

Le 18 novembre 2022



JMP EXPANSION

57 rue de Chartres

78 610 LE PERRY EN YVELINES

Participation citoyenne : Catherine FACHE

Pôle Attractivité et Grands Projets : Estelle BOURCIER

BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE au Permis de Construire

Projet de création de 57 logements sur un terrain sis Rues Jacques Prévert et Paul Eluard - Ancien Centre Commercial sinistré de la Belle Etoile par JMP Expansion.

Le conseil municipal a délibéré le 20 juillet 2020 afin que les projets concourant à créer 10 logements ou plus soient soumis à concertation préalable, conformément à l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme modifié par l'article 170 de la loi ALUR (Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové publiée au Journal Officiel du 26/03/2014). Cet article de la loi ALUR a introduit la possibilité de mise en place d'une concertation préalable avant le dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme aux projets public ou privé soumis à permis de construire ou à permis d'aménager.

Le but recherché est de développer la concertation et la participation du public dans les décisions relatives à l'urbanisme et de diminuer le risque de contentieux en aval. Ainsi le maître d'ouvrage pourrait adapter son projet en fonction des observations et propositions formulées par le public avant le dépôt du permis. Permettre au public de formuler ses observations ou propositions avant le dépôt du permis de construire contribue à améliorer la qualité du projet et donc à renforcer leur acceptabilité.

Le 29 septembre 2022, le promoteur JMP Expansion a demandé d'organiser la concertation préalable dans le cadre d'un projet de 57 logements sur un terrain sis Rues Jacques Prévert et Paul Eluard - Ancien Centre Commercial sinistré de la Belle Etoile.

1. Organisation de la concertation

Par délibération du 10 octobre 2022, le Conseil Municipal a défini les objectifs poursuivis et les modalités d'organisation de la concertation. Ce même jour, le Conseil Municipal a acté les dates de la concertation préalable, à savoir du lundi 17 octobre 2022 au vendredi 4 novembre 2022 (inclus).

Les objectifs poursuivis par la concertation ont été :

- De développer la concertation et la participation de l'ensemble des acteurs dans les décisions relatives à l'urbanisme ;
- De créer la possibilité pour les usagers de consulter et de réagir par voie numérique ;
- D'inciter un échange entre le maître d'ouvrage et les riverains du projet sur la meilleure façon de limiter les nuisances du projet susceptibles d'être occasionnées au voisinage avant le dépôt du permis ;
- De saisir les associations locales qui pourront rendre un avis ;
- D'étendre et d'adapter les modalités d'affichage et de communication informant de la tenue de la concertation préalable ;

Cette concertation a pris la forme suivante :

Les moyens d'information suivants ont été utilisés :

- Une réunion publique de présentation du projet par le promoteur le mercredi 19 octobre 2022 à 18 h30 pour poser les questions ;
- La consultation d'associations en lien avec les enjeux du projet du promoteur : C.L.C.V. (Consommation Logement Cadre de Vie)/ D.L.L.C. (Droit des Locataires et Loisirs Culturels) / M.H.V.N. (Montivilliers Harmonie Vie et Nature) – mail et courrier d'invitation envoyés le 11 octobre 2022 ;
- La mise en ligne du dossier technique du projet du promoteur sur le site Internet de la Ville de Montivilliers lundi 17 octobre 2022 au vendredi 4 novembre 2022 (inclus) (<https://ville-montivilliers.fr>) ;
- La possibilité pour les usagers d'adresser leurs remarques ou contre-proposition par voie électronique (mail) sur une adresse dédiée (concertation-urbanisme@ville-montivilliers.fr) ;
- L'affichage d'un avis à l'entrée de la mairie et à l'entrée du pôle Cadre de Vie, rue Raoul Dufy;
- L'affichage d'un avis sur le lieu du projet par le maître d'œuvre ;
- Une information effectuée dans les boîtes aux lettres des riverains au contact immédiat de l'opération par le maître d'œuvre ;

Les observations du public ont été consignées dans deux registres destinés aux observations ou propositions de toute personne intéressée pendant la concertation du lundi 17 octobre 2022 au vendredi 4 novembre 2022 (inclus), en mairie et au pôle Cadre de Vie aux heures et jours habituels d'ouverture.

2. La réunion publique

Nombre de participants : 40 habitants – 3 Associations concertées (MHVN- CLCV- DLLC) - Elus et Techniciens

Mot d'accueil de M. LE MAIRE.

