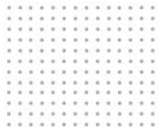




Ilot des Tours : programme de construction : bilan de la concertation préalable – phase 1

**Bilan de concertation –
Annexe au Conseil Municipal du 18 avril 2019**

::



Ville de Rumilly
Hôtel de ville
BP 100
74152 Rumilly cedex
Tél. 04 50 64 69 20
www.mairie-rumilly74.fr

Conseil Municipal du 02/06/2022 : Annexe à la délibération

1/ Contexte du projet de construction de l'ilot des Tours :

- 1.1/ Les objectifs du projet.
- 1.2/ Le contexte réglementaire.
- 1.3/ Les modalités de concertation fixées.
- 1.4/ L'organisation effective de la concertation.
- 1.5/ Le bilan quantitatif de la concertation :

2/ Synthèse des contributions et analyse

3/ Conclusions, orientations globales

Annexes à ce dossier.



1/ Contexte du projet d'aménagement :

1.1/ Les objectifs du projet :

La Ville de Rumilly travaille depuis plusieurs années sur la requalification du secteur Ecoles / Tours / Montpelaz. Cette requalification comprend deux volets interdépendants, d'une part, l'aménagement des espaces publics des différentes voiries et places du secteur (place sainte-Agathe, place du trésor public, rue Montpelaz, rue des Tours, chemin et rue des Ecoliers, cour de l'école Darnet), et d'autre part, la construction d'un ensemble de logements sur l'ilot des Tours.

L'aménagement des espaces publics ci-dessus a démarré à l'automne 2021 par des travaux préalables sur les réseaux secs et humides en groupement avec la Communauté de communes ; les travaux d'aménagement en surface vont s'enchaîner à partir du printemps 2022 sur une période d'environ 3 ans.

La construction de logements sur l'ilot des Tours sera réalisée de manière concomitante avec l'aménagement de la rue des Tours afin d'ajuster le gabarit et la physionomie de cette voie aux accès aux futurs logements.

Cet ilot d'une surface cadastrale de 3980 m² est circonscrit par la rue Montpelaz, la place Joseph Joffo et le chemin des Ecoliers. Le projet de la Ville de Rumilly repose notamment sur la revitalisation du centre-ville qui passe par un cadre de vie attractif pour y loger et y consommer. Aujourd'hui cet ilot est composé de quelques maisons de rue avec des annexes et des jardins. A terme, les nouveaux bâtiments viendront participer à apporter une nouvelle image au quartier Montpelaz / Tours.

Il existe un besoin sur le territoire pour des logements pour des jeunes actifs (apprentis par exemple) du fait de la proximité des zones d'activités sur le territoire. Ce type de résidence doit être située au cœur des équipements, proche des transports collectifs. Du fait de la position centrale de l'ilot des Tours, à moins de 300 mètres de la gare, à proximité des arrêts de bus, des commerces, cette implantation est idéale. L'objectif est de permettre aux jeunes actifs, comme aux chefs d'entreprises ou centres de formation d'avoir des logements adaptés avec des loyers maîtrisés.

Cette résidence est complétée par des logements en accession.

Aussi un programme de construction a été élaboré qui prévoit un ensemble mixte de logements :

- une résidence jeunes actifs (action n°A2 du programme Action Cœur de Ville) d'environ 35 logements (T1 et T1bis),
- un ensemble de 31 logements en accession à la propriété.

Les stationnements clos et couverts seront à mutualiser entre les 2 natures de logements.

Le périmètre envisagé par cette opération a été joint dans le dossier de concertation.

