



Département de la
Seine-Maritime

Le Maire,
Daniel Fidelin



Arrondissement du
HAVRE

Le 29 février 2016

Question n° 11

Extrait du Registre des délibérations du Conseil Municipal

Nombre de Conseillers d'après la Loi	33
Nombre de Conseillers en exercice	33
Nombre de Conseillers présents	28
Nombre de Pouvoirs	5
Nombre de Votants	33

Extrait de la délibération affiché le **1^{er} mars 2016**

L'an deux mille seize, à **dix-huit heures trente** par suite de la convocation de Monsieur le Maire en date du **12 Février 2016**, le Conseil Municipal s'est réuni dans la Salle des Délibérations, sous la présidence de Monsieur **Daniel FIDELIN**, Maire.

Appel nominal

Laurent **GILLE**, Nicole **LANGLOIS**, Dominique **THINNES**, Corinne **LEVILLAIN**, Olivier **LARDANS**, Jean-Luc **GONFROY**, Gilbert **FOURNIER**, Virginie **LAMBERT**, Emmanuel **DELINEAU**, Gérard **DELAHAYS**, Jean-Pierre **QUEMION**, Philippe **KWIATKOWSKI**, Patricia **DUVAL**, Pascal **LEFEBVRE**, Marie-Christine **BASSET**, Marie-Paule **DESHAYES**, Emmanuel **DELINEAU**, Karine **LOUISET**, Stéphanie **ONFROY**, Alexandre **MORA**, Juliette **LOZACH**, Martine **LESAUVAGE**, Pascal **DUMESNIL**, Nada **AFIOUNI** Jérôme **DUBOST**, Nordine **HASSINI**, Aurélien **LECACHEUR**, Gilles **LEBRETON**.

Excusés ayant donné pouvoir

Frédéric **PATROIS** (pouvoir à Dominique **THINNES**), Sophie **CAPELLE** (Pouvoir à Marie-Paule **DESHAYES**), Valérie **LEDOUX** (Pouvoir à Gérard **DELAHAYS**), Estelle **FERON** (Pouvoir à Jean-Luc **GONFROY**), Fabienne **MALANDAIN** (Pouvoir à Jérôme **DUBOST**).

Désignation du Secrétaire de séance

Alexandre **MORA** est désigné Secrétaire de séance **à l'unanimité**.

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du Lundi 29 février 2016

RAPPORT N°11

URBANISME : SERI OUEST – Site DECAEN Rue de la Rive – Bilan de la concertation Préalable 2.2

RAPPORTEUR, Monsieur Dominique THINNES, Adjoint au Maire chargé de l'urbanisme, habitat, commande publique

Il est rappelé en préambule que la concertation préalable est une procédure facultative, possible depuis l'adoption de la loi ALUR en mars 2014. La Ville de Montivilliers a souhaité mettre en place ce dispositif afin de permettre aux riverains d'être informés des projets en cours et d'inciter des échanges entre le porteur de projet et les riverains en amont du dépôt du permis de construire. En effet, sans cette procédure et sans communication à l'initiative du porteur de projet, le projet ne peut être porté à la connaissance des tiers qu'à posteriori, à l'issue de la décision intervenant au permis de construire.

Un permis de construire est délivré systématiquement sous réserve du droit des tiers ainsi que l'exige la loi. Les seuls fondements sur lesquelles le Maire peut refuser un permis de construire porte sur le respect des règles d'urbanisme. Tout refus ne respectant pas ce principe ferait l'objet d'une requalification d'abus de pouvoir par le Tribunal Administratif. En cas d'atteinte au droit des tiers, seul le tiers lésé est en droit d'attaquer le projet incriminé.

Enfin le conseil municipal n'a pas la faculté de s'opposer au projet, celui-ci ne disposant pas de la compétence pour délivrer les permis de construire. L'approbation du présent rapport porte sur le bilan de cette concertation et l'obligation du porteur de projet de le joindre à son permis de construire et d'en tenir compte.

Les objectifs poursuivis par la concertation ont été :

- de communiquer, et d'informer les riverains sur ce projet avant dépôt du permis de construire ;
- d'inciter un échange avant le dépôt du permis entre le maître d'ouvrage et les riverains sur la meilleure façon d'intégrer le projet au site, de supprimer ou limiter ses nuisances (éventuellement occasionnables) pour le voisinage.

Les moyens d'information suivant ont été utilisés :

- La parution d'un avis sur le site internet de la ville
- L'affichage d'un avis à l'entrée de la Mairie
- L'affichage d'un avis sur les lieux du projet à la charge du maître d'ouvrage.
- Le dossier de présentation du projet a été transmis par le maître d'ouvrage et mis à disposition du public pour consultation au service urbanisme du 04/01/2016 au 19/01/2016 inclus.

Les observations du public ont été consignées dans un registre pendant la concertation du 04/01/2016 au 19/01/2016 inclus.

