

A map of the Montivilliers area, showing the town of Montivilliers, Épouville, and Étainhus. A red dotted line outlines a specific area of interest. A location pin is placed on the map near Montivilliers. The map also shows roads like D489 and A29, and a body of water labeled "LE G HAM".

RÉUNION PUBLIQUE

NOUVEAU QUARTIER

Mercredi 1^{er} Juillet 2026

SOMMAIRE

INTRODUCTION

1

PRÉSENTATION DE L'AMÉNAGEUR

2

PRÉSENTATION DE L'ÉQUIPE DÉVELOPPEMENT DURABLE

3

PRÉSENTATION DU PROJET «NOUVEAU QUARTIER»

4

PRÉSENTATION DE LA DÉMARCHE PARTICIPATIVE

5

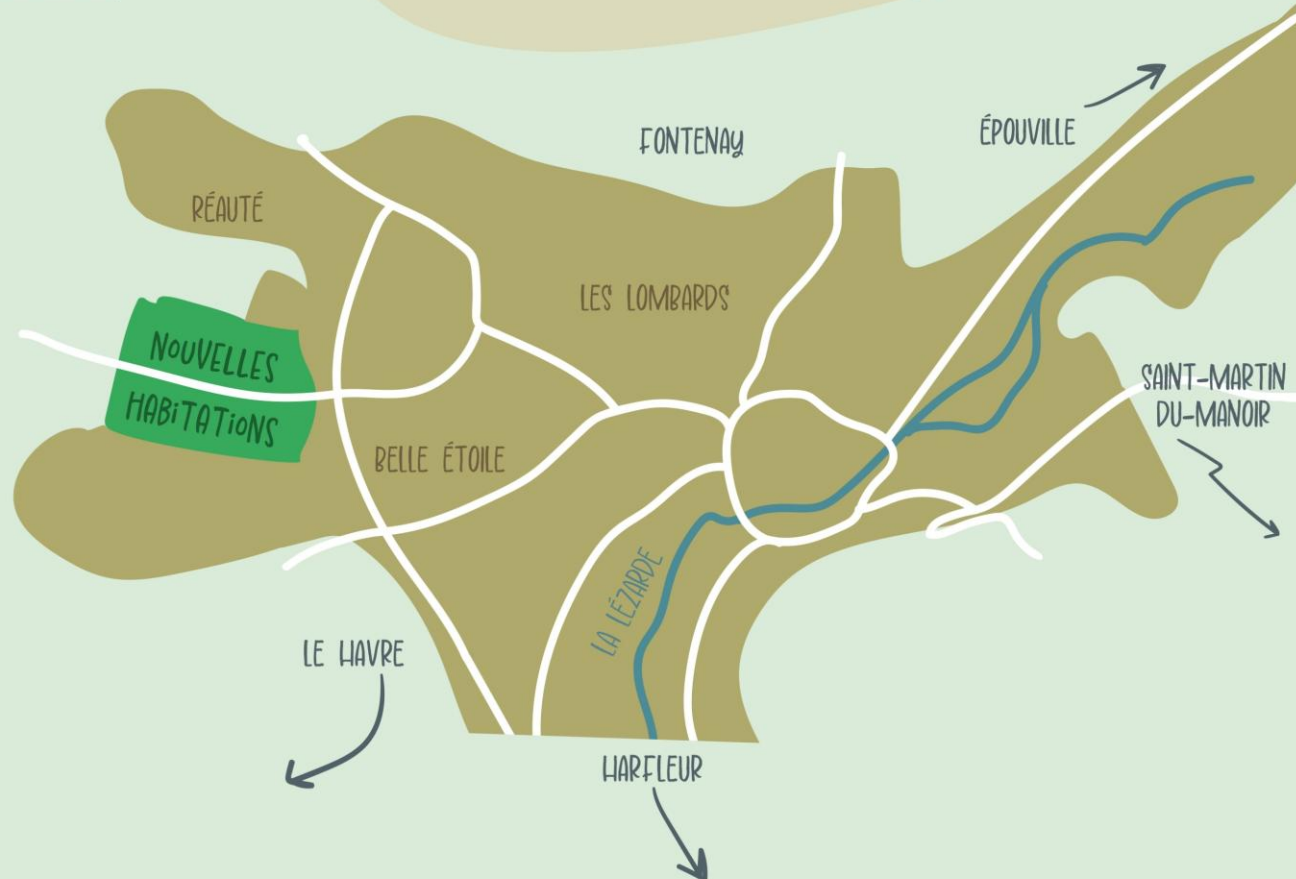
QUESTIONS / RÉPONSES

durée : 45mn

INTRODUCTION

HISTORIQUE DU PROJET

Depuis son lancement, le projet a connu plusieurs évolutions majeures.



