

## **COMPTE-RENDU**

Karine Gilles  
Capucine Charrieau

**Concertation  
13 décembre 2016**

### **Atelier 10**

Deux sites étaient à l'ordre du jour de ce dixième atelier :

- les premières modifications apportées au plan de composition de la Prairie suite à l'atelier du 15 novembre 2016
- l'analyse du plan de composition pour le site du cœur de bourg afin de recueillir les avis, points de vigilance et souhaits des habitants.

Comme le dernier atelier, la séance a consisté en des échanges directs au cours de la présentation, afin de discuter avec les habitants autour des plans de composition pour les sites de travail présentés.

### **Préambule**

L'atelier a débuté par une introduction de Monsieur Le Maire rappelant les objectifs de la concertation et le travail mené dans la commune.

- Des habitants indiquent qu'ils ont la sensation que leur avis lors de la participation aux ateliers n'est pas pris en compte.

Réponse : il est rappelé que l'élaboration des plans de composition est une œuvre collective qui nécessite un travail dans le temps, pour en définir et ajuster l'écriture. Les ateliers ont permis de recueillir un certain nombre de remarques dont la faisabilité sera étudiée. Les plans présentés en atelier seront modifiés en tenant compte des remarques des habitants, de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme et des décisions prises par les élus.

- Une question est posée concernant une "différence de traitement" entre le site de la Prairie et le site des Hautes Vallées. Les habitants ne comprennent pas pourquoi des petits collectifs sont mis sur le site de la Prairie alors que lors des ateliers précédents, les habitants ne les souhaitaient pas. A l'inverse, pourquoi des petits collectifs ne sont pas mis sur le site de Hautes Vallées alors que les habitants en avaient proposé.

Réponse : les plans de composition présentés en atelier sont une proposition, supports à la discussion. Les petits collectifs en R+2 semblaient avoir un recul suffisant par rapport à l'existant. Toutefois des modifications vont être présentées. De plus, il est rappelé que sur le site des Hautes Vallées, la grande majorité des logements proposés sont des logements intermédiaires et petits collectifs.

- Certains habitants souhaiteraient avoir une vision claire sur le phasage des différentes opérations. A quelle échéance l'ensemble des logements seront construits ? Si un propriétaire vend son terrain, celui-ci peut-il être construit "du jour au lendemain".

Réponse : Le Plan Local d'Urbanisme est un document réglementaire qui permet d'ouvrir ou non des droits à construire sur les terrains classés en différentes zones. Actuellement dans le zonage du Plan Local d'Urbanisme, les sites de la Prairie et des Hautes Vallées sont classés en zone AU c'est-à-dire "zone à urbaniser". L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est conditionnée à une réflexion préalable sur leurs conditions d'aménagement et ne pourra être réalisée que par modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme. Le travail réalisé actuellement sur les différents sites de projet doit aboutir à la rédaction d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation seront intégrées au Plan Local d'Urbanisme et seront opposables. Tout promoteur, lotisseur, aménageur souhaitant construire sur des terrains dotés d'une OAP doit se conformer à celle-ci. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent porter sur :

- les hauteurs moyennes du bâti, et les principes d'implantation des constructions le long des voies et emprises publiques
- la densité attendue
- les typologies de logements à privilégier
- la mixité fonctionnelle
- l'implantation des espaces libres, leur rôle environnemental et leur nature
- les conditions de stationnement dans le secteur
- les conditions d'accessibilité du secteur par les transports collectifs et autres modes de déplacement
- l'organisation et la nature de la voirie (axes principaux, secondaires, piétonniers, cyclables ...)
- les conditions d'équipements et de desserte de la zone.



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation réalisées pour chacun des sites permettront d'encadrer les opérations réalisées sur ces terrains.

De plus, M. Roche rappelle qu'une procédure de concertation a été mise en place à Octeville-sur-mer. Ainsi tout promoteur souhaitant réaliser une opération de plus de 9 logements à Octeville-sur-mer devra informer et concerter la population au préalable.

