

Compte rendu de la Réunion Publique

Présentation du projet du Nouveau Quartier et de l'équipe de l'aménageur

Mercredi 1er juillet 2026 à 19h00 - Salle La Minot', Maison de l'Enfance et de la Famille

Nombre de participants : 150

Début de réunion : 19h10

Introduction par Monsieur le Maire :

Mesdames et Messieurs les élus,

Monsieur le Directeur général,

Mesdames et Messieurs les membres de l'équipe d'EDIFIDES,

Mesdames, Messieurs, chers Montivillonnaises et cher Montivillonnais,

Je vous souhaite à toutes et à tous la bienvenue. Je vous remercie de votre présence, nombreuse, ce soir, pour un sujet important et qui nous occupe depuis plusieurs années : l'avenir du « nouveau quartier » qui naîtra au cours des 12 prochaines années au nord-ouest de la Belle-Etoile.

Ce soir, ce qui nous rassemble, c'est la présentation de l'équipe d'EDIFIDES, l'aménageur qui a été retenu pour toute la durée de la concession d'aménagement. C'est d'ailleurs lui qui a désormais la charge de conduire les opérations à venir, des prochaines étapes de concertations jusqu'à la construction et la vente des biens, sur la base d'un cahier des charges. Le choix de cet aménageur a été fait vous le savez en novembre dernier au terme d'une procédure de mise en concurrence.

Je vois ce soir parmi vous des visages connus, des personnes qui ont participé aux différentes phases de concertations au cours des dernières années. D'autres peut-être s'y intéressent de plus près pour la première fois, aussi, je vais me permettre un rapide rappel des épisodes précédents. Alors celles et ceux qui connaissent bien le sujet m'en excuseront, ils retrouveront des choses plus d'une fois entendues, mais il n'y a pas de bouton pour passer le récapitulatif.

Ce sont désormais près de 17 ans qui nous séparent des premiers actes de ce projet : 2009, avec une étude d'urbanisme, 2011 avec un nouveau Plan local de l'urbanisme qui fait du secteur une zone à construire... sur 60 hectares. S'en suit l'acquisition par la Ville d'un total de 51 hectares, au prix du terrain à bâtir de l'époque. Car le projet initial prévoyait 1000 logements. Cela s'est fait, rappelons-le, de gré à gré, sans procédure d'expulsion. Pour que la Ville achète, il y a eu des vendeurs.

Ce projet fut une première fois révisé à la baisse, et en 2018, mon prédécesseur lance le processus, avec de nouvelles études, pour projet d'aménagement sur un cahier des charges portant sur 550 logements. La procédure d'attribution à un aménageur avait été lancée à la fin de l'année 2019, sur la base d'un cahier des charges qui n'avait pas été concerté.

Elus en 2020, il nous revenait d'examiner les offres pour choisir un aménageur. Aucune proposition ne convenait à notre vision des choses, en termes d'équilibres, de réponses aux besoins de logement, de prise en compte des enjeux environnementaux et sociaux. Nous avons donc pris la décision de déclarer sans suite la procédure, le conseil municipal s'est prononcé en juillet 2021, pour reprendre le dossier, et placer la concertation le plus en amont possible.

Il y eu une première décision, pour restituer près de 8 hectares à l'agriculture de manière durable, avec l'installation d'une ferme maraîchère. Après un travail interne, certains s'en souviennent, nous nous sommes donc retrouvés en mai et juin 2023, pour une concertation destinée à établir un cahier des charges : une réunion publique et 4 ateliers thématiques pour présenter l'état de nos réflexions et prendre en compte les observations des habitants, à commencer par les riverains.