Le programme de construction s'appuie sur les objectifs de la Ville qui ont guidé le projet d'aménagement des espaces publics du secteur Ecoles / Tours / Montpelaz. Il s'agit de :

- Réinsérer ce quartier délaissé dans la trame urbaine
- Faire revenir des habitants en cœur de ville par la réalisation de logements qualitatifs et diversifiés

- Intervenir fortement sur l'espace public de la rue Montpelaz de manière à permettre des cheminements sécurisés, lisibles, agréables et attractifs entre la place d'Armes et le centre-ville historique
- Aménager une succession d'espaces publics qualitatifs de manière à créer des parcours urbains agréables
- Concentrer l'activité commerciale suivant des parcours marchands lisibles et attractifs
- Intégrer les problématiques de circulation et stationnement privatifs et publics de l'ilot dans une stratégie globale visant à répondre aux besoins en la matière.

1.2/ Le contexte réglementaire :

Au travers de la concertation, il s'agit de favoriser la participation citoyenne dans l'élaboration d'un projet ; elle permet de :

- prendre les décisions nécessaires à l'avancement du projet en répondant mieux aux besoins et aux attentes des citoyens,
- répondre aux interrogations et aux inquiétudes des citoyens liées au changement généré par le projet.

S'agissant d'une opération d'aménagement et de renouvellement urbain, une concertation de la population préalable à l'arrêt du projet est faite au titre des articles L300-2 et R300-1 du Code de l'urbanisme.

Au terme de la phase de concertation, un bilan est dressé qui valide ou invalide les objectifs susmentionnés, les complète.

La délibération du conseil municipal porte sur ce bilan avec :

- les orientations à prendre en compte pour le programme de construction.

1.3/ Les modalités de concertation fixées :

Les modalités de concertation fixées par délibération du Conseil Municipal du 16/12/2021 (pièce n°1) prévoient :

- **Une mise à disposition des éléments du dossier à partir de mi-janvier 2022 pendant deux mois :**
- **sur le site internet de la Ville, avec une messagerie dédiée,**
- **en mairie, pendant les heures d'ouverture au public du service urbanisme, avec un registre disponible pour consigner les remarques et observations pendant toute cette période.**
- **Une concertation de l'Union Départementale de l'Architecture et du Patrimoine et du Comité d'Action Economique (CAE).**

1.4/ L'organisation effective de la concertation :

Elle s'est déroulée de la manière suivante :

- **Mise à disposition du dossier du projet** (pièce n° 2) **en mairie de Rumilly** (accueil mairie / service urbanisme) aux heures d'ouverture du service sur la période du 17 janvier au 17 mars 2022 inclus, avec un registre disponible pour consigner les observations pendant toute cette période. Ce dossier a également été consultable sur le site de la mairie pendant la même période. Cette concertation a été annoncée sur le site de la ville en page d'actualité et dans une rubrique urbanisme spécifique (pièce n°3).

A noter que les modalités de concertation ont été annoncées :

- dans la presse locale : le Dauphiné Libéré du 28/12/2021 (pièce n° 4) et l'Hebdo des Savoie du 23/12/2021 (pièce n°5 visée ci-avant également).
- sur les panneaux lumineux en Ville .
- dans la Newsletter du 27/01/2022 envoyée aux 3 500 abonnés (pièce n° 6).
- Par affiche en mairie et sur place (pièce n°7)

- **Une adresse électronique dédiée à cette concertation a également été mise en place sur le site de la mairie pendant cette période** « **concertation-montpelaz-tours@mairie-rumilly74.fr** » pour permettre au public d'adresser par courriel ses observations.
- **Une concertation des associations économiques locales et des chambres consulaires : courrier et dossier transmis le 14 janvier 2022 :**
 - o **Comité d'Action Economique Rumilly Alby Développement (CAE),**
 - o **DRAC / UDAP.**

A ces 2 organismes, ont été transmis un courrier, la délibération du 16/12/2021 et le dossier mis à disposition du public (identique à pièce n° 2).

1.5/ Le bilan quantitatif de la concertation :

- **8 contributions ont été faites dont :**
 - o **2 par l'intermédiaire du registre papier déposé en Mairie au service urbanisme** (pièce n° 8),
 - o **6 par l'intermédiaire du registre informatique ou par courrier** (pièce n° 9).
- **1 mail reçu de l'UDAP** (pièce n° 10).
- **1 courrier reçu du Comité d'Action Economique Rumilly Alby Développement** (pièce n° 11).

