

## REUNION PUBLIQUE N°1– 28 NOVEMBRE 2024 à 19h – NOUVEAU QUARTIER

### Centre Social Jean Moulin

**Nombre de participants : 98 personnes.**

**Début de réunion à 19h09**

Introduction par M. LE MAIRE.

La dernière réunion publique s'est tenue en mai 2023. Aujourd'hui, je vais rappeler brièvement l'historique de ce dossier, qui s'étend désormais sur près de 15 ans. Ce projet a vu le jour en 2009 avec une approche environnementale de l'urbanisme. Depuis, la Ville de Montivilliers y a consacré près de 6 millions d'euros, principalement pour l'acquisition de terrains et la réalisation d'études. Cependant, le projet a évolué au fil des années.

À son lancement, en 2010, il prévoyait la construction de 1000 logements. Ce nombre a été revu à la baisse en 2014, réduit de moitié, bien que les acquisitions de terrains aient déjà été engagées. En 2018, un projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) a été présenté, suivi du lancement d'une concession en 2019. Cependant, les offres reçues ne répondaient ni aux besoins en matière de logement, ni aux exigences environnementales et de qualité de vie que nous jugions nécessaires. En conséquence, nous avons décidé de ne pas donner suite à ce projet.

Face à ces enjeux, avec mon équipe municipale, nous avons pris la décision de dédier 8 hectares de terres agricoles du projet immobilier afin de permettre l'installation de maraîchers. Pour la partie dédiée à l'habitat dans ce nouveau quartier, une concertation a été lancée en 2023, en amont de l'élaboration d'un nouveau cahier des charges.

Suite aux remarques des habitants recueillies lors de cette concertation, deux bureaux d'études ont été mobilisés pour travailler sur ce cahier des charges et nous accompagner dans la définition d'un programme adapté.

Sur le plan financier, il est essentiel de rappeler que les 6 millions d'euros investis sur les 15 dernières années représentent des emprunts à rembourser. Arrêter le projet maintenant coûterait 8 millions d'euros à la ville, ce qui aurait un impact direct sur les habitants. Il est donc impératif de construire un projet à l'équilibre, qui prenne en compte les attentes en matière d'urbanisme, ainsi que les aspects sociaux, environnementaux et financiers.

Le précédent projet prévoyait 525 logements. Aujourd'hui, nous vous présentons un programme révisé, limité à 428 logements au maximum, accompagné du nouveau cahier des charges.

Habitant : Etant donné la diminution du nombre de logements, nous nous interrogeons sur la dimension du projet (densité, ...) ?

M. LE MAIRE : nous visons un Label Habitat Qualité de Vie qui met l'écologie et la qualité de vie au cœur des opérations d'aménagement.

Technicien : nous allons vous présenter ce projet avec un rappel des objectifs fixés (contribution à l'attractivité de la ville de Montivilliers, réponse aux nouvelles compositions des ménages, proposition d'une offre diversifiée aux Montivillons contraints de quitter le territoire par manque de logements).

Vous trouverez le compte rendu de cette réunion sur le site de la ville. 17 questions avaient été posées, 9 réponses ont été apportées le 16 mai et 4 vont être données ce soir concernant les interrogations sur la proximité des immeubles à côté de maisons existantes, sur le nombre de logements en adéquation par rapport à la demande, sur la coulée verte et sur le devenir de l'agriculteur.

Habitant : Est, ouest, ce n'est pas facile de se repérer : peut-on avoir des précisions ?

Technicien : Pour ce nouveau quartier, la ZAC qui signifie Zone d'Aménagement Concerté est une procédure d'urbanisme qui permettra lorsqu'elle sera achevée de détacher les lots constructibles « lotissements », d'autoriser la viabilisation (voies, réseaux, paysage ...) et d'approuver un règlement écrit de type « mini Plan Local d'Urbanisme ». A ce jour, nous sommes dans la phase de concertation préalable obligatoire. Suite à la réunion de 2023, un an de travail a été nécessaire pour retravailler le programme avec les élus, avec vos remarques, pour aboutir un projet avec une volonté politique de diversité sociale. Le bureau d'études a établi un projet le plus rationnel possible.

La concertation obligatoire devra être terminée pour le printemps. Le lancement de la concession d'aménagement va être déléguée à un concessionnaire. Ce dernier devra respecter un cahier des charges établi par la ville de Montivilliers afin que ce soit à l'équilibre au niveau budget. Ce concessionnaire sera chargé d'acheter les terrains puis de les revendre.

