

Nombre de participants : 32 personnes : habitants, associations concertées, élus et techniciens

Début de réunion à 18h40

Mot d'accueil de M. LE MAIRE.

Ordre du jour :

- Présentation de OPTIA – SCCV Verdia
- Rappel de l'historique du projet ;
 - acquisition en 2019,
 - première concertation préalable en 2021 pour 30 maisons,
 - deuxième concertation préalable en 2022 pour 26 maisons en locatif social par Logeo Seine, puis Permis de Construire pour 24 maisons en 2022, avorté en 2023,
 - troisième concertation, le projet actuel.
- Présentation du projet : projet d'un permis d'aménager, « opération de lotissement », 5 parcelles de terrains à bâtir libre choix de constructeur pour accueillir une maison et 3 parcelles qui peuvent accueillir des maisons jumelées. 425 m² moyen par parcelle (300 m² pour les plus petites parcelles et 680 m² pour les plus grandes parcelles)

Le projet consiste à découper des parcelles et à viabiliser, réaliser la voirie et les réseaux. Chaque acquéreur déposera son permis de construire et choisira son constructeur sur la base du règlement actuel de la commune et sur la base d'un règlement de lotissement qui pourrait être plus restrictif.

Le règlement du Permis d'Aménager n'est pas prévu pour l'instant, il pourra être le fruit de la concertation préalable.

Des riverains ont eu proposition d'acquérir des « bouts » de parcelles pour gagner en aisance, cela a permis de trouver des solutions gagnantes pour les riverains et le promoteur sans compromettre le projet.

Compte rendu des échanges :

<u>Habitant</u> : remercie M. LEBEAUX sur les éléments partagés et sur les explications du projet. Je n'ai pas de question, car on en a discuté, je veux souligner qu'ayant participé aux deux précédentes concertations, OPTIA a tenu compte d'un certain nombre de remarques, densité...il y a aussi les travaux complémentaires réalisés pour la cavité, je suis satisfait et je vous remercie pour la qualité des échanges et les précisions.	<u>OPTIA</u> : merci.
---	-----------------------

<u>Habitant</u> : est-ce que la cavité est réellement levée ?	<u>OPTIA</u> : cela a fait l'objet d'une des raisons du désengagement de LogeoSeine. Probablement sur un événement il y avait encore un vide qui apparaissait. Cela a été confronté entre CEREMA et Technosol. Les zones déterminées par LogeoSeine ont été à nouveau comblées. Le coût des derniers comblements/études/sondages a coûté moins de 40 000 euros. Souhait d'aboutir sur ce projet pour Optia qui a déjà dépensé au total 950 000 euros (acquisition, étude, comblement). Si la SCCV Verdia en capacité de réaliser ce projet, le coût des viabilisations, 300-350 000 euros. La vente va rapporter un peu moins de 1.2 million, donc à priori un déficit de cette opération. Le schéma d'aménagement fait que le vide en question comblé et rempli est situé au niveau de la zone de retournement, ce schéma a été validé par CEREMA. Le comblement a été fait en décembre dernier, avec l'injection d'un peu moins de 20 m3 de béton.
<u>Habitant</u> : si Technosol revient, trouvera-t-il une énième cavité ?	<u>OPTIA</u> : technosol ne reviendra pas, car CEREMA a refait des études et rapports. Pour tout projet de construction il y aura une étude de sol qui sera menée par les futurs preneurs, cela sera mentionné dans l'acte notarial et l'historique sera donné. Les vides étaient à 30-40 mètres, donc tout ce qui a été fait depuis deux ans prémunit de problèmes à venir.
<u>Habitant</u> : quelqu'un va dire il n'y a plus d'indice de cavité ?	<u>OPTIA</u> : La Mairie a pris un arrêté contradictoire pour retirer le Permis de Construire car elle avait la connaissance d'un indice d'inconstructibilité remis. <u>Mairie</u> : LogeoSeine aurait pu proposer des mesures de comblement et une géogrigille, cela aurait permis de ne pas retirer le Permis de Construire, mais ce n'est pas ce qui a été choisi. Dès que la Ville disposera de l'étude CEREMA avec les préconisations de rayon d'inconstructibilité remanié, ce rapport sera soumis à la DDTM (M. QUINIOU) pour validation, ensuite le rayon sera revu. Il est important de souligner que les indices de cavité restent, même s'ils ne génèrent pas d'inconstructibilité car cet élément est important pour l'instruction des autorisations. Il est certain qu'avec le dernier comblement effectué, il n'y aura plus de rayon

