

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du lundi 28 avril 2025

URBANISME - CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE COLLECTIF DE 35 LOGEMENTS ET REHABILITATION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE POUR 3 LOGEMENTS - 56 AVENUE FOCH - ANANAS PROMOTION - GROUPE CITIZEN - OBJECTIFS POURSUIVIS ET MODALITES DE LA CONCERTATION PREALABLE

Monsieur Aurélien LECACHEUR, Conseiller Délégué - Le Conseil Municipal a délibéré le 20 juillet 2020 pour définir les nouvelles modalités de la concertation préalable instaurée par délibération du conseil municipal en date du 23 juin 2014 pour les projets concourant à créer 10 logements et plus, comme le permet l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme. Cet article introduit en effet la possibilité de mettre en place une concertation préalable avant le dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme pour les projets de travaux ou d'aménagements, publics comme privés, soumis à permis de construire ou à permis d'aménager et qui ne sont pas soumis à la concertation préalable obligatoire de l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme. Le 9 octobre 2023 le Conseil Municipal a fait évoluer ces modalités de concertation. En effet, suite au renforcement de l'attractivité de la Ville, il est constaté que de nombreux promoteurs présentent des propositions de projets immobiliers inférieurs à 10 logements, mais avec un impact fort sur le cadre de vie environnant. Dans ces conditions, la Ville a soumis à concertation préalable les projets concourant à créer 5 logements et plus.

Le but recherché est de développer la concertation et la participation du public dans les décisions relatives à l'urbanisme et de diminuer le risque de contentieux. Ainsi, le maître d'ouvrage peut adapter son projet en fonction des observations et propositions formulées par le public avant le dépôt du permis, ce qui contribue à améliorer la qualité du projet et donc à renforcer son acceptabilité.

Le projet d'Ananas Promotion, Groupe Citizen consiste en la réalisation d'un ensemble collectif de 35 logements auquel s'ajoute la réhabilitation de la maison existante pour la réalisation de 3 logements au 56 avenue Foch. Le conseil municipal est compétent pour définir, dans le respect du protocole voté par délibération du 20 juillet 2020 et du 9 octobre 2023, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable à la réalisation de ce projet.

Compte tenu de ces éléments d'information, je vous propose d'adopter la délibération suivante :

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 300-2, L. 103-2, L. 103-3, R. 300-1 et R. 431-16,

VU la délibération du Conseil Municipal de Montivilliers du 23 juin 2014 définissant les projets soumis à concertation préalable,

VU la délibération du 20 juillet 2020 définissant les nouvelles modalités de la concertation préalable facultative,

VU la délibération du 9 octobre 2023 renforçant modalités de la concertation préalable facultative,

VU la demande du promoteur Ananas Promotion représentée par M. Julien ANDRIEUX en date du 7 mars 2025 concernant la réalisation, au 56 avenue Foch, d'un ensemble collectif de 35 logements auquel s'ajoute la réhabilitation de la maison existante pour la réalisation de 3 logements.

Sa commission municipale « Attractivité du territoire et Urbanisme » réunie le 2 avril 2025, consultée,

VU le rapport de Monsieur **Aurélien LECACHEUR**, Conseiller délégué en charge de l'Urbanisme et de l'Habitat digne ;

Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

- De définir les objectifs poursuivis par la concertation préalable organisée dans le cadre du projet de construction d'un ensemble collectif de 35 logements et de la réhabilitation d'une maison individuelle pour 3 logements, au 56 avenue Foch, du promoteur Ananas Promotion, comme suit :

- De développer la concertation et la participation de l'ensemble des acteurs dans les décisions relatives à l'urbanisme ;
- De créer la possibilité pour les usagers de consulter et de réagir par voie numérique ;
- D'inciter un échange entre le maître d'ouvrage et les riverains du projet sur la meilleure façon de limiter les nuisances du projet susceptibles d'être occasionnées au voisinage avant le dépôt du permis ;
- De saisir les associations locales qui pourront rendre un avis ;
- D'étendre et d'adapter les modalités d'affichage et de communication informant de la tenue de la concertation préalable ;