INTRODUCTION

HISTORIQUE DU PROJET

2009



À l'origine, l'éco-quartier était un projet de 1 000 logements s'étendant sur environ 60 hectares, à l'ouest de Montivilliers, à proximité du quartier de la Belle Étoile, entre les hameaux de Réauté et Fréville.

2014



Le projet a été modifié une première fois, passant de 1 000 à 500 logements.

INTRODUCTION

HISTORIQUE DU PROJET

2016-2019

En 2016 et 2017, un diagnostic d'archéologie préventive a été réalisé de manière anticipée au dépôt d'une autorisation d'urbanisme. En 2019, sans concertation des habitants, une procédure de concession d'aménagement est lancée pour 525 logements.



La nouvelle équipe municipale annonce adapter le projet pour qu'il soit conforme aux attentes des Montivillonnaises et Montivillonnais :

- concertation avec la population
- préservation d'une partie du terrain pour l'agriculture de proximité
- exemplarité écologique et énergétique

Lors de la séance du 5 juillet 2021, le conseil municipal décide de ne pas donner suite à la procédure de concession d'aménagement.

En résumé : concilier habitat durable et biodiversité urbaine.

Cependant, la pandémie mondiale de la COVID 19 a ralenti l'avancée du projet.

2020-2021



INTRODUCTION

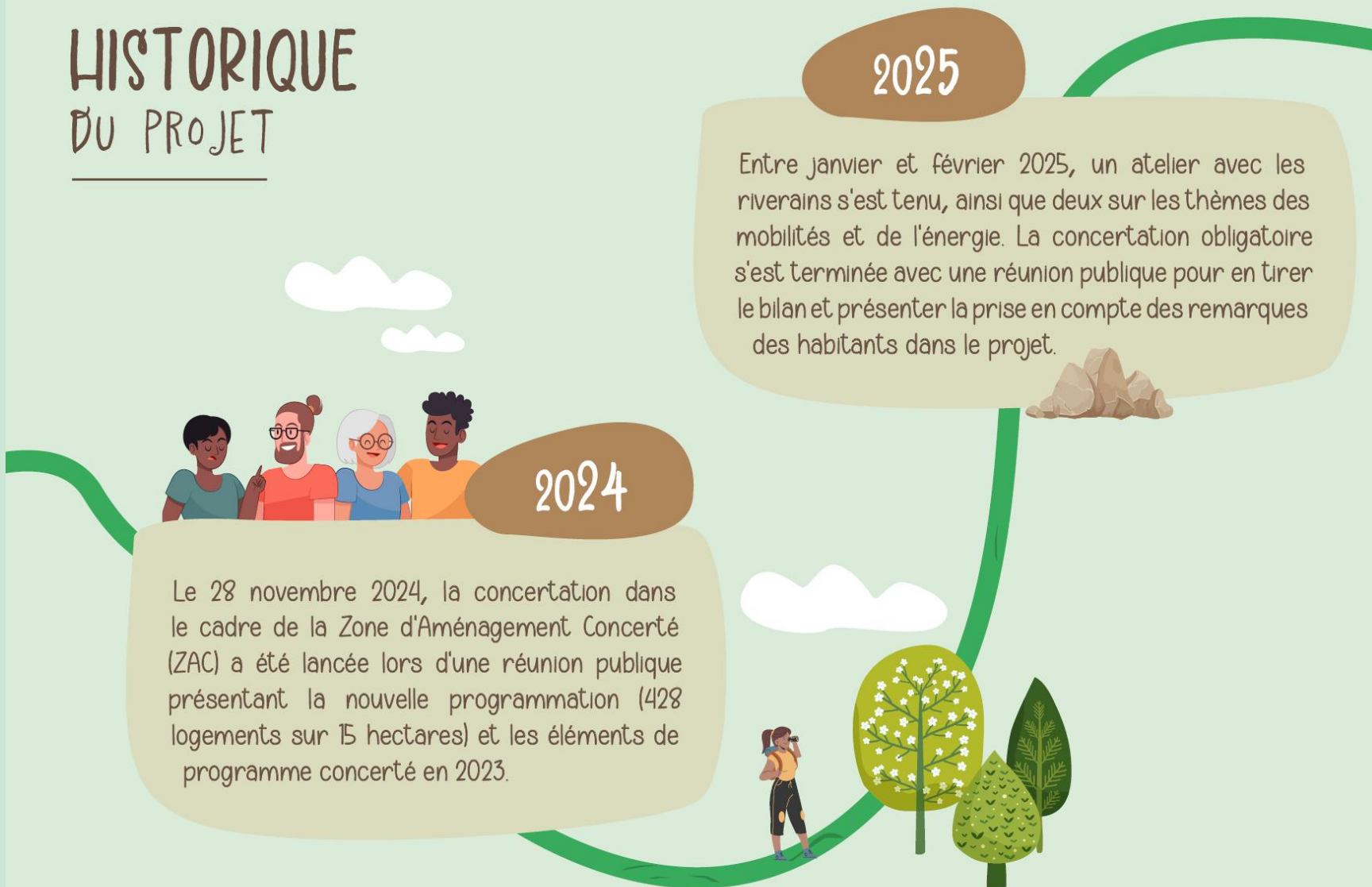
HISTORIQUE DU PROJET

2024

Le 28 novembre 2024, la concertation dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) a été lancée lors d'une réunion publique présentant la nouvelle programmation (428 logements sur 15 hectares) et les éléments de programme concerté en 2023.

2025

Entre janvier et février 2025, un atelier avec les riverains s'est tenu, ainsi que deux sur les thèmes des mobilités et de l'énergie. La concertation obligatoire s'est terminée avec une réunion publique pour en tirer le bilan et présenter la prise en compte des remarques des habitants dans le projet.