Nous renvoyons au tableau ci-après de synthèse des observations.

De manière générale, on peut préciser que tout le projet global de d'aménagement du secteur Ecoles / Tours / Montpelaz a fait l'objet d'une concertation importante de la population entre 2019 et 2021 ; cette concertation complémentaire sur un petit ilot se fait donc dans un contexte où les intentions de constructions sur cet ilot sont déjà assez connues. On peut remarquer qu'il y a eu très peu d'observations. Celles-ci portent sur les points suivants :

- 1/ Les craintes liées à la construction de logements sur cet ilot
- 2/ La demande de stationnement pour les besoins des riverains
- 3/ La question de l'augmentation de la circulation dans le secteur
- 4/ La question de l'avancée des acquisitions foncières
- 5/ La question de la présence d'espaces verts et espaces de jeux
- 6/ point divers : demande de servitude sur chemin d'accès du 5 rue des Tours

Il est important d'analyser toutes ces contributions afin de répondre aux inquiétudes ou oppositions d'une part, mais aussi de voir de quelle manière le projet peut intégrer certains éléments de la concertation, d'autre part.

2/ Synthèse des contributions et analyse :

Analyse des contributions et réponse de la maîtrise d'ouvrage pour chaque point présenté :

Synthèse des contributions (→) et réponses du maître d'ouvrage (←) :

1/ Les craintes liées à la construction de logements sur cet ilot

Points abordés, remarques, observations, questions.	Réponse du maître d'ouvrage à cette ou ces remarque(s)
→ « Vous souhaitez construire un foyer de jeunes travailleurs en face de la résidence Beausoleil. Celle-ci sera de trois niveaux et semblerait assez discrète dans le projet actuel. Encore bétonner ce lieu ne va t'il pas augmenter l'effet caisse de résonance sans arbres assez grands pour absorber le bruit ? » un peu plus loin : « je vous remercie pour votre attention et	← Effectivement la hauteur des bâtiments sera limitée à 3 étages sur rez de chaussée avec un aménagement des combles ou un attique. La résidence Beausoleil à l'Est a effectivement 5 étages et le projet sur la rue des Tours est volontairement plus bas pour mieux s'intégrer au tissu ancien à l'Ouest. Il s'agit de terrains constructibles pour du logement collectif et il n'y aura pas d'autre activité de nature à créer des nuisances sonores. Entre cette opération immobilière et l'immeuble Beausoleil, la commune va aménager le chemin des Ecoliers avec des alignements d'arbres. ← On peut noter que l'UDAP, c'est-à-dire l'architecte des Bâtiments de France a donné un avis favorable au programme de construction qui définit déjà des gabarits, des alignements ; ce qui

<i>pour prendre en compte ce message dans ce beau projet d'amélioration du quartier ».</i>	laisse entendre que les orientations urbanistiques alors définies lui paraissent cohérentes avec le secteur plus historique mitoyen.
--	--