- De définir les modalités de la concertation préalable susmentionnée comme suit :

- Le dossier de présentation du projet conforme à l'article L. 300- 2 du Code de l'Urbanisme transmis par le maître d'ouvrage sera mis à disposition du public pour consultation aux horaires d'ouverture soit : les lundi, mardi, mercredi, jeudi et vendredi de 8 h 15 à 12 h et de 13 h 30 à 17 h sur rendez-vous au service Urbanisme de Montivilliers, Pôle Cadre de Vie, 28 rue Raoul Dufy, du mardi 6 mai 2025 au vendredi 30 mai 2025 inclus.
- Le dossier devra comprendre la localisation du projet dans l'environnement et sur le terrain, sa destination, les caractéristiques des constructions ou aménagements envisagés, comprenant un avant-projet architectural, la desserte du projet par les équipements publics et l'aménagement de ses abords ;
- Le dossier devra être mis en ligne sur le site Internet de la Ville de Montivilliers : <https://www.ville-montivilliers.fr> pendant toute la durée de la mise à disposition du public définie ci-dessus ;
- Un avis sera publié sur le site Internet de la Ville de Montivilliers, sur le panneau d'affichage à l'entrée de la mairie, au Pôle Cadre de Vie, et sur le lieu du projet (à réaliser par le maître d'ouvrage)
- Les associations suivantes devront être concertées compte tenu de l'objet de leur activité est en lien avec le projet :
 - o Montivilliers Harmonie Ville est Nature (MTVH) - Cadre de vie ;
 - o Association Droit des Locataires et Loisirs Culturels (DLLC) – Droit des locataires
 - o Association Consommation Logement Cadre de Vie (CLCV) – Droit des locataires
 - o Association La Cepee - Lien à la nature, notamment pour des publics fragiles et lutter contre toutes formes d'exclusions
- Une réunion publique se tiendra le mardi 6 Mai 2025 à 19h, à la Maison de l'Enfance (MEF), salle de la Minot. Les riverains devront être invités à la réunion publique par le promoteur. Une invitation sera distribuée dans leur boîte aux lettres.
- La réunion publique sera suivie de prises de rendez-vous individuels par le promoteur pour les riverains désirant exprimer leur problème de façon personnelle.

Les observations du public seront recueillies :

- Dans un registre destiné aux observations ou propositions de toute personne intéressée qui sera mis à la disposition du public pendant toute la concertation, soit du mardi 6 Mai 2025 au vendredi 30 mai 2025 inclus, au Pôle Cadre de Vie, 28 rue Raoul Dufy, ainsi qu'en Mairie (Hôtel de Ville) aux heures et jours susvisés. Par courrier durant la période de mise à disposition, à l'adresse suivante : Hôtel de Ville – service Urbanisme – place François Mitterrand – B.P. 48 – 76290 MONTIVILLIERS
- Par voie électronique sur l'adresse dédiée : concertation-urbanisme@ville-montivilliers.fr

Le bilan de la concertation sera établi par le Maire et transmis à Ananas Promotion dans un délai maximum de quinze jours à compter de la date de la clôture de la concertation ;

En application de l'Article R.300-1 du Code de l'Urbanisme, le maître d'ouvrage devra expliquer comment il a pris en compte les observations et propositions ressortant du bilan ;

Conformément à l'Article R.431-16 du Code de l'Urbanisme, le maître d'ouvrage devra joindre au permis de construire le bilan de la concertation et le document établi par le maître d'ouvrage pour expliquer les conséquences qu'il a tirées de ce bilan ;

Le projet pourra être modifié pour tenir compte des observations ou propositions du public, mais devra rester sans discordance manifeste avec le projet initial soumis à concertation.

Sans incidence budgétaire