

An aerial photograph of the coastal town of Octeville-sur-mer, France. The town is situated on a peninsula, with the sea visible to the west and south. The land is densely built up with houses and buildings, and there are some green spaces. The coastline is irregular, with several small bays and inlets. The text 'Un projet urbain durable en cœur de bourg' is overlaid on the map in a large, blue, sans-serif font.

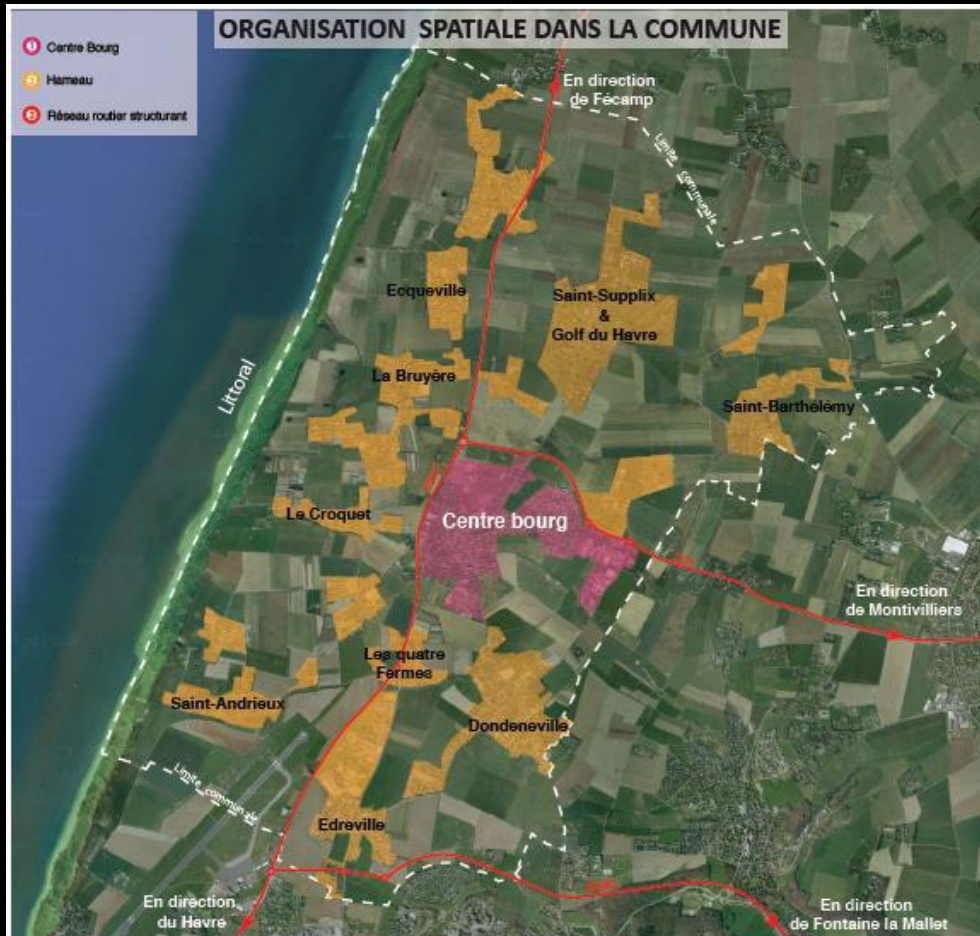
Un projet urbain durable en cœur de bourg

