

COMMUNE DU TREPORT

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du lundi 29 juin 2026 au vendredi 17 juillet 2026

Portant sur le projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Tréport Coteau » avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune du Tréport.

Décision du tribunal administratif de Rouen du 28 mai 2026 (E26000031/76)

Première partie

RAPPORT DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE¹

1 Les conclusions motivées du commissaire enquêteur font l'objet d'un document séparé du présent rapport conformément à la réglementation

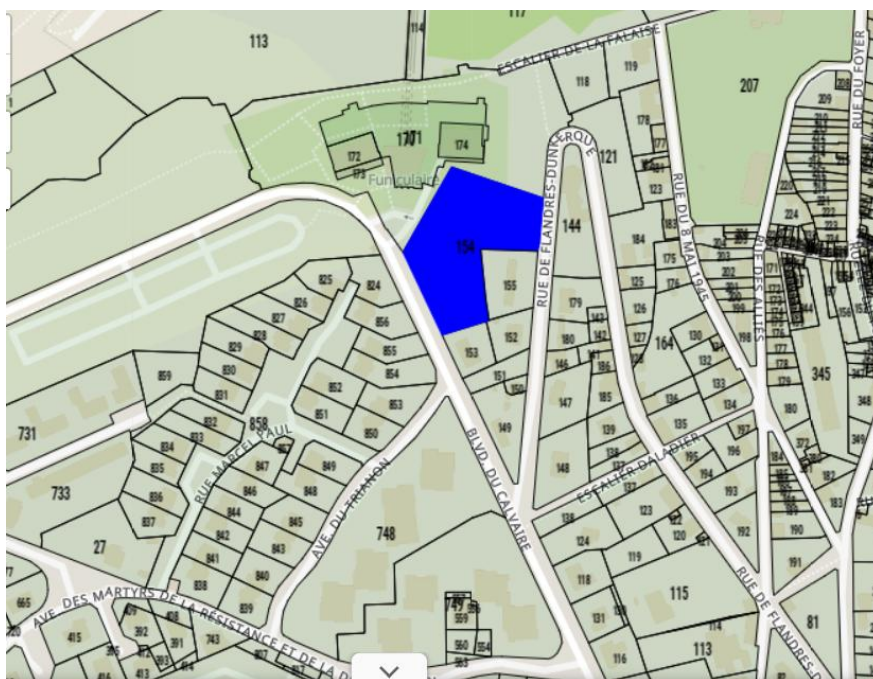
Table des matières

A. Présentation du projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Tréport Coteau » avec le Plan local d'urbanisme du Tréport.....	3
Remarques liminaires.....	3
I. Objet de l'enquête publique et cadre réglementaire.....	4
II. Cadre légal et autorité compétente.....	4
a) Le contexte légal	4
b) L'autorité compétente.....	4
c) Les grandes étapes de la procédure	4
III. Le Tréport.....	5
a) Localisation du lotissement « TREPORT COTEAU »	5
b) Historique du lotissement « TREPORT COTEAU »	6
IV. Le zonage du Plan Local d'Urbanisme applicable au lotissement « Tréport Coteau »	7
a) Analyse des dispositions réglementaires de la zone UE	8
b) Spécificités du secteur UEf : le pôle du funiculaire et son économie	8
c) Les règles générales de la zone UE	8
V. Présentation du projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement « TREPORT COTEAU »	9
a) Les évolutions apportées au cahier des charges du lotissement « Tréport Côteau » ...	9
b) Les suppressions : l'effacement des règles d'urbanisme strictes	9
c) Les conservations	10
d) Tableau récapitulatif de l'évolution par thématique	10
VI. Le dossier d'enquête.....	10
B. Organisation et déroulement de l'enquête publique	11
I. Désignation du commissaire enquêteur	11
II. Organisation de l'enquête publique	12
a) Réunions préparatoires à l'enquête publique	12
b) Calendriers de l'enquête publique	12
c) Permanences de la commissaire enquêtrice.....	13
d) Mesures de publicité	13
e) Visite des lieux par la commissaire enquêtrice.....	14
f) Clôture du registre.....	14
g) Bilan de l'enquête.....	14
h) Procès-verbal de synthèse des observations du public	14

A. Présentation du projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Tréport Coteau » avec le Plan local d'urbanisme du Tréport

Remarques liminaires

Par acte notarié en date du 5 février 2026, une promesse de vente a été régularisée pour la cession de la parcelle cadastrée AP 154, située boulevard du Calvaire au Tréport. Cette vente est soumise à la condition suspensive de la mise en conformité du cahier des charges du lotissement « Tréport Coteau » avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur. Afin de permettre la réalisation de cette vente, il convient donc de mettre en concordance les règles dudit lotissement avec le PLU de la commune.



Parcelle AP 154 en fond bleu

I. Objet de l'enquête publique et cadre réglementaire

La notice explicative du dossier d'enquête publique présente l'objet de l'enquête publique qui porte sur la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Tréport coteau », document de droit privé, avec le PLU de la commune du Tréport, document de droit public.

Cadre légal et autorité compétente

a) Le contexte légal

En vertu de l'article L. 442-9 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents d'un lotissement (règlement, cahier des charges approuvé ou clauses de nature réglementaire d'un cahier non approuvé) deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, dès lors que le périmètre est couvert par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou un document en tenant lieu.