Ordre du jour :

- Présentation de JMP-EXPANSION
- Les enjeux
- Plan de masse de l'opération
- Descriptif du programme immobilier
- Planning

Thèmes abordés lors des échanges :

Thème	Les questionnements des Habitants :	Les réponses amorcées :
<p>L'école Marius Grout : -Les nuisances liées aux travaux</p> <p>- fermeture de l'école Marius</p>	<p>Enseignantes : Face aux nuisances sonores liées aux futurs travaux et aux troubles de la concentration de certains enfants, les enseignantes questionnent les modalités possibles pour réduire l'impact : mur anti bruit, double vitrage...</p> <p>Habitante : Une habitante questionne M. LE Maire après avoir entendu parler de la fermeture de l'école MARIUS GROUT.</p>	<p>Par les techniciens de la Ville : La Ville peut être un intermédiaire de dialogue de par son expérience sur la problématique avec notamment la construction du nouveau centre commercial à proximité du Collège de la Belle Etoile où lors du travail de terrassement, la période avait été optimisée par des échanges entre la Ville- l'Education Nationale et le promoteur.</p> <p>Par M. LE MAIRE : L'Ecole MARIUS GROUT accueille 230 élèves. Elle ne sera donc pas fermée. Il s'agit d'une rumeur complètement infondée.</p>
<p>La typologie des logements et la venue de familles:</p>	<p>Habitants : La typologie des logements n'apporte pas de famille, « ce n'est pas avec des T2 que vous allez accueillir des familles »</p>	<p>Par le Promoteur : La décomposition du nombre d'habitants et d'enfants et difficile à établir.</p> <p>Par les élus : Beaucoup de demande recensées par le CCAS pour des T2 mais la ville n'en dispose pas. On constate également sur le quartier de la Belle étoile que de grands pavillons sont occupés par des personnes vieillissantes qui n'ont plus d'enfants. Il est donc envisageable que ces personnes vendent leur pavillon pour intégrer des logements plus adaptés et ainsi faciliter le parcours résidentiel.</p>
<p>Imperméabilisation des sols :</p>	<p>Association concertée : Les places de parking végétalisées sont représentées en vert au même titre que la pleine terre. Elles seront vertes dès lors</p>	<p>Par le promoteur : Il y aura bien une augmentation de la pleine terre, on passe de 1139m² à 1640m². Les places de stationnement perméables représentent 1397m².</p>

	qu'elles seront libres, mais au quotidien ce ne sera pas du vert (véhicules stationnés).	L'opération est plus vertueuse. ²
Parkings : -Parking (ordre général)	Association concertée : Est-il envisageable d'avoir quelques parkings souterrains ?	Par le promoteur : Implanter le stationnement en souterrains est très impactant pour l'écologie avec le maniement des terres. D'autre part, le projet ne peut pas supporter le surcout qui serait lié au stationnement en sous-sol
-Parking dit « visiteurs »	Association concertée : Sur le projet présenté, le parking visiteurs est privé. Il faut supprimer des arbres. Est-il envisageable de l'externaliser ou de revoir son aménagement en longitudinal plutôt qu'en face à face ?	Par le promoteur : Nous prenons en compte la remarque d'éviter de couper des arbres en retravaillant la forme du parking visiteurs. D'autre part, il y aura plus d'arbres à terme, les essences seront travaillées avec un paysagiste pour qu'elles soient adaptées à la région.
- Parking dit « poche »	Habitants : Qu'est-ce qu'une poche de parking ? Echanges entre habitants : - Le parking actuel est très bien, c'est sacrifier les enfants de l'école Marius Grout que d'enlever ce parking. » - Des personnes prennent des contresens, la vitesse y est parfois excessive, les personnes reculent en voiture avec des enfants à proximité. Un accident à déjà eu lieu.	Par un technicien : Le sens de circulation est à travailler, c'est sciemment que ce lieu n'a pas été appelé parking. Par le promoteur : Il n'y a plus de raison de maintenir ce parking, les discussions peuvent avoir lieu à d'autres endroits.
Energie	Habitant : Quelle énergie dans les logements ? Association concertée : Est-il envisageable de mettre des panneaux photovoltaïques sur les toits ?	Par le promoteur : Mode d'énergie non connu à ce jour et sera travaillé avec les bureaux d'étude au vu des normes environnementales très contraignantes. Par le promoteur : Pourquoi pas, c'est vertueux mais à étudier avec les bureaux d'étude.

3. Remarques et inquiétudes du public

Aucune observation a été inscrite dans le registre, un (1) mail a été annexé et deux (2) courriers émanant d'une association ont été joints au registre de la Mairie.

3.1 Modes doux

Est-il prévu un aménagement pour les piétons et pour les vélos pour circuler autour de l'école Marius Grout, le projet étant ouvert ?

Des sentes piétonnes, des emplacements pour les vélos (abris et accroches sécurisés) ?

La ville prévoit -elle des pistes cyclables pour rejoindre le centre-ville dans cette zone très densifiée ?