De plus, il est rappelé que la programmation du nombre de logements correspond au rythme observable ces dernières années. Pour rappel, entre 1990 et 2016 le nombre de logements a presque doublé à Octeville-sur-mer, soit près de 1200 nouveaux logements en 26 ans. Entre 1999 et 2012, le rythme de construction a été de 42 nouveaux logements par an, soit 550 nouveaux logements en 13 ans. Depuis 2012, le rythme est similaire, environ 40 logements par an. La programmation sur les différents sites reprend ce rythme. Le Programme Local de l'Habitat (CODAH) fixe un objectif de 240 logements (soit environ 630 nouveaux habitants) entre 2016 et 2021 soit un rythme de 40 nouveaux logements par an. Ce rythme prend en compte les constructions réalisées dans le diffus (les hameaux). Au rythme moyen de 40 logements par an, l'ensemble des sites seront urbanisés en plus de 20 ans.

Enfin, il est mentionné que la programmation fine en termes de logements pourra évoluer dans le temps en fonction des évolutions de la demande en logement et des besoins communaux.

- Est-il possible de choisir les bailleurs sur la commune ? Certains habitants indiquent que le parc social est parfois peu entretenu.

Réponse : par le biais de l'étude urbaine, de la charte de développement durable et des orientations d'aménagement, la ville a la possibilité d'exprimer ses attentes et exigences urbaines et architecturales. De plus, l'attribution d'un logement à un demandeur s'effectue au sein d'une « commission d'attribution » (la CAL). Composée de représentants du bailleur (y compris un représentant de ses locataires), un représentant de la mairie où se trouve le logement et un représentant de l'Etat. Le maire peut proposer des candidats en fonction des logements qui lui ont été réservés.

### **La Prairie**

Suite à l'atelier du 15 novembre où des habitants avaient exprimé leur crainte quant à la présence de R+2 sur certaines parcelles, des premières modifications ont été faites.

Le schéma ci-dessous indique les trois parcelles où le niveau des logements a été abaissé à R+1 (soit un rez-de-chaussée + un étage) ce qui est comparable au tissu pavillonnaire situé à proximité.

Sur ce schéma, seul le changement de hauteurs a été indiqué. Il reste désormais à retravailler ce schéma d'ensemble. En effet, le changement de hauteurs nécessite d'interroger la typologie du bâti qui sera réalisée (maisons accolées ? logements intermédiaires ?). La forme architecturale peut modifier également l'implantation sur la parcelle, les moyens de desserte, la voirie et le stationnement. Le travail de conception va se poursuivre et un plan de composition ajusté sera présenté.

Plusieurs questions sont posées :

- lors des ateliers menés en 2015, un espace de respiration était souhaité sur la parcelle où des logements pour les aînés sont prévus. Celui-ci semble avoir disparu, pourquoi ?

Réponse : En effet, l'espace public de la prairie ne se prolonge pas vers le chemin de Saint-Supplix dans l'esquisse proposée. Toutefois, le projet de logements pour les aînés permettra par sa forme et l'organisation de la parcelle, d'offrir un espace de respiration. Le programme destiné aux aînés et aux jeunes familles sur cette parcelle, doit permettre d'offrir des espaces extérieurs communs. Cela peut être similaire aux opérations de béguinages où les logements sont disposés autour d'une cour commune. De plus, il a été privilégié de concevoir un espace public de respiration en colonne vertébrale traversant l'ensemble du site de la Prairie. Dans la poursuite de la réflexion, une attention sera portée à l'accroche de l'espace public « le Prairie » sur le chemin de Saint-Supplix.

- Quels liens seront faits avec les cheminements piétons existants et avec le chemin de Saint-Supplix ?

Réponse : Les voies et cheminements piétons créés devront s'accrocher au maximum à l'existant. Le profil du chemin de Saint Supplix n'est pas encore calé, et la possibilité d'un trottoir, en veillant au dénivelé doit être étudiée. Dans tous les cas, il est proposé de ponctuer la voie par des plateaux, à chaque intersection, qui permettent aux piétons de traverser en sécurité et de faire ralentir la vitesse des automobilistes et qui permettent de marquer l'entrée du quartier.

- Des habitants expriment leur crainte sur la taille des parcelles. Des parcelles de 200 m<sup>2</sup> semblent trop petites.

Réponse : A titre d'exemple, les maisons du hameau Bonvoisin (Estuaire de la Seine) situées rue Emile Victor ont des parcelles de 200 m<sup>2</sup>. Sur le site de la Prairie, la taille des parcelles sera diversifiée et variera de 200 m<sup>2</sup> à 600 m<sup>2</sup>. Enfin il est rappelé que la demande actuelle se dirige vers des petits terrains. En effet, les grandes parcelles sont difficilement accessibles du fait du prix du foncier. Selon une étude de la DREAL (2014), les prix du foncier ont presque triplé en Seine-Maritime entre 2000 et 2012.