C'est le cas du lotissement « Tréport Coteau », approuvé en 1933, dont le périmètre est aujourd'hui couvert par le PLU de la commune du Tréport. Par conséquent, les dispositions réglementaires de son cahier des charges ne sont plus opposables aux autorisations d'occupation du sol. Cependant, elles continuent de produire des effets contractuels entre les colotis au titre du droit civil.

Afin de mettre fin à cette dualité et de sécuriser les conditions s'appliquant à tout projet situé dans le périmètre du lotissement, il est proposé de procéder à la mise en concordance du cahier des charges avec le PLU, conformément à l'article L. 442-11 du Code de l'urbanisme.

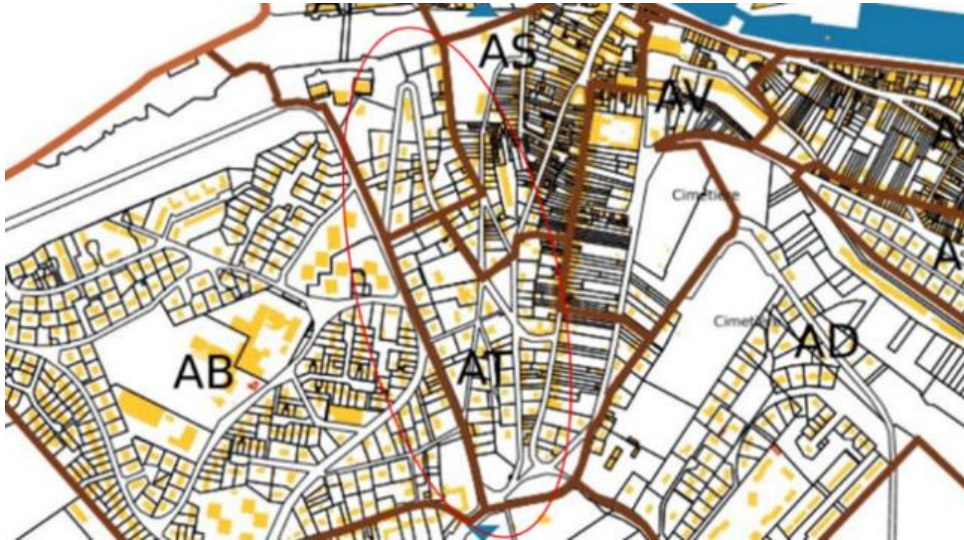
b) L'autorité compétente

Selon l'article R. 442-19 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour prononcer la modification de tout ou partie des documents d'un lotissement est celle habilitée à statuer sur les demandes de permis d'aménager ou de déclaration préalable. Dans ce cadre, le Maire dispose du pouvoir de modifier ces règles et constitue l'autorité compétente pour cette procédure.

c) Les grandes étapes de la procédure

La mise en concordance nécessite un formalisme strict, articulé autour des étapes suivantes

- **Validation du principe** : Par la délibération n° 2026/050 du 07 avril 2026, le conseil municipal a acté le principe de cette procédure et a chargé M. le Maire de son organisation.
- **Enquête publique** : Préable indispensable à la décision finale, cette enquête est réalisée conformément aux articles L. 123-1 à L. 123-19 et R. 123-1 à R. 123-46 du Code de l'environnement.
- **Délibération du conseil municipal** : À l'issue de l'enquête publique, le conseil municipal devra adopter une délibération motivée.
- **Arrêté de mise en concordance** : La procédure s'achèvera par un arrêté définitif pris par le Maire, entérinant la modification des documents du lotissement.