Au conseil municipal de décembre, les élus vont voter 2 délibérations une pour le lancement de la procédure de concession d'aménagement relative à la sélection d'un aménageur et la définition des critères de sélection pour la création et la réalisation de la ZAC. et une relative à la ZAC du nouveau quartier et la commission de concession d'aménagement et les élections. Ensuite, le cahier des charges sera remis au concessionnaire pour tout lancer.

Il y aura une diversité de logements : logement collectif, social et individuel selon la demande de la ville mais nous nous sommes projetés sur ce qui existe déjà pour vous présenter un projet.

Le diaporama présenté aujourd'hui sera à votre disposition sur le site de la ville à compter du 2 décembre 2024 et ce jusqu'au 28 février 2025 inclus.

Nous allons commencer par les parcelles de 500 m<sup>2</sup> environ qui sont basées sur ce qui existe déjà rue César Franck et rue Claude Debussy afin que vous puissiez vous faire une idée et vous projeter.

Habitant : Les parcelles seront-elles vendues avec des maisons ?

Technicien : Les terrains seront vendus libres de constructeur donc chacun choisira son constructeur.

Technicien : A droite de ces parcelles, se trouve un parc qui représente environ 1,5 fois le parc Georges Brassens soit 15 880 m<sup>2</sup>. C'est une zone humide où il y a un axe de ruissellement.

Nous envisageons de transformer cet endroit en espace vert avec des ambiances (cailloux, traversées, bassins, jeux...) et un aménagement simple et ludique qui tamponnera le ruissellement

Technicien : Pour les parcelles de 400 m<sup>2</sup>, nous nous sommes basés sur la configuration des rues de Bretagne et Elsa Triolet.

Pour les parcelles de 300 m<sup>2</sup>, basées sur les rues Berthe Morisot et Paul Gauguin, nous envisageons une partie avec des logements collectifs sur 4 espaces car la ville souhaite répondre à toutes les demandes (individuelles, collectifs, sociales...).

En réponse à la question « Les immeubles seront-ils à proximité des maisons existantes (ombrage + crainte de dévalorisation des biens existants à proximité d'immeubles ? » Le premier collectif est près de l'ancienne jardinerie Toute la frange sera pavillonnaire suffisamment reculée et séparée par la coulée verte.

Ce sera un collectif avec 144 logements

Habitant : il s'agira d'immeubles sur combien d'étages, quelle hauteur ?

Technicien : R+3 maximum, nous ne souhaitons pas faire de constructions énormes près des pavillons. Pour vous donner un exemple, il y aura une distance égale à ce qui sépare l'EPHAD et la police municipale.

Des petites parcelles de 100 m<sup>2</sup> pour des maisons mitoyennes seront également disponibles, idem aux rues du Maine et Charles de Gaulle.

Les élus ont souhaité des chemins de traverse pour aller se promener vers le centre équestre de la Belle Etoile ou pour se rendre aux écoles sans être empêchés d'avancer. Ces chemins seront sécurisés en fonction de leur utilisation.

Habitant : En tant que propriétaire du centre équestre, je souhaite signaler la nécessité de veiller à la tranquillité de mes chevaux !

Technicien : ce sera à revoir mais ce n'est pas collé chez vous. Nous pourrions nous voir spécifiquement pour en échanger ensemble, c'est justement l'objectif de cette concertation.

Technicien : il y aura 2 autres espaces collectifs avec 72 logements idem à ceux qui sont avenue Président Wilson. Au sud de ce quartier, ce sera un espace sous la régie de la ville qui permettra d'avoir un espace de convivialité.

Technicien : il y aura un espace à gauche qui sera un espace de convivialité avec la possibilité d'activité ponctuelle, un peu comme ce qui a été fait au parc de Buglise, sous la régie de la ville, géré par le service culturel. Cet espace restera agricole.

Pour les espaces publics, une petite placette un peu comme les Hallettes mais plus verte, où il pourrait y avoir un marché d'artisanat ou une kermesse ou de la vente par le maraicher de la SCIC dans une optique de ralentir la circulation et d'avoir un espace de rencontre pour les gens du quartier.

La coulée verte a une superficie de 67 758 m<sup>2</sup>, environ 5 fois le parc George Brassens.

Habitant : est-il possible d'avoir une végétation suffisamment touffue pour éviter d'avoir des passants devant chez moi ?

Technicien : les chemins ne sont pas vers les maisons. Nous réfléchissons à planter sur site, dès à présent, afin qu'ils poussent progressivement. Par contre, nous ne mettrons pas d'arbre à haut-jet près des logements mais plus au milieu de la coulée.