	d'inconstructibilité sur les propriétés limitrophes déjà existantes.
<u>Habitant</u> : résidant de l'allée Berthe Morisot, j'ai une question sur l'état de la clôture, nous sommes satisfaits car il y a eu l'entretien de la haie, mais cela a endommagé certains poteaux et des trous permettent de passer à travers la clôture	<u>OPTIA</u> : il y avait deux solutions, soit un entretien au coupe bordure, à refaire à nouveau dans 3 mois, soit un profond nettoyage. La solution retenue a été le profond nettoyage, avec retrait des branchages. J'ai constaté que la clôture est en mauvais état...il faudra dans le cadre du projet reclôturer. Soit on laisse aux 3 acquéreurs concernés le choix de faire sa propre clôture au risque que ce ne soit pas uniforme, sauf si on impose. On peut aussi faire quelque chose de temporaire. En effet ce n'est pas esthétique et cela peut créer un passage entre l'allée et la rue Matisse. Dans les précédentes réunions publiques, il y avait l'idée de créer un passage dans l'allée. Logeo a rapporté que les copropriétaires avaient refusé cet accès, cette demande a été faite par mail par OPTIA, nous en avons donc tenu compte.
<u>Habitant</u> : concernant la clôture mitoyenne on parle de quelle temporalité ?	<u>OPTIA</u> : ce sera à la fin des travaux, sinon elle risque d'être endommagée.
<u>Habitant</u> : je vous informe et c'est important, qu'en limite de la propriété il y a un drain qui court	<u>OPTIA</u> : on le voit bien sur le plan, nous l'avons à connaissance. Concernant les travaux, les entreprises n'ont pas légitimité à venir chez vous.
<u>Habitant</u> : il y a une borne incendie sur la copropriété privée Allée Berthe Morisot, elle est privée et malgré cela les entreprises se branchent dessus	<u>OPTIA</u> : on va rappeler cela et imposer dans les réunions de chantier qu'ils ne se branchent pas dessus. Il y aura un suivi pour que cela soit tenu. Sachez également qu'il y aura un constat d'huissier et un référé préventif avant les travaux.
<u>Habitant</u> : on voit sur l'angle du lotissement un bassin de récupération d'eau de pluie, on espère ne pas avoir d'incidence sur le drain qui court le long, cela sature lors de forts orages	<u>OPTIA/AHMES</u> : le bassin est dimensionné en fonction de la capacité du terrain à infiltrer et de la surface imperméabilisée qui va générer de l'eau en surface. Cela prend aussi en compte le scénario des surfaces de toitures projetées. Chaque lot aura un massif drainant selon une pluie décennale avec trop plein dans le bassin. Puis un débit de fuite sur le bas du bassin avec un débit réglementaire et une surverse pour rejeter le surplus du bassin, orientés vers la voirie créée et non vers l'Allée Berthe Morisot.