Jean-Louis ROUSSELIN
Maire d'Octeville-sur-mer

Mercredi 6 Décembre 2017

1- Les éléments du projet

Une organisation urbaine **singulière**



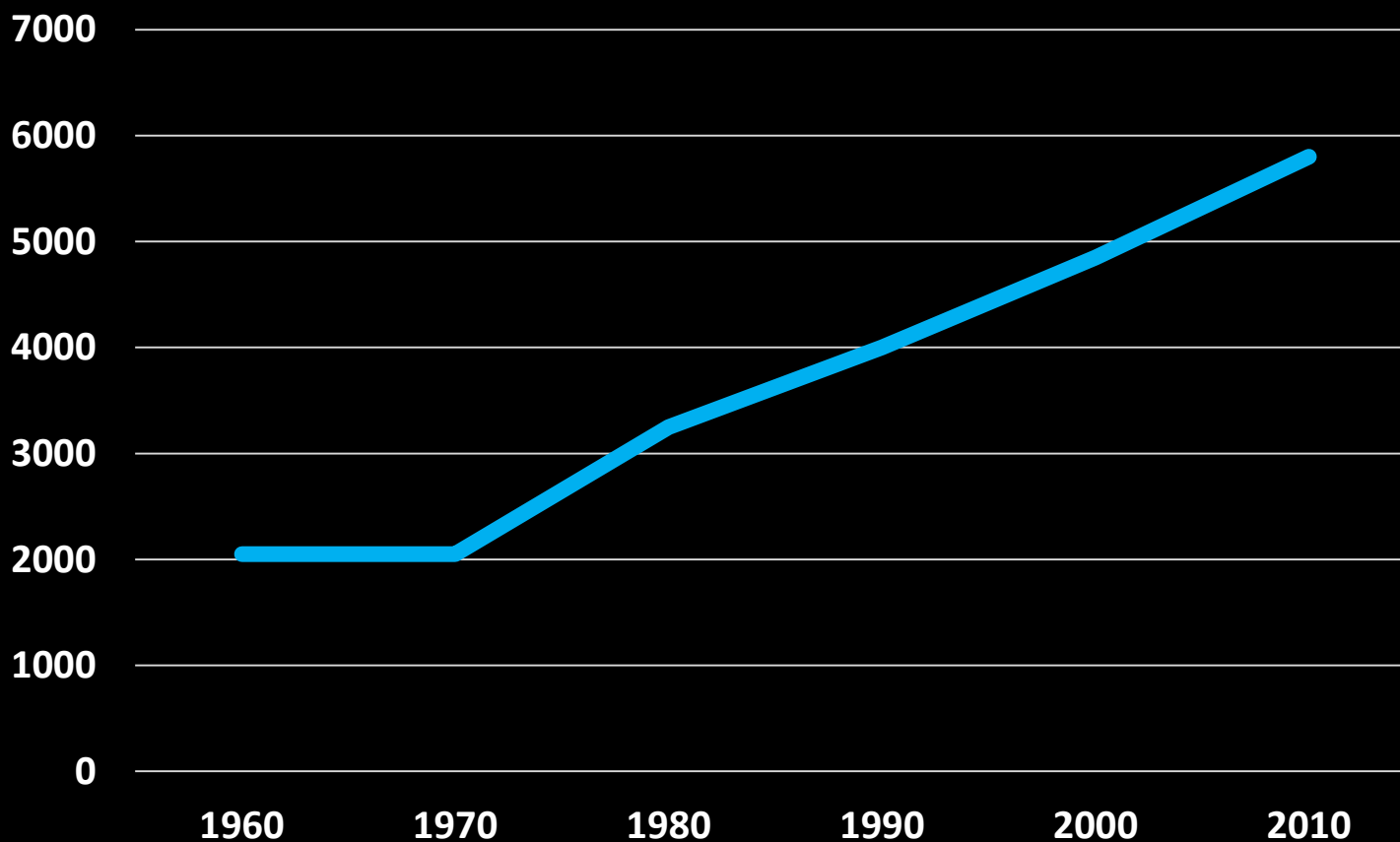
Superficie de **2037 hectares**
(Le Havre : 4625 / Rouen 2138)

Une centralité reliée à 12 hameaux



Une **forte hausse** de la population ces 40 dernières années

L'évolution de la population



Un parc de logement à diversifier

Un parc total de 2276 résidences principales

Un parc de logements récent : 39% des logements construits entre 1991 et 2009

93% de maisons individuelles

Une taille de logements évoluant en sens inverse par rapport à la taille des ménages :

1999 : 4,6 pièces/logements

2012 : 5,1 pièces/logements

Un parc à diversifier pour répondre au parcours résidentiel des ménages et aux effets de la décohabitation constatée

La mixité sociale, un enjeu d'avenir



8,91% de locatif social

Un enjeu majeur de réalisation de nouveaux logements sociaux et de bonne intégration urbaine.

- | | |
|---|---|
| 1 Immeuble Aurore - La Brise / ALCEANE / 25 logements en collectif (1969) | 5 Rue Auguste Huart / HABITAT 76 / 24 logements en collectif (1955) |
| 2 Les Quesneaux / ALCEANE / 24 maisons (1976-1988) | 6 Les Embruns / ESTUAIRE DE LA SEINE / 12 logements en collectif (2004) |
| 3 Les Bruyères / ALCEANE / 8 maisons (1976) | 7 L'Ecume / ESTUAIRE DE LA SEINE / 30 logements en collectif (2003) |
| 4 Les Genêts / ALCEANE / 26 maisons (1976-1981) | 8 Hameau Bonvoisin / ESTUAIRE DE LA SEINE / 28 maisons (1998) |
| | 9 Le Clos des Charmilles / SEMINOR / 30 logements en collectif (2013) |



