



Département de la
Seine-Maritime

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/04/2016

Publication : 04/04/2016

Le Maire,
Daniel Fidelin



Arrondissement du
HAVRE

Le 29 mars 2016

Rapport n° 31

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	26
Nombre de Pouvoirs	7
Nombre de Votants	33

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

L'an deux mille seize, le **29 mars** à **dix-huit heures trente** par suite de la convocation de Monsieur le Maire en date du **21 mars 2016**, le Conseil Municipal s'est réuni dans la Salle des Délibérations, sous la présidence de Monsieur **Daniel FIDELIN**, Maire.

Etaient présents

Daniel **FIDELIN**, Laurent **GILLE**, Nicole **LANGLOIS**, Dominique **THINNES**, Corinne **LEVILLAIN**, Olivier **LARDANS**, Jean-Luc **GONFROY**, Virginie **LAMBERT**, Emmanuel **DELINEAU**, Gérard **DELAHAYS**, Patricia **DUVAL**, Pascal **LEFEBVRE**, Marie-Christine **BASSET**, Frédéric **PATROIS**, Sophie **CAPELLE**, Valérie **LEDoux**, Karine **LOUISET**, Estelle **FERON**, Stéphanie **ONFROY**, Alexandre **MORA**, Juliette **LOZACH**, Pascal **DUMESNIL**, Jérôme **DUBOST**, Nordine **HASSINI**, Aurélien **LECACHEUR**, Gilles **LEBRETON**.

Excusés ayant donné pouvoir

Gilbert **FOURNIER** (pouvoir à Dominique **THINNES**), Jean-Pierre **QUEMION** (Pouvoir à Nicole **LANGLOIS**), Philippe **KWIATKOWSKI** (Pouvoir à Laurent **GILLE**), Marie-Paule **DESHAYES** (Pouvoir à Virginie **LAMBERT**), Fabienne **MALANDAIN** (Pouvoir à Jérôme **DUBOST**), Martine **LESAUVAGE** (Pouvoir à Nordine **HASSINI**), Nada **ASOUNI** (Pouvoir à Pascal **DUMESNIL**).

Désignation du Secrétaire de séance

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

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du Lundi 29 mars 2016

RAPPORT N° 31

URBANISME : ESTUAIRE PROMOTION – 119 Avenue Foch – Bilan de la concertation Préalable

RAPPORTEUR - Monsieur Dominique THINNES, Adjoint au Maire en charge de l'urbanisme, de l'habitat, de la 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 occasionnelles) 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 22/02/2016 au 08/03/2016 inclus.

Les observations du public ont été consignées dans un registre pendant la concertation du 22/02/2016 au 08/03/2016 inclus.

Il y a eu 13 visites, 4 observations ont été inscrites au registre et 1 courrier a été reçu.

Trois remarques portent sur des demandent de précisions relatives au sous-sol, à savoir si celui-ci sera encaissé par rapport à l'avenue Foch ou dépassera-t-il par rapport au terrain naturel. La hauteur au faitage prévu.

Trois remarques demandent des précisions sur la gestion du stationnement des résidents et des visiteurs ;

Deux remarques demandent à visualiser la façade Nord de la construction ;

Deux remarques demandent s'il est prévu une consolidation du talus existant en fond de parcelle ;

Une remarque précise qu'il y a trop de logement prévu par rapport à la surface du terrain ;

Une remarque demande les matériaux prévu en toiture, le type de clôture prévu en limite Nord ;

Une remarque demande quelles mesures seront prises pour limiter les nuisances sonores (ascenseur, VMC,...)

Une remarque demande comment sera géré le vis-à-vis qui sera créé avec les constructions riveraines ;

Une remarque demande la prise en compte d'une façade extérieure en cohérence avec les résidences récemment construites sur l'avenue ;

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

« Observation du 25.02.16 relative au stationnement

Le projet comporte 36 places de parkings, intégrées sur la parcelle, pour 19 logements. Conformément aux règles d'urbanisme de la commune, ces places sont dédiées aux résidents et aux visiteurs. Ceci garanti le fait que les véhicules ne stationneront pas rue le domaine public.

