PLU de d'Octeville sur mer(p 22 du rapport d'enquête publique de mars 2018) (C25)

- Aucune étude en amont sur les écoulements pluviales.et l'étude de la fragilité du sol.

Le promoteur propose un traitement des eaux à la parcelle et entretien de certaines zones aux particuliers. Cela est dangereux et peu contrôlable.(C21)

- Ce terrain présente des absorptions d'eau,une telle densité de constructions (même avec les précautions décrites.)sera regrettable...(C18)
- Les sols imperméabilisés et bétonnés de la prairie seront la cause d'inondation similaire à l'orage du 13/06/ 2025.Par très fortes pluies, les eaux arrivent à hauteur de mon seuil de maison et menacent d'inonder mon pavillon.(C10)
- Nous souhaitons faire le rapprochement entre la remontée de risques de ruissellement et d'inondation données dans l'étude environnementale et demander toutes les précautions à ce sujet.. (C22)
- L'augmentation des surfaces imperméables, sur le chemin de la prairie. va entraîner une hausse des volumes d'eau à évacuer en aval, alors même que les installations actuelles ne sont pas capables d'absorber les fortes précipitations. (C22)
- Les futures parcelles constructibles,SEDELKA vont automatiquement générées un apport de béton en urbanisation avec imperméabilisation du sol.Nous refusons absolument la noue, proposée par SEDELKA qui finira par déborder et se déverser dans notre propriété (R9 C4 au 23 rue Armand Salacrou).
- Nous nous étonnons que qu'un aménagement de stockage d'eau ne soit prévu au regard de nombreux bassins de rétention sur le plateau d'Octeville sur mer.(C22)
- La présence d'une cavité référencée HN OAW 0031243. (indice 80) (C25)

Proposition émise par le public:

- Ajouter à ce projet en partie basse au sud-ouest, plusieurs mares dites tampons fonctionnant en réseau, sur une parcelle herbeuse ce qui créerait une oasis pour la biodiversité.(C3)

Remarque commissaire enquêteur.

Le risque de ruissellement, inondation inhérent à la structure du sol,la topographie et à l'imperméabilisation partielle liée au projet doit être considéré avec attention.

La proposition de réaliser 2 ou 3 mares dimensionnées ,connectées et successives pouvant se déverser l'une dans l'autre en fonction du volume d'eau pluviale pourrait être une mesure d'évitement du risque et constituer un écosystème propice à la biodiversité.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Effectivement, le site actuel n'est pas géré, aucun modelé de terre n'est réalisé pour conserver les eaux sur site, aucun massif drainant ou stockage par noue, ou

mare... C'est pourquoi, aujourd'hui, dès les sols saturés, les eaux ruissellent vers la rue entraînant de lourdes conséquences.

La gestion des eaux pluviales sera gérée de façon globale sur les deux projets, via deux Dossiers Loi sur l'Eau et selon les impluviums déterminés par les bureaux d'études. Un Dossier LOI sur l'EAU est instruit par les services de l'Etat (Police de l'Eau) dans le même temps que l'instruction des Permis. Ces études sont réalisées par des bureaux d'études indépendants qui doivent valider l'ensemble de leurs démarches auprès de la Police de l'Eau. Une vérification du bon fonctionnement du système de gestion des eaux pluviales est réalisée par la police de l'eau aujourd'hui.

Pour information, les études de perméabilité des sols ont déjà été réalisées et transmises dans le dossier d'étude d'impact. Ces eaux seront effectivement gérées en hydraulique douce. C'est-à-dire via le principe de capter les eaux pluviales au plus près des zones de précipitation, par des voiries monopentes permettant de stocker et d'infiltrer les eaux pluviales au droit des nappes phréatiques dans des noues végétalisées drainantes, ou de stockages (plantes et arbres adaptés), avec des jeux de surverse les unes vers les autres, tout en permettant le chemin de l'eau accompagnant et nourrissant la biodiversité du site.

Cette gestion pluviale fera partie intégrante de la qualité paysagère du site accompagnant l'artère verte centrale.

L'ensemble du site sera géré non seulement sur la partie commune (voiries – espaces verts), mais également en partie privée. L'objectif est de morceler, mailler, l'ensemble du site pour créer sur chaque parcelle une gestion à part entière des eaux pluviales. Diviser un maximum les eaux pluviales qui se rassemblent aujourd'hui en un seul endroit après la saturation des sols pour déborder après sur la rue et créer ainsi des problèmes d'inondations et de ruissellement.

Des modelages de terres en fond de jardin, des échelles d'eau en limite séparative, des massifs drainants...seront réalisées pour morceler hydrauliquement l'ensemble du site. Le maître d'ouvrage réalisera la majorité des constructions du site ce qui permettra de mieux gérer les espaces privés.

Un visa pluvial sera mis en place par le bureau d'études, missionné par le Maître d'ouvrage, par construction, et sera annexé à chaque Permis de construire, justifiant ainsi de la prise en charge de la gestion des eaux pluviales pour chaque parcelle.

Au niveau de l'ensemble du site, les écoulements des eaux pluviales sont diffus, s'orientant naturellement selon la pente principale en direction du sud-est. Une vigilance particulière a été apportée à la gestion des eaux pluviales afin de prévenir tout rejet ou écoulement susceptible d'impacter les constructions existantes.

La gestion des eaux pluviales s'appuiera sur des solutions d'infiltration douce intégrées aux aménagements paysagers et au réseau viaire. Ces dispositifs comprendront un réseau de noues plantées, conçu pour optimiser l'infiltration et renforcer l'intégration paysagère du projet (avec un débit régulé de 2 litres/secondes/hectares sur le fossé de la départementale dont l'accord a été validé par le département).

Le mode de gestion des eaux pluviales repose sur l'hydraulique douce.

Afin d'intégrer au mieux les ouvrages hydrauliques inscrits dans les espaces paysagers d'une part et de permettre l'appropriation de ces espaces verts creux d'autre part : une réflexion a été menée afin de traiter les ouvrages hydrauliques, sous forme d'espace vert creux paysagé.

La végétalisation de ces ouvrages facilitera l'évacuation de l'eau (par infiltration et évapotranspiration) tout en apportant une plus-value paysagère et environnementale favorisant le développement de la biodiversité.

Les dispositifs qui seront mis en place seront détaillés dans le Dossier Loi sur l'Eau (DLE) qui accompagne le projet et sera déposé à la DDTM pour instruction. Une note de dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales a été réalisée afin d'assurer le stockage de volume d'eau pluviale correspondant à la réglementation en vigueur. Celle-ci conclut à un volume de rétention permettant de recueillir les eaux pluviales des espaces communs et des eaux de toiture des 20 lots à bâtir sur une base 537 m³ pour une pluie d'occurrence centennale.

La gestion des eaux pluviales des 3 macro-lots se fera à la parcelle (volume de rétention complémentaire = 795 m³ pour une pluie d'occurrence centennale).

Des cheminements doux en terre-pierre permettent une appréhension sensible du paysage, participant à la biodiversité et au développement de la faune locale. Ils participent à créer des ambiances variées au sein du nouveau quartier, accompagnant également les espaces de gestion hydraulique douce qui ponctuent l'opération.

La notion de biodiversité s'illustrera par la création de différentes strates végétales (arbres, arbustes et herbacées), elles-mêmes subdivisées selon une typologie de plantation répondant à des fonctions et usages différents. La palette végétale

intègre un mélange de plantes, endémiques ou horticoles, dont la caractéristique commune repose sur leur capacité à s'adapter aux contraintes pédoclimatiques et hydrologiques du site.

Toutefois, l'utilisation d'essences à caractère invasif ou envahissant (et donc peu encline à cohabiter) sera proscrite. Si les plantations en mélange sont privilégiées (haie composite, prairie fleurie, ...), la culture en mono spécifique n'est pas exclue, son utilisation ponctuelle permettant de créer des contrastes visuels, de souligner un élément fort du paysage ou encore de former des points d'appel éphémères et mouvants en fonction des saisons.

La mise en place d'un plan de gestion différenciée, où les espaces sont classifiés en fonction de leur fréquentation et de leur valeur écologique, permettra de maintenir une plus grande diversité de paysages tout en réduisant les coûts liés à l'entretien. Ce plan de gestion prend aussi en compte les modes de ramification et de floraison des ligneux (arbres et arbustes) et conduira à une taille plus respectueuse du végétal.

Cette logique s'accompagne également d'une approche zéro pesticides et désherbants.

La gestion différenciée consiste à ne pas appliquer à tous les espaces la même intensité ni la même nature de soins. Il est inutile, voire écologiquement non pertinent de, par exemple, tondre systématiquement et souvent toutes les surfaces enherbées, ce qui conduit à n'obtenir qu'un même milieu (pelouse rase) très appauvri en biodiversité et ne développant que peu de services écologiques (refuge pour la faune...).

Il est également prévu de créer une micro-forêt native avec des essences locales, 30 fois plus rapide dans le développement, 30 fois plus dense avec 100 fois plus de biodiversité. Espace de ressourcement, réserve de biodiversité, captation de carbone et de pollutions.

À titre d'exemple, une forêt de 100 m² génère les bénéfices suivants :

- 45 tonnes de CO2 stockés
- 900 abris créés pour les animaux
- Génère chaque mois l'oxygène pour 26 personnes
- -1,5°C dans l'environnement immédiat
- Pas d'entretien après les 3 premières années.

Concernant les études et décapages, ils ont bien été réalisées pour la levée des indices de marnières sur via le bureau d'études EXPLORE. Ces indices ont donc

été officiellement levés auprès des services de l'ETAT après vérification de la méthodologie réalisée. Le compte rendu est disponible en mairie.

Analyse du commissaire enquêteur.

La proposition émise par le public et le commissaire enquêteur permettant de créer 2 ou 3 mares connectées successives jouant le rôle de bassin tampon n'a pas été retenue par le Maître d'Ouvrage.