Il y a eu 17 visites, 11 observations inscrites au registre et 1 courrier reçu :

- 6 remarques inscrites au registre portent sur une demande des riverains de l'allée des cigognes de bénéficier d'un pare-vue en limite de leur propriété avec le projet,
- 2 remarques inscrites au registre demande le déplacement du parking prévu entre les bâtiments B et H ;
- 2 remarques inscrites au registre demandent un espace boisé plus large,
- 1 remarque inscrite au registre précise que la gestion des eaux pluviales n'est pas prise en compte dans le projet présenté,
- 1 remarque inscrite au courrier précise que la desserte du chantier devra privilégier la voie longeant la voie de chemin de fer (maison ossature bois fragile et ligne téléphonique/ électrique au niveau de la voie en amont),
- 2 remarques inscrites au registre évoquent de probable nuisance sonore provenant de la zone d'activité voisine (isolation phonique à prévoir),
- 2 remarques inscrites au registre indiquent le souhait que l'Allée des Cigognes reste une voie sans issue,
- 1 remarque inscrite au registre demande la mise en place d'un mur anti-bruit par rapport à la voie rapide,
- 1 remarque inscrite au registre indique que le terrain figure au Plan d'Aménagement et de Développement Durable du PLU en tant que zone à vocation d'activité et non d'habitat,
- 1 remarque inscrite au registre évoque un isolement du site par rapport aux zones urbaines de Montivilliers et l'absence d'équipements à proximité,

Les remarques formulées ont été transmises au maître d'ouvrage, ce dernier nous a fait parvenir en retour une réponse :

1. Le traitement de la limite de propriété allée des cigognes
Afin d'éviter toute nuisance visuelle ou sonore vis-à-vis des habitations existantes Allées des Cigognes, un écran végétal de 10 m d'épaisseur, composé d'arbres et de haies, sera maintenu sur cette limite. Les bâtiments seront décalés de plus de 10m de cette limite séparative (tout en sachant que les règles d'urbanisme nous autorisent une implantation à 5 m des bâtiments) – La nouvelle voirie interne du projet sera à plus de 30m de la limite séparative.
2. La gestion des eaux pluviales
Nous avons mené des études spécifiques à ce sujet en concertation avec la CODAH et la police de l'Eau. Un dossier de loi sur l'Eau va être établi.
Il est prévu de tamponner plus de 500m3 d'eau pluviale sur le projet ne créant ainsi aucune incidence sur le site actuel.
3. La circulation des véhicules de chantier
Les véhicules de chantier circuleront en passant par la voie basse du site, en dessous du bowling.
4. Nuisances sonores de la menuiserie
L'écran végétal situé sur la limite ouest du terrain, au contact avec la menuiserie Fleury sera maintenu. De plus, les logements neufs, répondant nécessairement aux dernières réglementations en vigueur, seront très bien isolés acoustiquement.
5. Le mur de jardin de M. et Mme VAUTIER
Ce mur sera maintenu en l'état.
6. Le chemin de la Rive
Après échange avec la commune, nous vous confirmons que le chemin de la Rive restera piétonnier et ne sera pas utilisé dans le cadre de ce projet.
7. Le mur écran vers la rocade
Un tel ouvrage ne saurait être réalisé.

8. Le stationnement situé entre les bâtiments

Il n'est pas possible de déplacer cet espace de stationnement. Le nombre de place a été réduit au maximum et un traitement acoustique particulier, consistant au renforcement de la barrière végétale, déjà épaisse de 10m, sera mis en œuvre au niveau du parking.

Complément apporté par la Ville de Montivilliers aux remarques en lien à la modification du PLU sans rapport avec le projet de permis de construire

- Isolement du site

Des habitations existent à l'arrière du site. Le terrain n'est pas enclavé, des transports en commun existent avenue Pierre Mendès France en liaison directe vers le centre-ville, une piste cyclable et des cheminements piétonniers permettent une liaison jusqu'au centre-ville. La possibilité de construire des logements sur ce site rentre dans les objectifs de valorisation des espaces urbains désaffectés (loi SRU Solidarité Renouvellement Urbain)

- Remise en cause du PADD

Le PADD n'est pas remis en cause. En effet, ce terrain est déconnecté de la zone UH par un quartier pavillonnaire lui-même représenté sur le PADD. Ce terrain n'est pas identifié sur le PADD à vocation hospitalière. Il se situe entre un espace à vocation économique et d'habitat.

La conformité règlementaire du projet, au titre des règles d'urbanisme notamment du PLU, sera étudiée à l'occasion du dépôt de la demande de permis de construire.

La plupart des points d'inquiétudes évoqués semble conforme au PLU et concerne plutôt le droit des tiers, seul le maître d'ouvrage est en mesure d'y répondre en adaptant son projet si nécessaire.

Les éléments de réponse du maître d'ouvrage semblent répondre aux interrogations des riverains.

Le présent bilan a été présenté en commission urbanisme le 10 février 2016.

Il est proposé au Conseil Municipal d'approuver le bilan de cette concertation.

Ce bilan devra être joint au dépôt de la demande de permis de construire du projet.

Ce bilan sera communiqué au maître d'ouvrage qui le joindra à la demande de permis de construire.

Le Conseil Municipal, par **26 Voix Pour et 7 Contre** (Fabienne **MALANDAIN**, Martine **LESAUVAGE**, Pascal **DUMESNIL**, Nada **AFIOUNI**, Jérôme **DUBOST**, Nordine **HASSINI**, Aurélien **LECACHEUR**).

Ainsi délibéré, les jours, mois et an susdits.

Pour extrait conforme au registre dûment signé.

Le Maire,