- Des habitants indiquent que des petits collectifs pourraient être créés en continuité des petits collectifs situés au Nord de la Prairie pour remplacer les petits collectifs dont la hauteur a été abaissée à R+1 et qui pourraient devenir des pavillons.

Réponse : Cette possibilité va être étudiée.

- Les habitants souhaitent qu'une attention soit portée aux distances des logements par rapport aux limites séparatives, notamment pour des questions de co-visibilité.
- Des habitants rappellent que les conditions de circulation, à certaines heures de la journée, sont d'ores et déjà compliquées sur le Chemin de Saint-Supplix et le chemin de la Prairie.

Réponse : Une étude de circulation va être réalisée à l'échelle de centre-bourg pour évaluer les impacts des constructions à venir, définir un plan de circulation et les aménagements connexes nécessaires. De plus, dans l'aménagement des voies futures, une attention sera portée à la hiérarchisation de la voirie et à sa géométrie afin d'assurer la sécurité de tous.

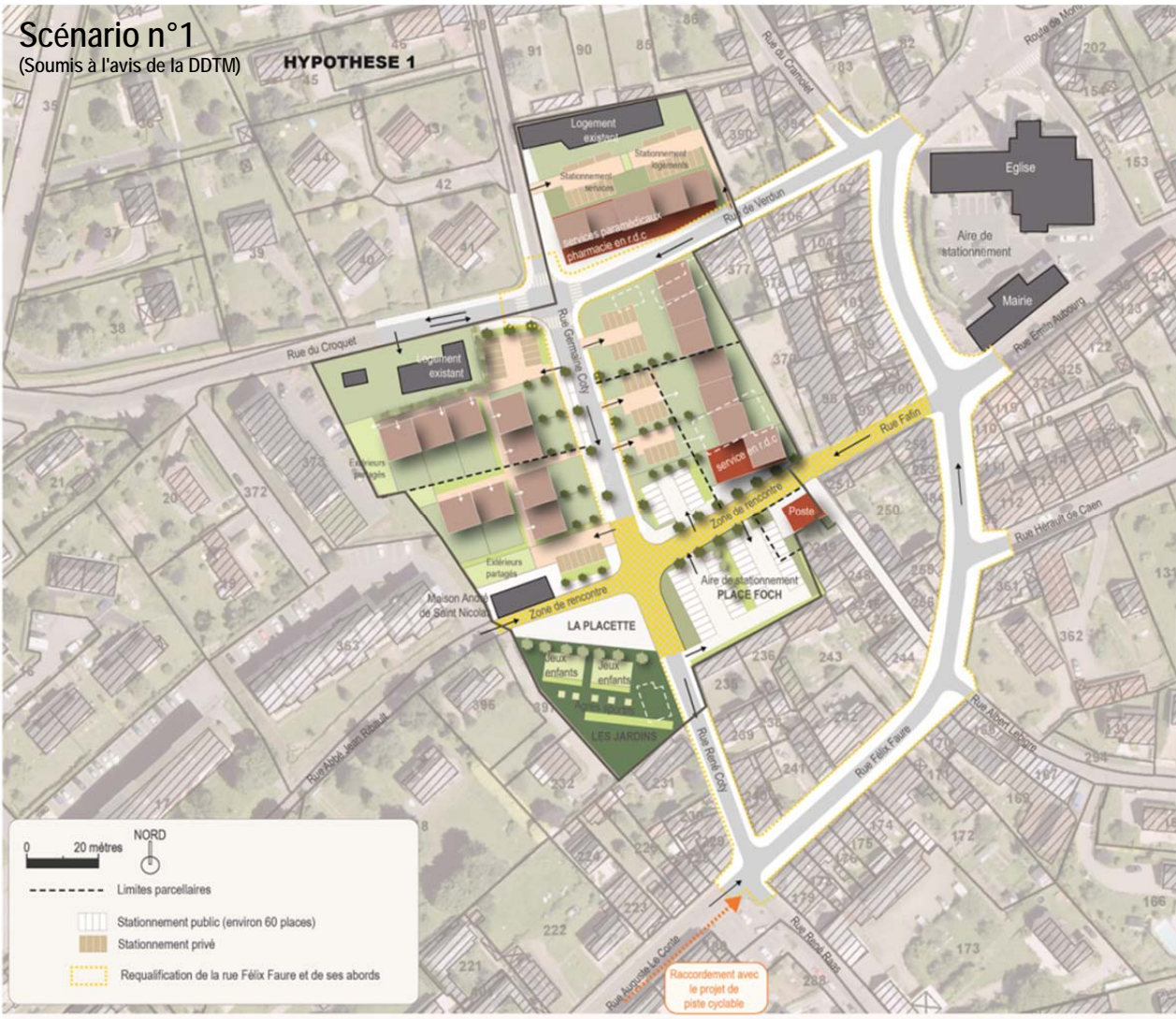
### **Le cœur de bourg**

Deux scénarios d'aménagement sont présentés pour le site du cœur de bourg. Ces deux scénarios sont réalisés en partenariat avec la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du fait de la contrainte d'inondation présente sur certains secteurs : zone de

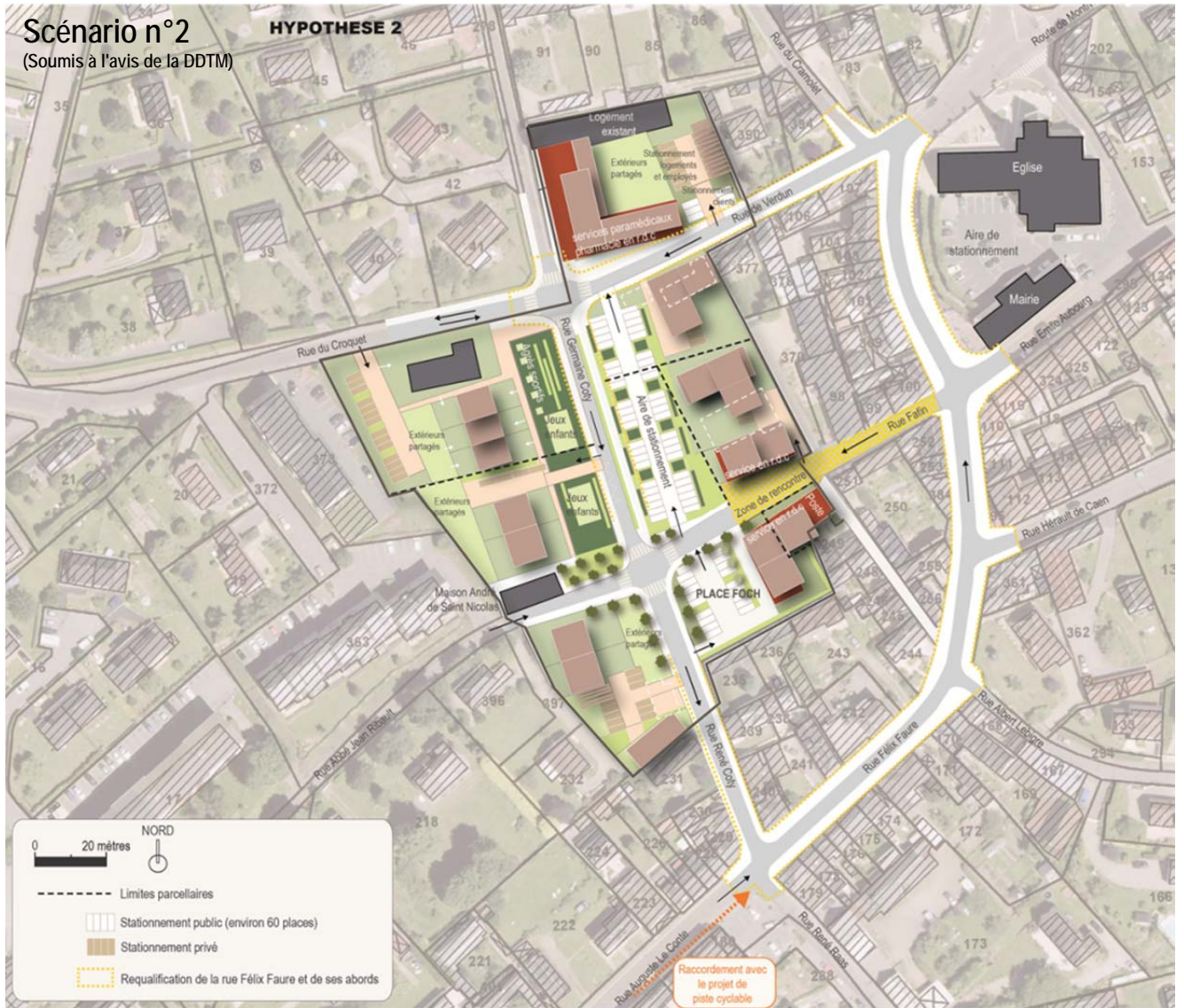
précaution et zone de danger de part et d'autres de la rue René Coty L'avis de la DDTM sur ces schémas est attendu. Ils constituent des documents de travail.