3.2. Typologie et gestion des logements

Y aura-t-il des logements en accession à la propriété et dans l'affirmative combien et quel type (T2, T3 ou T4) ?

3.3. Sécurité routière

C'est un projet qui me paraît très correct même si cela apportera beaucoup plus de passages de véhicules dans cette rue où les conducteurs roulent déjà très vite malgré la limitation de vitesse à 30Km/H. Y aura-t-il quelque chose de prévu à cet effet ?

4. Les propositions du public

Les propositions visent à insérer le projet dans les critères de développement durable et à être précurseur des principes retenus pour l'Eco Quartier :

4.1. Insertion dans le quartier

Le projet de 57 logements est présenté comme ouvert, sans clôture - Il est important que cette résidence reste ouverte sur le quartier (afin de ne pas mettre les résidents en vase clos). Un engagement en ce sens devrait être écrit dans les documents contractuels.

4.2. Paysage et Cadre de Vie

En aucun cas, les stationnements perméables ne peuvent être comptés comme des espaces verts. Les plans représentent les places de parking en vert (1397 m²). Dans la réalité, ces espaces seront occupés par des voitures ... Même si ces emplacements sont perméables, ils ne représentent pas un plus pour le cadre de vie et le paysage urbain des riverains. Les espaces dits en terre pleine ne totalisent que 1640 m² et sont émiettés en bout d'immeuble ou de parkings, ils ne sont pas exploitables pour apporter un paysage verdoyant aux riverains - La réalisation de la moitié des parkings en souterrain permettrait de créer des noues végétalisées bénéfiques à la biodiversité et au cadre de vie des riverains et également des sentes piétonnes traversantes depuis la rue Jacques Prévert jusqu'à l'école Marius Grout, facilitant ainsi l'accès des enfants à l'école dans un cheminement piétonnier en toute sécurité et non sur un espace dédié aux voitures.

4.3. Transition écologique énergétique

Sur les toitures, il serait souhaitable d'installer des panneaux photovoltaïques (autoconsommation).

4.4. Stationnement

Il semble plus pertinent que le parking visiteur 18 places du projet soit public, donc ouvert et régulé par un système de type zone bleue : cela permettrait la dépose des enfants en journée à l'école et une utilisation nocturne et le week-end par les riverains. Ceci n'enlèverait rien aux propriétaires du projet puisqu'ils auraient accès pour eux-mêmes et pour leurs visiteurs à ce parking.

Deux parkings publics de part et d'autre de l'école diviseraient les flux entre les rues Paul Eluard et Jacques Prévert.

4.5. Stationnement et espaces verts

Un moyen de conserver un peu plus d'espaces verts autour du projet serait de limiter l'empiètement du nouveau parking 18 places sur la coulée verte, en mettant les 18 places en continu (le long des logements intermédiaires) et non face à face, comme proposé actuellement. Plus d'arbres pourraient alors être sauvés (3 sur les 4) et même plantés, et plus de verdure pourrait exister devant le bâtiment intermédiaire, au niveau de la coulée verte.

Il serait souhaitable que les arbres de ce projet soient répertoriés dans le cadre du projet du PLUi afin d'être protégés à l'avenir

4.6. Trame verte

Au niveau de la ville, dans quelle logique globale de trame verte s'inscrit la composition de ce projet ? Il serait intéressant de recréer des continuités plantées végétalisées pour favoriser la biodiversité.

5. L'après concertation

Le présent bilan de concertation établi par l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis est remis à JMP Expansion dans le délai maximum de vingt et un jours à compter de la date de clôture de la concertation, soit au plus tard le 25 novembre 2022.

Le maître d'ouvrage expliquera dans un document comment il a pris en compte les observations et propositions ressortant du bilan (en application de l'article R. 300-1 du Code de l'Urbanisme).

Le maître d'ouvrage joindra au permis de construire (conformément à l'article R. 431-16 du code de l'Urbanisme), le bilan de la concertation réalisée en application de l'article L. 300-2 et le document établi par le maître d'ouvrage pour expliquer les conséquences qu'il a tirées de ce bilan.

Le projet pourra être modifié pour tenir compte des observations ou propositions du public mais devra rester sans discordance manifeste avec le projet initial soumis à concertation.

Un permis de construire est autorisé sous réserve des droits des tiers, c'est-à-dire que le service instructeur ne peut prendre en compte les répercussions du projet en termes de perte d'ensoleillement, de vis-à-vis ou de dévaluation des biens voisins. Toutefois toute personne se sentant lésée peut effectuer un recours à l'issue de la décision intervenue au permis de construire.

Montivilliers, le

Jérôme DUBOST

Maire