Je l'avais rappelé à l'époque, tout arrêter était-il une option ? Non et pour deux raisons assez compréhensibles : parce que c'était une hypothèse qui coûtait au minimum 6 millions d'euros, soit l'argent public déjà sorti depuis plusieurs années pour l'acquisition des terres et les études. Personne n'a levé la main pour proposer ces 6 millions d'euros et nous n'allions pas faire payer une deuxième fois le contribuable. Juste une donnée : l'impôt direct, la taxe foncière, c'est environ 12,5 millions d'euros dans le budget de la ville. Pour faire simple, personne n'a envie de voir cet impôt augmenté de 50 % pour combler le trou.

L'autre raison est fondamentale : nous avons besoin de logements à Montivilliers, et d'une gamme de logement accessible, qui correspond aux besoins et aux moyens du plus grand nombre.

La concertation s'est poursuivie fin 2024 et début 2025 autour du projet de zone d'aménagement concerté, avec une nouvelle réunion publique et de nouveaux ateliers participatifs.

L'aménageur a donc répondu à un nouveau cahier des charges, avec 428 logements et pas un de plus, des logements diversifiés, individuels et collectifs, de l'accession sociale pour 15 % et 25 % de logements à loyers modérés, de l'accession privée, et surtout l'impératif de répondre à la Charte Habitat et qualité de vie. L'emprise a été revue à la baisse, puisque nous parlons désormais de 15 ha. Il y a aura une coulée verte entre ce projet et le quartier de la Belle étoile, un aménagement qui lui reste à la charge de la Ville. A travers ce projet la Ville rend 24.5 hectares à l'agriculture, pour lesquels la mise en location ou la vente vont être étudiées.

L'équipe qui se présente ce soir devant vous est celle qui a le mieux répondu au cahier des charges qui a été établi en concertation avec vous. L'aménageur est aussi celui qui prend le risque financier de l'opération. Il va se présenter, présenter aussi les étapes à venir, avant d'aboutir aux premières constructions, notamment les phases de concertation qui vont permettre d'affiner le projet dans le respect du cahier des charges.

Tout ceci va se dérouler par phase, sur un peu plus d'une décennie. Edifides est l'aménageur en charge du projet, pour son compte nous pourrions dire, mais évidemment tout ceci se déroule en liaison, dans le dialogue, et sous l'œil vigilant de la Ville.

Je suis allé un plus loin qu'un simple accueil. Mais ce rappel était important je crois pour rappeler le travail de concertation accompli avant de nous retrouver ici ce soir, qui ne sera pas remis en question : on ne revient pas en arrière ; pour rappeler que l'aménageur qui est devant vous a fait siens les objectifs et les méthodes de la ville, au cœur desquelles, vous le savez nous plaçons l'écoute et le dialogue. Je vous invite donc à lui faire le meilleur accueil. Il s'agit de répondre à un enjeu crucial : pouvoir bien se loger, et à travers cela bien vivre ensemble.

Je vous remercie.

Déroulement du diaporama

Échanges avec les habitants

Question Habitant : Le schéma de phasage n'est pas complètement compris. Où débutera la première phase par rapport au centre équestre, au quartier de la Belle Étoile et à la RD31 ? Les enfants du futur quartier seront-ils orientés vers l'école Marius Grout ?

Réponse Aménageur : Les repères du plan sont précisés : le centre équestre, le quartier de la Belle Étoile et la RD31 permettent de situer les différentes phases. Le développement se fera progressivement en s'éloignant du quartier de la Belle Étoile, la première phase étant située au plus près de ce secteur.

Réponse Ville : Pour les écoles maternelles et élémentaires, l'école Marius Grout est aujourd'hui l'établissement ciblé. Cette orientation pourra évoluer selon les effectifs scolaires au moment de l'arrivée des premiers habitants. L'école Louise Michel pourra également être envisagée si les besoins le nécessitent.

Question Habitant : Le comité consultatif pourra-t-il aborder d'autres sujets que ceux présentés, notamment la production d'énergie renouvelable pour réduire les factures d'électricité des futurs habitants, de manière individuelle ou collective ?