2/ La demande de stationnement pour les besoins des riverains

Points abordés, remarques, observations, questions.	Réponse du maître d'ouvrage à cette ou ces remarque(s)
<p>La demande de stationnement « public »</p> <p>→ Un autre contributeur dit en parlant du parking souterrain de la future opération immobilière : <i>« Aurons-nous aussi accès au parking pour nos moyens de déplacement ? Il faudrait en prévoir un plus grand, ce serait une amélioration possible de notre cadre de vie... »</i></p>	<p>← La question s'est posée s'il fallait faire aussi du parking public à cet endroit-là. Lors de la précédente concertation, la réponse a été apportée que ce n'était pas prévue dans la mesure où la commune va réaliser le parking en silo /rue Salteur d'une capacité d'environ 200 places. Il était dit aussi dans le bilan de concertation du 12/07/2021 voté par le conseil municipal sur l'opération d'aménagement des espaces publics du secteur dont l'îlot des Tours, qu'il n'était pas envisagé de faire un parking public sur une partie de celui-ci d'autant qu'il existait déjà des parkings publics très proches (place Joffo, Maison des Associations, Quai des Arts, Forum).</p> <p>← Du reste dans l'avis du Comité d'Action Economique (CAE), il est précisé à propos du futur parking rue Salteur que : <i>« ce parking apportera déjà une réponse à la nécessité de maintenir un nombre de stationnements satisfaisant dans le périmètre faisant l'objet des travaux. »</i></p> <p>← La création d'un parking public à l'arrière de la rue Montpelaz n'est pas justifiée car il amputerait une partie de l'assiette de construction et le risque serait que les places soient vite occupées par le stationnement résidentiel.</p>
<p>La demande de stationnement « privés »</p> <p>→ <i>« Dans le présent projet, il y a-t-il des parkings prévus pour les propriétaires historiques du quartier des Tours ? »</i></p> <p>→ <i>« Habitante de la rue des Tours, je souhaiterais mettre en avant la nécessité d'avoir des places de parking pour les résidents qui sont à côté des nouveaux bâtiments et qui perdent leur stationnement actuel. De plus, il y a-t-il des garages qui vont être prévus à la location ou à la vente ? »</i></p>	<p>← Sur ces terrains, il existe très peu d'espace pour des stationnements privés des riverains et la commune a besoin de ces parcelles pour le projet de construction.</p>

<p>La question du nombre de stationnement prévu dans le projet :</p> <p>→ <i>Est-il judicieux .. de rajouter une soixantaine de familles dont une trentaine de locataires avec 0,5 place de parking aux abords directs des embouteillages.. »</i></p>	<p>← Dans la mesure où l'îlot se situe dans un secteur très central, à moins de 300 m de la gare, en fonction du PLUi, les ratios suivants sont appliqués : 1 place par logement en accession ou location et 0,5 place en hébergement.</p> <p>← Les besoins de stationnement seront à ajuster en fonction du nombre réel de logements. Il n'est donc pas prévu dans ce secteur central proche des transports de multiplier les stationnements, sachant que bien sûr un parking vélo de 2 m² par logement sera exigé.</p>
--	---

3/ La question de l'augmentation de la circulation dans le secteur

Points abordés, remarques, observations, questions.	Réponse du maître d'ouvrage à cette ou ces remarque(s)
<p>→ Le thème de la circulation est assez récurrent lors des concertations. <i>Un contributeur considère que ce projet va augmenter les problèmes de circulation du secteur. Un autre dit que les problèmes d'infrastructure routière devraient d'abord être traités en amont d'une opération immobilière.</i></p>	<p>← Il s'agit d'une opération avec peu de logements d'une part (70 environ) et d'autre part, ce terrain répond aussi au besoin de renouvellement du quartier en faisant revenir des habitants en cœur de ville par la réalisation de logements qualitatifs et diversifiés. Enfin ce projet s'inscrit dans une opération d'aménagement plus vaste de requalification des espaces publics, ce qu'on appelle l'opération d'aménagement Ecole / Tours / Montpelaz qui permet une meilleure prise en compte des mobilités douces très importantes dans ce secteur scolaire.</p>
<p>→ « <i>Pouvez-vous également fermer l'accès du quartier aux riverains pour que les commerçants et les parents aux heures d'école ne squattent pas les places des riverains. Peut-être penser à un macaron pour les commerçants délivré par la mairie pour qu'ils puissent se garer en zone bleue sans risquer l'amende ».</i></p>	<p>← Au-delà de l'entrée du parking de la future construction îlot des Tours, il n'est pas prévu de laisser cette rue accessible à tous ; seuls les riverains pourront s'y engager. Ainsi il est rappelé que lors des bilans de concertation de 2019 et 2021 il a été acté qu'au-delà de cet accès aux parkings privés des nouveaux immeubles à construire sur l'îlot des Tours, la commune envisageait de mettre un contrôle d'accès pour permettre aux seuls véhicules des riverains des habitations existantes de circuler sur cette rue.</p>

