



REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de conseillers en exercice : 33

L'an deux mille vingt cinq, le vingt huit avril à 18 heures 00 par suite de la convocation de Monsieur le Maire en date du 22 avril 2025 le Conseil Municipal s'est réuni à la Maison de l'Enfance et de la Famille - Salle La Minot, sous la présidence de Monsieur Jérôme DUBOST, Maire

Présent(e)s : 26

Jérôme DUBOST, Fabienne MALANDAIN, Nicolas SAJOUS, Eric LE FEVRE, Pascale GALAIS, Yannick LE COQ, Christel BOUBERT, Sylvain CORNETTE, Véronique BLONDEL, Gilles BELLIERE, Patrick DENISE, Cédric DESCHAMPS-HOULBREQUE, Isabelle NOTHEAUX, Aurélien LECACHEUR, Nicolas BERTIN, Isabelle CREVEL, Thierry GOUMENT, Jean-Luc HEBERT, Andrée BAR, Romain DELAMARE, Aliké PERENDOUKOU, Philippe QUERNE, Virginie VANDAELE, Laurent GILLE, Nicole LANGLOIS, Arnaud LECLERRE

Excusé(e)s ayant donné pouvoir : 6

Agnès SIBILLE donne pouvoir à Fabienne MALANDAIN
Édith LEROUX donne pouvoir à Pascale GALAIS
Jean-Pierre LAURENT donne pouvoir à Eric LE FEVRE
Corinne CHOUQUET donne pouvoir à Laurent GILLE
Virginie LAMBERT donne pouvoir à Arnaud LECLERRE
Agnès MONTRICHARD donne pouvoir à Nicole LANGLOIS

Excusé(e)s / Absent(e)s : 1

Damien GUILLARD

Secrétaire de séance

Romain DELAMARE est désigné Secrétaire de séance

CONSEIL MUNICIPAL

du 28 avril 2025

M_DL250428_053

URBANISME - NOUVEAU QUARTIER - DÉFINITION DES ENJEUX ET DE L'OBJECTIF DE L'OPÉRATION, DU PERIMETRE D'INTERVENTION, DU PROGRAMME ET DU BILAN FINANCIER PRÉVISIONNEL - APPROBATION

M. Aurélien LECACHEUR, Conseiller Municipal Délégué – expose qu'en qualité de collectivité prenant l'initiative de la création d'une Zone d'Aménagement Concertée au sens de l'article R311-1 du Code de l'urbanisme, la commune de Montivilliers a décidé de procéder à l'étude d'un projet d'aménagement concernant le secteur compris entre le Quartier de la Belle Etoile et les Hameaux de Réauté et de Fréville. L'implantation du projet se situe à l'ouest de la commune en continuité du tissu urbain.

Par délibération M_DL240930_142 du 30 septembre 2024, le conseil municipal a pris l'initiative de la création d'une Zone d'Aménagement Concertée « Nouveau Quartier » sur le secteur compris entre le Quartier de la Belle Etoile et les Hameaux de Réauté et de Fréville, et préalablement à sa création, a prescrit une concertation au sens de l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme.

Par délibération M_DL241216_193 du 16 décembre le conseil municipal a approuvé le recours à une concession d'aménagement à transfert de risques, les caractéristiques essentielles de la future Zone d'Aménagement Concerté « Nouveau Quartier » conformément à l'article L300-4 et R.300-4 du Code de l'urbanisme et à autoriser Monsieur le Maire à lancer la procédure de mise en concurrence pour la sélection du concessionnaire.

Par délibération M_DL241125_176 du 25 novembre 2024 le conseil municipal et a procédé à la création de la commission prévue à l'article R.300-9 du Code de l'urbanisme dans la cadre de la procédure d'attribution.

L'article L.300-4 du Code de l'urbanisme permet la passation d'une concession d'aménagement pour la réalisation d'une zone d'aménagement concerté alors même que celle-ci n'a pas été créée, dès lors que le conseil municipal a arrêté le bilan de la concertation. Celui-ci a été arrêté par délibération du conseil le 28 avril 2025.

L'article L.300-4 du Code de l'urbanisme prévoit également que la passation d'une concession d'aménagement pour la réalisation d'une zone d'aménagement concerté alors même que celle-ci n'a pas été créée, peut intervenir dès lors que le conseil municipal a délibéré sur les enjeux et l'objectif de l'opération, son périmètre d'intervention et son programme, et son bilan prévisionnel.

I. Sur les enjeux et l'objectif de l'opération

A travers cette opération, l'objectif est de maîtriser l'une des dernières extensions urbaines communales et de proposer une offre d'habitat répondant aux besoins des Montivillonnais et permettant d'accueillir de nouvelles populations dans un cadre de vie de qualité.