<p>Thème N°4. Nuisances (sonores , visuelles , cadre de vie , pollution ,dévalorisation foncière , insécurité)</p>
--

Ce thème a été abordé dans de nombreuses contributions avec ces termes:

- *Dévalorisation importante du prix de notre maison (1 rue Louis Boulanger.)face à des semi collectifs. (10 à 12% selon les agents immobiliers.(R4)*
- *Installation des 315 logements sous un couloir aérien en constante croissance non pris en compte dans l'étude d'impact. A mi année, les vols 2025 sont presque à la hauteur des années précédentes.(C22 voir histogramme p 7)*
- *L'impact de sonore de notre activité société "Abeille parasitisme Normandie" a t- il été pris en considération par rapport à notre activité(passage d'avion les vendredi, samedi, dimanche et lundi d'avril à fin octobre,) de parachutisme au-dessus de la zone du projet La prairie.(R2)*
- *Notre maison, 1 chemin de la prairie M Lucienne , Mme Guitton (C22)serait en mitoyenneté avec 4 maisons en surplomb de notre terrain. Nous ne pouvons accepter l'installation de fenêtres au premier étage des pignons offrant une vue plongeante sur notre propriété. (C22)*
- *20 terrains viabilisés SEDELKA sont proposés avec une superficie allant de 420 m² à 780 m².Il est regrettable que des logements R +2 + C du macro IoT N° 3.aient une vue plongeante sur plusieurs terrains à bâtir.(C14)*
- *Nous habitons Octeville pour son côté village à taille humaine."Je me suis toujours dit, le jour où ce terrain sera construit, je quitte octeville."(C23)*
- *La RD 31 est classée en catégorie 3 dans le classement sonore des routes départementales avec une largeur maximale de 100 m affectée par le bruit.En tenir compte pour le bruit (Arrêté préfectoral,mai 2016.(C9)*
- *Réflexion sur les venelles qui seront des nuisances limites crapuleuses.(14)*

- *Nous demandons la suppression du chemin piétonnier central car en l'état actuel du projet, les piétons emprunteront notre rue pour rejoindre le centre ville par la rue Georges Leroux.(C12)*

Proposition émise par le public:

- *Nous (habitant 1 rue Louis Boulenger) souhaitons le déplacement des semi collectifs au centre de la prairie pour les remplacer par des maisons individuelles de qualité en bordure du lotissement créé avec des parcelles de terrain de 500 m² minimum.Nous demandons la fermeture des vues directes de tous les balcons en R +1 et fenêtre donnant sur notre jardin ,recul des bâtiments ,talus planté sans interruption sur le chemin de Saint Supplix, le long des semis collectifs...(C12)*

Proposition commissaire enquêteur.

Les paramètres "densité urbaine et nuisances" évoluent dans le même sens.

Est -il possible d'inverser la position du PC semi collectif avec le PA N°2 du secteur sud pour éviter les nuisances visuelles ?

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Nous avons conscience de l'appréhension des riverains voyant ce projet se concrétiser. Un travail par la commune et les deux aménageurs a été réalisé depuis plusieurs mois avec les riverains du projet tant le long du chemin de la prairie, que le long du chemin de Saint Supplix. Des rencontres ont eu lieu à leur domicile pour constater les vues et les éventuelles nuisances depuis les jardins et les fenêtres. Le projet a ainsi pu être adapté pour le rendre moins impactant, et plus approprié au site. Créer une zone verte tampon via des talus cauchois plantés pour minimiser les vues, greffer un maximum de logement individuel en frange du projet, et implanter du logement collectif en RDC + 1 étage avec combles non aménageables sur des hauteurs ne dépassant pas certaines maisons individuelles existantes le long du projet.

Les demandes de modifications émises au cours de l'enquête publique sont contraintes par des motifs d'organisation spatiale. La place est limitée pour modifier le positionnement de la voie principale Nord Sud.

De même, pour l'implantation des logements type petits collectifs, l'organisation spatiale du projet ne permet pas l'implantation de ce macrolot n'importe où,

notamment au vu de la surface de cette parcelle. Le projet sud est pris en étreinte entre les logements situés à l'Est et à l'Ouest.

De par sa faible hauteur RDC + 1 + Comble non aménageable, ces logements prennent davantage de surface au sol. Cette parcelle est plus importante pour permettre aussi de gérer le stationnement en surface mais également en sous-sols, et d'y intégrer les talus cauchois tout autour.

Dans le cas d'une implantation à l'Est, le chemin de la Prairie étant une voie en impasse composée d'une voie moins large, il aurait été plus impactant de les positionner vers l'Est en termes d'infrastructure routière, et plus gênant en termes d'urbanisme, puisque les éloignant du centre-ville.

Pour une implantation au centre du projet, la voie principale Nord – Sud desservant l'ensemble du site, il était impossible d'intégrer cette parcelle de petits collectifs sans couper cet axe formant un équilibre Est Ouest entre les logements et venant se greffer en plein centre avec le projet Nord.

Les implanter au Sud-Ouest, permet de les intégrer au site en limitant l'effet étau du foncier en cœur de projet, de les approcher du centre-ville (permettre d'y aller à pied), et de permettre un accès à une infrastructure routière existante plus confortable.

Néanmoins, un travail est engagé avec les riverains pour minimiser les nuisances visuelles

Notamment, certains éléments peuvent être proposés aux riverains pour éviter les vis-à-vis concernant l'implantation des fenêtres.

Avant la concertation individuelle :



Après la concertation individuelle :



Il est ici précisé que le talus cauchois n'a pas encore été retranscrit dans ce visuel, ce qui diminuera encore le vis-à-vis direct. Les fenêtres sur pignon en R+1 ont été supprimées, et des claustras opaques seront posés sur le côté des terrasses.

Après la concertation des riverains, les aménageurs ont opté pour qu'aucune fenêtre sur pignon ne soit possible en R+1, mais seuls des fenêtres type « VELUX ». Des axes de faîtages seront mis en place pour diminuer un maximum le vis à vis.

Jusqu'au dépôt des permis de construire, des adaptations pourront être opérées en fonction de nouveaux échanges entre les aménageurs et les riverains. L'objectif est d'essayer de minimiser les impacts du projet. De nouvelles rencontres individuelles sont prévues en septembre.

Concernant les cheminements doux, il paraissait important de créer des perméabilités dans ce projet pour favoriser les déplacements doux Est Ouest mais également Nord Sud.

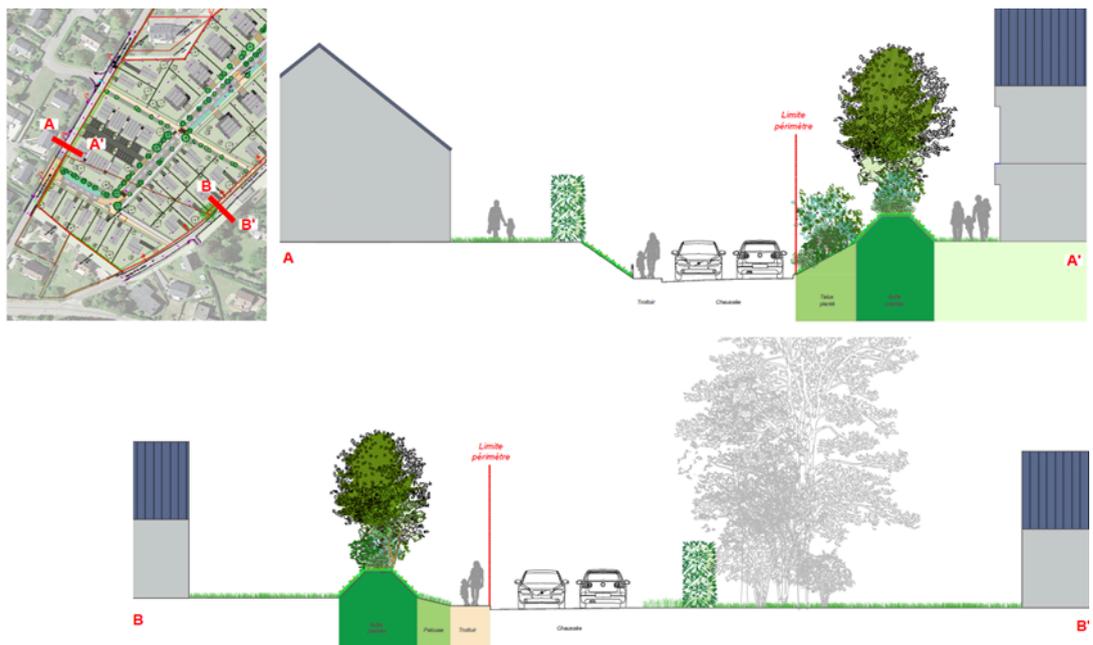
L'objectif est de permettre de greffer les logements situés le long du chemin de la Prairie au chemin Saint Supplix, tout en facilitant des accès sécurisés vers le centre-ville et les différents services.

Suite à la concertation avec les riverains, la suppression d'un ou deux des trois axes doux est envisagé permettant :

- un accès sécurisé vers les services situés au Nord-Ouest de la commune
- un accès sécurisé vers le centre-ville par le sud

L'OAP sera adaptée pour prendre en compte ces ajustements.

Concernant l'espace végétalisé entre les voies existantes et les futures habitations, les profils ont été adaptés pour permettre l'intégration d'un talus cauchois pour minimiser les vis-à-vis :



A noter que les plantations seront réalisées dans le même temps que les constructions.

Il est ici précisé que toutes les modifications issues des rencontres individuelles avec les riverains ont été traduites par des comptes rendus transmis à chaque riverain rencontré. Les aménageurs poursuivent l'organisation de ces rencontres jusqu'au dépôt des Permis de construire. Ces éléments issus de la concertation menée avec chacun des riverains sont traduits par un engagement écrit (Compte

rendus ou courrier) mais également dans les règlements écrits PA 10 de chaque permis ainsi que dans les plans de composition des autorisations d'urbanisme.

Tous ces comptes rendus de rencontres et document graphique de concertation peuvent être également mis à disposition.

Par ailleurs, concernant l'activité de l'aéroport Le Havre-Octeville, qui est un aéroport d'activités aériennes diversifiées :

- activités aériennes « de services public » ou assimilables : Hélistations de la Sécurité Civile, de la Douane, de la Station de Pilotage Le Havre Fécamp (= pilotes du port du Havre), vols sanitaires... ;
- aviation d'affaire ;
- aviation de loisir : aéroclub, aviation privée de loisir, parachutisme (société Abeille Parachutisme) ;
- aviation commerciale, dont charters.

Le trafic de l'aéroport ces dernières années subit des variations relativement importantes compte tenu de sa structure avec des années plus favorables (beau temps, trafic complémentaire liés à des événements tel le chantier des éoliennes en mer) ou défavorables (crise COVID par exemple).

Aéroport Le Havre-Octeville	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
TOTAL MOUVEMENTS	16 388	17 343	11 802	9 899	17 505	20 271	19 190	15 452
dont mouvements non-commerciaux	15 730	16 919	11 395	9 727	17 179	19 738	18 599	14 954
dont aviation générale	12 828	11 327	7 106	5 886	11 032	12 239	11 770	9 210
dont douanes/sécurité civile/ pilotage/travail aérien	2 502	5 316	4 030	3 703	5 915	7 339	6 591	5 441
dont armée Fr	400	276	259	138	232	160	238	303
dont mouvements commerciaux	658	424	407	172	326	533	591	498
dont aviation d'affaire	524	350	313	159	314	473	499	414
dont charters	130	46	58	0	0	48	72	56
dont EVASAN	<i>nr</i>	24	26	11	12	12	14	22
TOTAL PASSAGERS COMMERCIAUX	13 205	6 491	7 179	1 433	2 638	7 039	10 607	9 487
dont passagers vols affaires	2 550	2 754	2 163	1 429	2 638	3 303	3 759	3 798
dont passagers vols charter	10 655	3 737	4 756	0	0	3 736	6 843	5 685
dont officiels	<i>nr</i>	<i>nr</i>	260	4	0	0	5	4
<i>nr : Non renseigné mais intégré dans une autre catégorie</i>								

Nous ne comprenons donc pas les chiffres de l'histogramme remis par le contributeur et sa remarque sur « un couloir aérien en constante croissance non pris en compte dans l'étude d'impact. ».

