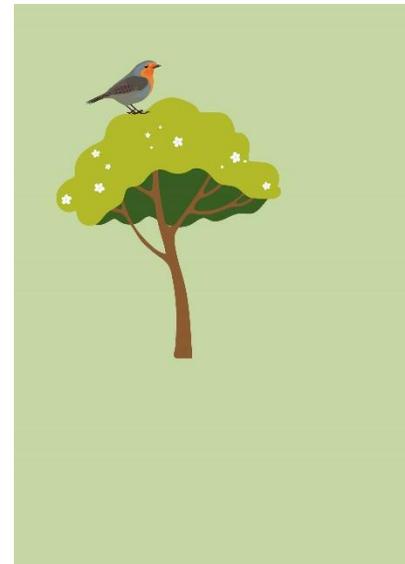




NOUVEAU QUARTIER

Bilan de la concertation

Réunion publique



18 mars 2025



Introduction de Monsieur Le Maire



Fabienne
MALANDAIN

1ère Adjointe

*en charge de l'Enfance et de la Vie éducative,
de la Jeunesse, de l'Environnement et des
Transitions écologiques*



Agnès
SIBILLE

3ème Adjointe

*en charge des Solidarités, des Seniors, du
Handicap, du Logement, de l'Insertion et de
l'Emploi*



Éric
LE FÈVRE

4ème Adjoint

*en charge des Finances, de la Commande publique et des
Grands projets*



Yannick
LE COQ

6ème Adjoint

*en charge du Cadre de vie, des Bâtiments
municipaux, des Travaux, des Risques majeurs et
des Espaces publics*



Gilles
BELLIERE

Conseiller délégué

*en charge du Développement durable, des
Transitions écologiques et solidaires*



Patrick
DENISE

Conseiller délégué

*en charge de la Participation citoyenne, de la
Démocratie locale et des Anciens combattants*



