

Réunion publique

« Eco-quartier, projet repensé »

16 mai 2023 – Centre social Jean-Moulin

Synthèse

Cette synthèse rassemble les éléments relatifs à la présentation du projet ainsi que les échanges, questions/réponses apportées aux participants.

Les objectifs de cette réunion publique :

- Présenter l'historique du projet, son évolution.
- Présenter une proposition de programme, les grands principes d'aménagement.
- Présenter la démarche de concertation.

Près de 80 personnes ont participé à cette réunion publique.

• Introduction de M. LE MAIRE :

Rappel de la genèse du projet : depuis presque 15 ans, on parle d'un projet mais plusieurs projets, car plusieurs versions en réalité (2009- 2010 : AEU et des échanges pour un projet à 1000 logements ; En 2014 volonté de revoir à la baisse ce nombre de logements, études et nouveau projet en 2018 (525 logements) puis lancement en décembre 2019 d'une procédure de concession d'aménagement ; Depuis 2020 : la procédure de concession d'aménagement est déclarée infructueuse au regard des candidatures reçues, jugée insuffisantes sur le volet des enjeux environnementaux notamment. Insuffisance de la concertation avec les habitants avant ce projet.

Reprise en charge du projet et des grands principes d'aménagement sous différents angles : urbanisme, finances, attractivité, environnement, agriculture urbaine et participation citoyenne...

Aujourd'hui, 16 mai 2023, a lieu la première réunion publique pour un projet repensé.

À ce stade, le projet a déjà coûté 6 millions d'euros à la collectivité (achat du foncier, études des sols...). Il faut au minimum des recettes équivalentes pour ne pas impacter les finances de la Ville.

Autre enjeu majeur : il existe une forte demande de logements sur la commune (environ 250 demandes de logements non satisfaites selon les retours du CCAS et des professionnels de l'immobilier).

En parallèle de cette tension, nous perdons des habitants et des enfants dans les écoles.

Il faut donc renouveler et augmenter l'offre de logements mais aussi détendre la pression sur les prix et intégrer une mixité de logements sur ce nouveau quartier.

Des visites d'autres Eco-quartier ont eu lieu pour inspiration.

- **Retour sur la présentation du projet :**

Les différentes phases de la présentation du projet :

- **L'historique du projet (slides 3 à 6 de la présentation) :**

DIAPOSITIVE/3

Localisation :

Porte Ouest de la commune qui représente la transition entre espace urbanisé et espace rural.

Au Nord et au Sud de la route d'Octeville (RD31) pour la partie urbanisable – au Nord de la route de Fontaine la Mallet pour la partie agricole.

Objectifs :

Contribuer à l'attractivité de Montivilliers, répondre à la demande de logement et baisser la pression foncière.

Répondre à la nouvelle composition des ménages et proposer une offre diversifiée aux Montivillons contraints de quitter le territoire par manque de logements.

DIAPOSITIVE /4

Les évolutions du projet :

Dans le cadre du projet à 1000 logements sur 60 hectares, la Ville avait réalisé une approche environnementale de l'urbanisme et de nombreux ateliers, afin d'intégrer le volet environnemental dans ce projet.

En 2012, la Ville contractualise avec l'atelier Philippe MADEC pour réaliser les études de conception.

En 2014, suite à un changement d'équipe municipale, la Ville modifie son projet en passant de 1000 à 500 logements, toujours sur les 60 hectares selon une démarche Eco-quartier. Cet engagement dans la démarche Eco-quartier est contractualisé en 2017 en signant la charte avec l'architecte mandataire qui conçoit le projet.

En 2016, la Ville réalise un diagnostic archéologique de manière anticipée. Ce diagnostic a donné lieu à 3 zones de prescriptions de fouilles. Ainsi, si la ville décide de construire sur les 3 zones identifiées, elle devra réaliser des fouilles archéologiques en amont. Ces fouilles sont estimées à environ 1 450 000 € HT.