Par ailleurs, le plan d'exposition au bruit (PEB) relatif à l'Aéroport Le Havre-Octeville classe le site du projet en zone D d'information et d'isolation acoustique renforcée dans laquelle l'ensemble des constructions nouvelles sont autorisées y compris les constructions à usage d'habitation (individuel et collectif ; cf. plan ci-joint).

La zone D, dont la création, dans un souci de transparence maximale, était facultative pour l'aéroport du Havre, couvre en grande partie le bourg d'Octeville-sur-Mer.

Le PEB est établi par les services de l'Etat au moyen d'un logiciel spécialisé et en fonction d'hypothèses de trafic de l'aéroport arrêté par lui en se basant sur le trafic réel préexistant au moment de sa conception. Les hypothèses de trafic prévues pour l'aéroport du Havre sont supérieures au trafic actuel.

Le classement en zone D induit une demande d'isolation acoustique renforcée des constructions nouvelles et une information des locataires et acquéreurs sur la présence de l'aéroport et du PEB.

Par ailleurs, de manière générale, la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole, propriétaire de l'aéroport, et son exploitant, incitent les usagers aériens de l'aéroport à utiliser des appareils les moins bruyants et à adapter leurs trajectoires de manière à limiter l'impact sonore sur les habitants à proximité de l'aéroport.

De plus, les progrès technologiques constatés au fil des ans sur les aéronefs vont dans le sens d'appareils moins impactant.

Ce classement en zone D peut permettre de rappeler également la servitude de dégagement (= de hauteur) liée à la piste de l'aéroport qui existe sur la partie sud du projet. Celle-ci reprise par le PLU/PLUi s'applique à ce qui pourrait éventuellement faire obstacle au trafic aérien (constructions dont installations techniques, plantations...). Cependant les hauteurs résultantes de cette servitude sur les terrains du projet sont telles que concrètement elles ne devraient avoir aucune incidence sur le projet projeté. A titre d'illustration, le sommet du clocher de l'église d'Octeville-sur-mer respecte cette servitude de dégagement.

Analyse du commissaire enquêteur.

Le Maître d'Ouvrage répond aux contributions du public concernant le thème 4 en en s'engageant sur plusieurs points:

- réalisation d'un talus cauchois pour éviter les vis-à-vis.
- suppression des fenêtres sur pignon R +1 mais seuls des fenêtres type Velux(claustras opaques posés sur le côté des terrasses)
- suppression d'un ou 2 des 3 axes doux. L'OAP sera adaptée.

Thème N°5

Manque d'information concernant le projet , défaut de procédure

L'organisation et la publicité de l'enquête sont définies par l'arrêté du Président de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole, du 03/06/2025 N° 2025 0080.

La procédure DPMEC N°3est régie par les articles L.153- 54 et L 300-6-1 du Code de l'Urbanisme, avec demande d'évaluation environnementale au cas par cas, examen conjoint du dossier par les personnes publiques associées.

Certaines observations reçues relatent un manquement ou un défaut de procédure formulé dans ces termes :

- *Pourquoi ce projet DPMEC n'a pas été intégré dans le cas de l'élaboration du PLUi (R18 ,C 26)*

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Le projet de La Prairie est bien intégré au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) via une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et un zonage adapté. L'approbation du PLUi sera postérieure à la procédure de DPMEC. Les travaux réalisés dans le cadre de la DPMEC alimenteront les travaux du PLUi avant son approbation.

L'enjeu est également calendaire ; la procédure permettra aux autorisations d'urbanisme d'être délivrées dès l'approbation de la procédure de DPMEC en cette fin d'année 2025, sans attendre l'approbation du PLUi visée pour le 1er trimestre 2026.

- *Pas d'accès au dossier d'enquête publique sur le site internet de la mairie d'Octeville,"téléchargement impossible" (C9)*

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Comme indiqué par Mme le commissaire enquêteuse en introduction, deux informations d'impossibilité à télécharger le dossier d'enquête sur le site de la Mairie d'Octeville ont été données par 2 citoyens (M. Bonod et l'association " Protégeons la prairie ", les 28/06 et 10/07). Le commissaire enquêteuse a informé la Mairie d'Octeville-sur-Mer qui a écrit rapidement au service urbanisme. Les services de la Communauté urbaine ont résolu le problème aussitôt.

Il est important de noter que le dossier a toujours été disponible et téléchargeable sur le site Communauté urbaine et consultable dans sa version papier dans la commune d'Octeville-sur-Mer ainsi qu'au siège de l'Hôtel de la Communauté urbaine.

- *Enquête publique mal placée si on désire recueillir un maximum d'avis.(C14)*

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Conformément à l'application de l'article L. 123-9 du Code de l'environnement : "La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente chargée de l'ouvrir et de l'organiser. Elle ne peut être inférieure à trente jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale [...]"

Le Code de l'environnement qui régit la tenue, l'organisation et le déroulement des enquêtes publiques n'indique pas de période préférentielle pour les réaliser. Sur la base des législations et d'échanges avec la commissaire enquêtrice, l'enquête publique s'est tenue du 23 juin au 23 juillet 2025, période durant laquelle plusieurs contributions ont été émises et davantage en fin d'enquête publique. Au regard du nombre et de la qualité des contributions, la pertinence du déroulé de celle-ci n'est pas remise en question.

- *Rien sur le macro lot "lotissement libre de constructeur". A priori, on ne dit rien. (C9)*
- *Sur la forme, ce projet respecte la procédure concertation, remarques des habitants, mais en définitive, le projet est plié. (R3)*

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

La procédure de concertation a permis de faire fortement évoluer le projet initial afin de limiter les impacts sur les maisons mitoyennes au projet. C'est dans ce cadre que le nombre de niveaux des constructions a été réduit aux abords des constructions existantes et que les bâtiments les plus hauts ont été placés sur l'extrémité nord du site.

Concernant le "lotissement libre de constructeur", le Permis d'Aménager SEDELKA (partie Nord) comprend un règlement écrit (PA 10.1) ainsi qu'un règlement graphique (PA 10.2) qui fixent les règles de construction de l'ensemble des logements et notamment des maisons individuelles.

- *La notice de présentation fait référence à l'ancien SCoT actuellement caduc, sans démontrer les compatibilités du projet avec le SCoT en vigueur.... en s'appuyant sur un SCoT caduc pour démontrer le nombre de constructions par hectare. (R17 C8) et R9 C4)*

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

En effet, la notice de présentation a été réalisée avant que le SCoT Le Havre Seine Métropole soit approuvé (avant le 3 avril 2025). Naturellement, la compatibilité du projet a été analysée par rapport au SCoT Le Havre Pointe de Caux Estuaire. Cependant, il est à noter que le projet reste également compatible et cohérent par rapport aux objectifs fixés par le SCoT de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole récemment approuvé.

La notice de la DPMEC sera ainsi ajustée pour son approbation.

- *Le dossier ne contient aucun bilan carbone du projet malgré la demande de*

l'autorité environnementale. Il ne précise pas en quoi le projet est adapté aux effets du changement climatique, ni les mesures prises pour préserver la santé et la qualité de vie des habitants à moyen et long terme. Les porteurs de projets se sont contentés de renvoyer à des études ultérieures sur l'énergie acoustique et l'impact sanitaire.

Ce qui ne satisfait pas aux exigences de complétude et d'intelligibilité de l'évaluation environnementale. Ces lacunes traduisent une défaillance qui compromet la bonne information du public.(R17 C8).

- *La mairie confirme que le terrain absorbe mal les eaux de ruissellement.*

Des photos montrent qu'une importante quantité d'eau boueuse s'écoule le long du chemin de La prairie ,lors de fortes pluies.

La bouche d'évacuation placée au bas du chemin n'est pas suffisamment dimensionnée.

Une étude est menée actuellement par la CU,mais il n'est pas consultable et aucune information n'est communiquée.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Le recours aux énergies renouvelables pour les logements collectifs est obligatoire, selon les nouvelles normes de construction, comprenant également l'optimisation de l'isolation des logements. Les projets du secteur Nord ont d'ailleurs été conçus en conformité avec la nouvelle réglementation énergétique 2020, avec des panneaux solaires en toiture et une labellisation environnementale PRESTATERRE.

En ce qui concerne le bilan carbone, l'étude d'impact présente déjà une estimation des émissions de gaz à effet de serre des logements. Les constructeurs FEI et SEDELKA préciseront à un stade ultérieur les gaz à effet de serre émis par les constructions.

1. Les émissions de gaz à effet de serre liés aux déplacements des futurs usagers du quartier, sur la base de calcul de l'ADEME, sont d'environ 350t CO2/an (en tenant compte d'une longueur d'environ 600m de l'axe principal, pour environ 755 habitants faisant un aller-retour par jour par an en moyenne). L'estimation du nombre d'habitants se base sur la moyenne de la taille des ménages de la commune en 2021 : 2,52, soit 302 logements x 2,52 personnes = 755, les logements collectifs, en majorité sur le futur quartier, devraient accueillir des ménages de taille plus petite. Aussi, tous n'auront pas le permis, ne circuleront pas sur la longueur entière du linéaire créé et n'utiliseront pas leur voiture 365 jours par an ; cette estimation est donc très large. Il faut noter que dans les prochaines années, le parc automobile va se renouveler au profit de véhicules de moins en moins

émetteurs de polluants et de gaz à effet de serre (avec un accroissement des constructions de véhicules hybrides et électriques).

Concernant les ruissellements, voir la réponse apportée ci-avant.

- *Je tiens à signaler que lors de nos échanges avec les promoteurs immobiliers, nous n'avons pas obtenu de réponse claire à de nombreuses questions essentielles que nous leur avons posées. Ce manque de transparence et de dialogue renforce ce sentiment d'un projet précipité, mal préparé et insuffisamment respectueux des habitants et de leur environnement.(C17)*

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Le projet de la Prairie a fait l'objet d'une démarche de concertation continue associant riverains et habitants d'Octeville-sur-mer dès son origine et permettant à tous de disposer des informations les plus récentes sur le projet. Plusieurs temps d'échanges ont été organisés, tant avec l'association des riverains qu'avec le grand public, afin de présenter les différentes étapes du projet et de recueillir les observations.