Dans les deux scénarios, il y aura environ 30 logements et le nombre de places publiques de stationnement proposées est équivalent à l'existant. La forme des logements envisagée est de type maisons de ville accolées, avec une hauteur de R+1. Cette typologie est similaire aux maisons de villes accolées situées derrière la mairie, rue Emile Aubourg. Les deux scénarios diffèrent par l'emplacement et la composition de l'espace public.

- Le scénario n°1 propose de localiser l'espace public au Sud du site.** La place Foch est conservée en aire de stationnement mais est aménagée pour redimensionner les places, travailler les matériaux et créer un espace paysager plus qualitatif. Un espace vert public est positionné en face, avec des jeux pour enfants, des agrès sportifs, des bancs. Une placette minérale située entre ce jardin et la Maison André de Saint Nicolas crée un lien entre ces deux espaces.



- Le deuxième scénario propose de déployer des programmes similaires mais en structurant les espaces publics de part et d'autres de la rue René Coty, en longueur.



**Les habitants indiquent leur préférence pour le scénario n°1.** Le poumon vert souhaité par les habitants, n'est pas assez visible dans le scénario n°2. Ce scénario ne semble pas assez aéré et la co-visibilité entre les logements est trop importante. Les logements sont trop proches des logements existants. L'hypothèse n°1 semble plus agréable à vivre, plus aérée et l'organisation des logements y est préférable.

- Une question est posée quant à la présence de logements à proximité d'une belle bâtisse située rue du Croquet.

Réponse : Il est rappelé que l'ensemble du périmètre indiqué correspond à des terrains inscrits dans le Plan d'Action Foncière de la CODAH, accompagnée de l'Etablissement Public

Foncier de Normandie (EPFN) pour le portage du foncier. L'inscription d'un terrain au PAF signifie que lors de sa mise en vente, l'EPFN est prioritaire dans l'achat de ce terrain. Ces terrains sont soumis à une veille car ils bénéficient d'une localisation stratégique en centre-bourg et peuvent permettre de développer une nouvelle offre en logements à proximité des commerces et services. Ils sont dans le même temps complexes car soumis à des contraintes hydrauliques fortes (inondabilité). Les scénarios présentés prennent en compte les limites cadastrales. Ainsi, les opérations sur les parcelles communales peuvent se réaliser indépendamment des opérations sur les parcelles privées. Ce schéma permet ainsi d'inscrire l'aménagement de ce site dans un schéma d'ensemble, mais les opérations pourront être réalisées indépendamment les unes des autres.

La propriété de la rue Coquet est donc intégrée au plan de composition à long terme afin de déterminer les orientations urbaines les plus souhaitables si le terrain venait à être vendu. Les pistes restent aujourd'hui ouvertes.

- Des habitants indiquent également que plusieurs événements ont lieu sur la place Foch durant l'année : marché de Noël, foire agricole. De plus, chaque semaine, deux commerçants s'installent sur la place Foch pour vendre des produits. Il est souhaité que ces événements puissent perdurer.

Réponse : Lors de la phase de maîtrise d'œuvre, ces éléments pourront être intégrés dans le programme de l'opération. Les besoins pour le bon déroulement de ces événements seront recensés et pourront être intégrés à l'aménagement.

- Certains habitants avaient émis l'idée d'une halle lors d'un précédent atelier. Où celle-ci pourrait-elle être localisée ?

Réponse : La pertinence d'une halle, sa position et son dimensionnement de la halle sont à examiner. Une halle peut prendre plusieurs formes : une extension en préau de la Maison André de Saint Nicolas ? Une couverture partielle au-dessus du parking public servant également ponctuellement aux événements ? Il est précisé que l'étude urbaine définira les grandes orientations mais que certains éléments, dont la définition précises des aménagements relève de la maîtrise d'œuvre.

- Il est souligné que lors de fortes pluies, l'actuel square Durand est fortement inondé.