Le passage de 1000 à 500 logements sur la même superficie de 60 hectares engendre moins de recettes pour la Ville pour des coûts d'aménagement équivalents. La prescription de fouilles archéologiques oblige à réquisitionner la faisabilité financière du projet en l'état, amenant la Ville à réaliser une étude de programmation urbaine et de faisabilité financière.

L'étude expose différents scénarios pour le devenir du projet tout en préservant un équilibre budgétaire. En 2018, si la Ville cesse son projet d'Eco-quartier, le déficit d'opération est de l'ordre de 6 millions d'€.

En 2018, l'équipe municipale fait le choix de retenir un scénario de construction de 525 logements sur 34,5 hectares et non plus 60 en concession d'aménagement. La Ville demande à un aménageur de réaliser l'opération. C'est cet aménageur qui prend à sa charge les risques liés à l'opération.

La municipalité actuelle, en juillet 2021, fait le choix de ne pas donner suite à la concession d'aménagement lancée par l'ancienne équipe pour manque de concertation avec les habitants et le programme d'opération n'est pas assez ambitieux en terme de prise en compte de l'aménagement.

Après de nombreuses réunions de travail entre les élus et les techniciens, la Ville relance le projet d'habitat en extension du quartier de la Belle Etoile.

Ce soir, la Ville souhaite vous présenter les grands principes d'aménagement du nouveau quartier. A ce jour rien est encore arrêté et tout peut encore évoluer.

DIAPOSITIVE /5

Les contraintes techniques :

Dans l'élaboration de tout projet d'aménagement, il faut tout d'abord appréhender les contraintes techniques présentes sur site.

Sur le foncier appartenant à la Ville, il existe deux axes de ruissellement à l'Est et à l'Ouest. L'objectif sera donc de prendre en compte ces deux axes pour minimiser l'impact de l'imperméabilisation et même améliorer l'existant en matière de gestion des eaux de pluies.

De plus, le projet est traversé du Nord vers le Sud du Pipeline d'hydrocarbure qui impose une inconstructibilité de part et d'autre du Trapil. Cela permettra de créer une barrière végétale entre le quartier de la Belle Etoile et le nouveau quartier.

DIAPOSITIVE /6

Implantation de 3 fermes maraîchères :

1^{er} acte dans le projet d'Eco-quartier, la Ville a été la première à répondre favorablement à la sollicitation de la Communauté urbaine pour l'implantation de 3 fermes maraîchères avec la SCIC ceinture verte.

Cette implantation de 3 fermes maraîchères bio, en plus de répondre aux objectifs fixés dans la stratégie foncière agricole a vocation à :

- Permettre un maillage entre agriculture et urbanisme en œuvrant à la protection des terres agricoles, au maintien de l'emploi et en anticipant la transmission des fermes
- Favoriser une alimentation locale à travers l'installation de maraîchers et une restauration collective plus locale
- Favoriser une agriculture respectueuse des sols et des ressources naturelles, en mobilisant les outils fonciers.

Cela permet de laisser à l'agriculture des terres initialement prévues pour être urbanisées.

- **Présenter une proposition de programme, les grands principes d'aménagement**

(slides 7 à 12 de la présentation) :

Dans notre réflexion sur les grands principes d'aménagement, nous nous sommes posés la question de ce qui était bien et pas bien pour Montivilliers. Nous avons visité des éco-quartiers.

DIAPOSITIVE /7

Annnonce des grands principes d'aménagement. A ce stade, il ne peut y avoir de plan d'aménagement encore réalisé.

La zone représentée en jaune est vouée à l'agriculture. Deux placettes sont disposées sur la cartographie : une première située entre l'espace agricole et la partie constructible qui se veut être un endroit ouvert (type Halle). La deuxième, quant à elle, se situe sur la partie constructible et se veut être un espace de rencontre, de vivre ensemble, une structure existante que l'on délocaliserait...