<u>Habitant</u> : qu'est-ce que qui est prévu pour les piétons...et sur la sortie ?	<u>OPTIA/AHMES</u> : le PLU Impose une voirie à 5m de large minimum pour que deux véhicules se croisent. Il est prévu une voirie partagée, avec possibilité de marquage au sol pour indiquer la présence de chacun. Il peut y avoir une traversée à des endroits bien définis. Un talus va être arasé et nettoyé. Il était prévu un passage protégé surélevé sur la voie Départementale
<u>Habitant</u> : et si les sorties se faisaient plus au Sud de votre terrain	<u>OPTIA/AHMES</u> : nous étudions la possibilité d'avoir deux accès, cela est validé par le Département moyennant prescription. Il faut que cela soit revu avec la Département, la Ville et la conformité du PLU. Il est important de souligner que pour la parcelle accédant par le même accès, il y aussi la question de la servitude et le besoin d'intégrer ou non la copropriété. Nous en rééchangerons en fonction des retours.
<u>Habitant</u> : pour les ordures ménagères, est ce que le camion entre dans le lotissement ?	<u>OPTIA/AHMES</u> : ici la placette de retournement n'a pas été dimensionnée pour, donc il y a une aire de dépôt des bacs OM à l'entrée de l'opération. Il faudra éventuellement revoir l'emplacement en fonction du « double accès ».
<u>Habitant</u> : quelle est la hauteur possible des constructions au faitage ?	<u>OPTIA</u> : aujourd'hui c'est le règlement du PLU. <u>Mairie</u> : il est possible dans le règlement du Permis d'Aménager d'imposer des reculs ou d'imposer des zones pour les constructions, sur cet angle il serait bien que cela puisse être envisagé au regard de la proximité avec la maison existante. La Ville est très vigilante à Montivilliers et met des règles contraignantes. Le règlement de lotissement/permis d'aménager peut avoir un intérêt à contraindre à ce que cela reste sur l'esprit pavillonnaire, ce qui permet l'esprit du quartier. La Ville soutient ce principe d'adapter.
<u>Habitant</u> : je me demandais si c'était possible qu'un promoteur achète les parcelles 67 et fasse 3 maisons en ligne	<u>OPTIA</u> : ce n'est pas possible car c'est OPTIA qui commercialise. Il y aussi le règlement qui contraint avec les possibilités de construire sur les limites, en effet la grande parcelle actuelle va être divisée en petite parcelles, c'est l'objet du permis d'aménager. Le nombre maximal de logement sera mentionné dans le permis d'aménager. Ce qui n'est pas maîtrisé c'est ce qui sera fait en style architectural. Optia voit s'il est possible d'avoir un architecte conseil pour le projet afin d'avoir un projet coordonné esthétiquement

	<u>Mairie</u> : si il y a plus de logements, il devra y avoir une nouvelle concertation préalable
<u>Association concertée</u> : c'est nous qui sommes à l'initiative de la proposition du chemin piétonnier vers l'Allée. On trouve dommage que cela ne se fasse pas. Cela se passe dans le quartier des Lombards. Je comprends, il y a des gens non respectueux, mais nous trouvons cela dommage de ne pas pouvoir circuler à pied. C'est regrettable que les gens s'enferment dans leur pré-carré	<u>OPTIA/AHMES</u> : sur le premier projet avec beaucoup de maisons, on pouvait penser à un défilé constant. Il est vrai qu'aujourd'hui il y aura moins de maisons, donc moins de personnes. Mais il est vrai qu'en cas de dégradation ou de salissures, cela revient aux copropriétaires et nous comprenons la décision. <u>Copropriétaires</u> : au départ l'allée devait être publique et au dernier moment, la mairie de l'époque a décidé que ce serait privé. Les dégradations sont payées par les copropriétaires et au regard des agissements il n'y a pas d'autres solutions
<u>Habitant</u> : vous nous rappelez la hauteur des habitations dans le PLU	<u>OPTIA/AHMES</u> : 7 mètres à l'égout et 12 mètres au faitage. Pour mémoire à cet emplacement. C'est exactement ce qui peut rentrer dans le règlement, bloquer à 8 mètres au faitage par exemple. On partira sur quelque chose de plus cohérent. <u>Mairie</u> : on a intérêt à aboutir sur des règlements de lotissement. L'immense majorité des pavillons c'est un RDC et un comble aménagé. Ce serait bien que l'on évite deux étages et au-dessus encore des combles, cela n'a pas sens.

Conclusion de Monsieur le Maire, c'est un projet privé et vous avez envie de bien faire les choses, je vous remercie d'avoir animé cette réunion et pour vos réponses.

Fin de la réunion à 20h15