INTRODUCTION

HISTORIQUE DU PROJET

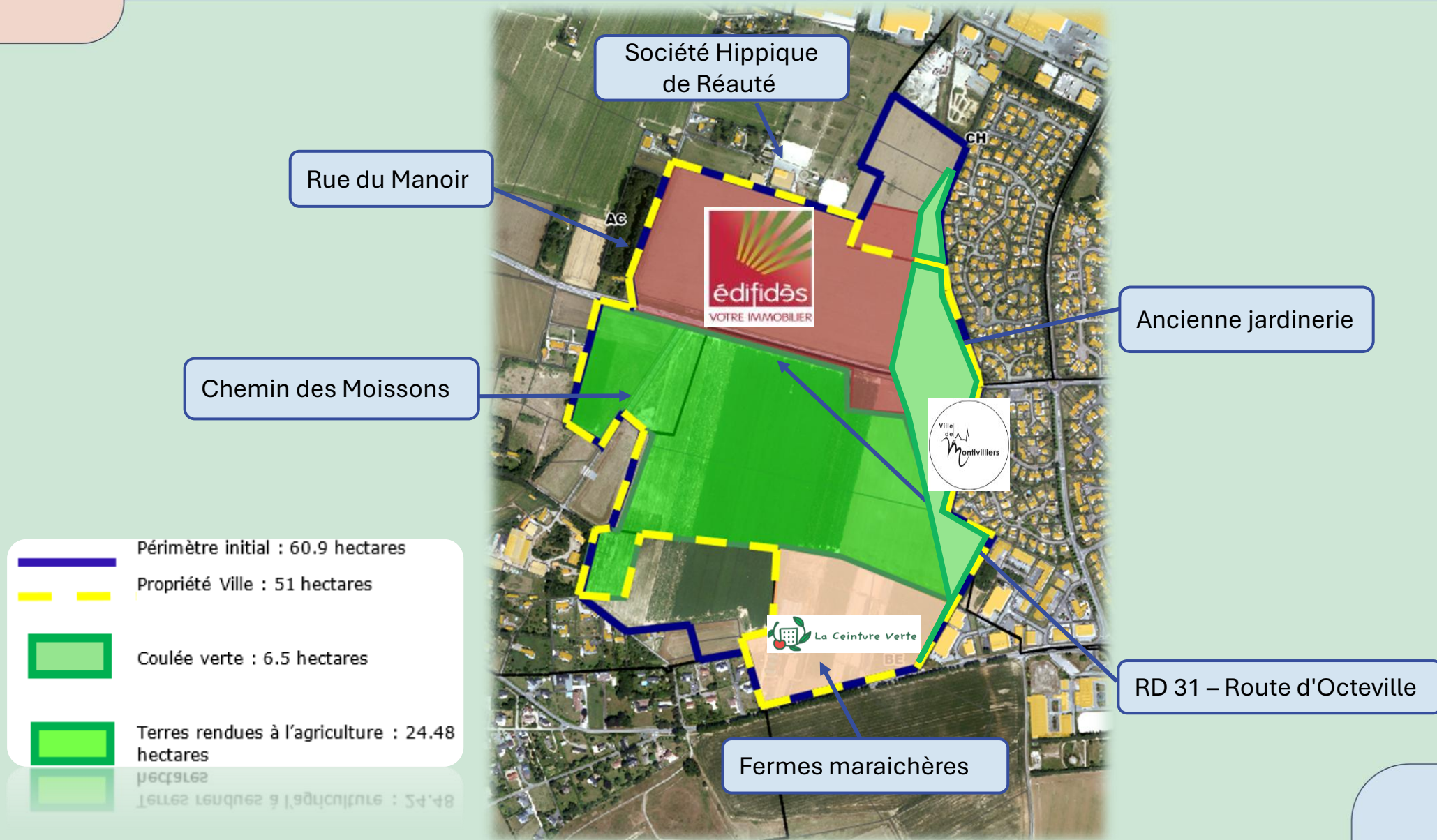


2026

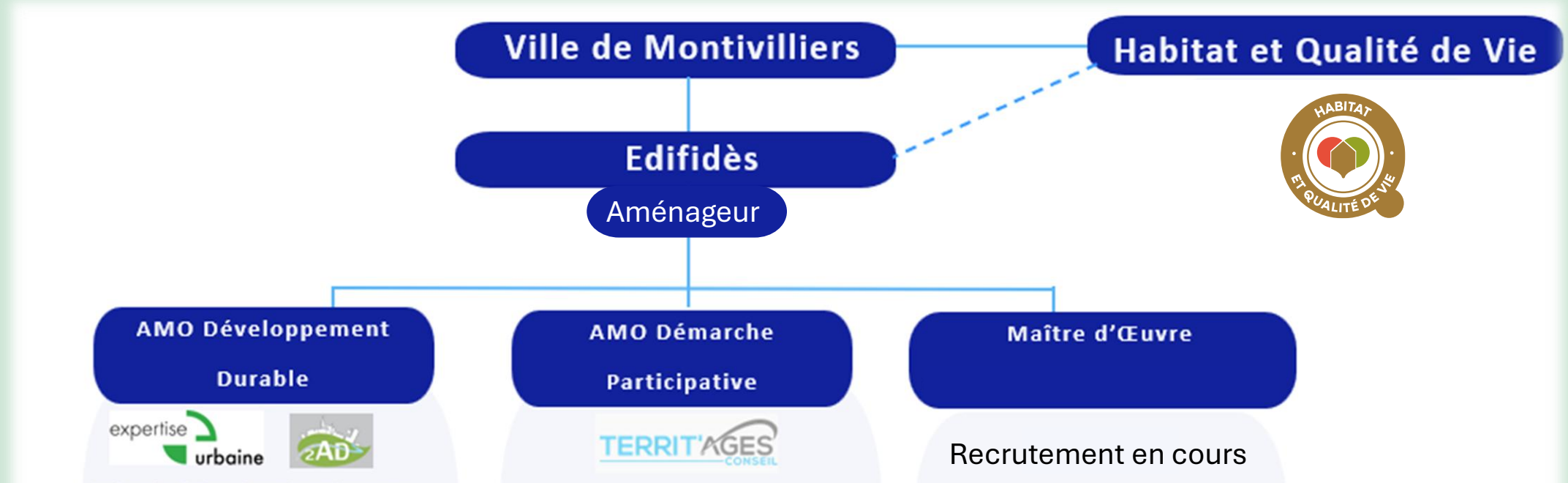
En janvier, le traité de concession est signé avec EDIFIDES, aménageur jugé le plus à même de réaliser le projet de nouveau quartier selon ses ambitions qualitatives et environnementales, avec le souhait de s'inscrire dans le cadre du label « Habitat et Qualité de vie ».



PERIMETRE DU PROJET



ORGANIGRAMME DU PROJET



La concession d'aménagement est un contrat par lequel une collectivité délègue la réalisation d'une opération d'aménagement urbain à un tiers appelé aménageur.

L'aménageur : pilote la transformation et le développement d'un espace. Son rôle est de viabiliser les terrains, de concevoir les infrastructures et de coordonner les différents acteurs pour répondre aux besoins des habitants.

1

PRÉSENTATION DE L'AMÉNAGEUR



CLOUS Vincent
Directeur Général



FOUGÈRES Christophe
Directeur de la
Promotion Immobilière
et de l'Aménagement



LANDRIEUX Etienne
Directeur de l'Agence
de Rouen



SANTAIS-SOBRY Mathilde
Responsable Programmes

1

QUI SOMMES-NOUS ?

PROMOTEUR & AMÉNAGEUR EN NORMANDIE

DEPUIS  DE 60 ANS

Un ancrage local pour
une meilleure maîtrise
du territoire !





Création et aménagement de nouveaux quartiers (ZAC)



Opérations d'aménagement de terrains à bâtir et macrolots



**Construction d'immeubles de logements collectifs et intermédiaires,
de locaux d'activité et de résidences services**



Construction de maisons individuelles groupées



Réalisations pour le compte d'Institutionnels (Bailleurs sociaux, Collectivités, etc...)