Vue depuis les Terrasses

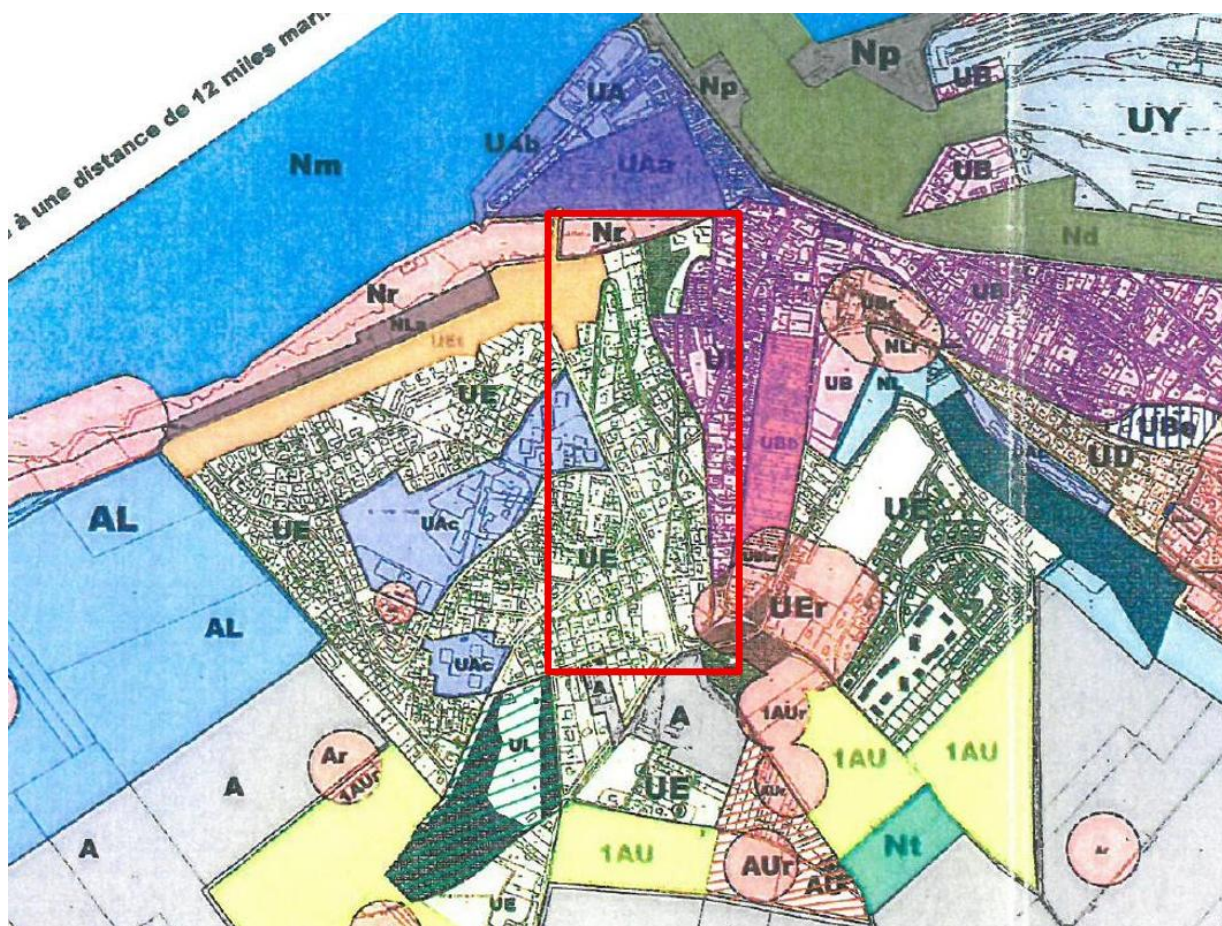
b) Historique du lotissement « TREPORT COTEAU »

Par une délibération datée du 30 novembre 1932, le conseil municipal de la Ville du Tréport a émis un avis favorable au projet de lotissement du « Domaine de Tréport Coteau ». Cette décision est intervenue après la présentation du dossier par le maire de l'époque, M. Paul DANGER, incluant notamment le cahier des charges. Ce projet a ensuite été officiellement approuvé par un arrêté du préfet de la Seine-Inférieure, M. Joseph DESMARS, le 3 juin 1933.

À l'origine, le lotissement se composait de 10 îlots, lettrés de A à J, pour une superficie totale de **80 625 m²**, répartie comme suit :

- **42 405 m²** de surfaces cessibles (à vendre) ;
- **14 290 m²** d'autres terrains internes au lotissement ;
- **23 930 m²** de voies et terrains réservés

III. Le zonage du Plan Local d'Urbanisme applicable au lotissement « TREPORT COTEAU »



La commune du Tréport est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal du 20 décembre 2007 et modifié par délibération n° 2012/108 du 3 juillet 2012.

Il s'agit du document d'urbanisme aujourd'hui applicable.

Le lotissement est situé sur la zone UE.

a) Analyse des dispositions réglementaires de la zone UE

La zone UE est une zone urbaine principalement dédiée à l'habitat de moyenne densité. Elle est divisée en deux sous-secteurs thématiques :

- **Secteur UEf** : Dédié à l'économie et à l'exploitation du funiculaire
- **Secteur UEr** : Zone de vigilance signalant un risque lié à la présence de cavités souterraines (indices de vides recensés).

b) Spécificités du secteur UEf : le pôle du funiculaire et son économie

Le secteur UEf est un secteur spécial aménagé pour encadrer le développement et l'exploitation du projet de funiculaire.

Ce qui y est autorisé et encouragé :

- **Les infrastructures techniques et d'accueil** : Sont autorisés tous les ouvrages nécessaires au fonctionnement du funiculaire (locaux techniques, guichets de contrôle, bureaux).
- **Le stationnement** : Le secteur permet la création d'aires de stationnement et de parkings, qu'ils soient aériens ou couverts, ainsi que leurs équipements (barrières, bornes signalétiques).
- **Le développement économique et touristique** : Pour accompagner l'économie du funiculaire, le secteur autorise les équipements hôteliers, la restauration et les commerces.

Les adaptations architecturales pour les activités (applicables au secteur UEf) :

- **Hauteur** : Si la règle générale limite les constructions à un rez-de-chaussée + 1 étage + combles, cette limitation ne s'applique pas aux équipements publics ni aux installations techniques nécessaires à ces établissements.
- **Toitures** : Les constructions à usage d'activités bénéficient d'une souplesse avec un angle de toiture minimal abaissé à 20° (contre 33° pour l'habitat).
- **Matériaux** : Pour les bâtiments d'activités artisanales ou économiques, l'usage de bardages métalliques est autorisé, à condition qu'ils soient traités (peinture laquée) pour éviter la rouille et l'aspect tôle brute.

c) Les règles générales de la zone UE

Bien que le secteur UEf soit dédié au funiculaire, il s'inscrit dans la Zone UE (habitat de moyenne densité) et doit respecter un cadre strict

Ce qui est formellement interdit :

- Les dépôts de ferraille, l'ouverture de carrières, les campings, le stationnement de caravanes, et les parcs d'attraction.
- Le comblement des mares ou la suppression d'obstacles naturels aux ruissellements (talus, haies).
- L'architecture "pastiche" (fausses briques, faux pans de bois), les couleurs criardes sur de grandes surfaces, et les toitures en matériaux de récupération.