- **17 décembre 2021** : première présentation des projets de la Prairie à l'association des riverains.
- **19 janvier 2022** : réunion avec l'association des riverains, présentation des pré-projets portés par Sedelka et FEI.
- **2 février 2022** : nouvelle rencontre avec l'association des riverains de la Prairie.
- **9 novembre 2022** : réunion publique ouverte aux riverains de la Prairie.
- **28 novembre 2024** : réunion publique dans le cadre de la démarche de participation menée par la DPMEC.
- **1er juillet 2025** : réunion de travail avec le collectif de la Prairie en présence du Maire.

- *Suppression d'une zone agricole au bénéfice d'une zone urbaine bétonnée. Décision contraire aux grandes orientations nationales, environnementales et sociétales de notre époque.La Chambre d'Agriculture a désapprouvé ce projet au nom de la réduction des espaces agricoles en 2018. (C25)*

- *Pourquoi la taxe de 10% sur la plus-value lors de la division parcellaire n'est-elle pas appliquée ? (R3)*

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Suite à cette remarque qui avait déjà été faite, les services de la Mairie d'Octeville-sur-Mer ont étudié l'intérêt de mettre en place cette taxe qui concernerait les divisions parcellaires sur l'ensemble de la commune. Les critères de cette taxe

sur les cessions à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles (article 1529 du Code général des impôts (CGI) sont très restrictifs et ne correspondent pas aux enjeux de la commune. En effet, cette taxe ne concerne pas les cessions de terrains rendus constructibles avant le 13 janvier 2010, or les propriétaires qui divisent leur terrain sur la commune disposent de parcelles déjà constructibles avant cette date.

Concernant la suppression de la zone agricole, pour tenir compte de l'enjeu lié à la consommation d'espaces agricoles et démontrer la prise en compte par le projet des objectifs du PLU vis-à-vis de la lutte contre l'artificialisation des sols, une étude préalable de compensation collective agricole a été réalisée par la SAFER de Normandie.

Dans le cadre du ZAN, la commune a choisi de geler certaines parcelles afin, notamment, de compenser les parcelles affectées au projet. Ces parcelles sont amenées à être déclassées dans le projet de PLUi en zone A (agricole) ou N (naturelle). Ces parcelles représentent une surface totale d'environ 30 hectares (projet « Prairie » = 8,8 hectares).

Par ailleurs, dans le cadre des accords fonciers avec les propriétaires, les propriétaires ont à leur charge la résiliation du bail avec l'exploitant. Pour mémoire, l'exploitant et les propriétaires appartiennent à la même famille, l'arrêt de l'exploitation a été convenu à l'amiable par une volonté commune qui s'est traduit par la régularisation d'une convention de résiliation du bail rural en date du 4 novembre 2024 prévoyant la cessation de l'exploitation au plus tard le 31 décembre 2026.

De plus, la trajectoire de sobriété foncière impliquant une limitation de la consommation d'espace et d'artificialisation des sols (loi Climat et résilience du 22 août 2021 dont les dispositions ont été modifiées et complétées par la loi du 13 juillet 2023 fixant un objectif de « zéro artificialisation nette » ZAN à atteindre en 2050) est inscrite dans les documents de planification intercommunaux (Schéma de Cohérence territoriale - SCoT, Plan Local d'Urbanisme intercommunal - PLUi). Ce projet répond aux objectifs fixés à l'échelle intercommunale. Enfin, lorsqu'elle est possible l'urbanisation doit être privilégiée en densification de la tâche bâtie existante. Ce site est localisé à proximité du centre-bourg et la densification envisagée est cohérente par rapport aux objectifs fixés par le SCoT et le projet de PLUi.

Analyse du commissaire enquêteur.

Le Maître d'Ouvrage argumente et répond aux contributions du public concernant le thème 5 et s'engage à réajuster dans la notice DPMEC, la compatibilité du projet "La prairie" avec le SCoT, Le Havre Seine Métropole..

<p>Thème N°6 Contestation du caractère général donné au projet.</p>

La procédure DPMEC doit posséder un critère d'intérêt général quant à son projet (article 300-6 -1 du Code de l'Urbanisme. Ce concept d'intérêt général du projet est contesté dans les dépositions suivantes :

- *Volume insuffisant de logements sociaux pour résorber le déficit actuel de 269 logements sociaux recensés d'autant que ce programme ne permettra pas d'atteindre les objectifs triennaux à venir. (R17 ,C8)*
- *La vulnérabilité hydrologique non négligeable, accentuée par l'imperméabilisation projetée du sol, fragilise la soutenabilité environnementale. de l'opération et contribue à relativiser la portée de l'intérêt général invoqué.(R17 C8)*

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Le projet permettra de respecter l'objectif triennal en cours fixé par l'Etat à la commune au titre de la loi SRU pour réduire le déficit en logements sociaux. Les objectifs du prochain triennal seront discutés par la commune d'Octeville-sur-Mer avec les services de l'Etat en fin d'année 2025. Dans le cadre de ce projet, une réelle mixité a été souhaitée, avec 50% de logements sociaux et 50% privés. Il est certain que, pour atteindre plus rapidement les objectifs fixés par l'Etat, la commune aurait pu envisager un taux de logements sociaux plus important, au risque toutefois d'un moins bon équilibre social au sein du quartier et de la commune. Nous soumettrons cette question aux services de l'Etat suite à l'avis de la CDPENAF.

- *L'absence de toute projection démographique actualisée, tant au niveau communal intercommunal, prive l'appréciation de l'intérêt général, de toute assise fondée sur les besoins réels du territoire à court et moyen terme.(R17 C8)*

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Le parc très majoritairement propriétaire (81%) et le faible taux de vacance (3,2%) rendent difficile l'accès au logement des jeunes ménages, familles monoparentales ou seniors souhaitant quitter leurs maisons devenues inadaptées. Le projet « La Prairie » permettra :

- aux jeunes actifs et familles modestes d'accéder à des logements sociaux abordables (T1–T3) ;
- aux familles en croissance de trouver des logements sociaux familiaux sans quitter la commune ;
- aux seniors de bénéficier de logements locatifs accessibles et adaptés, libérant ainsi des pavillons pour d'autres ménages.
- - *L'intérêt général d'un tel projet semble plus que discutable, sachant qu'une telle densification soulèvera des interrogations légitimes quant aux capacités des infrastructures existantes, des équipements publics et plus largement à la cohérence du tissu urbain local.(R7 C2)*

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Le groupe scolaire Jules Verne, l'école les lutins et la crèche gérée par l'association arc en ciel ont une capacité suffisante pour accueillir de nouveaux enfants. La forte baisse du nombre de naissances peut même remettre en cause le maintien de classes, voire de la crèche. Malgré les constructions qui ont été livrées ces dernières années, une classe a été fermée en septembre 2024.

Seuls les espaces liés à la périscolaire devront être adaptés à l'augmentation de la population, ce qui fera l'objet d'un projet dans les prochaines années si le besoin est confirmé.

Concernant les équipements sportifs, la commune est très largement dotée avec 3 stades de foot, 2 gymnases, 2 cours de tennis.

Pour ce qui est des transports collectifs, une augmentation de la population permettra de maintenir les lignes de bus, voire de les renforcer. Il est à noter que la ligne 10 a été arrêtée en juillet 2024 et qu'un rallongement de la ligne 14 jusqu'à Octeville-sur-Mer a pu être mis en place. Si la fréquentation est insuffisante, cette ligne sera supprimée. Le projet de la Prairie est un argument important pour le maintien des transports en commun.

- *Compte tenu de la répartition des logements sociaux, le quota actuel ne changera pas et les amendes resteront (R4) 50% de logements non sociaux augmentent eux-mêmes le déficit.(C21)*

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Il faut différencier pénalités et carence.

Un prélèvement annuel sera effectivement opéré mais d'une somme proportionnelle au nombre de logements sociaux manquants.

Par contre le fait de respecter le contrat triennal fixé par les services de l'Etat évite de voir la pénalité augmenter de 400%, ce qui serait très préjudiciable pour la commune.

- *50% des logements sociaux sur la parcelle ZH 146(SEDELKA).Rien n'est précisé sur la partie sud par celle associée au nom FEI.On en déduira donc globalement, il existerait, 100 logements sociaux, sur un total de 302 logements prévus soit 33% de logements sociaux .Ce projet accentue mécaniquement l'obligation de réaliser des logements sociaux.(C25)*

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Le taux de logements sociaux de l'ensemble du projet est de 50%

Nombre total de logements : 302

Nombre de logements sociaux partie Nord : 100 (dont 80 pour la résidence senior)

Nombre de logements sociaux partie Sud : 51

151 logements sociaux sont créés, mais l'ensemble du projet impliquera une obligation de 60 logements en plus, comme le veut la réglementation.

- *Pourquoi calculer les 20% de logements sociaux en intégrant les hameaux ,le projet étant essentiellement concentré sur le centre bourg.(R3)*

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Le calcul se fait obligatoirement sur l'ensemble de la commune.

- *Sur le fond, ce projet est coercitif: menaces de sanctions financières, préemption 100% social de l'État.(R3)*

Remarque du commissaire enquêteur.

La notion d'intérêt général constitue une condition sine qua non de mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet.

La notion d'intérêt général pour un projet doit être légitime pour être légal.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Dans une perspective de fonctionnement urbain, la mixité sociale constitue un enjeu pris en considération non seulement à l'échelle communale, mais également à celle du quartier.

Adoptée en décembre 2000, la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) implique le respect d'un taux minimal de logements sociaux parmi les résidences principales de 25% dans les zones tendues et 20% ailleurs. Les communes concernées sont les communes de plus de 3 500 habitants. Des objectifs triennaux sont fixés pour les communes déficitaires, comme c'est le cas de la commune d'Octeville-sur-Mer. La loi indique ainsi que le taux de logements sociaux est défini à l'échelle de la commune, les hameaux sont ainsi naturellement intégrés dans le calcul qui est le suivant :

$$\text{Taux SRU} = (\text{nombre de logements locatifs sociaux reconnus}) / (\text{nombre total de résidences principales}) \times 100$$

En ce sens, certes, ce projet ne permettra pas d'attendre le taux de 20% mais il permettra de se rapprocher de cet objectif.

Le développement du centre-ville ayant été contraint pendant de nombreuses années par le plan d'exposition au bruit de l'aéroport, les hameaux représentent aujourd'hui 2/3 des habitants de la commune. Les quatre objectifs portés par la commune dans le cadre de ce projet, et démontrés dans le dossier sont les suivants :

1/ **Réaffirmer sa centralité**, comme indiqué dans le PLU communal. Le développement de l'habitat s'est principalement fait au profit de la construction de maisons individuelles et de l'accueil dans la commune de propriétaires occupants. Les chiffres INSEE relatifs au solde migratoire montrent depuis plusieurs années une baisse de la population des jeunes. L'un des facteurs de cette baisse démographique est directement lié à l'offre en logement locatif extrêmement réduite sur la commune qui ne permet pas de répondre aux besoins en logement des jeunes mais également des personnes âgées de la commune qui souhaiteraient se rapprocher du centre-ville. En matière de parcours résidentiel, l'offre dédiée aux primo-accédants s'avère également limitée.