La Ville souhaite par ce projet améliorer la qualité de vie et répondre à une forte demande de logements. Sera proposée dans ce futur quartier à forte identité paysagère une offre de 500 logements qui regroupera du logement collectif, intermédiaire et pavillonnaire.

À ce jour, sont urbanisables le Nord et le Sud de la route d'Octeville. Avec le travail que la Ville souhaite engager avec les habitants sera abordée la question de la densité, afin de rendre dans la mesure du possible des terres à l'agriculture.

Une barrière végétale sera créée entre la limite du quartier de la Belle Etoile et le futur quartier d'habitat. Cette barrière végétale permettra entre autres de gérer les eaux de pluies tout en améliorant le cadre de vie. Seuls des cheminements piétons et cycles seront réalisés pour raccorder le quartier existant et le futur quartier.

DIAPPOSITIVES /8-9

- Accès et desserte

Les photos et coupe que vous voyez sont des illustrations qui montrent vers quoi la Ville souhaite tendre dans son projet d'habitat.

Concernant les accès et voies de desserte, l'idée est de créer un quartier apaisé. L'accès au quartier se fera principalement via la route d'Octeville, à l'intérieur du quartier, les dessertes vers le quartier seront réalisées en fonction des usages et du programme de logements desservi.

L'idée est de créer des voies partagées à l'intérieur du quartier, où le piéton sera prioritaire. De plus, il est souhaité de réaliser des cheminements largement végétalisés qui permettront à la fois d'améliorer la qualité de vie, donner une identité paysagère au quartier, tout en répondant à la gestion des eaux de pluies et permettre l'adaptation au changement climatique.

Afin de permettre des déplacements sécurisés, requalification de la RD31 de façon apaisée avec la plantation de végétaux, un travail sur la piste cyclable est à penser. Une vigilance sera apportée à la consommation des espaces et coût financier. En ce sens, un travail sera mené avec le Département, le concessionnaire et avec la population.

DIAPOSITIVE /10

En matière de paysage, l'objectif est de minimiser l'impact de l'urbanisation sur l'environnement en laissant une place forte au paysage.

En créant des axes paysagers structurants qui accompagnent les voies de desserte, l'idée est de créer des corridors écologiques qui permettent le déplacement de la faune.

Il faut savoir que si les cheminements et le paysage sont correctement traités dans le cadre d'un projet d'aménagement, la biodiversité y est plus riche que sur des terres agricoles.

De plus, l'idée est de créer des espaces de transition entre la limite Nord et la limite Sud.

Concernant la gestion des eaux de pluies, l'idée est de favoriser l'infiltration des eaux de pluies sur place en respectant la topographie et l'écoulement naturel en mettant en œuvre des réseaux alternatifs aériens où les eaux de pluies transitent par des noues enherbées et des bassins plantés.

DIAPOSITIVE /11

- Démarche architecturale et typologie de logement

L'objectif est de créer une offre de logement qui favorise la mixité sociale et intergénérationnelle avec des logements répondant aux besoins qui évoluent (desserrement des ménages...) et à une forte demande en logements sur Montivilliers.

Travailler le maillage entre accession à la propriété et logement social.

Proposer une offre de logement diversifiée en intégrant des logements pavillonnaires, collectifs, intermédiaire.

Densifier de manière acceptable en limitant à 3 + attique la hauteur des logements collectifs (taille observable dans le quartier de la Belle Etoile.

DIAPOSITIVE /12

- Label Habitat et qualité de vie :

Ce label va plus loin que le label éco quartier, guide en complément téléchargeable.

DIAPOSITIVE /13

- Planning : cf. slide
- **Présentation de la concertation (slides 14 et 15)**

DIAPOSITIVES 14/15 : La concertation

La participation citoyenne a débuté ce soir avec la réunion publique, la transmission d'informations. Un prochain temps dédié à la concertation se déroulera le Samedi 24 juin au Centre social Jean Moulin. Cette démarche vise à engager un processus d'échanges entre les habitants avec leur expertise d'usage, les associations concertées, les partenaires du projet, les techniciens et Elus.

