Le 4 juillet 2023

Ville de Montivilliers

SAS PIERRE RENAISSANCE
1 Rue Faubourg Saint honoré
75008 PARIS

Participation citoyenne : Catherine FACHE
Pôle Attractivité et Grands Projets : Estelle BOURCIER

BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE au Permis de Construire

Projet de création de 21 logements et transformation de locaux d'activités en pôle Santé sis 1 Rue de la commune 1871

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 5 mai 2023, la SAS Pierre Renaissance a demandé d'organiser la concertation préalable dans le cadre d'un projet de 21 logements et transformation de locaux d'activités en pôle santé sur un terrain sis 1 Rue de la Commune 1871.

1. Organisation de la concertation

Par délibération du 15 mai 2023, 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 mercredi 14 juin 2023 au mercredi 28 juin 2023 (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 14 juin 2023 à 19h00 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)

- La mise en ligne du dossier technique du projet du promoteur sur le site Internet de la Ville de Montivilliers mercredi 14 juin 2023 au mercredi 28 juin 2023 (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 mercredi 14 juin 2023 au mercredi 28 juin 2023 (inclus), en mairie et au pôle Cadre de Vie aux heures et jours habituels d'ouverture.

2. La réunion publique

Nombre de participants : 12 habitants – 3 Associations concertées (MHVN- CLCV-DLLC) - Elus et Techniciens

Mot d'accueil de M. LE MAIRE.

Ordre du jour :

- Présentation de SAS PIERRE RENAISSANCE
- Genèse du projet
- Localisation du projet dans la ville
- Le projet
- Les Façades
- Le stationnement – résidents

Compte rendu des échanges :

Comment on rentre dans l'immeuble ?	Entrée au niveau du portail actuel – rue des grainetiers.
Plan de masse – Quelle est la distance entre le premier bâtiment et le projet.	Environ 8 mètres, la largeur d'une rue.
PIERRE RENAISSANCE est propriétaire de l'allée (servitude). Sous cette servitude, tous les câbles de la société Orange passent. Comment allez-vous faire ?	Aucune intervention n'est prévue sur cette servitude, une discussion est en cours sur le devenir de la servitude.
Habitante, rue des grainetiers : quel sera l'impact en terme de luminosité sur nos logements au vue de la proximité des bâtiments ?	I y aura un vis-à-vis. Nous sommes en centre-ville. L'axe d'ombrage (45°)est respecté pour la préservation de la luminosité pour tous.
Les inondations : Les collectifs, rue des grainetiers, disposent de garages en sous-sol. Dans la plupart du temps, on ne s'en sert pas. Comme évoqué en Conseil Municipal, il y a un problème de stationnement à Montivilliers.	Rappel de la règle du Plan Local d'Urbanisme – Gestion des inondations
Où sera le stationnement du Pôle Médical ?	Plusieurs hypothèses sont à l'étude – actuellement en négociation. Ne peut pas se prononcer. Une solution sera apportée en amont de la demande d'urbanisme.
Quid des personnes avec enfants – mobilité réduite qui se rendront au pôle médical ?	Un dépose minute est prévu.
Combien de places de stationnements seront dédiées aux professionnels de santé ?	Aujourd'hui, 16 cabinets mais les professionnels de santé ne seront pas toujours tous présents en même temps. L' étude est faites en conséquence.