2/ Etoffer son parcours résidentiel afin de proposer des logements locatifs de typologie variée. Le projet du Domaine de la Prairie développe ainsi un programme diversifié d'habitat destiné à conforter l'ensemble du parcours résidentiel de la commune en développant une offre de logements variée à la fois en termes de taille et de statut (locatif social, résidence sénior non médicalisée, accession maîtrisée, BRS en cours d'étude).

3/ Répondre au besoin de maintenir les commerces et services présents sur la commune et contribuer à sa dynamique commerciale en développant la centralité. Commune de plus de 6 000 habitants, Octeville-sur Mer a la particularité de disposer en centralité d'une offre de commerces de proximité que le développement des hameaux n'a pas suffisamment permis de conforter.

4/ Produire des logements sociaux en nombre répondant aux obligations de la Loi SRU, afin d'éviter de se trouver dans une situation de carence. Depuis les évolutions réglementaires de la Loi Elan, la commune d'Octeville-sur-Mer est déficitaire au regard des obligations de la Loi SRU. Elle comptait 10,3% de logements sociaux au 1er janvier 2024, taux le plus faible du Département avec des attentes fortes de la part de l'Etat en matière de production de logements sociaux. Sur les 150 logements sociaux prévus, 80 ont déjà fait l'objet d'un agrément. Enfin, le législateur définit les objectifs notamment en termes de mixité sociale, comme indiqué dans les réponses précédentes. En vigueur depuis 2 000, cette obligation perdure malgré les changements successifs politiques ce qui peut démontrer finalement sa légitimité.

Analyse du commissaire enquêteur.

Le Maître d'Ouvrage argumente et répond aux contributions du public concernant le thème 6 en justifiant l'intérêt général du projet " la prairie " .

Thème 7 : Trafic routier

Le projet la prairie jouxte:

- La RD 31, catégorie 3 dans le classement sonore des routes départementales(arrêté mai 2016).
- Le Chemin de la prairie.
- La rue Saint Supplix

Le public s'interroge ou s'inquiète dans les termes suivants ,sur la fluidité du trafic routier , et sur l'aspect accidentogène conséquent au surplus de véhicules .

- *L'enquête n'intègre pas les modifications nécessaires à la circulation en périphérie du projet.(R3)*
- *Plus de 400 véhicules par jour avec 3 ou 4 allers-retours route de Saint Supplix, trop étroite ,embouteillage au stop, pollution.(R4)*
- *Aucune étude d'impact des flux routiers n'a été présentée.(3000 à 4000, mouvements par jour.)(C25)*
- *L'association "Protégeons la prairie" le 25 septembre 2023 a réalisé un comptage de 451 véhicules(entre 07h45-08h45 au carrefour entre la route d'Octeville /Montivilliers, le chemin de Saint Supplix, l'avenue Michel Adam desservant les écoles ..Prévoir 2 véhicules par logement semble raisonnable, d'où notre inquiétude, en liaison avec notre comptage réalisé le 25 septembre 2023.(C14)*
- *Le chemin de Saint Supplix ne peut supporter.un trafic de cette importance. (C25)*
- *Sécurité des riverains et des enfants fréquentant les espaces scolaires d'octeville.,*

en sachant que les voitures devraient emprunter l'avenue Michel Adam qui n'est déjà pas assez sécurisée pour les passants et particulièrement les enfants.(C20)

- *300 logements, ce qui fera au bas mot 450 à 500 véhicules entraînant un important flot de circulation supplémentaire dans une rue où l'on ne se croise pas à 2 véhicules, où est la sécurité ?(R 10 C5)*

Proposition émise par le public:

- *Un aménagement efficace concernant le trafic routier, pourrait être localisé sur la déviation de la RD31.Il en existe sur la D940 avec la création d'un rond point.(C14)*

Remarque commissaire enquêteur.

L'organisation des accès avec visibilité et dégagement correct est également à étudier particulièrement pour le secteur Nord .

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Une étude de circulation a été réalisée dont les conclusions sont :

« Le trafic engendré aux heures de pointe par les déplacements domicile-travail des résidents du projet devrait être de l'ordre de 179 UVP/h à l'heure de pointe du matin (émission) et de 151 UVP/h à l'heure de pointe du soir (attraction). Les carrefours du réseau d'accès au projet disposent d'une réserve de capacité suffisante, et la circulation devrait rester fluide aux heures de pointe. Les deux accès prévus sur le

Chemin de Saint-Supplix devraient également fonctionner de façon satisfaisante, compte-tenu du faible trafic circulant sur cette voie. »

Au-delà du fonctionnement satisfaisant des carrefours, les flux supplémentaires générés par la construction des nouveaux logements ne sont pas de nature à induire des modifications de l'infrastructure routière. Ainsi, la largeur de la chaussée de la rue Saint-Supplix (5 m) apparaît parfaitement adaptée pour permettre le croisement de véhicules légers. En effet, comme le précise le CEREMA (Centre d'Etudes sur les Risques, l'Environnement la Mobilité et l'Aménagement) à travers son guide « profils en travers – outil de partage de la voirie », une chaussée d'une largeur comprise entre 4,80 à 5,50 m permet le croisement de deux véhicules légers dans des conditions satisfaisantes de 30 à 50 km/h, tandis que le croisement d'un véhicule léger et d'un poids lourd se fait à vitesse réduite. Ces dimensionnements sont par ailleurs davantage propices à une modération des vitesses et à un partage plus favorable de la voirie, en particulier avec les modes actifs.

De même, la création d'un giratoire, pour un raccordement de la rue Saint-Supplix avec la RD 31 serait disproportionnée (coût de l'infrastructure et impact foncier au regard des volumes de trafic limités à gérer) alors même que le réseau de voirie actuel est en capacité de gérer ces flux. C'est la raison pour laquelle ce raccordement n'est pas envisagé.

Enfin, les questions de sécurité, en particulier pour les futurs accès, feront l'objet d'une attention particulière. Les dégagements de visibilité seront privilégiés pour garantir une insertion sécurisée des véhicules. Dans l'hypothèse où les conditions de visibilité apparaîtraient insuffisantes, des adaptations de la réglementation pourraient être mises en place (par exemple, l'interdiction de tourner à gauche sur le Chemin Saint-Supplix en sortant du projet Nord).

Analyse du commissaire enquêteur.

Le Maître d'Ouvrage argumente et répond aux contributions du public concernant le thème 7 en décrivant les aménagements routiers possibles .

Thème N°8, Manque de services et de structure.

La commune d'Octeville. possède un bon niveau d'équipements publics et un dynamisme commercial .Cependant, certaines contributions signifient un manque de services et de structures à venir via le projet” La prairie.”.Ci-dessous, les termes rapportés:

- *Accès déchetterie avec augmentation de population.(C11)*
- *Une telle augmentation d'habitants apparaît trop ambitieuse au regard des infrastructures et services offerts par la commune et à travers elle, le Havre Seine Métropole (services publics,circulation, stationnement surpopulation dans les classes ,cabinets médicaux saturés, offre de transport en commun très déficitaire.) (C13)*
- *A-t-on considéré le nombre de nouveaux écoliers attendus et projetés, les possibilités d'accueil dans un des groupes scolaires les plus peuplés du département ?(C13)*

[Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :](#)

Voir la réponse apportée ci-avant dans le thème 6 sur les équipements

C.4.2 : Réponses du Maitre d'Ouvrage suite aux questions du commissaire enquêteur concernant les observations des PPA

C.4.2.1 : Examen conjoint /PPA .

Question commissaire enquêteur.

On remarque peu de réponse / avis des personnes publiques associées et peu de représentants lors de l'examen conjoint .

Pouvez vous me confirmer que la **date d'envoi des invitations à l'examen conjoint** du ainsi que le dossier mis à l'enquête ?

[Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :](#)

Les personnes publiques associées ont été invitées par courrier le 21 février 2025 pour assister à la réunion d'examen conjoint qui s'est tenue le 25 avril 2025.

C.4.2.2 : Avis CDPENAF

L'avis favorable de la CDPENAF ,en date du 19 juin dernier ,suite à son auto saisine a été émis avec 4 réserves soit:

- 1

besoin de créer une articulation rigoureuse entre la présente DPMEC et le PLUi

[Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :](#)

La procédure de DPMEC répond parfaitement aux besoins du projet et les autorisations d'urbanisme déposées devront respecter le règlement de la zone nouvellement créée. Le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) arrêté et soumis à l'enquête publique du 28 août au 29 septembre 2025, dont l'approbation est attendue début 2026, comporte une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) relative à l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, qui, à ce stade est moins détaillée.

L'OAP du PLUi pourra être complétée afin de reprendre de manière plus détaillée les orientations travaillées dans le cadre de la DPMEC. L'engagement de cette procédure a été réalisé en parallèle de l'élaboration du PLUi, et ainsi ont progressé de pair dans leur contenu respectif.

- 2

Besoin de vérifier la compatibilité de la DPMEC avec les orientations du SCoT car la consommation foncière représente 40% de l'enveloppe totale prévue(2021-2030) pour l'ensemble des pôles structurants de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole.

“Ceci risque de restreindre ou de bloquer de futurs projets urbains concernant les autres pôles structurants”.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

La trajectoire ZAN est inscrite dans les documents de planification intercommunaux (Schéma de Cohérence territoriale, Plan Local d'Urbanisme intercommunal) et ce projet répond aux objectifs fixés à l'échelle intercommunale.

Ces objectifs ont fait l'objet de multiples échanges avec les 54 communes et l'ensemble des futurs projets permis sur la durée de vie du PLUi, soit jusqu'en 2035, sont bien identifiés, dans le respect des objectifs de réduction de la consommation foncière.

- 3

Besoin d'optimiser le pourcentage de logements sociaux par densification de la trame urbaine et pour limiter son emprise.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Un compromis a dû être trouvé et justement pesé lors de l'élaboration du projet entre les enjeux de densification motivés notamment par le respect de l'objectif zéro artificialisation nette (ZAN) de la loi Climat et Résilience, et le souhait de préserver la qualité urbaine de la commune en inscrivant le projet en cohérence avec le contexte urbain de la Commune.