Aurélien
LECACHEUR

Conseiller délégué

*en charge de l'Urbanisme et de l'Habitat digne
Excusé*

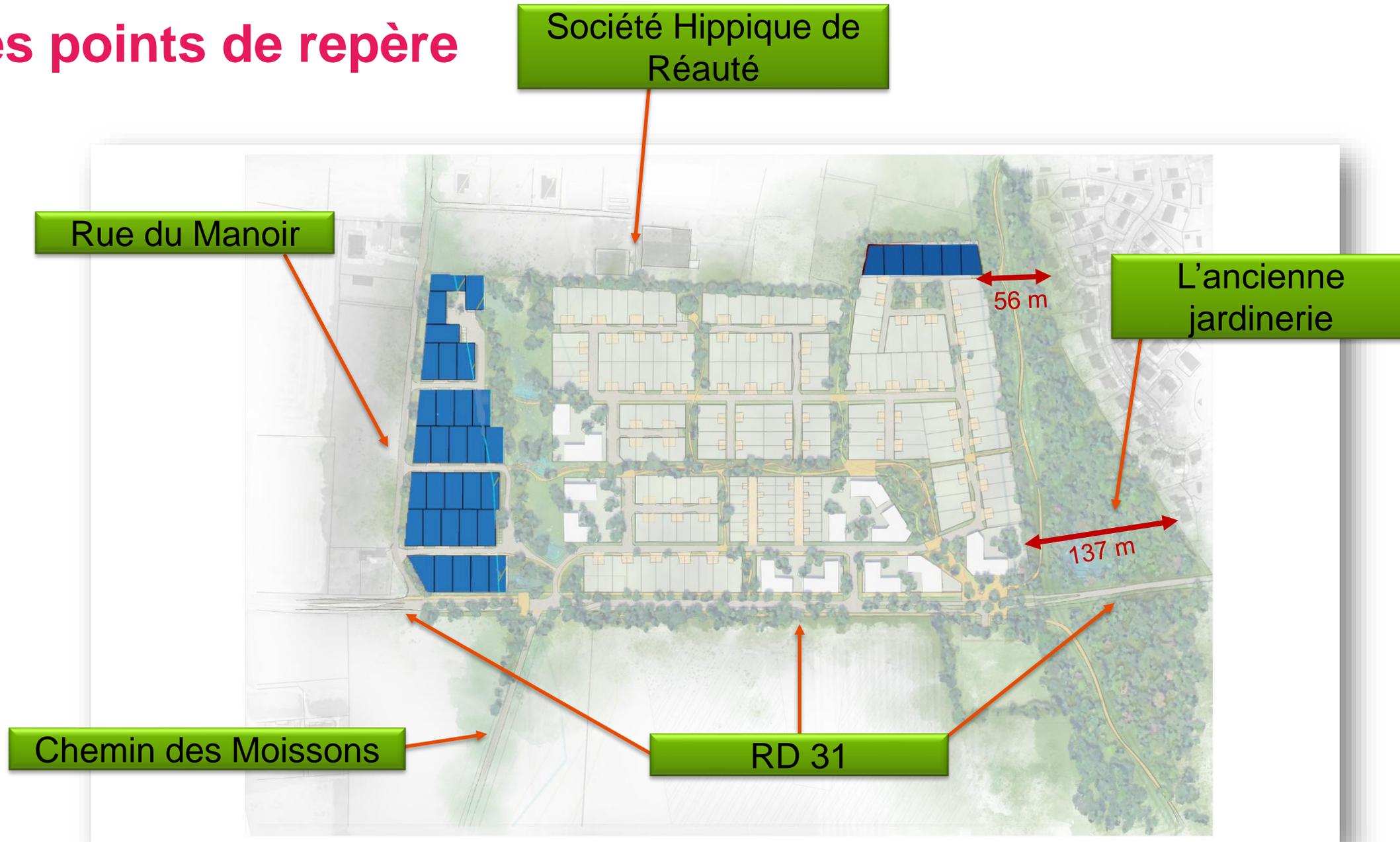
Les points de repère



Les points de repère



Les points de repère



Bilan du programme

37 lots à bâtir 500 m²

67 lots à bâtir 400 m²

80 lots à bâtir 300 m²

Soit un total de 184 lots à bâtir



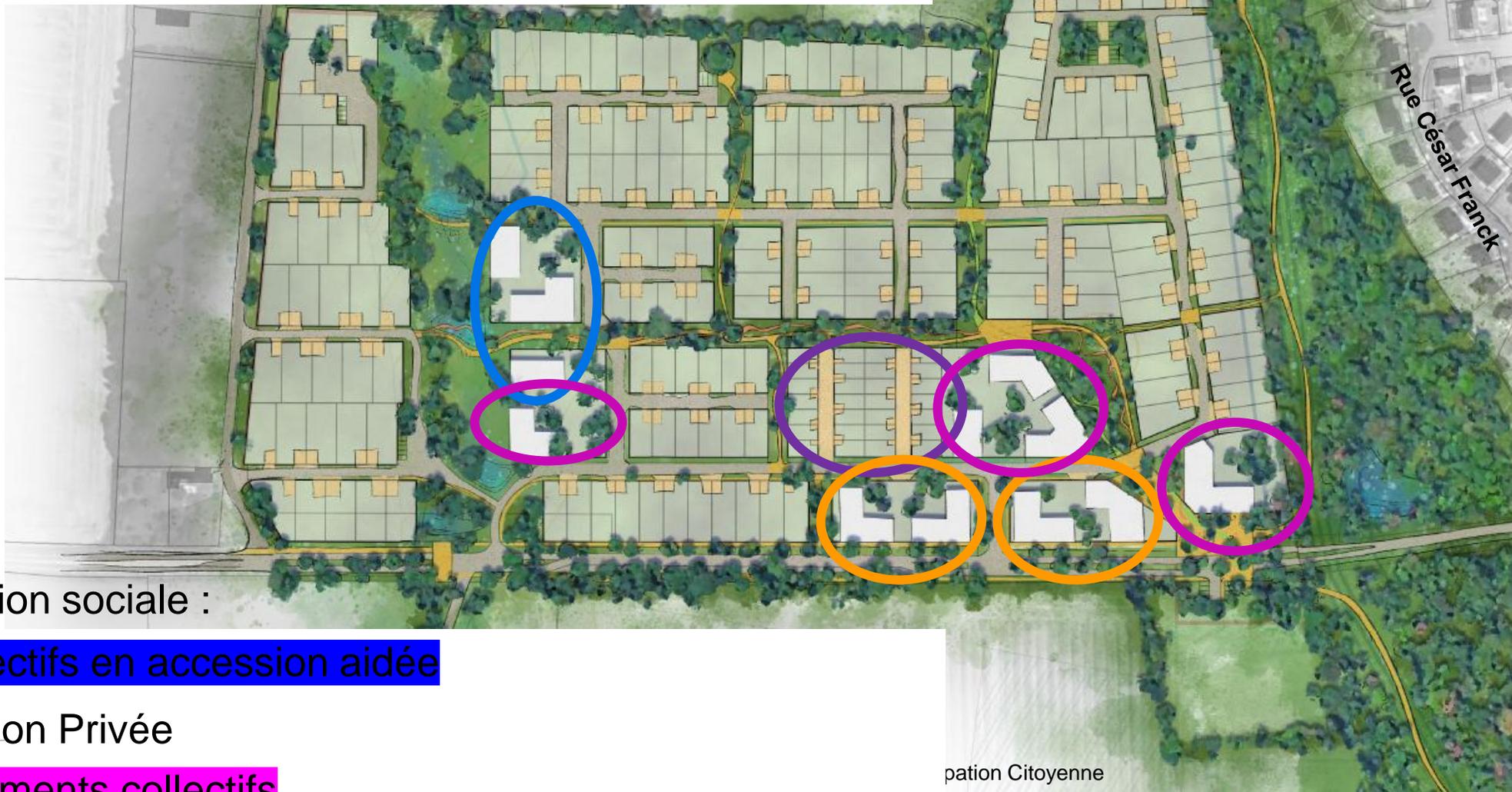
Bilan du programme

Locatif social :

72 logements collectifs

28 maisons individuelles groupées

Soit un total 244 logements en plus
des lots à bâtir



Accession sociale :

66 collectifs en accession aidée

Accession Privée

78 logements collectifs

La concertation mise en œuvre

La concertation obligatoire votée au Conseil municipal du 30 septembre 2024 :

- Deux réunions publiques :
 - 1^{ère} réunion publique : 28 novembre 2024
 - 2^{ème} réunion publique : 18 mars 2025
- Balade urbaine atelier participatif :
 - Le 26 février : explorer les lieux accessibles à pied et à vélo
- Mise à disposition du public d'un dossier de présentation du projet pendant un mois :
 - Aux accueils de la Mairie et du pôle cadre de vie
 - Sur le site internet de la Ville
 - Adresse mail dédiée au projet
 - Du 2 décembre 2024 au 28 février 2025

NOUVEAU QUARTIER
Présentation du projet et
des objectifs d'aménagement

RÉUNION PUBLIQUE
Jeudi 28 novembre 2024 à 19h
Centre social Jean Moulin

Pour plus d'informations :
nouveauquartier@ville-montivilliers.fr

Mairie de Montivilliers
Place François Mitterrand
02 35 30 28 15 | nouveauquartier@ville-montivilliers.fr

VILLE-MONTIVILLIERS.FR

La concertation mise en œuvre

La concertation menée en plus :

- Un atelier spécifique avec les riverains de la rue du manoir :
 - Le 30 janvier 2025
- Un atelier sur la prise en compte de l'énergie dans le projet :
 - Le 05 février 2025

NOUVEAU QUARTIER
Découvrez les prochaines rencontres pour imaginer le nouveau quartier !