Notre leitmotiv :

*« Contribuer à un habitat de qualité
pour tous selon les projets et les
ressources de chacun »*

QUELQUES RÉFÉRENCES



ROTS (14)

Nombre de logements : 270

Programmation : Logements intermédiaires, collectifs, maisons individuelles groupées, terrains à bâtir, constructions pour bailleurs, pumptrack



VERSON - ECOQUARTIER (14)

Nombre de logements : 785

Programmation : Logements intermédiaires, collectifs, maisons individuelles groupées, terrains à bâtir, constructions pour bailleurs, résidences services, équipements pour la ville.

QUELQUES RÉFÉRENCES



MONT-SAINT-AIGNAN (76)

Nombre de logements : 39

Programme : Appartements en logements collectifs, du studio au 4 pièces



BIHOREL (76)

Nombre de logements : 15

Programme : Appartements en logements collectifs, du 2 au 4 pièces

A titre d'information, le Nouveau Quartier prévoit en moyenne des constructions en collectif de 20 à 24 appartements.

2

PRÉSENTATION DE L'ÉQUIPE DÉVELOPPEMENT DURABLE

L'équipe qui accompagne le projet



Expertise Urbaine, active depuis 2004, accompagne les maîtres d'ouvrage dans toutes les étapes de leurs projets urbains, de la conception stratégique à la réalisation.

Expertise Urbaine coordonne la démarche développement durable et accompagne l'aménageur tout au long du projet.



Fabien
CORBINAUD

GÉRANT & DIRECTEUR DE PROJET



Léa
DELAPORTE

CHARGÉE D'ÉTUDES



L'Atelier d'Aménagement Durable (2AD), fondé en 2015, est un bureau d'études spécialisé en environnement, aménagement du territoire et développement durable.

2AD apporte son expertise sur les questions d'environnement, de paysage et de qualité architecturale et du cadre de vie.



Damien
GARNIER

GÉRANT & DIRECTEUR DE PROJET



Camille
HEMONNET

CHEFFE DE PROJET

Nos missions

1

Concevoir un projet qui réponde aux ambitions environnementales de la commune



2

Accompagner la démarche Habitat et Qualité de Vie (HQP) pour garantir la qualité de vie et la durabilité du futur quartier

3

Aider à choisir l'équipe de Maitrise d'œuvre qui concevra le futur quartier

4

Accompagner le suivi du projet jusqu'à sa réalisation et dans ses démarches réglementaires



La commune s'est engagée dans une démarche **Habitat et Qualité de Vie (HQV)**, reprise par Edifidès.

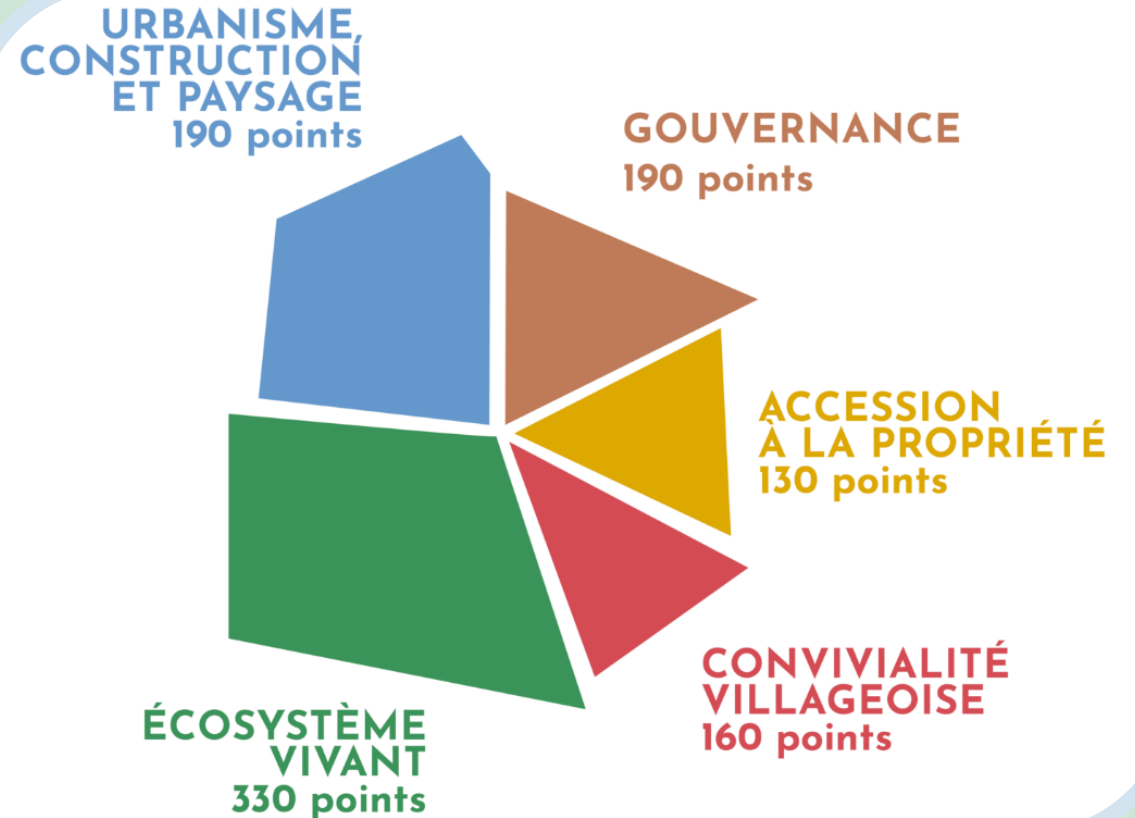
Cette démarche est un label qui permet de concevoir un quartier :