Réponse Aménageur : La question de l'énergie a déjà été abordée lors d'un atelier organisé dans les phases précédentes de concertation. Les contributions recueillies ont permis d'alimenter l'offre d'Édifidès et demeurent prises en compte dans la réflexion globale du projet. Les prochains temps de travail seront, à ce stade, davantage consacrés à d'autres thématiques. Le comité consultatif pourra néanmoins permettre d'évoquer les modalités d'intégration des enjeux énergétiques dans le futur quartier.

Question Habitant : En prenant l'exemple de l'écoquartier du Havre, dont certaines ambitions initiales n'auraient pas été tenues, quelles garanties permettent de s'assurer que la qualité annoncée au départ sera maintenue jusqu'à la réalisation du projet, malgré les contraintes économiques, les prix de sortie des logements et les budgets des futurs ménages ?

Réponse Aménageur : Édifidès intervient sur l'opération à la fois en qualité d'aménageur et de promoteur. Cette double implication permet d'assurer une maîtrise d'ensemble du projet et d'éviter une logique de cession de macro-lots à plusieurs opérateurs distincts. Édifidès portera ainsi une part majoritaire de la promotion immobilière, ce qui garantit une meilleure continuité et une cohérence entre les engagements pris au stade de l'aménagement et la qualité des logements qui seront réalisés.

Question Habitant : Le secteur n'est aujourd'hui pas suffisamment desservi en bus pour rejoindre le centre-ville, les collèges, les lycées ou les lieux de travail. Quelles solutions sont prévues avec l'arrivée de 428 logements et comment limiter les embouteillages ?

Réponse Aménageur : Les liaisons et les accès entre le nouveau quartier et les rues existantes constitueront l'un des principaux sujets de travail du groupe des riverains. Cette nouvelle phase de concertation permettra d'approfondir ces questions avec les habitants et les partenaires concernés, afin d'identifier les solutions les plus adaptées et de les intégrer à la conception du projet.

Un comité partenarial réunira également les principaux acteurs compétents, notamment en matière de voiries, de transports et d'aménagements relevant de la Communauté urbaine ou d'autres institutions. L'objectif est d'anticiper les problématiques et de construire les réponses avec les habitants et les partenaires.

La mobilité constitue par ailleurs un enjeu important du label HQV. Les mobilités douces devront être développées à l'intérieur du quartier et connectées au centre commercial de la Belle Étoile, au collège et aux équipements scolaires. La desserte en bus ne relève pas directement de la Ville ni de l'aménageur,

mais l'augmentation du nombre de logements constituera un argument pour renforcer la desserte et limiter l'usage individuel de la voiture.

Réponse Ville : Concernant les transports en commun, la Ville travaille en lien avec LiA / Transdev, opérateur chargé d'organiser les transports au sein de la Communauté urbaine. Cet acteur sera intégré au comité partenarial afin de suivre l'évolution du projet et d'adapter les fréquences et les liaisons de bus, comme cela est déjà prévu avec l'arrivée du tramway. La densité et le nombre de logements attendus rendent possible une réflexion sur une desserte efficace du futur quartier.

Question Habitant : Le stationnement est déjà difficile dans le centre-ville de Montivilliers. De nouvelles places ou de nouveaux parkings sont-ils envisagés avec l'arrivée de futurs habitants susceptibles de se rendre en centre-ville ?

Réponse Aménageur : Le stationnement en centre-ville ne relève pas directement du périmètre de la ZAC ni de la compétence de l'aménageur, qui intervient sur le territoire du futur quartier.

Question Habitant : Comment sécuriser les traversées au niveau de la Belle Étoile, compte tenu du trafic actuel, du passage régulier de poids lourds liés aux activités logistiques, notamment de l'entreprise SEALOGIS, et de la présence d'enfants amenés à traverser cet axe ?

Réponse Aménageur : Ce point sera traité dans le cadre des réflexions sur les accès, les liaisons et la sécurité des déplacements, afin d'intégrer des solutions adaptées à la conception du quartier.