2- Du POS permissif au PLU vertueux

La loi Littoral traduite dans le **PLU**

Nécessité de stopper l'extension des **hameaux**

*60ha de zones classées constructibles dans le POS
réservées à l'agriculture dans le PLU*

et de recentrer l'urbanisation dans le **centre-bourg**

Un projet politique **volontaire**

Construire en cœur de bourg pour éviter le mitage des terres agricoles

Programmer et échelonner **600 logements sur 15 ans (40 lgts/an)**

Conforter une structure commerciale dynamique

Développer les équipements et les services au regard des besoins futurs

Les nouveaux espaces de projets pour le développement de la commune



3- Du PLU au projet de constructions

Une réflexion collective s'appuyant sur des « **projets références** »



Une réflexion poursuivie d'ateliers citoyens : **AEU**



Une Charte de Développement Durable annexée au PLU



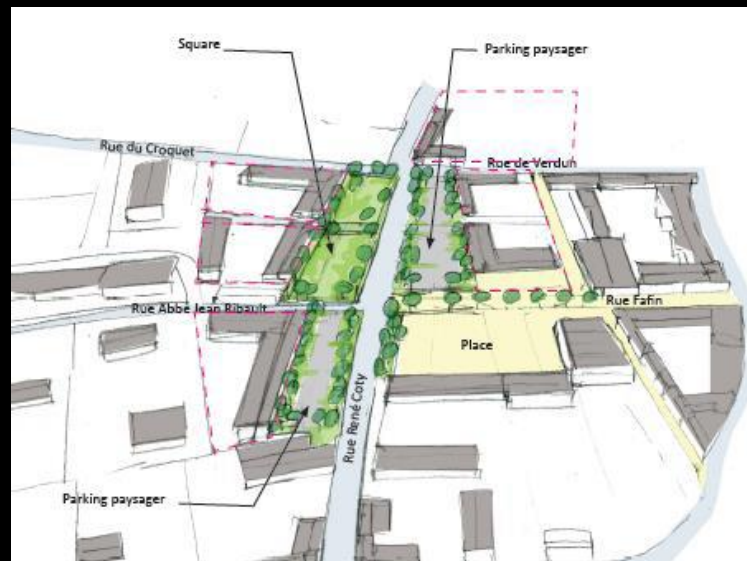
Commune de d'Octeville-sur-mer
Place du Général de Gaulle
76930 Octeville-sur-mer

Approche Environnementale de l'Urbanisme

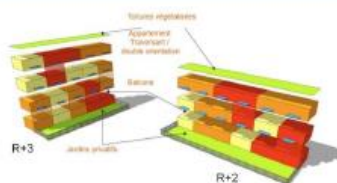
Charte de développement durable

Préconisations urbaines, environnementales et paysagères

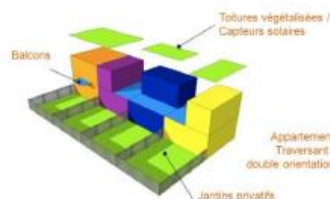
Novembre 2016



Une Charte de Développement Durable annexée au PLU



Petits collectifs et intermédiaires



Logements individuels en bandes



Organisation dense des logements individuels

OBJECTIF : Définir le rôle des façades sur l'espace public et la gestion des accès au logement

EXIGENCES

- Organiser des transitions douces entre espaces publics et privés, vers de nouveaux frontages.

THEME : Accès aux quartiers et stationnement

OBJECTIF : Limiter les voitures en cœur de quartier

EXIGENCES

(cf. Transports et déplacements, préconisations environnementales)

- Hiérarchisation de la voirie limitant les circulations routières au sein du quartier.
- Organiser les stationnements en entrée de quartier.



L'Accord cadre de maîtrise d'œuvre urbaine

Une assistance de la CODAH déterminante

Un accord cadre **mono-attributaire** évitant les mises en concurrence

→ **davantage de simplicité**

Il donne lieu à la conclusion de **marchés subséquents** conclus sur le fondement de l'accord cadre