Observation du 29.02.16 relative au stationnement

Le projet comporte 36 places de parkings, intégrées sur la parcelle, pour 19 logements. Conformément aux règles d'urbanisme de la commune, ces places sont dédiées aux résidents et aux visiteurs. Ceci garanti le fait que les véhicules ne stationneront pas rue le domaine public.

Observation du 3.03.16 relative à la façade Nord

Aucune ouverture n'est prévue dans le pignon Nord du projet. Le Code Civil interdit, par ailleurs, de créer des vues directes, ce que nous respecterons bien évidemment.

Observation du 4.03.16 relative au stationnement

Le projet comporte 36 places de parkings, intégrées sur la parcelle, pour 19 logements. Conformément aux règles d'urbanisme de la commune, ces places sont dédiées aux résidents et aux visiteurs. Ceci garanti le fait que les véhicules ne stationneront pas rue le domaine public.

Observation du 7.03.16

Conformément au plan de coupe annexé au dossier de concertation préalable, il y a une différence de niveau de plus de 2,50 m entre la voirie et le terrain naturel. C'est donc largement suffisant pour réaliser un sous-sol de hauteur standard. Il n'y a donc aucune nécessité de relever les altimétries du projet.

Les emplacements de parking visiteurs ont bien été pris en compte dans le projet, tel qu'indiqué précédemment.

Il sera étudié avec le concessionnaire le devenir des câbles électriques actuellement en place.

Observations du 8.03.16 (M. et Mme HOTZ)

Aucune ouverture n'est prévue dans le pignon Nord du projet. Le Code Civil interdit, par ailleurs, de créer des vues directes, ce que nous respecterons bien évidemment.

La hauteur au faitage du bâtiment est de 8,65 m par rapport au terrain naturel.

Le matériau utilisé pour la couverture sera du zinc.

La clôture sur les limites Nord, Est et Sud de la parcelle sera une clôture treillis rigide de hauteur 1,80 m. En façade Ouest, la clôture sera de type ferronnerie à barreaudage vertical.

Les tôles de bardage servant de clôtures présentent sur le terrain seront déposées dès le début des travaux.

Observations du 8.03.16 (M. et Mme HANCARD)

La hauteur du faitage du bâtiment est de 8,65 m par rapport au terrain naturel. Les règles du PLU sont strictement respectées quant à la hauteur du bâtiment.

Le projet présente 19 logements qui sont tous orientés à l'ouest, c'est-à-dire vers l'avenue Foch. Du côté de la propriété de M. et Mme HANCARD, se trouvent uniquement les circulations communes desservant les logements. Il n'y aura donc pas de trouble de l'intimité.

Le terrain ne sera pas terrassé au niveau des talus existants puisque le bâtiment se trouve en net décalage vis-à-vis de ces limites de propriété. Les talus seront végétalisés dans le cadre des aménagements extérieurs du programme, aussi bien pour leur tenue que pour leur aspect visuel.

L'ascenseur est positionné dans une cage totalement fermée. Les extracteurs d'air (VMC) sont positionnés dans les combles du bâtiment. Il n'y a donc aucun souci phonique puisque ces équipements sont dans l'enveloppe du bâtiment et non en extérieur.

Le projet comporte 36 places de parkings, intégrées sur la parcelle, pour 19 logements, soit presque deux places de parking par logement (et non une place par logement). Ceci garanti le fait que les véhicules des résidents et des éventuels visiteurs ne seront pas sur le domaine public.

Les façades extérieures du projet ont été traitées avec des matériaux nobles : zinc en couverture, menuiseries extérieures colorées, utilisation d'enduits de plusieurs teintes. Le traitement est bien plus qualitatif que la construction citée en référence dans le courrier. »

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.

Ce bilan a été présenté en commission urbanisme du 15 mars 2016.


Aussi, je vous propose 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.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal adopte le rapport présenté ci-dessus par 32 voix Pour et 1 voix Contre (Aurélien LECACHEUR).

***Ainsi délibéré, les jours, mois et an susdits.
Pour extrait conforme au registre dûment signé.***

 **Le Maire**