Réponse Ville : La Ville a également proposé à l'habitante concernée de poursuivre l'échange à l'issue de la réunion, afin de préciser les difficultés rencontrées sur le secteur de la Belle Étoile et d'identifier les éléments à intégrer aux réflexions à venir.

Question Habitant : Où seront situés les bassins de récupération des eaux pluviales ? Le sol, peu perméable, permettra-t-il une bonne infiltration ? Le dénivelé existant vers la coulée verte sera-t-il conservé ?

Réponse Aménageur : L'aménagement de la coulée verte demeure une compétence de la Ville, tant pour sa conception que pour sa réalisation. Ce sujet est toutefois directement lié au projet de la ZAC. Les études seront donc menées à l'échelle globale de l'opération, en lien avec la Ville, afin de traiter de manière cohérente la gestion des eaux, la topographie et les interfaces avec les quartiers existants.

Le maintien du dénivelé actuel pourra être abordé dans le groupe des riverains. Les observations des habitants permettront d'alimenter la réflexion sur la conception du Nouveau Quartier.

Dans le cadre de la démarche Habitat et Qualité de Vie, l'objectif est de toucher le moins possible au sol en place afin que le quartier s'intègre naturellement. Les axes existants de ruissellement seront préservés, réaménagés et améliorés dans leur usage et leur conception, afin de ne pas aggraver les situations existantes et, au contraire, de contribuer à leur amélioration.

Habitant : Les quatre phases seront-elles réalisées strictement les unes après les autres ou pourront-elles se chevaucher ? Chaque phase sera-t-elle dédiée à un type de logement particulier ?

Réponse Aménageur : Les phases seront réalisées progressivement : lorsque la première sera quasiment terminée, la deuxième pourra être engagée, puis la troisième et la quatrième. Les terres agricoles seront libérées au fur et à mesure des besoins et pourront continuer à être exploitées tant qu'elles ne seront pas nécessaires à l'aménagement.

La conception ne sera pas pensée comme quatre morceaux indépendants. La programmation prévisionnelle prévoit une mixité dans chaque phase. Chaque zone comprendra, dans des proportions équilibrées, des terrains à bâtir, des logements intermédiaires et des logements collectifs.

Le projet sera d'abord travaillé à l'échelle de l'ensemble du quartier afin d'assurer une cohérence globale, puis la première phase sera approfondie. Le phasage permettra aussi d'ajuster les phases suivantes en fonction des retours d'expérience.

Question Habitant : La rue du Manoir, aujourd'hui calme, deviendra-t-elle un accès au nouveau quartier ?

Réponse Aménageur : Lors de la concertation initiale, il avait été indiqué qu'un accès au nouveau quartier par la rue du Manoir n'était pas souhaité. Cette proposition a été retenue. Il n'est donc pas prévu de créer un accès au nouveau quartier par la rue du Manoir ; les accès devront se faire par la RD31.

De plus, le tronçon de la RD31 longeant le futur quartier sera réaménagé en concertation avec le Département afin de faciliter l'entrée et la sortie du Nouveau Quartier et de sécuriser cette entrée de ville. L'objectif est que chacun puisse y trouver sa place en toute sécurité.

Question Habitant : Le réaménagement de la route d'Octeville ne risque-t-il pas de ralentir la circulation et de reporter une partie du trafic vers le chemin des Moissons ?

Réponse Aménageur : Ce sujet sera inscrit à l'ordre du jour du groupe des riverains. Les conclusions de ce groupe seront ensuite portées devant le comité partenarial afin que les options possibles soient étudiées avec les acteurs compétents.

De nombreuses études seront lancées dans les premières années du projet, notamment une étude de trafic. Celle-ci devra permettre de dimensionner les accès de la meilleure manière possible, de limiter les impacts sur la circulation et de concevoir des aménagements adaptés aux usages futurs.

Question Habitant : Que deviendra la société SMVA, société de concassage de gravats située à proximité du futur quartier, compte tenu des nuisances sonores et des poussières ?