Le projet poursuit les enjeux suivants :

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Rouen dans un délai de deux mois suivant sa date de publication ou de sa notification et conformément aux dispositions des articles R421-1 à R421-5 du code de justice administrative. Le Tribunal susmentionné peut être saisi par l'application « Télérecours citoyens » accessible à l'adresse suivante : www.telerecours.fr

- Valoriser l'entrée ouest de la ville et faire le lien entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ;
- Permettre le développement de toutes les mobilités pour l'accès au nouveau quartier et à l'intérieur du quartier : cheminements piétons, mobilités douces, gestion du stationnement, ... ;
- Créer du lien entre les différentes entités urbaines de Montivilliers (Quartier de la Belle Etoile et les Hameaux de Réauté et de Fréville notamment) intégrer le quartier aux équipements, services et commerces de proximité ;
- Diversifier le parcours résidentiel des habitants et proposer une diversité du type d'habitat, avec un maximum de 428 logements ;
- Participer à l'amélioration du cadre de vie de l'ensemble de la population par la réalisation d'un quartier durable.

II. Sur la justification du périmètre d'intervention

La délibération n°25/2024 du 30 septembre 2024, identifiait un périmètre de concertation préalable portant sur environ 34,5 hectares, sur le secteur compris entre le Quartier de la Belle Etoile et les Hameaux de Réauté et de Fréville et correspondant à l'actuelle zone 1AU et U du PLU de Montivilliers. Ce périmètre a fait l'objet d'une concertation préalable, conformément à l'article L103-2 du Code de l'urbanisme.

Suite à la concertation et aux études préalables, le périmètre de la zone d'aménagement concerté a pu être défini pour tenir compte de l'intégration urbaine et environnementale du projet. Ce périmètre intègre le périmètre d'intervention de la concession d'aménagement et l'emprise de l'aménagement de la coulée verte en limite de l'urbanisation existante qui sera réalisé par la ville de Montivilliers.

Le périmètre de la ZAC se décompose comme suit :

- Le périmètre d'intervention de la concession d'aménagement, situé dans le périmètre de la ZAC, portant sur environ 15 hectares. Ce dernier comprend :
 - La partie au Nord de la RD31 destinée au programme de logement ;
 - Le clos masure au Sud de la RD ;
 - Une partie de la RD31.
- Le périmètre de la coulée verte, hors périmètre de la concession d'aménagement d'environ 5.5 hectares. Ce dernier correspond à la frange Est du nouveau quartier du Nord au Sud du quartier allant jusqu'à l'extrémité de la parcelle BE 1034.

Le périmètre d'intervention demeure :

- Cohérent au regard du contexte réglementaire du futur PLUi en cours d'élaboration faisant passer la surface urbanisable de 34.5 hectares à 15 hectares (couvre les zones AU et U de l'actuel PLU de Montivilliers) ;
- Pertinent au regard des enjeux et objectifs poursuivis, notamment la valorisation de l'entrée ouest de la ville et de faire le lien entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles, ainsi que la création du lien entre les différentes entités urbaines de Montivilliers (Quartier de la Belle Etoile et les Hameaux de Réauté et de Fréville notamment).

A souligner le plan figure dans l'annexe à la présente délibération.

III. Sur les éléments de programme

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Rouen dans un délai de deux mois suivant sa date de publication ou de sa notification et conformément aux dispositions des articles R421-1 à R421-5 du code de justice administrative. Le Tribunal susmentionné peut être saisi par l'application « Télerecours citoyens » accessible à l'adresse suivante : www.telerecours.fr

Les études de définition urbaine et de faisabilité ont permis d'établir le programme prévisionnel de l'opération en tenant compte du contexte règlementaire du futur PLUi et des objectifs de construction du Programme Local d'Habitat intercommunal (PLHi) de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole.

Concernant le programme prévisionnel dans le périmètre d'intervention de la concession d'aménagement, il prévoit un maximum de 428 logements avec environ 25% de logements locatifs sociaux et environ 15% de logements en accession sociale, pour une surface de plancher maximale d'environ 50 000 m². Il privilégie une diversité des formes urbaines et typologies d'habitats afin d'offrir des opportunités de logements au plus grand nombre face à une demande soutenue et changeante (maisons individuelles, maisons de ville, logements intermédiaires et collectifs, en locatif social et en accession).