- **agréable à vivre,**
- **respectueux de l'environnement,**
- **adapté aux besoins des habitants,**
- **et durable dans le temps.**

Elle accompagne le projet depuis sa **conception jusqu'à son utilisation future** par les habitants.

La démarche HQV s'appuie sur **5 grands thèmes**.

L'ensemble des ambitions du label est détaillé dans un **référentiel qui précise les attendus et les critères permettant d'obtenir les points nécessaires à la labellisation.**





L'inscription de la démarche HQV dans le projet se traduira par la définition d'**enjeux**, d'**objectifs** et d'**actions concrètes** à mettre en œuvre tout au long de la conception et de la réalisation du futur quartier.

Ces engagements seront regroupés dans un **tableau de bord environnemental**, qui constituera un outil de suivi permettant de mesurer l'avancement de la démarche HQV et le respect des ambitions du projet à chaque étape.

Quelques exemples concrets :

ENJEUX

Ce que l'on souhaite améliorer au sein du projet, au regard du contexte du site, du territoire et des besoins identifiés

Volonté communale de créer des lieux de convivialité

Site présentant actuellement une forte capacité d'infiltration naturelle

OBJECTIFS

Le résultat vers lequel tendre pour répondre aux enjeux identifiés. Ils permettent de répondre aux enjeux soulignés

Proposer des espaces publics accueillants, adaptés aux besoins, facilitateur du dialogue

Développer des aménagements perméables dans les espaces publics et privés

ACTIONS

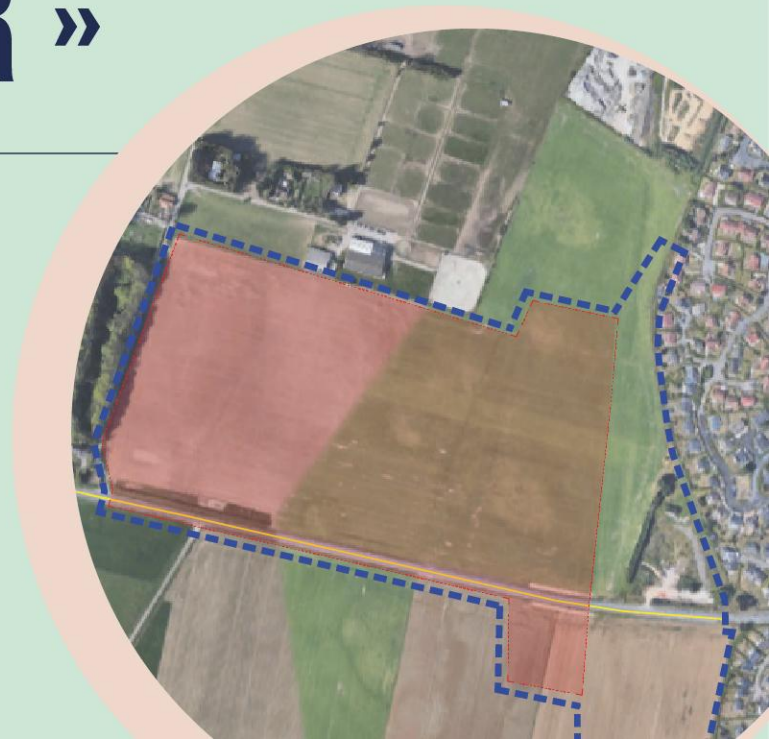
Les mesures concrètes mises en œuvre pour atteindre les objectifs fixés. Elles se traduisent en réalisations opérationnelles.