- 4

Besoin de limiter la consommation importante de terres agricoles en partie nord donc réaliser le projet uniquement en partie sud.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

La dimension de l'opération est en rapport avec les besoins en logements sociaux à produire sur la commune pour réduire son déficit de logements sociaux tout en répondant aux enjeux de mixité sociale de l'opération. Grâce à cette opération, une typologie diversifiée peut être développée afin de répondre globalement au renforcement du parcours résidentiel (petit collectif, résidence senior, lots libres constructeur...). Le projet dans son ensemble permet également d'assurer une plus

forte cohérence sur différentes thématiques dont la gestion de manière juxtaposée peut s'avérer complexe : gestion des déplacements tous modes, gestion des eaux pluviales ... il permet également de mobiliser des espaces d'aménités généreux et mutualisés, ce que n'aurait pas été permis deux opérations réalisées de manière juxtaposée.

Enfin, comme déjà mentionné ci-avant, pour tenir compte de l'enjeu lié à la consommation d'espaces agricoles et démontrer la prise en compte par le projet des objectifs du PLU vis-à-vis de la lutte contre l'artificialisation des sols, une étude préalable de compensation collective agricole a été réalisée par la SAFER de Normandie.

Question commissaire enquêteur

Quelles sont les réponses du Maître d'Ouvrage, suite à ces 4 réserves émises par la CDPENAF?

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Les réponses aux quatre réserves émises par la CDPENAF et synthétisées ci-dessous ont été apportées précédemment au sein de ce document :

1. Assurer l'articulation du futur projet avec le PLUi – voir réponse déjà apportée ci-dessus.
2. Optimiser la densification de la trame urbaine pour participer à la réponse aux obligations de la loi SRU – voir réponse déjà apportée ci-dessus.
3. Optimiser le pourcentage des logements sociaux – voir réponse déjà apportée ci-dessus.
4. Réduire la superficie du projet, notamment la partie Nord – voir réponse déjà apportée ci-dessus.

Analyse commissaire enquêteur.

La qualification d'intérêt général du projet a été soulevée par la commission de la CDPENAF.

La CDPENAF propose d'augmenter significativement le nombre de logements sociaux en densifiant la trame urbaine de façon optimale et en limitant la surface du projet à la partie sud uniquement afin d'éviter une consommation importante des terres agricoles de qualité en partie nord du secteur..

Ceci permettra de renforcer le caractère "d'intérêt général" de l'opération et de répondre aux obligations de la loi SRU.

C.4.2.3 : Avis MRAe

Dans la réponse à l'avis de la MRAe , le Maître d'Ouvrage, s'engage à:

**** Intégrer dans le cahier de prescription les qualités architecturale, urbaine, écologique et paysagère .**

****Le projet sera compatible avec l OAP, qualité et confort des logements, un cahier de prescriptions architectural et urbaine, écologique et paysagère est prévue pour chaque secteur du projet (en cours de rédaction)**

Remarque commissaire enquêteur.

Concernant la rédaction de l'OAP, le CE considère que certaines prescriptions ne sont pas assez précises. Leurs interprétations peuvent être multiples

Elles n'établissent pas de cadre réglementaire bien défini afin de permettre une harmonie des constructions. Ceci pourrait avoir des conséquences esthétiques, fonctionnelles sur le parc de logements.

Certaines recommandations / prescriptions de l'OAP (p38) et article du règlement modifié (article AUp11, p26) notamment sur la qualité architecturale des constructions restent très évasives.

"Proposer une architecture qualitative et pérenne sur le secteur, tant sur l'écriture des volumes et des façades que sur la qualité des matériaux employés."

Les observations du public montrent une inquiétude vis-à-vis de la qualité architecturale des constructions, notamment les matériaux employés pour les toitures (voir article AUp 11 p 27)

"Les toitures seront de teinte et d'aspect ardoise, petit format ou de teinte et aspects zinc ou d'aspect métallique."

Seule la teinte de la toiture est indiquée, le type de matériau (ardoise, tole, zinc etc) n'est pas indiqué?

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

L'outil OAP ne s'applique que dans un rapport de compatibilité aux autorisations d'urbanisme. Il est donc plus opportun d'y définir des objectifs dont l'enjeu est de permettre leur bonne adaptation au contexte urbain, d'où la nécessité de moduler le caractère prescriptif de certaines règles. Cette rédaction pourra toutefois être adaptée pour renforcer certaines obligations pour l'approbation de la procédure. A noter que les matériaux ne peuvent être réglementés dans un PLU/PLUi. En effet, seul l'aspect du matériau peut être suggéré.

Remarque commissaire enquêteur

En accord avec l'avis de la MRAe, le commissaire enquêteur considère qu'un cahier de prescriptions architecturale et urbaine, écologique et paysagère est nécessaire pour chaque secteur et à insérer dans l'OAP modifiée.

Le cahier de prescriptions pour chaque secteur est-il finalisé, consultable et sera-t-il ajouté au dossier ?

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Un règlement écrit (PA 10.1) ainsi qu'un règlement graphique (PA 10.2) ont été rédigés et fixent les règles de construction de l'ensemble des logements en conformité avec le PLU (implantation des constructions, emprise au sol, hauteur maximum, aspect extérieur - volumétrie, matérialité, colorimétrie, toitures, clôtures, espaces verts, stationnement...).

C.4.2.4 Avis défavorable de la Chambre d'Agriculture

L'avis défavorable de la Chambres d'Agriculture est justifié ainsi:

- *Au regard de la consommation foncière, le projet nous paraît surdimensionné. en particulier le secteur nord, d'une emprise de 4,9 hectares.*

[Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :](#)

[Voir la réponse apportée à la CDPENAF ci-avant](#)

- *Il nous semble nécessaire d'attendre la validation du document de planification intercommunale afin de parvenir à un projet en cohérence avec les besoins du territoire et les objectifs de sobriété foncière.*

[Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :](#)

[Voir la réponse apportée ci-avant](#)

Remarque commissaire enquêteur

Le devancement de la procédure DPMEC par rapport à celle du PLUi exige une cohérence des documents

.Ce fait d'urgence de la procédure DPMEC n'a pas été compris par le public.Ce choix peut -il être précisé?

[Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :](#)

Aucune incohérence n'a été identifiée à ce stade en termes de compatibilité avec les documents supra (SCoT, PLUi...) et les législations. Au regard de l'avancement, de l'antériorité et de l'importance du projet, il est apparu opportun que la commune mène, en accord avec la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole, le projet. La procédure de DPMEC permet l'expression spécifique du public sur ce projet. En effet, l'organisation d'une enquête publique spécifique pour ce projet contribue à une plus grande transparence et offre au public une opportunité accrue de s'exprimer.

C.4.3 :Réponses du Maître d'Ouvrage au commissaire enquêteur suite à ses remarques relatives au dossier ou à l'enquête publique .

C.4.3.1 Intérêt général du projet

L'intérêt général du projet est argumenté (p 46 de la notice de déclaration à projet) par:

- le besoin d'atteindre le nombre de logements sociaux d'après les objectifs
- et la création de logements pour seniors macro lot 1 secteur nord pour seniors et pour jeunes ménages.

Le projet " La prairie" comprenant un minimum de 50% de logements sociaux, (soit 150 logements)ne permettra pas de combler le déficit de logements sociaux de la commune d'Octeville.

Remarque commissaire enquêteur.

Quel est le déficit de logements sociaux sur la dernière évaluation triennale ?

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Depuis les évolutions réglementaires de la Loi Elan, la commune d'Octeville-sur-Mer est déficitaire au regard des obligations de la Loi SRU. Elle comptait 10,3% de logements sociaux au 1er janvier 2024, taux le plus faible du Département avec des attentes fortes de la part de l'Etat en matière de production de logements sociaux. L'idée du programme prévu pour les seniors étant d'avoir un programme adapté pour des primo accédants et permettre ainsi le renouvellement de la population.

Remarque commissaire enquêteur.

Afin de démontrer le développement de la mixité sociale apportée par le projet , pouvez-vous justifier la carence de logements des 2 types de population seniors et primo accédants à Octeville ?

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Le développement de l'habitat s'est principalement fait au profit de la construction de maisons individuelles et de l'accueil dans la commune et ses hameaux de propriétaires occupants. Les chiffres INSEE relatifs au solde migratoire montrent depuis plusieurs années une baisse de la population des jeunes. L'un des facteurs de cette baisse démographique est directement lié à l'offre en logement locatif extrêmement réduite sur la commune qui ne permet pas de répondre aux besoins en logement des jeunes mais également des personnes âgées de la commune qui souhaiteraient se rapprocher du centre-ville. En matière de parcours résidentiel, l'offre dédiée aux primo-accédants s'avère également limitée.

C.4.3.2 Nuisances sonores .

Le projet semble impacté par 2 types de nuisances sonores:trafic routier dû à la RD 31 et PEB de l'aéroport

Le classement sonore est de *catégorie 3 (arrêté préfectoral du 27 mai 2016) avec un secteur d'une largeur maximale de 100 m de part et d'autre de la route .Les bâtiments i doivent être isolés acoustiquement* (p 10 de la notice)

Or il est noté , (**p 61 evaluation et p18 de l'étude Acoustibel**) en faisant référence au même arrêté préfectoral du 27 mai 2016 , un classement de la RD 31 en **catégorie 4 correspondant à une zone impactée par le bruit dans un rayon de 30 m de part et d'autre de l'axe routier** .

Après vérification , l'arrêté préfectoral du 27 mai 2016 établit un classement de la RD 31 en catégorie 3 et non 4 .Dans ce cas les constructions devront être isolées acoustiquement sur une largeur de 100m au sein des parcelles secteur nord .

Remarque commissaire enquêteur

Pouvez-vous expliquer cette différence de catégorie de la RD 31, en faisant référence au même arrêté?

Concernant la distance des constructions par rapport à l'axe de la RD.31, l'article AUp5 du règlement écrit précise:

“Toute construction où installation nouvelle doit être implantée à une distance au moins égale :

- *à 20 m de l'axe RD 31, sauf derrière un bâti formant écran.*
- *à 5 m de l'alignement des autres voies.*

Le plan d'exposition au bruit relatif à l'aéroport situé en zone D plan d'exposition au bruit bruit faible avec obligation d'isolation acoustique à hauteur de 32 décibels minimum.

Remarque commissaire enquêteur

Pouvez vous préciser la signification de ces distances :

- énoncées dans l'article AUp5 (20 m)
- énoncées dans l'arrêté 27 mai 2016 ?

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Pour rectification, concernant les nuisances sonores, la RD 31 est bien classée en catégorie 3, engendrant un fuseau de classement sonore de 100 m.

Bien que l'étude d'impact mentionne la catégorie 4 (avec un fuseau de 30m), les cartes présentées représentent bien le classement en catégorie 3 et la largeur impactée. C'est à partir de ces cartes que l'étude a été menée.