De plus, le projet repose sur plusieurs orientations d'aménagement souhaitées :

- L'aménagement d'un parc paysager permettant de connecter la place au cœur du quartier, avec un travail d'intégration des façades des bâtiments de l'opération
- Une continuité harmonieuse entre habitat, espaces verts et trames écologiques, notamment dans le choix des typologies de logements ;
- La création d'une place à l'Est de la RD31, participant à l'apaisement du trafic, à l'amélioration du cadre de vie et permettant de désenclaver le nouveau quartier ;
- Une démarche paysagère au cœur de la conception du projet participant à la qualité globale de l'opération et suivant la trame verte et bleue ;
- La création d'un quartier exemplaire en matière de gestion des eaux pluviales, en favorisant au maximum l'infiltration sur place ;
- L'implantation d'une plaine inondable à l'Ouest, jouant un rôle de zone tampon et participant à la valorisation de la trame verte et bleue ;
- L'aménagement d'un clos masure au Sud Est à destination principalement agricole et pouvant accueillir des événements festifs organisés à certaines occasions, qui restera propriété de la Ville ;
- L'aménagement de la coulée verte, hors périmètre d'intervention de la concession d'aménagement, ayant un rôle à la fois dans la gestion des eaux de pluies ainsi que dans le maillage mode doux pour notamment relier l'espace maraîcher au Sud ;
- L'aménagement de nombreuses connexions piétonnes très largement végétalisées à l'intérieur de l'opération et depuis le boulevard, contribuant à la création de continuités écologiques au sein du site ;
- La requalification de la RD31 en un boulevard urbain apaisé et très végétalisé, participant à la valorisation de l'entrée de ville ;
- L'intégration d'espaces dédiés aux piétons et aux cyclistes sur le boulevard ;
- La création de deux accès automobiles permettant de connecter la RD31 à l'opération ;
- La prise en compte dans l'aménagement de la ZAC du référentiel du label Habitat et Qualité de Vie.

Au regard des besoins qu'elle génère, l'opération devra participer au financement des équipements publics de superstructure communaux et d'infrastructures métropolitaines, tels que listés ci-dessus.

IV. Sur le bilan prévisionnel

L'opération d'aménagement sera réalisée dans le cadre d'une concession à transfert de risques.

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Rouen dans un délai de deux mois suivant sa date de publication ou de sa notification et conformément aux dispositions des articles R421-1 à R421-5 du code de justice administrative. Le Tribunal susmentionné peut être saisi par l'application « Télérecours citoyens » accessible à l'adresse suivante : www.telerecours.fr

Compte tenu des éléments de programmation précédemment détaillés, le montant total des produits de cette opération d'aménagement, issues des cessions futures, peut être estimé à environ 17.000.000 € H.T.

Par ailleurs, les études préalables ont permis de montrer que l'opération d'aménagement était financièrement équilibrée et que le produit de l'opération permettait de financer l'ensemble des dépenses générées par le projet d'aménagement, dont la rémunération attendue par un concessionnaire.

L'opération devra participer au financement des frais d'aménagement et travaux d'infrastructures internes et externes.

L'estimation des dépenses de l'opération d'aménagement, à la charge du concessionnaire, est estimée comme suit :

Acquisitions foncières et frais	3 100 000 € HT
Études et honoraires	1 100 000 € HT
Travaux d'aménagement VRD et espace public dans le périmètre de la concession	6 600 000 € HT
Frais divers	2 500 000 € HT
Participation aux équipements publics	2 200 000 € HT
TOTAL	15 500 000 € HT

L'aménagement de la coulée verte a, par ailleurs, été préalablement estimé pour un montant de 1 000 000 € HT et sera réalisé par la Ville sous sa maîtrise d'ouvrage.

La Zone d'Aménagement Concerté, est soumise au régime des participations et bénéficie à ce titre d'une exonération de la part communale de la Taxe d'Aménagement. Cette participation permettra le financement des équipements répondant aux besoins des usagers et habitants de la zone et du financement, pour tout ou partie, des frais engagés par la Ville concernant l'opération d'aménagement du « Nouveau Quartier » (acquisitions foncières, études préalables et études de conception, aménagement coulée verte, frais divers,...).