Comment s'assurer que les places des résidents ne seront pas occupées par des non-résidents ?	Des « stop-car » seront positionnés sur les places des résidents.
M. LECACHEUR : quand on va au kiné – pas forcément transporter en ambulance – combien de dépose-minute ?	Les places visiteurs peuvent permettre des déposes-minutes.
La problématique du parcours résidentiel, les séniors vivent dans des pavillons. Il faut en ce sens prévoir des grands logements (80m2) pour permettre de libérer ces pavillons qui quittent leurs logements ne vont pas rentrer dans un T2 – recherche le même confort sans le jardin. Manquent des grands appartements à MT	M de la Rochefoucauld : notre expérience montre l'inverse. Mme SIBILLE insiste sur le manque de T2 et la demande de ce type de logements par des séniors. M.de La Rochefoucauld précise que l'achat se fait sur plan. Nous pouvons adapter les typologies aux demandes demande. En cela le programme répond à cette problématique.
C'est un projet de construction de logements mais pas du pôle santé – pourquoi y adosser une barre d'immeuble ?	Monsieur le Maire rappelle que la concertation préalable porte sur la construction des logements. C'est le résultat d'heures de travail et d'échanges avec PIERRE RENAISSANCE. IL est rappelé que le pôle médical comprendra 16 cabinets et les professionnels de santé sont en pleine réflexion sur le montage. Monsieur le Maire précise qu'il restait une parcelle à la Belle Etoile, jouxtant le nouveau centre commercial. Lors du mandat précédent un projet prévoyait un cabinet médical au rez-de-chaussée et des logements à l'étage. Les médecins qui se sont installés ne souhaitaient pas exercer dans cette configuration. Elles ont acheté la parcelle pour construire leur cabinet médical. Là encore de nombreux échanges ont eu lieu avec la Ville et les médecins pour mener à bien ce projet d'installation de professionnels de santé. Monsieur de la Rochefoucauld explique que la construction des logements permet de trouver un équilibre financier avec la réhabilitation du bâtiment ORANGE
Quel est le prix au m²	A ce stade, le prix au m² n'est pas défini. L'important étant de trouver un prix à l'équilibre de l'opération.
N'y a-t-il pas un risque d'interférences des ondes entre les serveur téléphone et les instruments du cabinet médical ?	Il n'y a pas de problème. Etant donné qu'il n'y a pas d'antennes qui émettent des ondes puissantes

Question d'un élu : d'ici 2032 ORANGE annonce la fin du cuivre donc cet équipement résiduel est amené à disparaître – L'avez-vous anticipé ?	Oui – il est prévu d'acquérir l'espace résiduel pour agrandir le pôle médical.
Qu'en est-il du calendrier ?	Il y a une vraie volonté de travailler ensemble – Dès que les réponses seront apportées à toutes les questions et qu'il y aura une cohésion de la population, PIERRE RENAISSANCE soumettra 2 demandes d'autorisation d'urbanisme, une pour chaque bâtiment. D'ici fin septembre les demandes de permis seront déposées. En comptant 5 mois d'instruction + le délai de recours des tiers et l'autorisation du Préfet, il est espéré un démarrage du chantier entre septembre et décembre 2024 pour une livraison fin 2025
Quand saurons-nous pour le parking du pôle médical?	Avant le dépôt des autorisations
Le « look » du bâtiment est très bien mais je constate qu'il n'y a pas de lucarnes donc cela signifie qu'il n'y a pas de combles aménagés ?	Effectivement il pourrait être envisagé de faire des greniers – Cette suggestion serait à formuler auprès de la mairie étant donné qu'il n'y a pas de caves.
Vous faites apparaitre des nouvelles plantations le long du bâtiment – pourtant c'est étroit	Non il y a la place pour de nouvelles plantations. M. BARDIN expose qu'il souhaite travailler au plus avec les entreprises locales

3. Remarques et inquiétudes du public

Aucune observation a été inscrite dans les registres, quatre (4) mails émanant d'habitants ont été joints au registre du Pôle Cadre de Vie.

3.1 Les questions liées aux stationnements

3.1.a Le stationnement des résidents :

Trente-cinq places de stationnements dites perméables, hors 13/14 places sont dans l'enceinte du bâtiment, leur perméabilité s'en voit réduite ?

La surface du local prévue pour stationner 10 vélos est trop juste. La porte du local empiète sur une des places, 1 place semble donc difficilement utilisable ?

3.1.a Le stationnement du pôle santé :

Le parking de la gare étant saturé en journée :
Quels stationnements prévus au-delà de la place dépose minute pour les médecins, les patients, les transports médicaux au sein de la propriété ?

Que ce soit pour les résidents, les médecins, les patients où se situent les places PMR ?

3.2 Transitions écologique et énergétique :

Comment les eaux de pluies seront-elles récupérées ?

L'ancienne voie d'accès au central téléphonique est entièrement imperméable, où ira l'eau de pluie ?

Où seront situés les panneaux photovoltaïques ?

Le frêne (+ de 100 ans) situé à l'angle de la propriété sur le terrain appartenant à la ville n'apparait pas sur les plans, quel est son devenir ? Est-il possible de le recenser ?