Mercredi 5 février 2025
19h • Centre social Jean Moulin 23 bis rue Pablo Picasso
Atelier citoyen – Focus sur les énergies dans le projet

Mercredi 26 février 2025
18h • Kiosque de l'ancien centre commercial de la Belle Etoile
Devant l'école Marius Grout, 38 rue Paul Eluard
Balade urbaine – Explorer les lieux accessibles à pied et à vélo

Mardi 18 mars 2025
19h • CFA du bâtiment
9 rue Henri Matisse
Réunion Publique – Bilan de la concertation

Mairie de Montvilliers
Place François Mitterrand
02 35 30 28 15 | nouveauquartier@ville-montvilliers.fr

VILLE-MONTVILLIERS.FR

NOUVEAU QUARTIER
Venez participer à un nouvel atelier

ATELIER RIVERAINS
Jeudi 30 janvier 2025 à 19h
• Centre social Jean Moulin

Pour plus d'informations :
nouveauquartier@ville-montvilliers.fr

Mairie de Montvilliers
Place François Mitterrand
02 35 30 28 15 | nouveauquartier@ville-montvilliers.fr

VILLE-MONTVILLIERS.FR

La participation à la concertation mise en œuvre

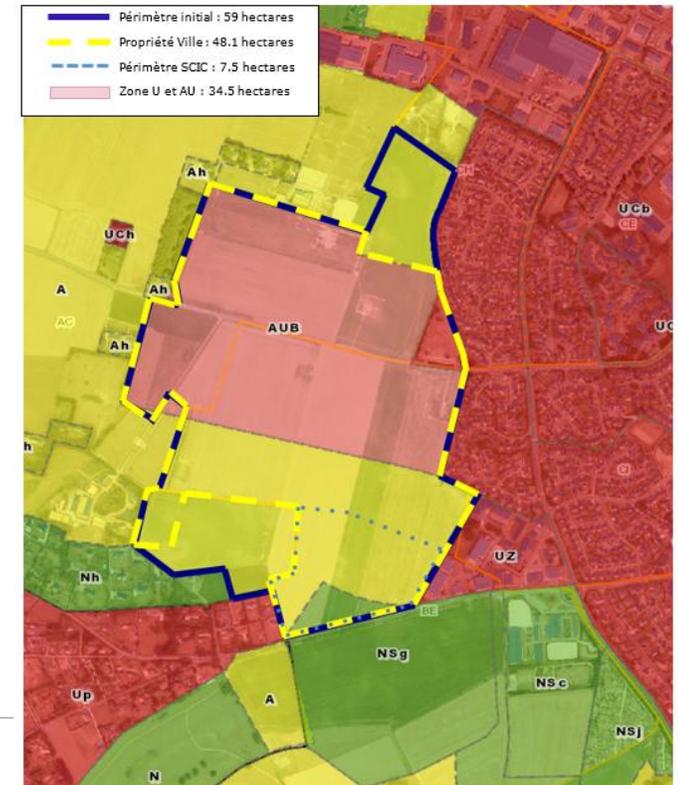
- 1ère réunion publique :
 - 98 participants
- Balade urbaine atelier participatif, explorer les lieux accessibles à pied et à vélo
 - 5 participants
- Mise à disposition du public d'un dossier de présentation du projet pendant un mois :
 - 9 contributions reçues ;
 - 2 rendez-vous individuels
- Un atelier spécifique avec les riverains de la rue du manoir :
 - 14 participants
- Un atelier sur la prise en compte de l'énergie dans le projet :
 - 8 participants



Bilan de la concertation

Programmation – offre de logements – gestion du foncier :

- Justification emplacement du projet / nombre de logements :
 - Un projet qui dure depuis de nombreuses années et qui a déjà engagé beaucoup de frais pour la collectivité ;
 - Contrainte du PLUi et de la loi Zéro Artificialisation Net qui a contraint la collectivité à réduire l'emprise foncière ;
 - Réponse à la nouvelle composition des ménages avec une proposition d'une offre de logements diversifiée pour des ménages contraints de quitter le territoire aujourd'hui ;
 - Justification par rapport au PLH.
- Superficie du projet – superficie propriété ville – quid du reste :
 - La Ville est propriétaire de 48,1 hectares ;
 - Le projet d'habitat est sur 15 hectares ;
 - **Coulée verte d'environ 7 hectares [superficie ajoutée] ;**
 - 7,5 hectares sont mis à disposition de la SCIC
 - **Les 18,6 hectares restant resteront en agricole [superficie corrigée]**
- Les terrains seront-ils vendus avec des maisons :
 - Les 184 lots créés seront libres de constructeur (chaque ménage pourra avoir recours au constructeur de son choix).