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 l'article L.300-4,
- VU** la délibération en date du 30 septembre 2024 relative à l'initiative de la création d'une Zone d'Aménagement Concertée « Nouveau Quartier » sur le secteur compris entre le Quartier de la Belle Etoile et les Hameaux de Réauté et de Fréville ainsi que la définition des objectifs et des modalités de concertation préalable,
- VU** la délibération en date du 16 décembre 2024 relative à l'approbation du recours à une concession d'aménagement à transfert de risques et au lancement de la procédure de sélection,
- VU** la délibération en date du 25 novembre 2024 créant la commission de concession d'aménagement,

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Rouen dans un délai de deux mois suivant sa date de publication ou de sa notification et conformément aux dispositions des articles R421-1 à R421-5 du code de justice administrative. Le Tribunal susmentionné peut être saisi par l'application « Télécours citoyens » accessible à l'adresse suivante : www.telerecours.fr

VU la délibération en date du 16 décembre 2024 désignant les membres de la commission de concession d'aménagement,

VU les conclusions des études de faisabilité conduites sur le secteur de la du nouveau quartier, qui ont permis de définir les enjeux et objectifs de l'opération d'aménagement, le programme et l'appréhension de l'économie générale du projet,

VU le bilan de la concertation préalable approuvé par délibération du 28 avril 2025,

VU le périmètre d'intervention de la ZAC « Nouveau Quartier », annexé à la présente délibération ;

CONSIDÉRANT

- La volonté du Conseil Municipal de poursuivre l'opération d'aménagement du nouveau quartier sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté ;

- Que les collectivités territoriales peuvent concéder la réalisation des opérations d'aménagement prévues par le code de l'urbanisme à toute personne y ayant vocation ;

- Que les collectivités territoriales peuvent procéder à la passation d'une concession d'aménagement avant la création de la Zone d'Aménagement Concerté, dès lors qu'elles ont délibéré sur le bilan de la concertation et sur les enjeux et l'objectif de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme, et son bilan financier prévisionnel ;

- Que les enjeux et l'objectif de l'opération sont les suivants :

- Valoriser l'entrée ouest de la ville et faire le lien entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ;
- Permettre le développement de toutes les mobilités pour l'accès au nouveau quartier et à l'intérieur du quartier : cheminements piétons, mobilités douces, gestion du stationnement, ... ;
- Créer du lien entre les différentes entités urbaines de Montivilliers (Quartier de la Belle Etoile et les Hameaux de Réauté et de Fréville notamment) intégrer le quartier aux équipements, services et commerces de proximité ;
- Diversifier le parcours résidentiel des habitants et proposer une diversité du type d'habitat, avec un maximum de 428 logements ;
- Participer à l'amélioration du cadre de vie de l'ensemble de la population par la réalisation d'un quartier durable.

- Que le périmètre d'intervention a été défini suite à la réalisation de la concertation et des études préalables et correspond à un total de 20,5 hectares décomposé comme suit :

- Le périmètre d'intervention de la concession d'aménagement d'environ 15 hectares qui comprend :
 - La partie au Nord de la RD31 destinée au programme de logement ;
 - Le clos mesure au Sud de la RD ;
 - Une partie de la RD31.
- Le périmètre de la coulée verte, hors périmètre de la concession d'aménagement d'environ 5,5 hectares,

- Que le programme prévisionnel de l'opération prend en compte le contexte réglementaire du futur PLUi et des objectifs du PLHi ;

- Que le bilan prévisionnel a été établi suite à la réalisation des études préalables de programmation et qu'elles ont démontré que l'opération était financièrement équilibrée et que le produit de l'opération permettait de financer l'ensemble des dépenses générés par le projet d'aménagement, dont la rémunération attendu par le concessionnaire.

Sa commission municipale n°6, Attractivité du territoire et Urbanisme réunie le mercredi 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

- **D'approuver** les enjeux et l'objectif de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme prévisionnel et son bilan financier prévisionnel, tel qu'annexé à la présente délibération.
- **De valider** la poursuite du projet dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté, à vocation principale d'habitat, sous le mode de réalisation de la concession d'aménagement.
- **De délimiter** le périmètre de la future Zone d'Aménagement Concerté et le périmètre d'intervention de la concession d'aménagement, conformément au plan annexé à la présente délibération.
- **D'indiquer** que le programme prévisionnel global de constructions porte sur environ 50 000 m² de surface de plancher maximale, soit un nombre de logements prévisionnel de maximum 428 logements.
- **D'autoriser** le Maire à mettre en œuvre les formalités et à signer toutes pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

Sans incidence budgétaire

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS.

Pour : 26

Contre : 0

Abstention : 6

Corinne CHOUQUET, Laurent GILLE, Virginie LAMBERT, Nicole LANGLOIS, Arnaud LECLERRE, Agnès MONTRICHARD

Ainsi délibéré, les jours, mois et an susdits.

Pour extrait conforme au registre dûment signé.



La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Rouen dans un délai de deux mois suivant sa date de publication ou de sa notification et conformément aux dispositions des articles R421-1 à R421-5 du code de justice administrative. Le Tribunal susmentionné peut être saisi par l'application « Télérecours citoyens » accessible à l'adresse suivante : www.telerecours.fr