Cette concertation sera déclinée autour de 4 thématiques :

- « Densité et forme d'habitat » - Co-animation Ville /AURH
- « Mobilité » - Co-animation Ville/ Association la Roue Libre
- « L'adaptation du projet aux enjeux climatiques » - Co animation Ville/ Association BIODIV'ACTION
- « L'agriculture urbaine » - Co-animation Ville/Le Havre de Culture.

En parallèle et amont de cette journée de concertation, un atelier sera proposé aux riverains de proximité du projet. Un flyer sera remis dans leur boîte aux lettres.

L'ensemble des éléments recueillis sera retravaillé par les techniciens puis présenté aux participants pour venir abonder le cahier des charges, document support lors du recrutement du concessionnaire.

QUESTIONS/REPONSES :

Question 1 : A propos des marnières, y a-t-il des zones qui seraient inconstructibles ?

Réponse, technicien : les investigations sur les suspicions de cavités souterraines ont été réalisées. Cela a permis de lever 2 suspicions de cavités souterraines. Les autres n'impactent pas les constructions existantes, les investigations ont permis de réduire leur périmètre d'inconstructibilité. Pour celles présentes sur le périmètre du projet, l'aménageur devra bien entendu prendre en compte les périmètres d'inconstructibilité dans l'élaboration de son projet.

Question 2 : Pourquoi concentrer l'agriculture d'un côté et l'habitat de l'autre ?

Réponse, technicien : Plusieurs raisons, tout d'abord la coulée verte (entre la Belle Etoile et le nouveau quartier) doit faire tampon tout en créant du lien (jonction piétonne...).

D'autre part, les réseaux sont à amener sur la zone qui sera habitable. Si l'on démultiplie ces zones, on multiplie les coûts.

C'est aussi permettre d'optimiser la zone agricole sans la surproduction en limitant le nombre de professionnels de l'agriculture.

Question 3 : Les immeubles seront-ils à proximité des maisons existantes (ombrage + crainte de dévalorisation des biens existants à proximité d'immeubles) ?

Réponse, technicien : Le label habitat et qualité de vie c'est de travailler sur la Co-visibilité, bien vivre et bien être. Aujourd'hui le promoteur pourra intégrer dans les visuels du projet les ombres portées à différentes heures de la journée pour que les habitants de proximité puissent se projeter.

De plus, un travail de maillage entre accession à la propriété et logement social sera réalisé. Lors de la concertation la densité et la forme d'habitat seront une des thématiques que nous pourrons travailler ensemble.

Question 4 : Quelle gestion des entreprises qui font du bruit, de la poussière ?

Réponse, technicien : La collectivité a connaissance de cette problématique et cherche des solutions pour l'inciter à se déplacer. L'Etat accompagne la ville dans cette démarche.

Complément de réponse, Elus : Cette entreprise a été reçue par M. Le Maire et M. LECACHEUR qui précisent qu'ils restent en veille active sur le sujet.

Question 5 : Il y a 20 ans, construction de logements (lotissement Belle Etoile) sans réseau d'eau pluvial. Pas d'inondation à ce jour mais des mesures seront-elles prises ?

Réponse : L'étude sur l'impact environnemental permettra d'améliorer les aménagements existants. La végétalisation qui prendra place permettra également de mieux gérer l'eau.

Question 6 : Concernant les eaux usées, quelle évacuation prévue ?

Précisions : La Communauté Urbaine sera saisie à ce sujet. Toutefois, il faut souligner que nous n'avons pas eu d'alerte des concessionnaires lors de la réalisation et de l'instruction de l'Etude d'Impact Environnementale de 2015.

Question 7 : ce projet ne fait pas l'unanimité, y a-t-il une étude sur le nombre de logement adéquates par rapport à la demande ? Le déficit ne va-t-il pas se creuser ?

Réponse, Elu : Nous avons rencontré les bailleurs et les agences immobilières, il y a une véritable demande sur Montivilliers.