Réponse Aménageur : La société est située hors du périmètre de l'opération ; l'aménageur ne peut donc pas apporter de réponse directe sur son devenir.

Réponse Ville : Le dossier SMVA a déjà fait l'objet de constats d'infraction en urbanisme, transmis au Préfet et au Procureur. Les services de l'État, notamment la DREAL, n'ont pas donné suite à ces éléments. Une première machine, non déclarée au titre des installations classées pour la protection de l'environnement, avait été remplacée par une machine plus petite, présentée comme moins bruyante.

Un merlon a également été réalisé sans autorisation. Il a néanmoins pu avoir un effet de protection contre la dispersion des poussières pour certains riverains. La Ville rappelle que les pouvoirs de police du Maire sont limités aux constats et aux transmissions aux autorités compétentes.

Le nord du nouveau quartier est situé à une distance plus importante de cette activité que les habitations aujourd'hui les plus exposées. Les riverains rencontrant encore des difficultés sont invités à se rapprocher de la Ville à l'issue de la réunion afin d'examiner plus précisément les questions de bruit et de poussières.

Question Habitant : Quels matériaux sont concassés par la société SMVA ? Certains matériaux issus de démolitions anciennes peuvent-ils contenir de l'amiante ?

Réponse Ville : Les matériaux entrant dans une démarche de réemploi doivent faire l'objet de certifications et de contrôles préalables. Les matériaux amiantés ne peuvent pas faire l'objet d'un réemploi et doivent être orientés vers des filières spécifiques. Le principe est comparable aux procédures mises en œuvre lors du carottage d'enrobés anciens : ceux qui sont amiantés sont écartés des circuits de réemploi.

Question Habitant : Le chantier durera plusieurs années. Comment seront limitées les nuisances liées au bruit, aux poussières et aux horaires de travaux ?

Réponse Aménageur : La phase chantier fera l'objet d'une attention particulière afin de limiter au maximum les impacts pour les riverains. Édifidès mettra en œuvre des chartes de chantier à faibles nuisances, avec une vigilance portée notamment aux horaires, à la poussière et aux autres gênes pouvant être générées par les travaux.

Le label Habitat et Qualité de Vie comporte également des exigences applicables à la phase de réalisation. Des obligations devront donc être respectées pour préserver l'environnement immédiat pendant les travaux.

Question Habitant : Quelle sera la hauteur précise des logements collectifs ? Pourquoi certains semblent-ils concentrés dans la première partie de l'opération ? À quoi correspond le petit carré rouge situé de l'autre côté de la route départementale sur le plan ?

Réponse Aménageur : Le PLUi permet du R+3 sur la zone. Le cahier des charges issu de la concertation prévoit toutefois qu'à proximité du quartier de la Belle Étoile, les constructions collectives soient limitées à du R+1 + Combles, soit environ 9 mètres de hauteur. Les bâtiments collectifs en R+3 correspondraient à quatre niveaux, autour de 12 mètres en toiture plate, avec une hauteur pouvant être légèrement supérieure, en cas de toiture à double pans.

Le petit carré rouge correspond à la zone de prairie événementielle. Cet espace, à vocation majoritairement agricole, pourra accueillir des usages ou événements de convivialité et ne comportera pas de construction.

Question Habitant : La première phase prévoit environ 149 logements. Rapportée à une surface comparable du quartier de la Belle Étoile, qui compte environ 40 logements, cette programmation apparaît relativement compacte.

Réponse Aménageur : La première phase présente une certaine compacité. Cette densité s'inscrit dans le contexte réglementaire actuel de limitation de l'artificialisation des sols et répond au besoin de production de logements. L'objectif reste toutefois de proposer une densité maîtrisée et raisonnable, permettant de créer un quartier agréable à vivre.

Question Habitant : Combien de places de stationnement seront prévues, notamment dans la première phase d'environ 150 logements ? Des bornes ou équipements adaptés aux véhicules électriques seront-ils installés ?