Implantation et Gabarit :

- **Densité** : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la parcelle, avec un Coefficient d'Occupation des Sols (COS) limité à 0,40.
- **Recul** : Les bâtiments doivent reculer d'au moins 3 mètres par rapport à la voirie et de 5 mètres par rapport aux espaces boisés classés.

Environnement et Paysage :

- **Espaces verts** : 50 % de la surface de la parcelle doit être traitée en espaces verts. De plus, les parkings de plus de 1 000 m² doivent être obligatoirement entourés d'écrans boisés.
- **Gestion de l'eau** : L'imperméabilisation doit être limitée. Les eaux pluviales doivent être gérées sur la parcelle (infiltration, bâches de stockage) avec un rejet très limité (2 litres par seconde et par hectare) pour éviter d'inonder les voiries ou les terrains en contrebas.
- **Esthétique et réseaux** : Les réseaux (électricité, téléphone) doivent obligatoirement être enterrés. Le choix des couleurs (menuiseries, façades) doit se faire dans une palette locale précise (bois, bordeaux, vert foncé, brique, silex, etc.) pour assurer une perception discrète dans le paysage.

IV. Présentation du projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement « TREPORT COTEAU »

a) Les évolutions apportées au cahier des charges du lotissement « Tréport Côteau »

La mise en concordance de ce document avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) répond à une logique simple : supprimer les règles d'urbanisme privées devenues obsolètes ou redondantes (désormais dictées par le PLU de la commune), tout en conservant les règles fondatrices de gestion, de civisme et de bon voisinage propres au lotissement.

b) Les suppressions : l'effacement des règles d'urbanisme strictes

La majorité des articles supprimés ou amputés concernent des aspects architecturaux et d'occupation des sols, dont la gestion relève aujourd'hui légalement du PLU.

- **L'implantation et le gabarit** (Ancien Art. 15) : Les limites de coefficient d'occupation des sols (limité à 1/3 de la parcelle), les hauteurs maximales (12 mètres, 2 étages) et les distances de recul (1,90 m par rapport aux limites séparatives) disparaissent.
- **L'esthétique et les matériaux** (Anciens Art. 14 et 16) : Les obligations d'utiliser des matériaux « durs » spécifiques (tuiles, ardoises, zinc), l'interdiction des murs pignons ou non décorés, et l'interdiction d'habitats atypiques (wagons, autobus) sont retirées.
- **Les clôtures** (Anciens Art. 7, 8 et 9) : Toutes les obligations très précises de mesurage, de bornage, ainsi que les règles de hauteur et de composition des clôtures (murs bahut, treillages sur rue ou entre voisins) sont totalement effacées.
- **Les interdictions de destination** (Ancien Art. 18) : L'interdiction formelle d'implanter des usines, hôpitaux, cliniques ou débits de boisson est supprimée, l'affectation des zones étant du ressort exclusif du PLU.
- **Les clauses administratives privées** (Anciens Art. 20, 22 et 23) : Les obligations d'assurance incendie avec recours des voisins et les modalités d'insertion du cahier des charges dans les futurs contrats de vente ne figurent plus dans la nouvelle mouture.

c) Les conservations

Le document mis à jour (qui passe de 24 à 14 articles) se concentre désormais sur l'essence du lotissement et les relations entre colotis et la municipalité.

- **La vocation sociale et anti-spéculative (Art. 1)** : C'est le cœur du projet. La vente à prix coûtant, l'interdiction d'acheter plus de deux lots, et l'obligation de construire sous deux ans (sous peine de rétrocession à la Ville) sont intégralement maintenues.
- **La clause historique liée à la guerre (Nouvel Art. 14)** : Les aménagements de délais accordés aux propriétaires empêchés de construire à cause de la guerre sont préservés.
- **L'intégration dans le domaine public (Art. 2, 3 et 4)** : L'incorporation immédiate des voies à la voirie communale, l'affectation à la circulation publique et le droit pour la Ville d'y installer des équipements publics (éclairage, panneaux) restent en vigueur.
- **L'hygiène et l'entretien (Nouveaux Art. 5, 6 et 12)** : Les obligations d'entretien des trottoirs par les résidents, le maintien de la propreté des parcelles (avec interdiction de faire sécher du linge en façade avant), et l'application stricte du règlement sanitaire communal sont conservés.
- **La gestion des réseaux (Nouvel Art. 8)** : L'obligation de se raccorder aux canalisations d'eau et de gérer l'écoulement des eaux ménagères et pluviales sur son propre fonds sans gêner le voisinage demeure intacte.

d) Tableau récapitulatif de l'évolution par thématique

Thématique	Avant la mise en concordance	Après la mise en concordance
Règles de construction et d'aspect	Strictes : hauteurs, reculs, matériaux imposés.	Supprimées : le PLU s'applique.
Clôtures et limites séparatives	Très réglementées : dimensions, types de grilles.	Supprimées : le PLU s'applique.
Anti-spéculation	Obligation de construire, interdiction de cumul.	Maintenue à l'identique.
Voirie et réseaux	Espaces rétrocédés à la Ville, réseaux imposés.	Maintenue à l'identique.
Propreté et nuisances	Entretien des trottoirs, gestion des ordures.	Maintenue , avec de légers allègements.