Complément de réponse, technicien : Une étude de programmation financière a été menée. Le rapport entre le prix de sortie et les capacités des acheteurs est travaillé. Montivilliers est une ville attractive courtisée par les promoteurs.

Question 8 : Quel rôle des habitants dans les plans du nouveau quartier ?

Réponse techniciens : Cet aspect sera travaillé lors de la concertation « densité et forme d'habitat » avec les habitants. Ces éléments seront donc pris en compte dans le cahier des charges que le concessionnaire devra prendre en compte.

Question 9 : Comment on « rentre dans nos frais » sur les coûts déjà engagés ?

Réponse, technicien : Les diagnostics, études déjà réalisés seront rachetés par l'aménageur et la ville est propriétaire d'une majeure partie du foncier.

Question 10 : Quelle restitution prévue des ateliers de concertation ?

Réponse technicien : La synthèse des ateliers sera mise en ligne sur le site de la Ville de Montivilliers avec un document d'aide à la lecture. D'autre part, un retour sur ce qui sera intégré ou pas dans le programme à l'issue de la concertation. Le dossier de concession d'aménagement sera public et consultable.

Question 11 : Concernant les modes de déplacement doux, quelle requalification de l'avenue de la Belle Etoile à terme ?

Réponse Elu : Cette question ne concerne pas uniquement les riverains mais va bien au-delà. La congestion de l'avenue à certaines heures de la journée sera donc l'occasion de chercher une solution à cette problématique.

Question 12 : Est-ce que la première étape de ce projet ne peut pas être la coulée verte ?

Réponse, technicien : La première étape sera la viabilisation, le passage des réseaux. Ensuite la coulée verte afin que la végétalisation puisse prendre place en amont des constructions. La Ville peut demander à l'aménageur de débiter les constructions à l'Ouest et finir par l'Est pour permettre à la végétation de grandir en amont de l'installation des nouveaux habitants (sera étudié et réalisé dans la mesure du possible)

Demande de vigilance d'un habitant sur la stabilité des sous-sols. Si chauffage urbain, veiller à ce que les « tuyaux » soient suffisamment solides car circulation dense.

Demande de vigilance d'un habitant sur l'ancien terrain Jardiland où des nuisances existeraient aujourd'hui, déchetterie sur site...

Question 13 : Est-il possible d'envisager une enquête mobilité ?

Réponse technicien : c'est à construire ensemble dans les ateliers de concertation.

Question 14 : Est-il possible de « prolonger « la coulée verte » le long du centre équestre ? L'idée est d'éviter des nuisances, odeurs... Quelle protection envisagée pour les animaux ? L'idée est qu'en favorisant les déplacements doux, les sentes, les habitants risquent de nourrir les chevaux ?

Réponse technicien : nous prenons en compte vos remarques et allons y réfléchir.

Question 15 : Comment palier un report de la circulation rue des moissons lors des travaux ?

Réponse technicien : Une réflexion sera menée pour limiter cet effet.

Question 16 : N'y a-t-il pas un risque d'évolution à la hausse des valeurs locatives, base des impôts fonciers ?

Réponse Elus : Pas d'incidence sur les logements existants (les valeurs locatives établies en 1970 ou lors de la construction ou travaux sur le logement, révisée annuellement, mais sans lien avec les constructions environnantes).

Question 17 : Quel devenir de l'agriculteur qui exploite les terres actuellement ?

Réponse, technicien : Nous avons des contacts réguliers, il a un prêt à usage avec la ville (depuis l'origine).

Demande de vigilance d'un habitant concernant la RD31 (Route d'Octeville) à la gestion du trafic sur cette voie.

Conclusion de M. LE MAIRE :

C'est une nouvelle façon de procéder avec les habitants que de les associer dès le départ afin de pouvoir avancer collectivement sur ce dossier d'urbanisme. Monsieur Le Maire remercie chacune et chacun de leur présence mais aussi leur participation active. Dessinons ensemble le nouveau quartier.