Réponse Aménageur : Le projet en est encore aux grandes lignes et le nombre précis de places n'est pas arrêté. Il devra respecter le cadre réglementaire, notamment les obligations du PLUi en matière de stationnement par logement. Il ne pourra pas prévoir moins que ce qui est imposé par ces documents ; la possibilité d'aller au-delà pourra être discutée dans le cadre de la concertation.

Les constructions neuves sont soumises à des obligations réglementaires de pré-équipement des stationnements pour la recharge des véhicules électriques. Ces dispositions permettent d'anticiper l'installation ultérieure de bornes. Ce sujet pourra également être abordé dans le cadre du comité consultatif, qui travaillera sur l'organisation interne du futur quartier.

Question Habitant : La recherche de densité et la réduction de la taille des terrains à bâtir ne risquent-elles pas de limiter les plantations chez les particuliers ? Les espaces verts, la coulée verte et la trame verte seront-ils aménagés en amont ?

Réponse Aménageur : L'augmentation des densités répond aux objectifs de limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles. Cette densité n'empêche pas la création d'un quartier végétalisé. Même sur des terrains de l'ordre de 300 à 500 m², il restera possible de planter des arbres, des arbustes et des haies.

Un travail paysager important sera conduit sur l'ensemble des espaces publics : coulées vertes, voiries principales et secondaires, cheminements piétons et espaces de rencontre. Le principe du pré-verdissement est confirmé : lorsque cela sera possible, des plantations seront réalisées en amont afin que les végétaux aient déjà commencé à pousser lors de l'arrivée des habitants.

Réponse Ville : En complément, il est important de préciser que la coulée verte sera un espace planté, dont les travaux d'aménagement doivent idéalement débiter en même temps que les travaux de la phase 1.

Question Habitant : Comment les logements seront-ils répartis entre les franges et le cœur du quartier ? Où seront situés les terrains à bâtir, les maisons et les logements collectifs ?

Réponse Aménageur : Le dessin précis du projet n'est pas encore arrêté. Les grandes orientations prévoient toutefois de privilégier les maisons et les terrains à bâtir sur les franges afin d'assurer une bonne intégration avec les quartiers existants. Les formes plus denses, notamment les logements collectifs, seraient plutôt situées au cœur du quartier, autour des parcs, places et espaces publics.

Question Habitant : Les travaux du nouveau quartier pourraient-ils permettre d'étendre les réseaux, notamment l'assainissement collectif, au hameau de Réauté ?

Réponse Ville : Le sujet a déjà été abordé lors d'une réunion publique puis d'un atelier spécifique. Deux scénarios avaient été étudiés, dont l'hypothèse d'un raccordement du hameau de Réauté par la création d'accès ou de voiries secondaires liées au nouveau quartier. Cette hypothèse aurait permis de rapprocher le réseau d'assainissement, mais les études financières ont montré qu'elle n'était pas réalisable dans ces conditions.

Plusieurs riverains avaient également exprimé le souhait de préserver la tranquillité du hameau. Le plan actuel ne prévoit donc pas de sortie sur cette rue, conformément aux conclusions précédentes et à la demande adressée à Édifidès. L'assainissement collectif peut aussi entraîner, à terme, des demandes de divisions foncières plus nombreuses, susceptibles de modifier le cadre du hameau.

Tant que les plans ne sont pas figés, certaines adaptations peuvent encore être étudiées si elles sont techniquement, financièrement et collectivement réalisables. Les habitants de Réauté sont invités à participer au groupe des riverains afin de continuer à évoquer ces sujets.

Mots de fin

La Ville et Monsieur le Maire restent à l'écoute de toutes et tous en cas de besoin.

Vous êtes invités à vous inscrire dans le comité consultatif et le groupe de riverains, soit sur le site internet de la Ville, soit dès maintenant auprès des agents situés au fond de la salle.

Nous vous remercions d'être venus aussi nombreux ce soir.

Fin de la réunion : 20h45