En ce qui concerne la circulation, nous avons pensé à diminuer la vitesse en aménageant une reconstitution de fossés plantés en paysager avec des largeurs diminuées et des végétaux.

Habitant : Combien de voitures estimez-vous dans cet espace ?

Technicien : Nous comptons environ 800 voitures pour 400 logements. Il y aura une voirie centrale qui desservira tous les différents lots et une voirie en impasse à l'intérieur pour un esprit sécurisant.

Habitant : La circulation augmentera sur la rue du Manoir, comment allez-vous gérer ?

Technicien : il y aura 2 possibilités d'étudiées. Soit aucun accès véhicule pour le nouveau quartier par la rue du Manoir, c'est la demande collective issue du bilan de la concertation de 2023...soit des entrées et/ou sorties, ou les deux par la rue du manoir, seulement sur les lots de 500 m<sup>2</sup>, situés le long de la rue du Manoir, avec l'idée que cela pourrait permettre de « tirer » le réseau d'assainissement jusqu'au Centre Equestre...voilà pourquoi nous vous soumettons cette idée qui est à creuser selon nous, avec les habitants.

Un atelier spécifique sera fait concernant les problèmes d'assainissement.

Habitant : Là où je suis la rue est défoncée et elle va encore plus être utilisée donc cela va polluer l'environnement. Régulièrement, j'appelle les services techniques à ce sujet et cela fait des années que cela dure ?

Technicien : on va présenter ce problème à la CU pour obtenir une solution.

Habitant : avec ces 800 véhicules, qu'est-il prévu aux heures de pointe ?

Technicien : nous savons que cela peut « boucher ». Nous comptons sur la présence de transports en commun efficaces et aux bonnes heures. Nous y travaillerons. D'autre part, le tramway sera en place puisque les premiers logements seront construits à partir de 2028 / 2029.

Habitant : j'habite Réauté et il y a un problème de transport en commun puisque on doit aller loin pour prendre un transport en commun. Etant donné que c'est compliqué, on prend sa voiture. Ce serait bien d'avoir un arrêt plus proche de la zone d'habitation.

Technicien : on va noter ce souci.

M. le Maire : c'est Transdev qui est l'opérateur qui a été confirmé pour le nouveau marché et c'est la CU qui a la charge des transports. Depuis l'arrêt de la ligne LER, le 31 août, nous nous sommes battus pour obtenir une ligne express. Avec mes collègues élus, nous faisons le maximum pour avoir des lignes rapides qui répondent à la demande. On sait que le tramway

en 2027 sera utile pour le personnel hospitalier avec une amplitude horaire plus conséquente. J'ai d'ores et déjà alerté Transdev de ce nouveau quartier afin qu'il soit desservi efficacement.

Habitant : je fais régulièrement du vélo et les pistes cyclables, dans ce secteur, ne sont pas sécurisées : il y a des feuilles qui sont glissantes, quelles sont les solutions ?

Technicien : on va faire des pistes sécurisées. Nous ferons attention au choix des végétaux pour que cela n'empêche pas, à certaine saison la bonne circulation des vélos.

Habitant : les bus vont être bloqués dans la côte de la Belle Etoile car il n'y a plus qu'une voie au lieu de deux ?

M. le Maire : malheureusement, une pluie millénaire était tombée sur la côte de la Belle Etoile en 2021 et le fossé s'était affaissé. La route a été bloquée 3 semaines sans pouvoir être pratiquée. Nous avons donc dû réfléchir rapidement à trouver une solution au cas où ce phénomène se renouvelle. La solution a été de mettre une piste cyclable du côté du fossé car il est plus simple de prendre un arrêté pour interdire des vélos que des voitures.

Habitant : pourriez-vous voir si cette piste pourrait être pour le bus dans le sens de la descente ?

M. le Maire : nous allons poser la question au Département et à la CU.

Habitant : devant le cinéma, pourrait-on voir à faire 2 voies en gagnant sur le talus ? J'ai posé la question et on m'a répondu que cela était comme cela avant.

Technicien : nous notons également cette proposition.

En bilan de cette présentation, 184 logements sur des lots libres de constructeur, 244 logements en plus seront proposés dont 72 logements collectifs sociaux et 28 maisons individuelles groupées sociales, soit un total de 428 logements.

### **Le calendrier du projet :**

**2024** : étude urbaine avec un budget à l'équilibre,

**2025** : recrutement du concessionnaire à l'automne 2025,

**2026** : concours de maîtrise d'œuvre,

**2027** : autorisation de l'urbanisme avec étude environnementale,

**2028** : démarrage des travaux et dépôt des permis de construire,

**2029** : travaux des premières constructions.

Il s'agit d'un planning pessimiste, nous espérons pouvoir gagner du temps sur ce planning, à savoir on l'espère une année. Mais il n'y a pas toujours intérêt à gagner du temps !

