

Compte rendu de la Réunion Publique de Bilan – 18 mars 2025 à 19h – Nouveau Quartier CFA

Nombre de participants : 48 personnes.

Début de la réunion : 19h09

Introduction par M. LE MAIRE

M. Le Maire ouvre la réunion en rappelant l'objectif du projet du nouveau quartier et la démarche participative mise en place. Il souligne que cette réunion marque une étape importante dans le processus de concertation engagé depuis deux ans, un travail collectif entre les habitants, les techniciens de la Ville et les élus.

Il revient sur l'historique du projet, amorcé en 2009 et qui a connu plusieurs ajustements :

- 2009 : Esquisse initiale du projet avec une approche environnementale de l'urbanisme.
- 2010 : Prévision de 1000 logements.
- 2014 : Révision du projet à 500 logements, bien que des acquisitions de terrains aient déjà été engagées.
- 2018 : Présentation d'un projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) et lancement d'une concession pour 525 logements.
- 2021 : Délibération du conseil municipal de ne pas donner suite à cette concession car les offres ne répondaient ni aux besoins en logements ni aux exigences environnementales et qualitatives. Aucune concertation n'avait été menée à l'époque.
- 2023 : Début d'une nouvelle phase de concertation avec une approche différente, impliquant activement les habitants avant de relancer le projet.
- 28 novembre 2024 : Lancement officiel de la concertation obligatoire avec une réunion publique et plusieurs ateliers thématiques.
- 18 mars 2025 : Réunion publique de bilan.

M. Le Maire insiste sur l'importance du dialogue et de la transparence dans cette nouvelle approche, qui permet d'intégrer les attentes des citoyens et d'assurer un équilibre entre les enjeux environnementaux, sociaux, urbanistiques et financiers.

Le projet a évolué sous l'impulsion de l'équipe municipale actuelle :

- La surface initiale du projet a été réduite de 60 ha à 15 ha.
- Le nombre de logements prévus est passé de 1000 à 428.
- 7,5 ha de terres agricoles ont été exclues du projet immobilier afin de favoriser l'installation de maraîchers locaux. Aujourd'hui, ces terres participent à la production de légumes bio dans le cadre de la Ceinture Verte.

Il rappelle également l'engagement financier de la Ville : 7 millions d'euros déjà dépensés en 15 ans, avec une annuité de remboursement de 700 000€. Arrêter aujourd'hui le projet signifierait 8 millions d'euros de frais supplémentaires sans recette en retour.

Prochaines étapes :

- **28 avril 2025** : Délibération du conseil municipal sur le bilan de la concertation et les objectifs du projet.
- **Décembre 2025** : Signature du traité de concession.

1 Présentation du contexte et de la méthode de concertation

Points de repère (Diapos 4&5)

Le projet d'habitat s'étendra sur une surface de 15 hectares. Il comprendra 428 logements, dont 184 lots à bâtir. Une coulée verte est prévue le long des habitations de la rue C. Franck, avec un dimensionnement précisé à la suite de la dernière réunion publique.

Bilan du programme (Diapos 6&7)

Le projet comprendra 428 logements répartis en 184 lots à bâtir, d'une surface comprise entre 300 et 500 m² et libres de constructeur, ainsi que 244 logements supplémentaires, dont 72 logements en locatif social, 66 logements collectifs en accession sociale et 78 logements collectifs en accession privée

Concertation mise en œuvre (Diapos 8-9 et 10)

La concertation obligatoire a été votée le 30 septembre 2024. Les méthodes utilisées incluent deux réunions publiques organisées le 28 novembre 2024 et le 18 mars 2025, une balade urbaine participative le 26 février 2025 avec 5 participants, ainsi que la mise à disposition d'un dossier en mairie et sur le site internet du 2 décembre 2024 au 28 février 2025. Un atelier spécifique avec les riverains s'est tenu le 30 janvier 2025 avec 14 participants et un atelier dédié à la prise en compte de l'énergie a eu lieu le 5 février 2025 avec 8 participants. La participation à la concertation a compté 98 participants à la première réunion publique et 9 contributions écrites.

Question Habitant : Comment les dates de concertation ont-elles été communiquées aux habitants ?

Réponse technicien : Les dates ont été communiquées via le magazine, les réseaux sociaux et des flyers.

Question habitant : Tous les habitants riverains n'ont pas reçu le flyer.

Réponse du technicien : La proximité de la rue du fer à cheval n'avait pas été identifiée dans le périmètre que nous avons défini. Seule la rue du Manoir faisait partie de ce périmètre et a donc été couverte.

2 Présentation du bilan de la concertation

La collectivité a l'obligation légale de rédiger un bilan de concertation, et la réunion publique de ce soir permet d'intégrer les remarques qui n'auraient pas été prises en compte lors des ateliers.

Programmation – offre de logements - foncier (Diapos 11&12)

La ville doit poursuivre le projet en raison des investissements déjà engagés.

L'objectif du nouveau quartier est d'accueillir les ménages contraints de quitter le territoire, en cohérence avec les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH).