Il est aussi à rappeler que le classement sonore des infrastructures routières n'interdit pas la constructibilité dans la largeur maximale des secteurs affectés au bruit. Dans ce secteur, les constructions doivent respecter les prescriptions d'isolation acoustique définies par l'arrêté du 30 mai 1996 et l'arrêté du 23 juillet 2023. Il est indiqué à plusieurs reprises, dans l'étude acoustique, l'étude d'impact et le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, que les futures constructions prévues à moins de 100m de la RD31 feront bien l'objet d'une isolation acoustique renforcée, conformément au contexte réglementaire.

Il est aussi à rappeler que le projet d'aménagement de la Prairie prévoit le maintien du talus existant le long de la RD 31, talus qui réduit d'ores et déjà les nuisances sonores générées par cet axe, comme le confirme l'étude acoustique :

- « Les niveaux sonores mesurés sur la butte de terre séparant la voie routière et le site est de 67 dB(A), et chute à 57 dB(A) 5 m plus loin, juste derrière la butte sur le site. La topographie de la route (en déblai vis-à-vis du terrain) et la butte de terre le long de la limite séparative du terrain avec la voie routière a donc un impact important sur la réduction des niveaux sonores provenant de la circulation routière » (page 11).
- « Grace à la présence du merlon et du positionnement de la voie en net déblai, cette zone (de niveau sonore supérieur à 50 dB(A)) est très limitée » (page 12).

Pour rappel, voici les conclusions de l'étude acoustique :

Les mesures de constat sonore effectuées le 6 septembre 2023, par points de mesures courtes mobiles et par décroissance sonore, ont montré que :

- Les sources sonores prépondérantes sur site proviennent essentiellement de la circulation routière sur la RD 31. Comme la circulation n'est pas régulière, son impact est intermittent.
- Le chant des oiseaux pour l'ensemble des points de mesures, le bruit dans la végétation et la circulation routière sur les axes secondaires constituent les autres sources sonores audibles dans une moindre mesure.
- Lors de la campagne de mesures nous n'avons mesuré que le passage d'un petit avion, dont l'impact sonore ne dépassait pas 43 dB(A) sur l'ensemble du site.
- Les niveaux sonores mesurés par échantillonnage en limite de propriété des habitations riveraines les plus proches de la zone d'aménagement varient entre 40,5 et 46,5 dB(A) en Leq en période de jour et varient entre 33,0 et 39,5 dB(A) en Leq en période de nuit.
- Les niveaux les plus faibles correspondent aux mesures réalisées sur la zone la plus éloignée de la RD31.
- Les niveaux sonores mesurés sur la butte de terre séparant la voie routière et le site est de 67 dB(A), et chute à 57 dB(A) 5 m plus loin, juste derrière la butte sur le site. La topographie de la route (en déblai vis-à-vis du terrain) et la butte de terre le long de la limite séparative du terrain avec la voie routière a donc un impact important sur la réduction des niveaux sonores provenant de la circulation routière. Nous vous recommandons fortement de conserver le merlon existant entre le site et la RD31.
- A titre informatif, les niveaux sonores jusqu'à 60 dB(A) sont considérés sans danger pour la santé. Au-delà de 60 dB(A), on considère l'ambiance sonore comme inconfortable et pouvant être cause de danger pour la santé lorsque l'on atteint des niveaux sonores de 80 dB(A). Le niveau sonore d'une conversation normale oscille autour de 60 dB(A) à 1 m de distance.
- La circulation sur le chemin de Saint Supplix et sur le chemin de la Prairie est très faible et ne constitue pas une source sonore gênante.

De fait, bien que la RD 31 soit concernée par un classement sonore, les mesures acoustiques sur site ont bien démontré que les nuisances sonores sont bien amoindries sur le site de projet.

Par ailleurs, le plan d'exposition au bruit (PEB) relatif à l'aéroport classe le site en zone D d'information et d'isolation acoustique renforcée dans laquelle l'ensemble des constructions nouvelles sont autorisées y compris les constructions à usage d'habitation (individuel et collectif ; cf. plan ci-joint)

La zone D, dont la création, dans un souci de transparence maximale, était facultative pour l'aéroport du Havre, couvre en grande partie le bourg

d'Octeville-sur-Mer. Elle correspond à la zone comprise entre les courbes de bruit dus à l'activité de l'aéroport Lden 56 et Lden 50. Le Lden (Level Day Evening Night -article R112-1 du code de l'urbanisme) est un indice de bruits exprimé en dB(A) qui représente le niveau d'exposition total au bruit des avions. Il tient compte :

- du niveau moyen du passage des avions pendant chacune des trois périodes de la journée, c'est-à-dire le jour (6h00-18h00), la soirée (18h00-22h00) et la nuit (22h00-6h00)
- d'une pénalisation du niveau sonore selon cette période d'émission : Le niveau sonore moyen de la soirée est pénalisée de 5 dB(A), ce qui signifie qu'un mouvement opéré en soirée est considéré comme équivalent à environ trois mouvements opérés de jour. Le niveau sonore de la nuit est quant à lui pénalisé de 10 dB(A) (un mouvement de nuit équivaut à trois mouvements de jour)

Le PEB est établi par les services de l'Etat au moyen d'un logiciel spécialisé et en fonction d'hypothèses de trafic de l'aéroport arrêté par lui en se basant sur le trafic réel préexistant au moment de sa conception. Les hypothèses de trafic prévues pour l'aéroport du Havre sont supérieures au trafic actuel.

Le classement en zone D induit une demande d'isolation acoustique renforcée des constructions nouvelles et une information des locataires et acquéreurs sur la présence de l'aéroport et du PEB.

C.4.3.4 : Prescriptions/ recommandations OAP modifiée.

Je note (p 38 du document modification de l'OAP) uniquement des **recommandations**

"pour" offrir au bâtiment situé le long de la RD 31 des logements confortables en respectant les normes acoustiques."

Remarque commissaire enquêteur.

Il me semble nécessaire d'établir des **prescriptions** (et non des recommandations) afin de réduire l' impact sonore résultant du trafic de la RD 31 et de l'aéroport , sur la partie Nord.

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Il est indiqué à plusieurs reprises, dans l'étude acoustique, l'étude d'impact et le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, que les futures constructions prévues à moins de 100m de la RD31 feront bien l'objet d'une isolation acoustique renforcée, conformément au contexte réglementaire.

C.4.3.5 : Règlement

- **Articulation des documents (règlement PLU, règlement PLUi et prescriptions OAP)**

L'articulation entre les documents de la procédure DPMEC et les documents du PLUi sont nécessaires .

Le site de la prairie se situe actuellement d'après le PLU d'Octeville en zone **2 AU** .

La modification du règlement graphique du PLU d'Octeville ,suite à la DPMEC n°3 le situerait en zone **1AUp**

Or le règlement graphique du PLUi, le situe en zone AUC **zone de densité d'urbanisation moyenne.**

Le projet DPMEC indique une densité brute de **35 logements/hectare**

Concernant le règlement "La prairie" dans le PLUi ,le Commissaire enquêteur s'interroge sur le principe de la classification "moyenne densité".

35 logements / ha semble considéré comme une zone de densité moyenne à Octeville sur mer , commune à caractère villageois .

La densité de 23 logements /ha retenue dans l'OAP actuelle de la Prairie est une densité moyenne .

La densité de 35 logements /ha retenue dans l'OAP modifiée me paraît une densité forte ?

Par conséquent la classification de La prairie dans la zone AUC du PLUi est -elle adaptée ?

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Une densité de 35 logements/ha correspond à une moyenne d'un logement sur 285 m². A ce titre, cette densité permet de réaliser des logements de type maison individuelle tout comme la réalisation de projets un peu plus denses de type petit collectif.

A noter que cette densité est une densité nette, c'est à dire que les espaces de circulation, d'espaces verts et d'aménité ne sont pas pris en compte dans le calcul de la surface du terrain affecté aux logements, permettant à l'échelle des opérations de créer des espaces de respiration à l'intérieur du tissu bâti.

Cette densité est également une moyenne à respecter à l'échelle de l'ensemble de l'opération, permettant ainsi de trouver un équilibre entre de petits collectifs qui disposent d'une densité plus élevée et de terrains pouvant accueillir des maisons accolées ou non qui peuvent alors disposer d'une surface de terrain plus importante par logement.

Dans la mesure où ce chiffre n'oblige pas spécifiquement à la réalisation unique de collectifs ni de maisons sur de grands terrains, cette densité est dite moyenne.

- **Statut réglementaire des terrains viabilisés libres .**

20 terrains viabilisés libres sont prévus dans le secteur nord.

A ce jour, aucune information concernant leurs caractéristiques(densité, hauteur , typologie, qualité architecturale architecturale et environnementale., etc) est décrite .

2 hypothèses :

- soit, dans un avenir proche, les terrains sont vendus pour construire ,les caractéristiques des habitations .Ils devront répondre.aux prescriptions du règlement modifié du PLU d'Octeville et aux prescription de l'OAP modifiée
- soit les terrains seront vendus dans un avenir plus lointain ,après l'approbation du PLUi.Les caractéristiques des habitations devront alors , répondre aux prescriptions du règlement du PLUi, zone AUC.

Or les prescriptions du règlement de la zone AUC du PLUi ne sont pas identiques à celles du règlement du PLU modifié.

Le Commissaire enquêteur considère qu'il est important de mettre en cohérence:

- les prescriptions et recommandations de l'OAP la prairie,
- le règlement écrit modifié du PLU d'octeville
- le règlement écrit (zone AUC) du PLUi futur

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

L'OAP du PLUi pourra être complétée afin de reprendre de manière plus détaillée les orientations travaillées dans le cadre de la DPMEC. L'engagement de cette procédure a été réalisé en parallèle de l'élaboration du PLUi, et ainsi ont progressé de pair dans leur contenu respectif.

Analyse du commissaire enquêteur.

Le Maître d'Ouvrage prend en considération la possibilité de modifier l'OAP de la DPMEC, afin de reprendre de manière plus détaillée les orientations travaillées dans le cadre de la DPMEC.

Pour les terrains viabilisés ,le CE recommande que les prescriptions de qualité architecturale et paysagère soient formulées dans l'OAP?

Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :

Ces projets sont tous deux réalisés par des cabinets d'architectes paysagistes. Les différents permis de construire sont eux-mêmes réalisés par des architectes selon les nouvelles réglementations en vigueur, puis instruits par le service urbanisme qui lui interroge ensuite l'ensemble des services y compris le CAUE. Un règlement écrit (PA 10.1) ainsi qu'un règlement graphique (PA 10.2) ont été réalisés qui fixent les règles de construction de l'ensemble des logements en conformité avec le PLU (implantations des constructions, emprise au sol, hauteur maximum, aspect extérieur (volumétrie, matérialité, colorimétrie, toitures, clôtures...), espaces verts, stationnement...).