En attendant, nous aurons l'occasion de nous retrouver avec un atelier concernant la rue du Manoir, un sur l'énergie, le temps d'une déambulation à partir du nouveau quartier pour

réfléchir sur les facilités d'accès (école, bus ...).

Le 18 mars 2025, la deuxième réunion publique aura lieu pour faire un bilan de l'ensemble de la concertation et il y aura encore, à la suite des ateliers pour permettre d'avancer sur l'élaboration de ce projet. Quand le concessionnaire sera choisi, il viendra se présenter à vous, avec nous.

Habitant : pourra-t'on avoir cette présentation sur internet ?

Technicien : oui, dès le 2 décembre, un dossier sera mis en ligne. Une version papier sera mise à disposition à la mairie et une au Service Technique. Une adresse mail : [nouveaquartier@ville-montivilliers.fr](mailto:nouveaquartier@ville-montivilliers.fr) a été créée afin de contribuer à ce projet. Nous augmenterons aussi le document avec des ajouts en fonction des sujets et des questions qui pourront être abordées. Nous allons notamment vous ajouter des visuels avec les noms de rue.

Habitant : je me suis battu au départ contre ce projet car je suis riverain de la rue César Franck. Il y a beaucoup d'argent dépensé pour ce projet : est-ce dû à une accélération de la loi ZAN ou bien à de l'argent public dépensé et qu'il faut rembourser ? Ce projet est une aberration environnementale, n'y avait-il pas une autre manière de voir les choses ?

Technicien : nous avons rationalisé ce projet car il s'agit d'un budget compliqué. Il y a eu un geste fort pour que les terres restent agricoles, c'est un projet rationnel avec de grands espaces publics.

M. le Maire : il est rare d'être d'accord à 100% quand il s'agit d'urbanisme. Comme nous le faisons pour tout projet, j'ai souhaité qu'il y ait une concertation des habitants en impliquant toutes les parties prenantes et en respectant des valeurs fondamentales. Je rappelle que nous avons dénoncé la précédente concession d'aménagement qui n'avait pas associé les habitants et qui ne tenait pas en compte les transitions. Depuis le début de ce mandat, nous avons été confrontés à la crise Covid, à la crise énergétique avec l'envolée des coûts des fluides, à l'inflation tout en maintenant un haut niveau de service public, un soutien fort aux 160 associations et sans augmenter les impôts. Donc, il faut que nous puissions nous libérer des dépenses déjà engagées. Et ce travail, nous le faisons ensemble, avec vous. Tous les maires ne prennent pas le temps de faire cela.

Habitant : accès par quel côté, pour les terres agricoles ?

Technicien : Les terrains exploités par Monsieur Peltier vont rester agricoles mais, nous ne savons pas sur quel type d'agriculture. Nous étudierons plus spécifiquement l'endroit au sera l'accès, nous avons de la place sans souci.

Habitant : pouvez-vous me dire qu'en est-il de la zone AUB, au sud du nouveau quartier ?

Technicien : dans le plan urbanisme intercommunal, ce qui ne sera pas construit sera rendu à l'agriculture, environ 15 hectares de zone AUB.

Habitant : il y aura 800 personnes de plus sur Montivilliers, y aura-t-il plus de policiers, pour éviter les conflits des personnes qui sont dans l'impossibilité de communiquer ou qui se vengent sournoisement ?

M. le Maire : je suis bien conscient qu'une seule personne puisse « gangrener » la ville donc je me bagarre pour que cela se solutionne en faisant un travail en lien avec la Police nationale, le Procureur de la République, nos services (Prévention, Police municipale, CCAS). Je n'hésite pas à utiliser les pouvoirs de police du Maire, notamment en faisant des rappels à l'ordre. Nous avons actuellement 7 agents à la PM. Pour faire face aux conflits de voisinage, j'ai créé la brigade de prévention qui circule à vélo dans la ville et qui soulage la police municipale qui se recentre ainsi sur ses missions. Comme vous, je suis de plus en plus surpris par le comportement des gens qui ne se parlent pas et qui finissent par des procédures. Nous avons une ville dynamique et qui attire beaucoup, c'est pourquoi nous passons beaucoup de temps à réfléchir avec vous sur la construction de ce nouveau quartier afin d'y trouver un cadre de vie agréable au quotidien.

Je vous remercie de votre participation et pour toutes vos questions qui nous permettent d'avancer ensemble.

**Fin de la réunion à 21h05**