Initialement prévu sur 60 hectares, le projet couvre aujourd'hui 48,1 hectares, dont la ville est propriétaire. Sur cette superficie, 15 hectares seront dédiés à l'habitat, environ 7 hectares seront dédiés à la coulée verte, 7,5 ont été mis à disposition de la SCIC ceinture verte et les 18,6 hectares restants resteront affectés à l'agriculture.

Question Habitant : Quelle sera la destination des terres agricoles ?

Réponse Technicien : La ville n'a pas encore arrêté de positionnement politique sur leur conservation, mais ces terres restent dédiées à l'agriculture.

Question Habitant : Quelle idée de construire des immeubles en pleine campagne, il ne devrait y avoir que des pavillons. Opposition à l'extension du projet en zone rurale.

Réponse Technicien : Une réflexion est en cours pour parvenir à un aménagement consensuel.

Lors de la réunion de novembre, les raisons du choix de cet emplacement ont été rappelées. La ville s'est investie pour garantir la qualité de cet espace et a conclu un accord avec la CU sur un périmètre de 15 hectares. Cela représente seulement un quart du projet initialement envisagé pour l'urbanisation. Par ailleurs, un équilibre financier du projet impose une mixité de logements, rendant impossible une conception exclusivement pavillonnaire

Réponse Elu : Il existe un réel besoin de logements à Montivilliers. De nombreux jeunes cherchent à s'y loger mais ne trouvent pas de solutions adaptées.

Le cabinet a souhaité donner une identité propre au projet, ce qui se traduit par la création d'une vaste zone naturelle de plusieurs hectares sur la frange nord-est et sur Réauté. Par ailleurs, des terrains constructibles de 500 m² sont prévus le long de la rue du Manoir.

Une petite zone aménagée dans un esprit nature viendra structurer le quartier en créant une séparation harmonieuse entre ses différentes parties.

L'intégration d'immeubles permet à tout Montivillon de trouver un logement dans ce quartier.

Questions Habitants : Le projet de 428 logements va entraîner une augmentation du nombre de véhicules dans cette zone.

Les habitants s'inquiètent également du passage à grande vitesse par Réauté pour rejoindre la route d'Octeville.

Des demandes ont été formulées concernant la rue du Fer à Cheval, notamment pour l'installation de contrôles radar.

La circulation est déjà saturée en centre-ville de Montivilliers.

Réponse du technicien : Ces remarques seront prises en compte dans le bilan de la concertation, et l'aménageur devra en tenir compte.

Complément de réponse du technicien : Il a été précisé qu'un dossier était consultable en mairie jusqu'au 28 février 2025. Seules les interventions orales de ce soir seront prises en compte, et les contributions écrites après cette date (28.02) ne seront pas retenues.

Question Habitants : Pourquoi 428 logements ?

Réponse technicien : Cela est nécessaire pour assurer l'équilibre budgétaire de l'opération.

Réponse Elu : On ne peut pas laisser dire que le collectif ne répond pas aux besoins environnementaux.

Accès – circulation - mobilité (Diapos 13,14&15) .

Affirmation Habitant : Impossible de permettre le passage du bus sur la piste cyclable pour les cyclistes.

Question Habitant : Hameau de Réauté, problématique liée à la vitesse de circulation. Les habitants risquent de ne pas être rassurés.

Réponse Technicien : La mesure « interdit sauf riverains » fonctionne pour la route de Rouelles et la résidence Stella.

Intervention Habitant : Je ne suis pas d'accord avec l'exemple de Rouelles.

Réponse technicien : Ce système semble efficace, si la rue n'était pas en interdit sauf riverains, la fréquentation serait plus élevée.

Intervention Habitant: Sur le chemin des Moissons, le croisement de deux véhicules est difficile dans cette zone. Les habitants pourraient chercher des trajets plus fluides, ce qui entraînerait une augmentation du trafic. Il est donc nécessaire de trouver une solution

Réponse Technicien: Le chemin des Moissons n'est pas dans le périmètre actuel des préoccupations. Il n'y a pas d'engagement pour une solution ce soir, mais cela pourrait être pris en compte plus tard.

Question Habitant : Même problématique sur la rue du Bouillon, est-ce qu'une charte pourrait être mise en place pour que les habitants respectent la vie à la campagne ?

Réponse Technicien : Ce point pourrait être discuté avec les élus, les services techniques, mais il n'y a pas de solution immédiate prévue.

Question Habitant : Quel accès est prévu pour la parcelle de 1,5 ha enclavée au nord ?

Réponse Technicien : Il est obligatoire pour le concessionnaire de garantir l'accès à cette parcelle.

Question Habitant : Est-il envisageable de créer de dos d'âne sur la rue du Bouillon et le chemin des Moissons pour ralentir la circulation ?

Réponse Technicien : Ce sont des questions existantes qui ne sont pas liées au projet de nouveau quartier, mais elles sont à l'étude avec les élus et les services techniques pour voir quelles solutions peuvent être envisagées.

Intervention Habitant : Le bus dans le couloir cyclable et piéton est non concevable car peut créer de l'insécurité de l'anxiété pour les cyclistes.