→ **davantage de souplesse**

Exemple de marché subséquent : **Étude de densification**

Les missions de la **Maîtrise d'Œuvre Urbaine**

Diagnostic, concertation et étude de programmation urbaine et sociologique

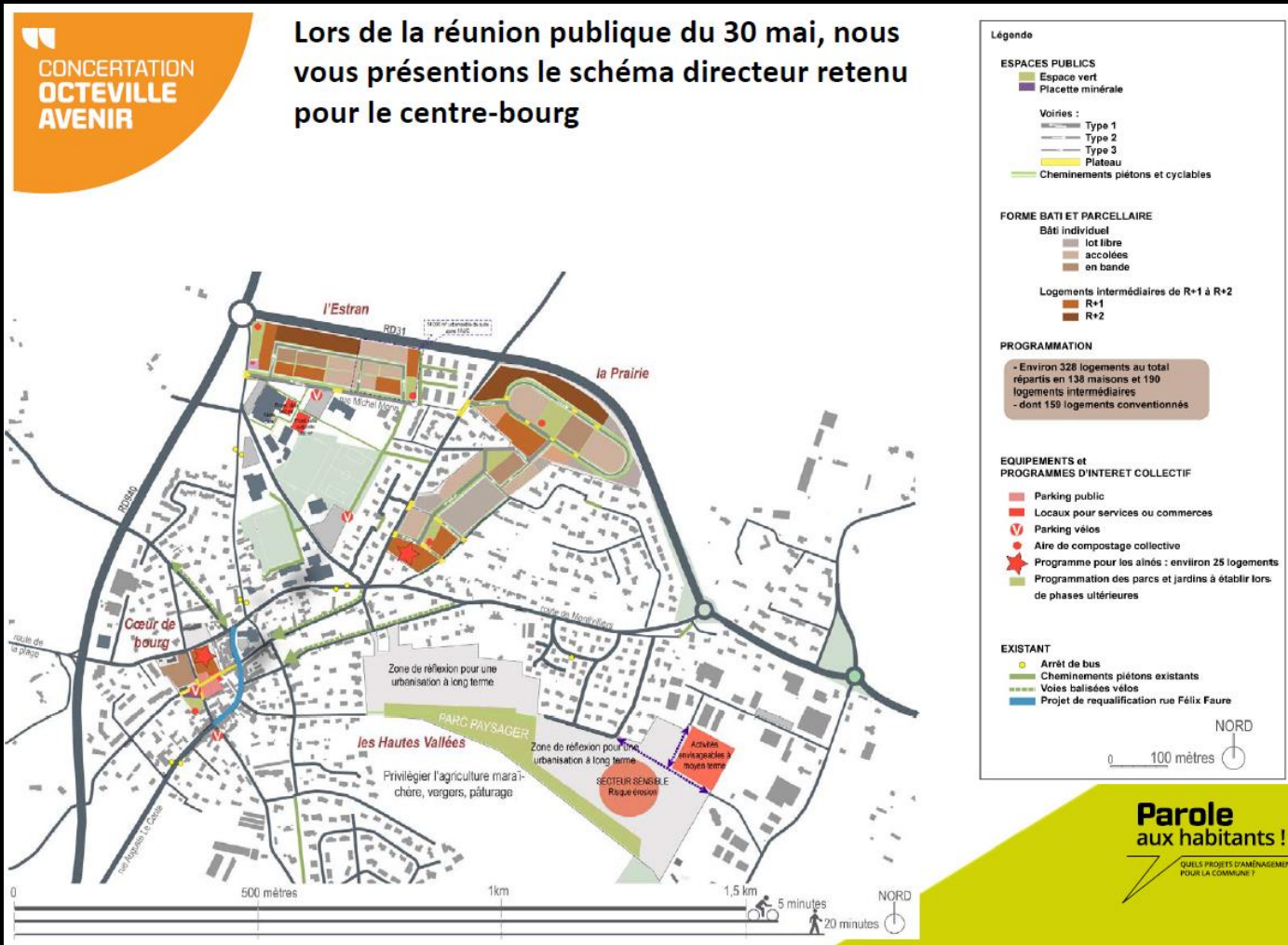
Conception du projet

Assistance administrative et réglementaire

Maîtrise d'œuvre urbaine opérationnelle

Mission d'architecte-urbaniste conseil

Des Orientations d'Aménagements et de Programmation coconstruites avec les habitants et intégrées au PLU



Choix du **mode opératoire**

La commune possède peu de foncier public sur les zones de projet, mais :

- une pression foncière forte
- et des propriétaires vendeurs

La question de la **ZAC multisites**

Le choix d'une **Taxe d'Aménagement Majorée (TAM)**

L'efficacité du **Projet Urbain Partenarial (PUP)**

L'ouverture à l'urbanisation **progressive et par tranche** des zones AU

Le **Projet Urbain Partenarial** : nouvel outil d'aménagement opérationnel

Mise en place par délibération du Conseil municipal



Détermination des périmètres impactés



Exonération de la Taxe d'Aménagement Majorée (TAM) si PUP



Instauration d'une clé de répartition
pour le financement des équipements publics entre la commune et l'aménageur



Préfinancement par le promoteur des équipements publics

Vers une labellisation **Ecoquartier**



Étape 1 : l'écoquartier en projet

Étape 2 : l'écoquartier en chantier

Étape 3 : l'écoquartier livré

Étape 4 : l'écoquartier confirmé