Ces prescriptions pourraient être reprises dans l'OAP.

Une maîtrise d'œuvre intervient sur l'ensemble du traitement paysager du site. Un nombre d'arbres précis a été déterminé pour leur plantation. Les haies seront plantées par l'aménageur le long de la voie publique sur les terrains privés avec l'implantation de la clôture en retrait. L'ensemble des plantations ainsi que la réalisation du talus inscrites dans le projet seront réalisées par l'aménageur. Les noues d'infiltration des eaux pluviales seront plantées. Les espaces de rencontre également. Et les espaces verts le long des passages piétons et vélos seront également plantés. Ces plantations sont inscrites dans les plans projets et font partie d'un plan de gestion.

C.4.3.6 Cohérence des données dans le dossier / erreur matérielle /manquements

- **Discordance entre les chiffres**

Il existe une discordance de valeurs numériques concernant le nombre de logements dans les différents documents du dossier mis à l' enquête publique.

**notice de présentation(p 23)...302 logements.

**résumé non technique (p 6.)... 316 logements..

Remarque commissaire enquêteure

La clarification de cette valeur concernant le nombre de logements est à préciser

[Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :](#)

Le projet concerne la création de 302 logements. Ces éléments seront bien pris en compte et modifiés dans le dossier d'approbation

- **Erreur concernant la hauteur des constructions**

Dans le secteur sud, le collectif est indiqué avec une hauteur maximale de R +1+ C comble aménageable or selon le compte-rendu du PV conjoint,il s'avère qu'une **erreur figure** sur les données relatives aux hauteurs des constructions(p 35 notice)

Il s'agirait plutôt d'un collectif avec R +1+ C et **comble non aménageable**. (voir PV ET OAP modifiée et règlement modifié p26)

Le Maître d'ouvrage s'est engagé à corriger cette *erreur matérielle*.

Remarque commissaire enquêteure

Cette erreur matérielle devra être corrigée sur l'ensemble des pièces du dossier (OAP, plan etc)

[Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :](#)

Ces éléments seront bien pris en compte et modifiés dans le dossier d'approbation.

- **Manquements au règlement et au dossier**

1 .Manquement au règlement

D'autre part, dans l'article AUp 10, les hauteurs maximum des constructions R+1+ combles non aménageables n'apparaissent pas (page 26 du règlement modifié) .

Remarque commissaire enquêteure

Est ce que les hauteurs des constructions R +1 +C (aménageable ou non) sont les mêmes?

[Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :](#)

L'article AUP 10 sera complété pour mieux correspondre au projet

Analyse du commissaire enquêteur.

Le Maître d'Ouvrage s'engage à rectifier les 3 erreurs citées ci dessus

2.Manquements au dossier de l'information concernant la prévision

démographique induite par le projet

Le phasage de l'opération est prévu(p 23 de la notice.)

Cependant, aucune prévision démographique à l'échelle communale et inter communale n'est associée sur les 4 prochaines années

Remarque commissaire enquêteur

Le Commissaire enquêteur, demande au Maître Ouvrage de renseigner le pourcentage d'augmentation de la population par an durant les 4 prochaines années (en considérant un taux d'occupation moyen des logements)

[Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :](#)

Le scénario démographique envisagé prévoit une augmentation de la population comme suit, sur la commune d'Octeville-sur-Mer :

2025 : +190 habitants ;

2026 : +97 habitants ;

2027 : +25 habitants ;

2028 : +227 habitants.

3.Manquement au dossier du tableau de surface des différentes zones d'Octeville

Le projet DPMEC n°3 modifie le classement des parcelles sur la commune d'Octeville

Exemples :

** La prairie classée actuellement en 2 AU sera modifiée en 1AUp soit près de 9 ha

** 33 hectares seront déclassés pour être classés en A ou N (si approbation du PLUi)

Remarque commissaire enquêteur

Un tableau de surfaces en fonction des différents zonages doit être ajouté au dossier pour comparer avant et après projet DPMEC n°3 La prairie

[Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :](#)

Le tableau de surface sera modifié pour l'approbation de la procédure.

4. Absence dans le dossier d'étude d'accès au site de la Prairie (particulièrement secteur Sud)

Beaucoup de remarques du public font référence au trafic routier supplémentaire induit par les voitures des 315 logements sur les voies communales telles que le Chemin de Saint Supplix et Chemin de la Prairie .

L' appellation de "chemin" évoque une étroitesse de ces voies et des difficultés à se croiser

Il semble très difficile de faire des projections de trafic routier , particulièrement sur le chemin de Saint Supplix.

Néanmoins , l'étude acoustique Acoustibel montre, (p 12) que le chemin de Saint Supplix peut supporter un très faible volume de trafic aux heures de pointe, c'est-à-dire de l'ordre de 100 UVP/heure.

Or,il serait évaluer une émission de 179 UVP /h à l'heure de pointe du matin (p 24)

Remarque commissaire enquêteur

Des aménagements et sens de circulation sont à étudier.

[Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :](#)

L'adaptation du plan de circulation sur le secteur (avec instauration de sens uniques) n'apparaît pas justifiée au regard des volumes de trafic projetés. En effet, comme précisé précédemment (Thème 7 trafic routier), l'infrastructure actuelle, que ce soit la rue Saint-Supplix ou les carrefours situés aux abords de l'opération, permettent de gérer de façon satisfaisante l'écoulement du trafic futur. La mise en place de sens de circulation peut en revanche représenter une véritable contrainte pour les riverains existants et les habitants futurs, en occasionnant un allongement des itinéraires pour entrer ou sortir de sa propriété. De même, les sens uniques concourent à l'augmentation des vitesses pratiquées du fait de l'exclusivité du sens de circulation, générant de nouvelles nuisances. En termes d'aménagement, le projet prévoit la création d'un plateau surélevé au niveau de carrefour d'accès sud du quartier, venant compléter les deux dos d'âne existants sur la rue. Ces aménagements et la largeur limitée de la chaussée contribueront à la modération de la vitesse. En revanche, la configuration du carrefour Saint-Supplix / route de Montivilliers pourrait nécessiter une modification de sa géométrie, afin d'améliorer sa lisibilité et de limiter les conflits entre l'ensemble des usagers.

5. Absence étude pédologique secteur Sud / gestion des eaux pluviales

Le plan de prévention des risques inondation (PPRI) du bassin versant de la Lézarde et de la Pissotière à Madame a été approuvé le 6 mai 2013 et modifié le 6 novembre 2019.

Il porte sur les 34 communes du bassin versant de la Lézarde et de la Pissotière à Madame dont Octeville sur Mer.

L'ensemble du site la prairie présente un risque faible de retrait gonflement des argiles.

Une étude pédologique et géologique, avec test de perméabilité a été réalisé le 5 juillet. 2023 uniquement dans la partie nord du site de la prairie(p 3 Etude Écotone)

Remarque commissaire enquêteur

Un complément d'information grâce à une étude pédologique avec tests de perméabilité **du secteur sud** "La prairie" permettrait d'aborder les risques naturels de ruissellement, inondation et retrait.-gonflement des argiles ,d'une manière objective et globale.

[Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :](#)

Voir réponse déjà formulée sur la gestion des eaux pluviales.

En guise de précision, des tests de perméabilité des sols ont été réalisés en juillet 2023. Le résultat de ces derniers forme l'annexe 5 de l'Evaluation Environnementale.

Il en est ressorti les éléments suivants :

La réalisation des sondages n'a pas révélé de traces d'hydromorphie. Aucune remontée d'eau n'a pu être observée.

- La nature des sols rencontrés est celle d'un limon profond, brun et plutôt fin, plus argileux en profondeur.

- Les résultats sont homogènes.
- Les sondages réalisés à la tarière manuelle dans le cadre de cette étude montrent une texture et une nature des sols moyennement favorables à l'infiltration des eaux pluviales.
- La perméabilité retenue est donc de 6,8 mm/h pour l'ensemble de la parcelle.

Les tests réalisés sur le site sont moyennement favorables par rapport à l'infiltration. La perméabilité retenue est de 6,8 mm/h à saturation, valeur prudente. Les dimensionnements des ouvrages ouverts de collecte des eaux pluviales devront tenir compte de ces éléments.

6. Absence de données pour gestion des eaux pluviales

Remarque commissaire enquêteur

La gestion des eaux pluviales sur "La prairie" et les conséquences de l'imperméabilisation partielle du site engendrée par son aménagement (voirie, emprise du bâti) inquiètent les riverains.

"Le site du projet d'aménagement est situé à proximité d'une zone potentiellement sujette aux inondations de caves (fiabilité forte) Cette zone est proche de la partie sud du projet. (p 30 etude environnementale)

L'altimétrie de la Prairie , la vulnérabilité à l'érosion favoriseront l'écoulement des eaux vers les fonds inférieurs urbanisés."

Règlement modifié ou prescriptions de l'OAP n'indiquent aucune disposition pour gérer les eaux pluviales avec bassin de stockage dimensionné , bassin tampon, puits de perte ou citerne sur chaque parcelle.

[Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :](#)

Voir réponse déjà formulée sur la gestion des eaux pluviales.

Ce dernier point" installation "citerne sur chaque parcelle" pourrait être ajouté au règlement de la zone et/ ou aux prescriptions de l'OAP.

[Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :](#)

Dans l'OAP, il est indiqué la prescription suivante : « installer des cuves (enterrées ou intégrées au bâti) pour récupérer et réutiliser les eaux de toitures. ».

Une étude hydraulique sur l'ensemble du site aurait été nécessaire pour information précise du public concernant les dispositions prises face à ce risque de ruissellement et d'inondations.

Une étude hydraulique du site de "La prairie" semble en cours

Quelles en sont ses conclusions ?

[Réponse de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole :](#)

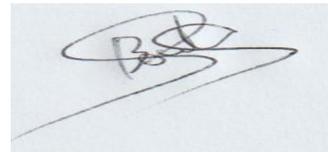
Voir réponse déjà formulée sur la gestion des eaux pluviales.

D : CONCLUSIONS

Après analyse du dossier concernant le projet, des observations du public, de l'examen conjoint des PPA, de l'autorité environnementale, de la CDPENAF et des réponses du Maître d'Ouvrage, une rédaction des conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur feront l'objet d'un document séparé dans la partie II (18 pages).

Rapport de l'enquête (partie I) et conclusions motivées avec avis (partie II) ont été envoyés, ce jour, au Maître d'Ouvrage, Monsieur Le Président de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole. par voie postale et mail .

Fait à Octeville-sur-mer, le 7 septembre 2025,
Sylvie Bonhomme (Commissaire enquêteur)

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'S. Bonhomme', written over a light blue background.

Annexes

N° de l'annexe	Contenu
1	Procès verbal des observations du public, PPA et commissaire enquêteur
2	Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage au Procès verbal d'observation du commissaire enquêteur avec courrier