Intervention Habitant : Possibilité de passer l'avenue de la Belle Etoile en sens unique, cette solution est évoquée pour réduire les nuisances sonores.

Réponse Technicien : La ville n'a pas encore écarté l'idée d'une piste cyclable partagée avec le bus, car ce n'est pas dans ses compétences. Concernant le bruit, il est possible de limiter les nuisances avec certains revêtements. L'idée est de renforcer les transports en commun pour améliorer la mobilité. La densité de la zone offre une opportunité pour réorganiser les lignes et les cadencements des transports en commun.

Question Habitant : Concernant la sécurité de l'avenue de la Belle Etoile, des véhicules grillent les feux. Serait-il possible d'installer des dos d'âne à proximité pour améliorer la sécurité ?

Réponse technicien : Les incivilités sont difficiles à résoudre.

Intervention Habitant: La piste cyclable de l'avenue de la Belle Etoile (BE) est « trop » large.

Proposition Habitant : Possibilité d'élargir l'avenue à la montée pour améliorer la circulation.

Réponse Technicien: Aujourd'hui, il y a une seule voie en bas de l'avenue. Une solution pourrait être étudiée pour passer à deux voies, mais cela est soumis à l'approbation de la Communauté Urbaine (CU).

Cadre de vie –paysage –biodiversité et gestion des risques environnementaux (Diapos 16&17)

Question Habitant : Je suis assistante maternelle, qui a le droit de s'opposer à l'installation d'une micro-crèche ?

Réponse technicien : Il n'est pas prévu de créer une micro-crèche dans le nouveau quartier.

Question Habitant : Qu'en est-il de la loi sur l'eau ?

Réponse technicien : Des tests de prélèvement des sols ont été réalisés. Les résultats montrent que les terres agricoles absorbent beaucoup moins l'eau qu'une zone humide ou des terres remaniées. À titre d'exemple, dans le parc-jardin, la baisse rapide du niveau du bassin du moulin Calois est facilitée par la présence du parc-jardin. Il est donc essentiel que la végétation soit bien implantée pour que la zone puisse jouer pleinement son rôle dans la gestion de l'eau.

Question Habitant : Quelles seront les conséquences concernant les médecins ?

Réponse Technicien : La ville compte actuellement 8 praticiens, dont 5 ont été installés grâce à l'initiative de la collectivité. La ville s'est fortement mobilisée pour répondre aux besoins médicaux, et il est essentiel de poursuivre cette dynamique pour garantir un accès aux soins.

Architecture et matériaux de construction (Diapo 18)

Pas de question

Les énergies dans le quartier (Diapos 19&20)

Pas de question

Les grandes échéances du nouveau quartier (Diapo 21)

Conclusion :

En 2021, la volonté d'arrêter la concession avait été exprimée lors du conseil municipal de juillet. Si cette décision avait été prise à l'époque, nous ne serions pas confrontés aux préoccupations actuelles. Les habitants du secteur du Fer à Cheval et du Chemin des Moissons n'avaient pas été consultés à ce moment-là. Aujourd'hui, nous avons la possibilité de débattre et d'intégrer l'ensemble de vos contributions dans la concertation.

L'un des défis majeurs reste de trouver l'équilibre financier pour mener à bien ce projet, tout en respectant l'engagement de ne pas dépasser les 428 logements.

La Ville prend en compte la question de la sécurité, avec des actions concrètes déjà mises en place, comme l'augmentation significative du nombre de caméras de surveillance, passant de 18 à 95, et ayant contribué à la baisse des faits de délinquance de 1006 à 816. Nous poursuivons nos efforts pour renforcer la sécurité routière avec des contrôles de vitesse réguliers. J'ai bien entendu la question concernant les dos d'âne. Nous allons étudier cette possibilité, même si l'installation de ralentisseurs doit être envisagée avec précaution, en tenant compte des nuisances potentielles pour les riverains et en restant vigilant quant aux contraintes liées aux transports sanitaires. Sur le volet médical, la situation est préoccupante avec 34 000 patients sans médecin, alors que la formation des praticiens prend dix ans. Un pôle médical est en cours de développement au centre-ville, et nous attendons l'arrivée de médecins « juniors » en 2026. Cependant, il est crucial de trouver des maîtres de stage pour les former localement.

Enfin, nous faisons face à un défi démographique avec une perte de population depuis 30 ans, bien que cette année marque un léger regain. Les écoles, quant à elles, connaissent une sous-occupation, avec 48 classes utilisées sur 90.

Sur le plan des transports, nous continuons nos démarches avec Transdev pour améliorer la desserte, comme nous l'avons fait par exemple pour la ligne 11 express.

Nous avons également à cœur de rendre la ville accessible à tous, en veillant à l'inclusion des personnes en situation de handicap et en favorisant un urbanisme qui préserve la santé des habitants. Nous sommes conscients que de nombreux seniors souhaitent rester à Montivilliers, et nous travaillons pour répondre à leurs attentes.

Fin de réunion : 21h10