4/ La question de l'avancée des acquisitions foncières

Points abordés, remarques, observations, questions.	Réponse du maître d'ouvrage à cette ou ces remarque(s)

<p>→ Une personne nous interroge en disant que « les propriétaires attendent la Déclaration d'Utilité Publique ».</p> <p>Un propriétaire fait remonter que les indemnisations pour l'acquisition des terrains ne sont pas assez importantes.</p>	<p>← Les acquisitions se font au prix du marché et selon l'avis de l'administration des Domaines. Comme précisé dans le dossier de concertation, la commune de Rumilly est en train d'acquérir les parcelles résiduelles nécessaires à cette opération. La phase amiable suit son cours mais une phase d'expropriation est envisagée et la DUP devrait être enclenchée dans les mois qui viennent, sachant que les travaux sur cet îlot ne démarreront pas avant début 2025, ce qui laisse du temps pour cette phase amiable.</p>
--	---

5/ La question de la présence d'espaces verts et espaces de jeux

Points abordés, remarques, observations, questions.	Réponse du maître d'ouvrage à cette ou ces remarque(s)
<p>Les espaces verts de la copropriété Beausoleil :</p> <p>→ « .. Vous souhaitez acquérir une partie de l'espace vert devant l'immeuble Beausoleil,.. allez-vous végétaliser à l'identique ? Dans l'optique où vous prenez possession d'une partie de l'espace vert, serait-il possible de fermer l'accès au public coté garages derrière l'immeuble Beau soleil ? J'ai constaté qu'il y a eu des dégradations et des incivilités (tags, écritures) sur la façade. Cela limiterait les nuisances à venir. »</p>	<p>← La commune est en cours de discussion avec la copropriété Beausoleil pour agrandir le chemin des Ecoliers et il est bien prévu de reconstituer une haie au droit de la nouvelle limite.</p> <p>← Le passage Beausoleil à l'Est de l'immeuble est aussi à usage du public et s'agissant d'une liaison publique directe vers la maison des Associations et au-delà (vers collège Démostz), il n'est pas prévu de fermer ce passage.</p>
<p>Les espaces de jeux :</p> <p>→ « Je pense qu'un terrain multisport à proximité de l'école (comme il existait il y a quelques années en arrière de la crèche serait sympa pour les jeunes qui n'ont pas grand-chose dans ce quartier ».</p>	<p>← Concernant l'îlot des Tours, la création d'un terrain multisport qui nécessite une surface conséquente n'est pas envisageable sur ce petit îlot compte-tenu du projet de construction.</p>
<p>→ « Concernant ces travaux, je souhaite juste exprimer qu'en tant que jeune maman, je pense que Rumilly manque cruellement de jeux pour enfants (que ce soit en quantité mais aussi en variété, notamment pour les enfants un peu plus grands, à partir de 5-6 ans). Discutant souvent</p>	<p>← L'aménagement de tout le secteur de la rue des Ecoles va déjà permettre de créer de nouveaux espaces ludiques.</p>

<p><i>avec d'autres parents, je sais que cette préoccupation est largement partagée....J'espère que ces réaménagements prévoient donc de nouvelles installations (ce qui serait d'autant plus logique vu la proximité des écoles). »</i></p>	
--	--