En résumé : le cahier des charges s'est délesté de son volet « Permis de construire / Urbanisme », désormais géré par le droit public, pour devenir un document principalement axé sur la destination sociale du lotissement et les règles élémentaires de bonne conduite urbaine.

V. Le dossier d'enquête

La composition du dossier d'enquête est déterminée par l'article R123-8 du Code de l'Environnement.

Il comprend :

- **La présente notice de présentation de mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU explicitant :**
 - L'objet de l'enquête publique et la nature de la décision à prendre ;
 - La présentation de la procédure et ses objectifs ;
 - Les textes qui régissent l'enquête publique, la procédure dans laquelle s'inscrit la mise en concordance et les décisions prises par l'autorité compétente dans ce cadre ;
 - Le projet de cahier des charges du lotissement modifié à la suite de la procédure de mise en concordance.

- **Les annexes suivantes:**
 - La délibération du conseil municipal n° 2026/050 du 7 avril 2026
 - La décision du 28 mai 2026 N° E26000031/76 du Tribunal Administratif de Rouen désignant la commissaire enquêtrice.
 - L'arrêté municipal n° 2026/305 du 8 juin 2026 portant ouverture d'une enquête publique
 - L'avis d'enquête publique
 - Les justificatifs de publication de l'avis (attestation 1^{er} avis et 2^{eme} avis)
 - Le cahier des charges du lotissement « Tréport coteau » daté du 30 novembre 1932
 - Le règlement du PLU – Zone UE

B. Organisation et déroulement de l'enquête publique

I. Désignation du commissaire enquêteur

Par courrier enregistré le 22 mai 2026, M. le Maire de la commune du Tréport a sollicité la Présidente du Tribunal Administratif de Rouen pour la désignation d'un commissaire enquêteur, en vue de procéder à l'organisation d'une enquête publique ayant pour objet :

- *Projet de la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Tréport coteau » avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune du Tréport*

Par décision du Président du Tribunal Administratif de Rouen en date du 28 mai 2026, dossier N° E26000031/76, il est désigné Madame Annie TURMELEN en qualité de commissaire enquêtrice pour conduire l'enquête publique relative à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Tréport Coteau » avec le PLU de la commune du Tréport et Madame Pascale BOGAERT, en qualité de commissaire Enquêtrice suppléante.

II. Organisation de l'enquête publique

a) Réunions préparatoires à l'enquête publique

Le 28 mai 2026, j'ai contacté par téléphone Madame Aurélie Derasse, Directrice Générale des Services (DGS) de la mairie du Tréport, afin de l'informer de ma désignation concernant l'enquête publique relative au projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Tréport Coteau » avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune.

Après une présentation synthétique du projet et du dossier, nous avons convenu des modalités pratiques de l'enquête publique (durée, calendrier, mesures de publicité, rédaction de l'arrêté et de l'avis). Au terme de cet échange téléphonique, Madame Derasse s'est engagée à me faire parvenir le dossier d'enquête ainsi que les projets d'arrêté et d'avis pour relecture. J'ai réceptionné ces documents le 29 mai 2026 ; je les ai relus, complétés, puis renvoyés par voie électronique.

b) Calendriers de l'enquête publique

Les modalités pratiques de l'enquête publique, établis en concertation avec la représentante de la mairie du Tréport et la commissaire enquêteuse, sont détaillées dans l'arrêté N°2026/305 en date du 8 juin 2026 du Maire de la Commune du Tréport.

L'enquête publique s'est déroulée en mairie, rue François Mitterrand au Tréport, du lundi 29 juin 2026 à 8h30 au vendredi 17 juillet 2026 à 17h00, soit durant 19 jours consécutifs, et ce aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, soit :

- Les lundis, mardis, mercredis, jeudis, vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00.
- Les permanences du commissaire enquêteur pour recevoir le public en mairie se sont tenues :

- Lundi 29 juin 2026 de 9h00 à 12h00,
- Mardi 7 juillet 2026 de 14h00 à 17h00,
- Vendredi 17 juillet 2026 de 14h00 à 17h00.

Conformément à l'article L. 123-9 du code de l'environnement, la durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale.

Le dossier d'enquête et un registre papier étaient mis à la disposition du public en Mairie siège de l'enquête, rue François Mitterrand au Tréport.

En complément du dossier papier, le dossier d'enquête publique était disponible durant toute la durée de l'enquête publique sur le site internet de la Commune : enquetepublique@ville-letreport.fr ainsi que sur le site de la ville du Tréport

Pendant toute la durée de l'enquête, le public a eu la possibilité de prendre connaissance du dossier et de consigner ses observations et propositions concernant le projet de de la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Tréport Coteau » avec le PLU :

- sur le registre papier en Mairie, et pendant les permanences de la commissaire enquêtrice
- par voie électronique à : enquetepublique@ville-letreport.fr
- par courrier postal adressé à l'attention de la commissaire enquêtrice en mairie du Tréport, Rue François Mitterrand (76470)

c) Permanences de la commissaire enquêtrice.

Les trois permanences se sont tenues à la mairie du Tréport, le bureau mis à ma disposition était adapté pour recevoir le public dans de bonnes conditions de confidentialité.