Bilan de la concertation

Programmation – offre de logements – gestion du foncier :

- Assainissement non collectif rue du manoir :
 - L'assainissement collectif des habitations du hameau de Réauté ne pourra être permis par l'arrivée du nouveau quartier, car les réseaux ne seront pas implantés sur cette rue ;
- Débuter les travaux par la coulée verte :
 - Va être étudié par la Ville pour voir si cela est réalisable avec le planning total de l'opération et les contraintes du site
- Hauteur des logements collectifs :
 - Les logements collectifs seront des R+3 maximum
- Demande de déplacer le collectif sur la frange de la coulée verte vers la rue du manoir (crainte de perte d'ensoleillement des maisons existantes côté quartier de la Belle Etoile) :
 - Une étude d'ensoleillement sera demandée à l'aménageur ;
 - Il n'est pas cohérent de positionner un collectif côté rue du manoir car le tissu urbain existant est très peu dense ;
 - Il est proposé de réduire à R+1+ comble sur la frange Est.



Bilan de la concertation

Accès – circulation et mobilité

- Nombre de voitures ramené à Montivilliers avec la création du nouveau quartier :
 - Environ 800 véhicules.
- Quelle gestion des flux supplémentaires rue du Manoir suite à la création du nouveau quartier :
 - La Ville demandera à l'aménageur de ne pas créer d'accès véhicule rue du Manoir ;
 - En complément la Ville se rapprochera de la CU pour demander l'installation d'un sens interdit sauf riverain.
- Inexistence des transports collectifs à proximité direct du nouveau quartier :
 - La Ville va travailler avec la communauté urbaine, afin de faire passer les transports collectifs à proximité direct du nouveau quartier.
- Permettre aux bus d'emprunter la piste cyclable de la côte de la Belle Etoile pour alléger le trafic :
 - Cette solution va être soumise à la réflexion de la CU.



Bilan de la concertation

Accès – circulation et mobilité

- Liaisons modes doux
 - Le nouveau quartier créera des sentes entre les ilots ;
 - Le nouveau quartier est bien connecté aux équipements de la Belle-Etoile, toutefois il sera veillé à améliorer certains secteurs (signalétique, accessibilité PMR, éclairage...)
- Stationnement au sein du nouveau quartier
 - Le stationnement sera étudié dans sa globalité par l'aménageur, la Ville veillera spécifiquement à ce que l'aménagement n'engendre pas de stationnement sur les trottoirs



Bilan de la concertation

Accès – circulation et mobilité

- Comment seront accessibles les terres agricoles au Nord du nouveau quartier :
 - La Ville va veiller à permettre l'accessibilité aux terres agricoles au Nord du nouveau quartier tout en préservant la qualité de vie des habitants des rues Georges BIZET et César FRANCK.
- Augmentation des flux de circulation sur des axes déjà très engorgés aux heures de pointes, notamment au niveau de l'avenue de la Belle Etoile :
 - Une étude de circulation va être réalisée au moment de l'étude d'impact obligatoire ;
 - L'arrivée de tramway permettra également de réduire les flux existants et à venir ;
 - Les négociations pour implanter les transports collectifs à proximité direct du nouveau quartier permettront également de limiter l'augmentation des flux.
- Mettre l'avenue de la Belle Etoile en sens unique pour fluidifier les flux :
 - Les flux générés par le nouveau quartier sur l'avenue seront étudiés dans l'étude d'impact (étude de circulation). Il est peu probable que la mise en sens unique de l'avenue soit une proposition pour intégrer les nouveaux flux.

