

NOUVEAU QUARTIER - DÉFINITION DES ENJEUX ET DE L'OBJECTIF DE L'OPÉRATION, DU PERIMETRE D'INTERVENTION, DU PROGRAMME ET DU BILAN FINANCIER PRÉVISIONNEL – ANNEXE A LA DELIBERATION

I. 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 Montivillons et permettant d'accueillir de nouvelles populations dans un cadre de vie de qualité.

Le projet poursuit les enjeux 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.

II. 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.

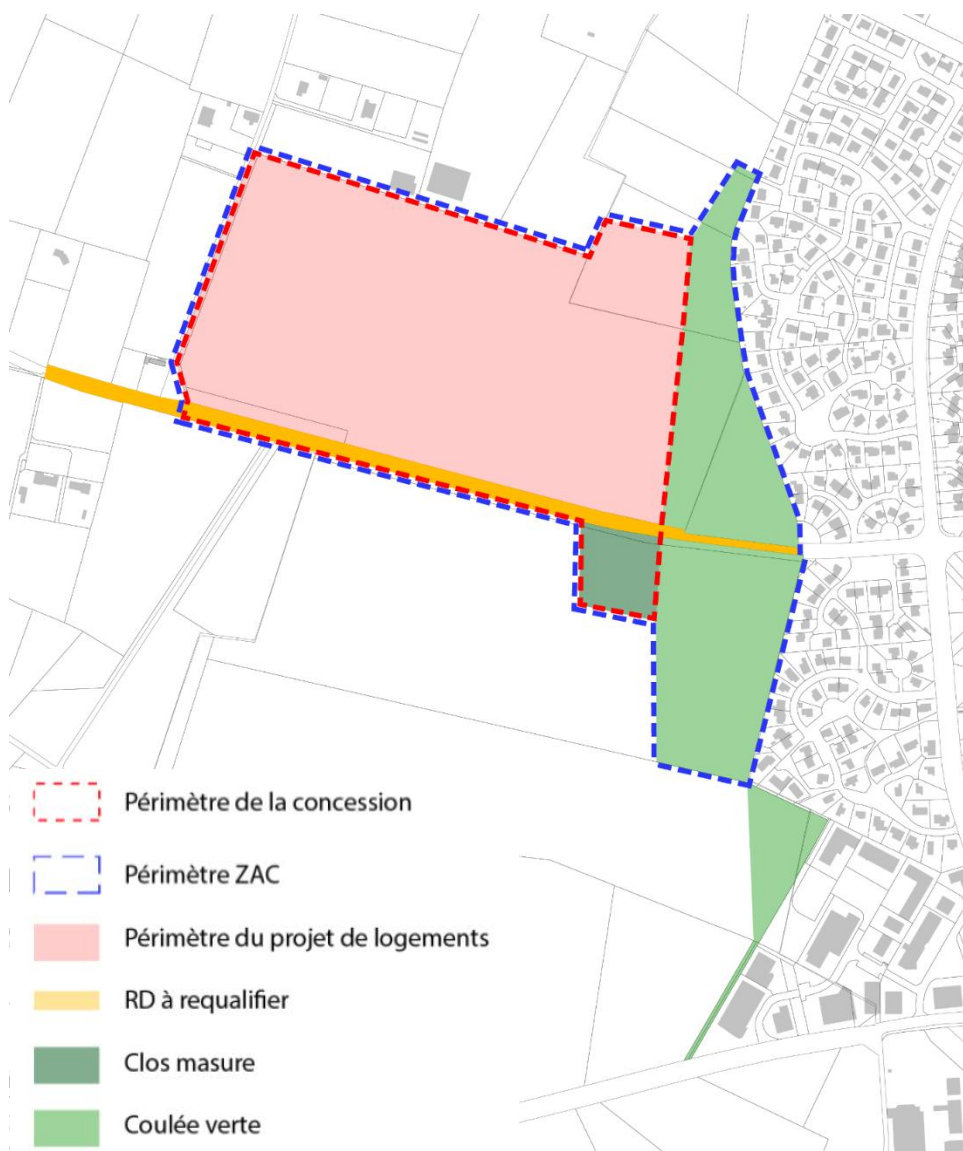
Le périmètre de la ZAC se décompose comme suit :

- 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).



Plan du périmètre d'intervention de la concession d'aménagement et de la ZAC « Nouveau Quartier » - Montivilliers

III. Eléments de programme

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. Bilan prévisionnel

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