Réaliser une place centrale comme support de convivialité et de rencontre

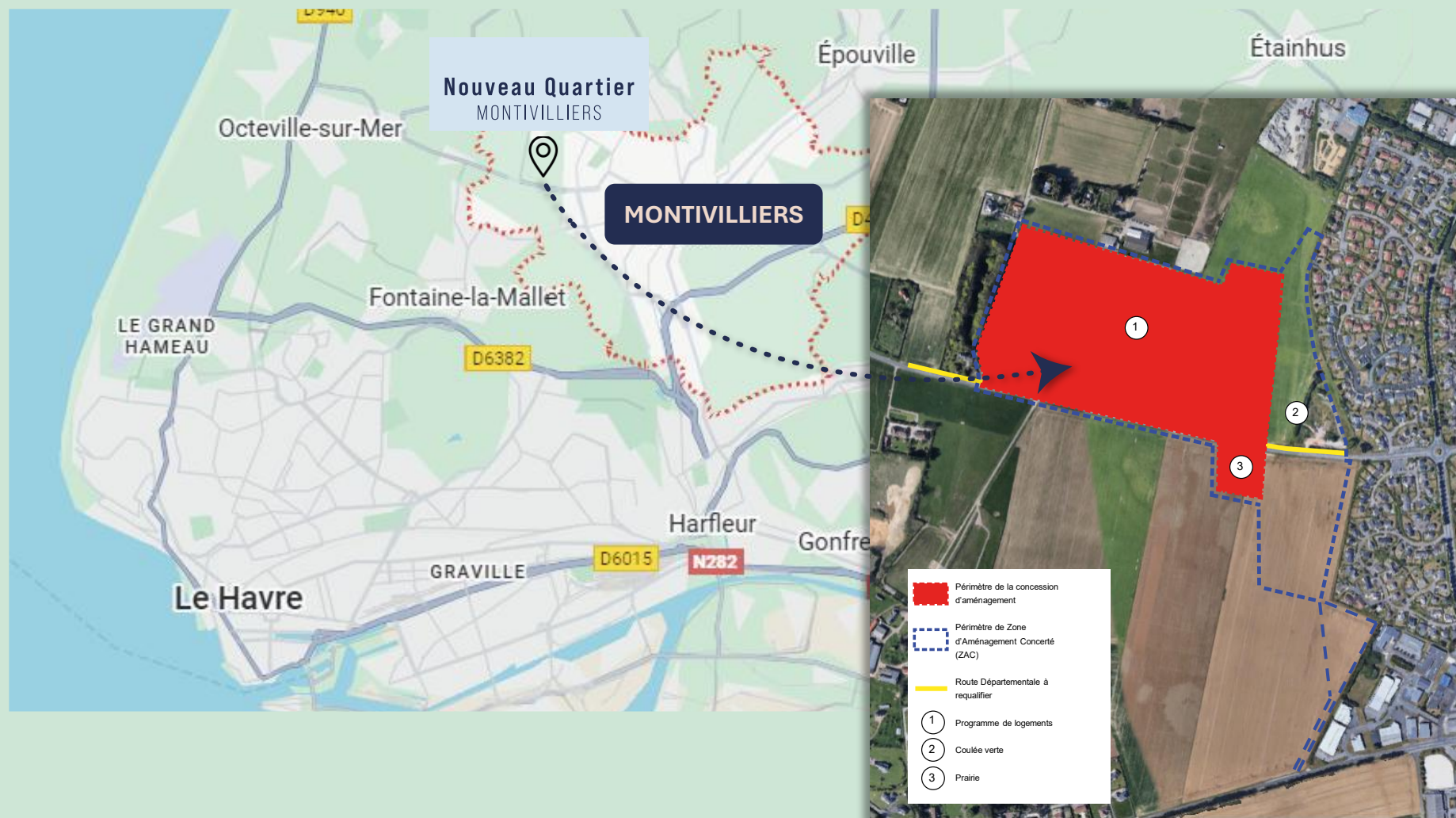
Créer une plaine inondable participant à la gestion hydraulique et écologique

3

PRÉSENTATION DU PROJET « NOUVEAU QUARTIER »