Bilan de la concertation

Cadre de vie – paysage – biodiversité et gestion des risques environnementaux

- Proximité du centre équestre :
 - Il sera spécifiquement demandé à l'aménageur de mettre en sécurité le centre équestre avec une clôture haute et paysagée si le centre équestre est longé par une sente, ou par des prescriptions spécifiques si ce sont des habitations qui longent le centre équestre.
- Mettre en place une végétalisation dense entre les habitations existantes et les éventuelles sentes de la coulée verte :
 - Il sera demandé à l'aménageur de ne pas faire de sente le long des maisons existantes.
 - Il en sera de même pour la Ville dans le cadre de l'aménagement de la coulée verte
- Problème d'inondation au niveau du hameau de Réauté :
 - 2 axes de ruissellement sont présents à l'Est et à l'Ouest, ces deux axes seront traités de tel sorte que le nouveau quartier n'ait pas d'impact sur le risque inondation. L'étude d'impact, valant Loi sur L'eau qui devra être réalisée est également garante que le projet n'aggrave pas les risques existants mais les améliore.



Bilan de la concertation

Cadre de vie – paysage – biodiversité et gestion des risques environnementaux

- Convivialité au sein du quartier proposer micro-crèche, parc de jeux, bibliothèque... :
 - L'atelier « explorer les lieux accessibles à pied et à vélo » démontre que beaucoup des services sont d'ores et déjà proposés à proximité du nouveau quartier avec notamment le centre social Jean Moulin qui abrite une antenne de la bibliothèque, et le Centre Commercial de la Belle Etoile (commerce, crèche...)
 - L'implantation d'une aire de jeux sera étudiée au sein du quartier
- Commodité et civisme avec notamment la demande de permettre l'implantation de commerces ambulants ou distributeurs, bacs de tri, bancs, arbres, crottoirs... :
 - Pour les commerces ambulants, cela pourra-être étudié sur la placette ;
 - Pour les distributeurs, le besoin devra être approfondi et la faisabilité étudiée ;
 - Concernant les bancs, bacs de tris, les arbres cela est prévu au sein des espaces publics créés dans le nouveau quartier ;
 - Pour la partie canine cela est intéressant et pourra être étudié de manière plus précise sur sa mise en place.



Bilan de la concertation

Architecture et matériaux de construction

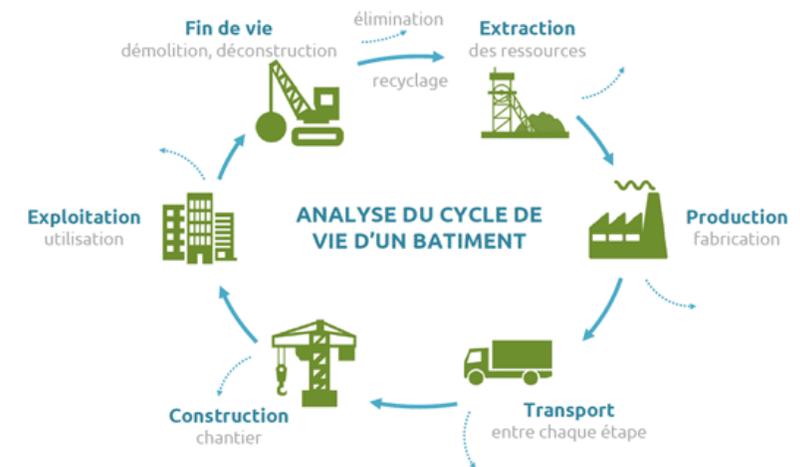
- En matière de construction utilisation de matériaux performants (torchis, paille...), utilisation du bois :
 - La Ville incitera l'aménageur à étudier les matériaux les plus vertueux en matière de performance énergétique mais tout cela dans une approche de coût global.
- Imposer une orientation sud/sud-ouest pour maximiser l'ensoleillement :
 - Il n'est pas souhaité, ni souhaitable d'obliger une orientation d'implantation des 428 logements, mais la réglementation oblige de toute façon la prise en compte de l'ensoleillement dans l'implantation des logements.