Lors de ma première permanence, j'ai reçu 4 personnes qui sont venues se renseigner sur le projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU, mais surtout sur le devenir de la parcelle cadastrée AP 154 située boulevard du Calvaire.

Lors des deux dernières permanences, je n'ai eu aucune visite

d) Mesures de publicité

Afin d'informer le public, l'avis d'enquête a fait l'objet des mesures de diffusion réglementaires suivantes :

- **Par voie de presse** : L'avis a été publié dans deux journaux d'annonces légales du département, au moins 15 jours avant le début de l'enquête, puis renouvelé au cours des 8 premiers jours de celle-ci :
 - *Première parution* : le 11 juin 2026 dans *L'Informateur d'Eu* et le 12 juin 2026 dans *Les Informations Dieppoises*.
 - *Seconde parution* : le 2 juillet 2026 dans *L'Informateur d'Eu* et le 3 juillet 2026 dans *Les Informations Dieppoises*.
- **Par voie d'affichage** : L'avis a été affiché en mairie du Tréport ainsi qu'aux abords immédiats du site (parcelle cadastrée AP 154, située boulevard du Calvaire).
- **Par voie numérique** : Le document a également été mis en ligne sur le site internet de la commune.

Enfin, lors de ses permanences, la commissaire enquêtrice a pu constater la présence et la conformité de l'affichage sur le terrain (à la mairie, siège de l'enquête, et à proximité du lotissement).



e) Visite des lieux par la commissaire enquêtrice

Le 18 juin 2026 après-midi, la commissaire enquêtrice s'est rendue sur le terrain au sein du lotissement « TREPORT COTEAU ». Ce déplacement lui a permis d'apprécier la configuration des lieux, la nature du bâti existant, l'environnement global ainsi que l'implantation du futur projet. À cette occasion, elle s'est également déplacée à la mairie pour contrôler le bon affichage de l'avis d'enquête publique

f) Clôture du registre

Le registre a été clos à la fin de l'enquête publique par le commissaire enquêtrice le 17 juillet 2026 à 17h, conformément à l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique. Le climat a été bon durant toute la durée de l'enquête publique et il n'y a pas eu d'incident relevé au cours de l'enquête.

g) Bilan de l'enquête

La participation du public au cours de cette enquête est restée très faible.

Le bilan des contributions et des visites s'établit ainsi :

- **Registre papier** : 3 observations ont été consignées.
- **Permanences** : 4 personnes se sont présentées en mairie pour échanger avec la commissaire enquêtrice au cours des 3 permanences.
- **Voie numérique** : Aucune contribution n'a été déposée sur le site internet de la commune
- **Courrier** : aucun courrier

h) Procès-verbal de synthèse des observations du public

Au terme de cette enquête publique, qui s'est déroulée sur une période de 19 jours consécutifs, du lundi 29 juin au 17 juillet 2026, j'ai établi un procès-verbal de synthèse des observations du public que j'ai transmis par courrier électronique le 20 juillet 2026 à la mairie du Tréport. Il est noté que :

« en l'absence de question ou d'observation appelant des éléments de réponse de la part du maître d'ouvrage, le présent procès-verbal de synthèse est transmis pour information et ne nécessite pas la production d'un mémoire en réponse de la commune »

Fin de la première partie

Annexes :

1 : Procès-verbal de synthèse des observations du public

Fait à Mont Saint Aignan le 24 juillet 2026

La commissaire enquêtrice



Annie TURMEL
Commissaire enquêtrice
25, chemin des Cottes
76130 Mont-Saint-Aignan

À l'attention de :
Monsieur le Maire de la ville du Tréport
Madame Aurélie DERASSE, responsable du projet

Objet : Enquête publique relative au projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement « TRÉPORT COTEAU » avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune du Tréport

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

L'enquête publique relative au projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement « TRÉPORT COTEAU » avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune du Tréport s'est achevée le 17 juillet 2026 à 17 h 00.

Cette enquête s'est déroulée pendant 19 jours consécutifs, du 29 juin au 17 juillet 2026, conformément aux dispositions de l'arrêté municipal prescrivant son ouverture. Cette procédure, conduite par la commune du Tréport, a enregistré une participation très faible du public.

À l'issue de cette période, le bilan de la participation du public est le suivant :

3 observations ont été consignées sur le registre papier mis à la disposition du public en mairie du Tréport ;

Aucune contribution n'a été déposée par voie électronique ;

4 personnes ont été reçues par la commissaire enquêtrice au cours des trois permanences organisées à la mairie du Tréport.

Les observations recueillies portent essentiellement sur des demandes d'information relatives à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « TRÉPORT COTEAU » avec le PLU. Les personnes reçues ont notamment souhaité obtenir des précisions sur la nature du futur projet envisagé sur le boulevard du Calvaire, cette question ayant suscité l'essentiel des échanges.

Une observation ne relevant pas de l'objet de la présente enquête a également été formulée : M. et Mme POISSONIER, riverains du boulevard du Calvaire, signalent l'absence de passage piéton à l'intersection de la rue du Trianon et du boulevard du Calvaire et souhaitent qu'un aménagement soit envisagé.

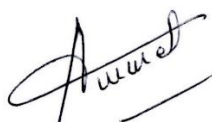
Aucune observation ne remet en cause le projet soumis à enquête publique et aucune objection de fond n'a été formulée. Les remarques recueillies revêtent essentiellement un caractère informatif ou portent sur un sujet étranger à l'objet de l'enquête.

