

Réunion publique riverains du projet « le domaine du parc » rue Jules Ferry

07/10/2019 à 18h en mairie de Bouffémont

- 21 personnes présentes
- 3 représentants du promoteur Edouard Denis (Directrice du projet Mme Délia Constantin)
- 4 élus ville de Bouffémont (M. Robert, M. Lacoux, Mme Decerle, M. Boussange)

Monsieur le maire affirme en préalable que la mairie était contre le projet dès le départ et rappelle les règles d'urbanisme en vigueur qui ont permis la validation du permis de construire :

- On n'a pas le droit d'interdire la construction de bâtiments collectifs
- Le projet respecte le PLU (Plan Local d'Urbanisme), avec une hauteur de 9m maximum à la gouttière, et une surface de terrain qui absorbe les eaux de pluie de 50% minimum.
- Le POS (Plan d'Occupation des Sols) antérieur au PLU aurait déjà permis un projet immobilier, sauf la construction de collectif.

Il rappelle que le premier projet de M. Dollo prévoyait 55 logements et qu'une négociation a permis de redescendre ce chiffre à 45.

Monsieur Dumesnil rappelle toutes les actions engagées depuis 3 ans de la part d'un collectif de riverains contre le projet. Actions qui se sont révélées vaines malgré de nombreuses rencontres et prises de conseils. Il est rappelé que les riverains sont venus dans le quartier pour le cadre de vie et la tranquillité, qu'ils ont accepté de payer cher leurs terrains et que maintenant le projet dénature leur cadre de vie.

Le promoteur Edouard Denis est propriétaire depuis le 3 octobre 2019 après avoir racheté à M. Dollo le terrain et le permis de construire.

La commercialisation a démarré le 4 avril. Une pré-réservation représentant 40% du chiffre d'affaires est obligatoire pour acquérir le bien, ce qui représente à ce jour 18 logements.

62 places de stationnement sont prévues en sous-sol, ainsi que des places extérieures.

Le promoteur affirme ne pas avoir connaissance de contraintes liées au sous-sol, creusé à 3m50 maximum.

Le bâtiment disposera de 20 logements T2, de 23 T3 et 2 T4. Pas de T5 initialement prévus.

Il y aura une visite de chantier par semaine, accessible aux riverains qui en feront la demande.

Les riverains disposeront d'un « droit d'échelle » tous les 6 mois pour tailler leurs arbres. On ne pourra pas leur refuser l'accès. Le syndic qui sera en place pour le domaine du parc devra faire tailler ses arbres.

La décision de conservation des arbres actuellement sur le terrain ne pourra être prise qu'après le passage du géomètre.

Les futurs propriétaires des appartements en rez-de-chaussée disposeront d'un droit de jouissance du terrain devant chez eux, mais ne seront pas propriétaires de ce terrain. En revanche, ils devront en assurer l'entretien. Ils ne pourront couper aucun arbre sans autorisation du syndic.

Attention à l'allée piétonne longeant la limite de terrain, et qui ne figure pas sur le permis de construire. L'exécution des travaux doit être absolument conforme au permis de construire.

Planning des travaux :

- Démolition dans la semaine du 14 octobre
- Creusage des fondation mi-novembre

- Achèvement prévu au 4^{ème} trimestre 2021

Les travaux pourront s'effectuer du lundi au samedi inclus, de 7h à 18h (8h le samedi). Monsieur le maire prendra un arrêté pour interdire la circulation des camions de plus de 3,5 tonnes le samedi.

Le directeur de travaux du promoteur affirme sa volonté de ne pas travailler le samedi dans la mesure du possible. Il explique que la phase la plus délicate du chantier sera le terrassement, avec un va-et-vient de camions pour évacuer la terre.

Un riverain, monsieur Carraro prend la parole pour exprimer sa crainte qu'un ru ne traverse le terrain à l'endroit de la construction, et son étonnement que l'étude de sol ne fasse pas mention de ce risque. Son terrain situé juste au-dessus dispose d'un puit, dont l'eau est accessible à environ seulement un mètre de profondeur. Le directeur de travaux prend note et va étudier la question. De nouveaux carottages seront effectués. La mairie sera forcément informée des résultats.

Pour tout problème particulier lié au projet et aux travaux, les riverains pourront contacter madame Constantin à l'adresse : d.constantin@edouarddenis.fr