Bilan de la concertation

Les énergies dans le quartier :

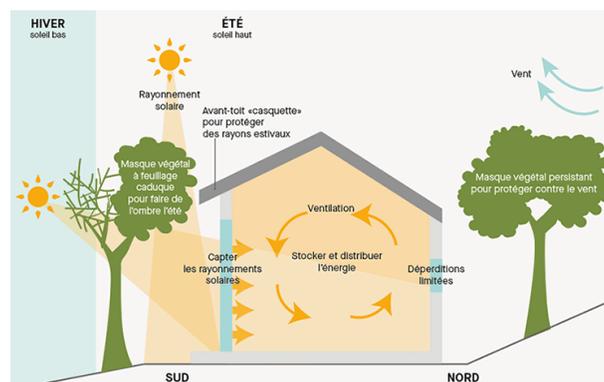
- Inciter à concevoir un quartier économe en énergie et promouvoir l'autoconsommation d'énergie renouvelable grâce à :
 - La réduction des besoins énergétiques : aménagements et constructions performantes.
 - L'étude des options pour l'électricité : Solaire photovoltaïque, petit éolien, stockage de l'électricité.
 - L'étude des options pour la chaleur : Chaufferie bois, réseau de chaleur urbain, solaire thermique, méthanisation des biodéchets, géothermie.
 - L'accompagnement des parties prenantes pour encourager la conception de bâtiments performants, fonctionnement efficient des installations, projets participatifs et citoyens.
- Pour la performance énergétique des logements inciter l'aménageur à avoir :
 - Une approche en coût global : Évaluer tous les coûts sur le cycle de vie du projet.
 - Une analyse du Cycle de Vie (ACV) : Comparer différentes options de conception pour minimiser l'impact environnemental.
 - Etude des architectures bioclimatiques : Orientation des pièces pour optimiser chauffage et lumière naturelle.



Bilan de la concertation

Les énergies dans le quartier :

- Pour la performance énergétique des logements, inciter l'aménageur à :
 - Recourir à l'utilisation de matériaux biosourcés, utilisation pour l'isolation et le bardage des bâtiments.
 - Proposer des solutions pour préserver la qualité de l'air, solutions naturelles comme la phytoépuration et les toitures végétalisées.
- Pour la performance énergétique la Ville, le bailleur ou le propriétaire pourra également accompagner sur :
 - Les modes de vie économes, ventilation naturelle, buanderies collectives.
 - Les formations et accompagnements, ateliers et forums pour partager les bonnes pratiques.



Les grandes échéances du nouveau quartier



2024

2025

2026

2027

2028

2029

Etude Urbaine pour conforter le programme co-construit et le bilan à minima à l'équilibre

Recrutement du Concessionnaire

Concours de Maîtrise d'Oeuvre

Dépôt des Autorisation et instruction : Etude d'Impact Environnementale
Autorisation de Loi sur l'Eau...

Démarrage des Travaux de viabilisation et premiers Permis de Construire

Travaux des premières constructions

Etude de pré-verdissement de la coulée verte

Recrutement d'un maître d'œuvre pour réaliser la coulée verte

Etude de Maîtrise d'œuvre

Travaux de la coulée verte

VILLE-MONTIVILLIERS.FR



NOUVEAU QUARTIER

Découvrez les prochaines rencontres pour imaginer le nouveau quartier !

Mercredi 5 février 2025

19h ♥ Centre social Jean Moulin 23 bis rue Pablo Picasso
Atelier citoyen - Focus sur les énergies dans le projet

Mercredi 26 février 2025

18h ♥ Kiosque de l'ancien centre commercial de la Belle Etoile
Devant l'école Marius Grout, 38 rue Paul Eluard
Balade urbaine - Explorer les lieux accessibles à pied et à vélo

Mardi 18 mars 2025

19h ♥ CFA du bâtiment
9 rue Henri Matisse
Réunion Publique - Bilan de la concertation



Mairie de Montivilliers
Place François Mitterrand
02 35 30 28 15 | nouveaquartier@ville-montivilliers.fr

VILLE-MONTIVILLIERS.FR





Projet initial : \approx 1000 logements 60
ha
Atelier Philippe Madec
2012



Réduction 500 logements 60
ha
Atelier Philippe Madec
2017



Réduction ZAU 525 logements 35 ha
Atelier LD
2018



Réduction ZAU : 428 logements 15 ha
Atelier LD
2024