En conséquence, et en l'absence de question ou d'observation appelant des éléments de réponse de la part du maître d'ouvrage, le présent procès-verbal de synthèse est transmis pour information et ne nécessite pas la production d'un mémoire en réponse de la commune.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

La commissaire enquêtrice

Annie TURMEL

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Annie Turmel', with a stylized flourish at the end.

Fait à Mont-Saint-Aignan, le 20 juillet 2026

Transmis par courrier électronique le 20 juillet 2026.

COMMUNE DU TREPORT

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du lundi 29 juin 2026 au vendredi 17 juillet 2026

Portant sur le projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Tréport Coteau » avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune du Tréport.

Décision du tribunal administratif de Rouen du 28 mai 2026 (E26000031/76)

Deuxième partie

CONCLUSIONS MOTIVEES DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE¹

1 Le rapport du commissaire enquêteur fait l'objet d'un document séparé des présentes conclusions conformément à la réglementation

Table des matières

I.	Rappel du projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Tréport Coteau » avec le PLU de la commune du Tréport.....	3
A.	Contexte historique et cadre légal Le lotissement.....	3
B.	La problématique : une dualité juridique source d'insécurité	3
C.	Motivation et objectifs de la mise en concordance	3
D.	Bilan de la modification	3
II.	Autorité responsable du projet :	3
A.	Compétence de l'autorité décisionnaire	3
B.	Finalité et cadre réglementaire de la procédure	4
III.	Organisation et déroulement de l'enquête publique	4
A.	Préparation et cadre réglementaire	4
B.	Calendrier et accessibilité du dossier	4
C.	Mesures de publicité	4
IV.	Bilan de la participation et clôture	4
A.	Permanences et participation du public.....	4
B.	Clôture et synthèse	4
V.	Conclusions motivées et avis de la commissaire enquêtrice	5
A.	1. Sur la qualité du dossier et l'objet de l'enquête	5
B.	2. Sur le bien-fondé de la mise en concordance	5
C.	Sur le contenu du nouveau cahier des charges	5
D.	Sur l'atteinte à l'environnement.....	5
E.	Sur le déroulement de l'enquête	5
VI.	Avis de la commissaire enquêtrice	6

I. Rappel du projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Tréport Coteau » avec le PLU de la commune du Tréport

A. Contexte historique et cadre légal Le lotissement

« Tréport Coteau » est régi par un cahier des charges dont le projet a reçu un avis favorable du conseil municipal le 30 novembre 1932, avant d'être officiellement approuvé par arrêté préfectoral le 3 juin 1933. Aujourd'hui, la commune du Tréport est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) exécutoire, approuvé en 2007 et modifié en 2012. En application de l'article L. 442-9 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme propres à un lotissement deviennent caduques au bout de dix ans dès lors que le secteur est couvert par un PLU. Par conséquent, les dispositions d'urbanisme du cahier des charges de 1933 ne sont plus opposables lors de l'instruction des autorisations d'occupation du sol.

B. La problématique : une dualité juridique source d'insécurité

Bien que rendues caduques vis-à-vis du droit public de l'urbanisme, ces règles anciennes continuent de produire des effets contractuels privés entre les colotis (droit civil). Cette superposition entre les règles privées du lotissement et les règles publiques du PLU actuel crée une ambiguïté juridique et complique la mise en œuvre de tout nouveau projet au sein du périmètre.

C. Motivation et objectifs de la mise en concordance

Afin de mettre un terme à cette dualité et de sécuriser les démarches des propriétaires, la procédure de mise en concordance (fondée sur l'article L. 442-11 du Code de l'urbanisme) répond à une logique de clarification et de simplification. La démarche est motivée par la nécessité de :

- Supprimer les règles d'urbanisme privées devenues obsolètes ou redondantes, la compétence relève désormais exclusivement du droit public et du PLU de la commune (aspects architecturaux, occupation des sols).
- Pérenniser l'essence du lotissement, en conservant uniquement les règles fondatrices liées à la gestion interne, au civisme et au bon voisinage.

D. Bilan de la modification

Le projet aboutit à une rationalisation du document initial. Amputé de son volet « urbanisme et permis de construire », le cahier des charges passe de 24 à 14 articles. Il se recentre ainsi sur sa véritable utilité contemporaine : garantir la destination sociale du lotissement et fixer les règles élémentaires de bonne conduite urbaine entre les colotis et la municipalité.

II. Autorité responsable du projet :

A. Compétence de l'autorité décisionnaire

Pour ce type de procédure, l'autorité compétente en charge du projet est celle habilitée à statuer sur les demandes d'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager et déclarations préalables), à savoir le Maire de la commune. Il est d'ailleurs constaté que les coordonnées de l'autorité responsable figurent dûment dans le dossier d'enquête mis à la disposition du public.

B. Finalité et cadre réglementaire de la procédure

À l'issue de l'enquête publique menée en application des articles L. 123-1 et suivants, ainsi que R. 123-1 et suivants du Code de l'environnement —, la décision actant la modification des documents du lotissement prendra la forme d'un arrêté municipal de mise en concordance.