3.3 Réseau électrique et téléphonique :

Sous l'ancienne voie d'accès ou à proximité immédiate, court un réseau complet d'alimentation électrique (à partir du transformateur situé en bordure de la rue de la Commune) et de « liaisons téléphoniques » qui rejoint le central à partir de l'extrémité de cette voie. Ce réseau questionne, d'une part car il n'apparait pas sur les plans et d'autre part car on peut supposer qu'il passe à l'endroit où les 21 logements seront construits ?

3.4 Plan et échelle :

A moins de connaître parfaitement les lieux, la seule photo figurant dans ce paragraphe ne permet pas de mesurer l'impact du projet sur l'ensemble de son environnement immédiat, il s'agît là d'une insuffisance manifeste dans un dossier de permis de construire; il semble d'ailleurs que le dessin figurant sous la photo ne lui corresponde pas en ce qui concerne l'orientation et l'échelle (par exemple, il ne devrait pas y avoir de «vert» entre le coin du bâtiment existant de gauche et celui du projet). Sur le dessin, l'éloignement apparent des deux bâtiments n'est pas non plus conforme à la réalité : il n'y a que 4,75 mètres entre l'ancien et la partie basse du nouveau (en limite de propriété) et 9,56 mètres entre les deux parties R+3+C. Ceci risque de poser des problèmes au niveau de l'ensoleillement.

La distance entre le bâtiment construit (21 logements) et la lézarde est surprenante, le plan est-il à l'échelle ?

3.5 Cadre de Vie :

3.5.a Le stationnement du pôle santé :

Le pignon droit (aveugle) du bâtiment, tel qu'il apparait est particulièrement disproportionné eu égard au bâtiment antérieur (sur la gauche). On ne peut pas dire qu'il y ait une quelconque harmonie dans l'ensemble et une véritable « intégration du projet dans son environnement ambiant »

3.5.b Nuisances diverses :

Pour les parcelles limitrophes, une construction de 17 m de hauteur et 17 m de largeur ne peut-elle pas impacter les propriétés voisines (nuisances sonores, quiétude…) ?

3.5.c Limite de propriété :

Il semblerait qu'une haie de laurier avec une parcelle limitrophe ait disparue des plans.

4. Les propositions du public

Une interrogation majeure qui découle dudit projet ; à savoir le volet circulation et stationnement. La rue dessert tout le quartier: de la gare jusqu'au bout de la rue Victor Lesueur, et force est de constater que les activités de l'AMISC et de l'AFGA entrainent déjà une grande fréquentation automobile à certains moments de la journée, des voitures roulent trop vite dans cette rue relativement fréquentée (récemment un chat a été écrasé par un véhicule de secours et d'incendie) et nombre de piétons notamment des lycéens passent ici pour rejoindre le lycée à travers le parc des salines et la sente aux eaux.

La modification du stationnement de la rue, à savoir le rendre unilatéral en épi afin de réduire la largeur de la chaussée dans le but de ralentir la circulation est-il envisagé ?

Pour éviter d'augmenter le volume de la circulation automobile dans la portion de la rue entre la maison de l'enfance et la barre d'immeuble d'Habitat 76, est-il possible d'aménager un retour via le parking pour que les usagers du pôle de santé repartent le cas échéant vers la rue de la commune 1871. Pour ce faire, peu de travaux: créer un bateau et supprimer une place de stationnement, peut être également sacrifier ou déplacer un arbre juste en face de la parcelle objet du projet susvisé.

5. L'après concertation

Le présent bilan de concertation établi par l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis est remis à la SAS PIERRE RENAISSANCE dans le délai maximum de vingt et un jours à compter de la date de clôture de la concertation, soit au plus tard le 15 juillet 2023.

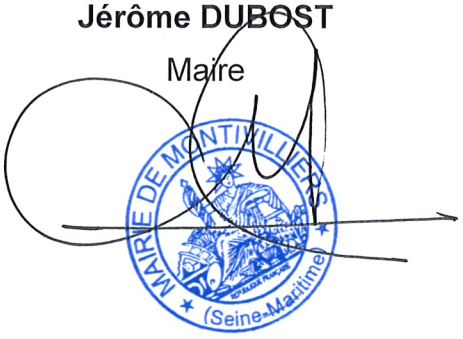
Le maître d'ouvrage expliquera dans un document comment il a pris en compte les observations et propositions ressortant du bilan (en application de l'article R. 300-1 du Code de l'Urbanisme).

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