6/ point divers : demande de servitude sur chemin d'accès du 5 rue des Tours

Points abordés, remarques, observations, questions	Réponse du maître d'ouvrage à cette ou ces remarque(s)
<p><i>→ Le propriétaire du bâtiment situé à l'angle de la rue des Tours et de la rue Montpelaz sur la parcelle AO 35 a demandé une modification d'accès à son parking derrière son bâtiment par courrier en date du 04/03/2022. Ce courrier est arrivé pendant la phase de concertation et même s'il ne fait pas référence à la concertation elle-même, pour autant il demande si dans le cadre du réaménagement du quartier, il serait envisageable d'obtenir un accord permettant l'accès au parking par l'entrée du chemin au 5 rue des Tours. Il fait valoir que les parkings actuels sont accessibles depuis la rue des Tours, que l'accès est difficile, sans parler des voitures qui se garent en double file. A l'appui de son courrier, il propose un plan de réaménagement de son parking et une notice architecturale pour la restructuration de son bâtiments.</i></p>	<p>← La commune bénéficie d'une servitude de passage avec d'autres propriétaires sur ce passage cadastré AO 55. Elle peut donc sur le fond, l'accorder à d'autres riverains. Comme mentionné dans le plan sur la configuration de l'ilot, cette servitude bénéficie déjà à d'autres propriétaires de l'arrière de la rue Montpelaz (parcelles AO 35, 37 et 38). La commune au terme de la procédure d'acquisition des terrains de l'ilot des Tours devrait devenir propriétaire de l'assiette du chemin AO 55, mais elle devra maintenir un accès aux propriétés susmentionnées. Dans le projet d'aménagement de l'ilot, le maintien de cette servitude est acquis. Il faut préciser que cette servitude qui fait entre 4 et 5 mètres devra être reconfigurée avec une largeur utile de 5 mètres, ce qui prélèvera une petite surface sur la parcelle AO 386, déjà propriété communale. Il est proposé de donner un premier avis favorable sur le principe à cette demande en renvoyant à une concertation prochaine avec le propriétaire sur son projet.</p> <p>← En ce qui concerne l'évocation des voitures qui se garent de manière anarchique dans la rue des Tours, le réaménagement de la rue dans le cadre du projet en cours Ecole / Tours / Montpelaz sera de nature à supprimer le stationnement « informel » sur rue.</p>



3/ Conclusions, orientations globales :

De manière générale, il convient de rappeler que le projet global d'aménagement du secteur Ecoles / Tours / Montpelaz a fait l'objet d'une concertation importante de la population entre 2019 et 2021 dans laquelle était évoquée la construction de programme de logements ; elle se fait donc dans un contexte où les intentions de constructions sur cet îlot par la municipalité sont connues depuis plusieurs années. En outre, cette concertation complémentaire début 2022 sur l'îlot des Tours ne concerne qu'un îlot d'une surface très limitée (inférieure à 4000 m²).

On peut remarquer qu'il y a eu très peu d'observation et qu'au vue de l'analyse de celles-ci, le programme de constructions n'est pas remis en cause. Simplement quelques points seront précisés dans le cahier des charges de consultation des promoteurs. La commune en lien avec la communauté de communes Rumilly Terre de Savoie (au titre de ses compétences Habitat notamment), va affiner le projet.

Enfin, concernant la concertation publique, une deuxième phase de concertation de la population sera définie dans les mois qui viennent par délibération du Conseil Municipal. Il est proposé, dans cette attente, de laisser ouvert un registre d'observation en mairie (au service urbanisme - foncier) pour les personnes qui souhaitent s'exprimer.

ANNEXES A CE DOSSIER

Nota bene : pour information ces annexes ci-dessous sont consultables au service Urbanisme-Foncier

1/ Eléments permettant la concertation :

- Délibération du Conseil Municipal en date du 16/12/2021 (pièce n° 1).
- Dossier du projet mis à disposition du public (pièce n° 2).
- Copie pages site web de la ville en page d'actualité et rubrique spécifique urbanisme (pièce n° 3).
- Dauphiné Libéré du 28/12/2021 (pièce n° 4)
- l'Hebdo des Savoie du 23/12/2021 (pièce n°5)
- copie Newsletter du 27/01/2022 envoyée aux 3 500 abonnés (pièce n° 6)
- Affiche en mairie et sur place (pièce n°7)

2/ Observations déposées lors de la concertation :

- Copie registre papier déposé en Mairie au service urbanisme (pièce n° 8).
- Copie registre informatique et courriers reçus (pièce n° 9).
- Mail reçu de l'UDAP (pièce n° 10).
- Courrier du CAE (pièce n° 11).