III. Organisation et déroulement de l'enquête publique

A. Préparation et cadre réglementaire

L'enquête publique a été organisée en étroite collaboration avec les services de la mairie du Tréport, formalisée par l'arrêté municipal n°2026/305 du 8 juin 2026. Préalablement à l'ouverture, une visite des lieux a été réalisée par la commissaire enquêtrice le 18 juin 2026 afin d'appréhender le contexte environnemental et urbain du projet (parcelle AP 154).

B. Calendrier et accessibilité du dossier

L'enquête s'est déroulée sur une période de 19 jours consécutifs, du lundi 29 juin 2026 au vendredi 17 juillet 2026. Afin de garantir une information optimale, le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public selon plusieurs canaux : format papier : Consultable en mairie aux horaires habituels d'ouverture, format numérique : Accessible sur le site internet de la commune.

Moyen de participation du public : Registre papier en mairie, adresse électronique dédiée, et voie postale.

C. Mesures de publicité

Les obligations réglementaires d'information du public ont été scrupuleusement respectées et vérifiées sur le terrain :

Parutions dans 2 journaux locaux (L'Informateur d'Eu et Les Informations Dieppoises) à deux reprises (mi-juin et début juillet).

Affichage dûment constaté en mairie et sur le site du projet (boulevard du Calvaire), publication sur le site internet de la commune.

IV. Bilan de la participation et clôture

A. Permanences et participation du public

La commissaire enquêtrice a tenu trois permanences en mairie (les 29 juin, 7 juillet et 17 juillet 2026) dans des conditions garantissant la confidentialité. L'intérêt pour le projet est resté globalement très modéré. Les échanges se sont concentrés sur la première permanence, avec des interrogations portant principalement sur le devenir de la parcelle AP 154.

Le bilan comptable de la participation s'établit ainsi :

- Visites lors des permanences : 4 personnes.
- Observations sur le registre papier : 3 contributions.
- Contributions dématérialisées / Courriers : Aucune (0).

B. Clôture et synthèse

L'enquête publique s'est déroulée dans un climat serein et a été close sans incident le 17 juillet 2026 à 17h00.

Le Procès-Verbal (PV) de synthèse a été transmis à la mairie le 20 juillet 2026. Les observations formulées par le public ne soulevant aucune question nécessitant un éclaircissement de la part du maître d'ouvrage, la commune a été dispensée de produire un mémoire en réponse

V. Conclusions motivées et avis de la commissaire enquêteur

Au regard des éléments analysés et des observations recueillies, je formule l'avis suivant sur les différents aspects du projet :

A. 1. Sur la qualité du dossier et l'objet de l'enquête

Le dossier soumis à l'enquête publique s'est révélé complet, clair et parfaitement accessible au public. La note de présentation a permis de comprendre aisément les enjeux d'un sujet très technique. L'objet de l'enquête — la mise en concordance du cahier des charges de 1933 avec le PLU en vigueur — est pleinement justifié. Il s'inscrit dans le cadre légal de l'article L. 442-11 du Code de l'urbanisme et répond à un véritable besoin de clarté juridique pour la commune et les colotis.

B. 2. Sur le bien-fondé de la mise en concordance

J'émetts un avis favorable sur cette démarche. La superposition de règles d'urbanisme privées (devenues caduques mais produisant encore des effets civils) avec les règles publiques du PLU créait une dualité source d'insécurité et de complexité lors des demandes d'autorisation de travaux. Cette mise en concordance permet de purger le droit applicable de ses redondances et d'offrir un cadre unique, lisible et sécurisant pour tout futur projet au sein du périmètre.

C. Sur le contenu du nouveau cahier des charges

Le toilettage du cahier des charges, qui passe de 24 à 14 articles, est pertinent et mesuré. Les suppressions ont ciblé avec précision, les règles purement architecturales et d'occupation des sols, dont la gestion relève aujourd'hui exclusivement du PLU. Ce document recentré préserve néanmoins l'« esprit du lotissement », en maintenant les règles fondatrices relatives au civisme, au bon voisinage et à la gestion des espaces.

D. Sur l'atteinte à l'environnement

Le projet soumis à enquête consiste en une modification purement juridique et administrative des documents régissant un lotissement existant. Il n'implique, par lui-même, aucune réalisation de travaux ni aménagement immédiat. Par conséquent, cette mise en concordance ne génère aucune atteinte ni incidence négative sur l'environnement. Les éventuels futurs projets de construction sur ce secteur resteront, de toute façon, strictement encadrés par les dispositions environnementales du PLU actuel.

E. Sur le déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée dans le strict respect de la réglementation en vigueur (affichage, délais, parutions légales). Le climat est resté serein tout au long de la procédure.

Si la participation du public s'est avérée très faible (3 observations écrites, 4 visites), cela traduit davantage une absence d'opposition et d'inquiétude vis-à-vis d'une procédure administrative de régularisation plutôt qu'un manque d'information.

VI. Avis de la commissaire enquêtrice

Considérant que :

- La procédure s'est déroulée de façon régulière ;
- Le projet de mise en concordance met fin à une ambiguïté juridique et simplifie les démarches des propriétaires ;
- Les intérêts des colotis sont préservés à travers le maintien des règles de vivre-ensemble ;
- Le projet n'engendre aucune nuisance environnementale ;

J'émet un AVIS FAVORABLE sans réserve au projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement « TREPORT COTEAU » avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune du Tréport.

Fait à Mont Saint Aignan le 3 aout 2026

La commissaire enquêtrice

Annie TURMEL