PLAN DE SITUATION



Périmètre de 15 hectares

Habitats collectifs & individuels

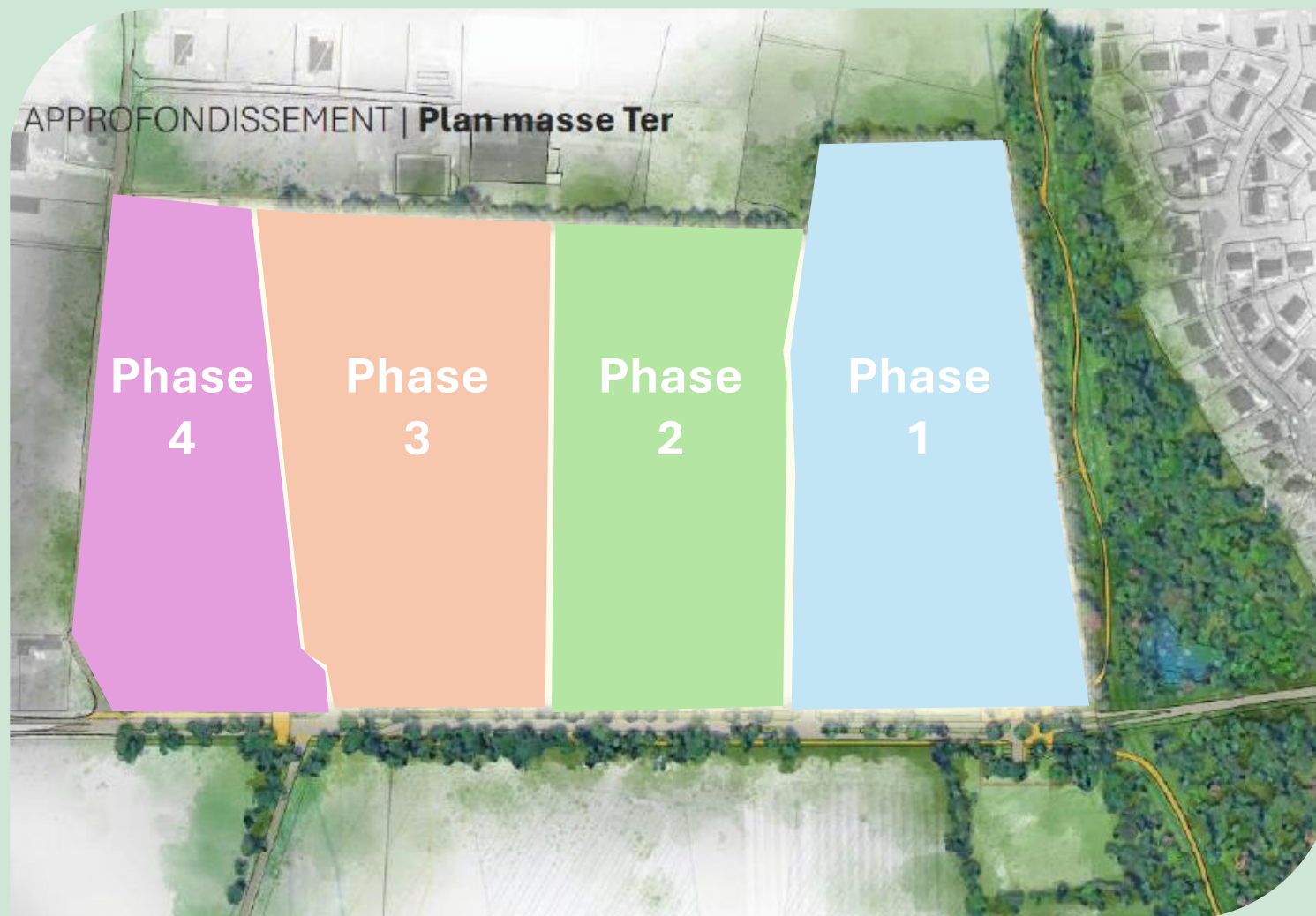
Terrains à bâtir

Espaces de vie partagés

2 hectares d'espaces paysagers

**428
LOGEMENTS**

DÉVELOPPEMENT DU PROJET EN 4 PHASES





- Une démarche paysagère ambitieuse au cœur de la conception du projet
- Privilégier le piéton grâce à des espaces paysagers qui deviennent des lieux de vie
- Faire l'interface entre l'habitat et les quartiers existants grâce à la coulée verte, une frange paysagère vivante
- Penser l'espace public pour accueillir des événements et une pluralité d'usages à co-construire



UNE TRAME VERTE ET BLEUE STRUCTURANTE

- Véritable jonction urbaine
- Axe paysager structurant contribuant à la continuité écologique, au soutien à la biodiversité
- Offre des espaces de convivialité et de détente
- Gestion des eaux pluviales : noues favorisant la rétention, infiltration naturelle, réduction du ruissellement
- Bassins peu profonds, en pente douce, intégrés au paysage et végétalisés
- Végétation diversifiée, support d'habitats pour la faune et la flore locales



LE « VIVRE ENSEMBLE »

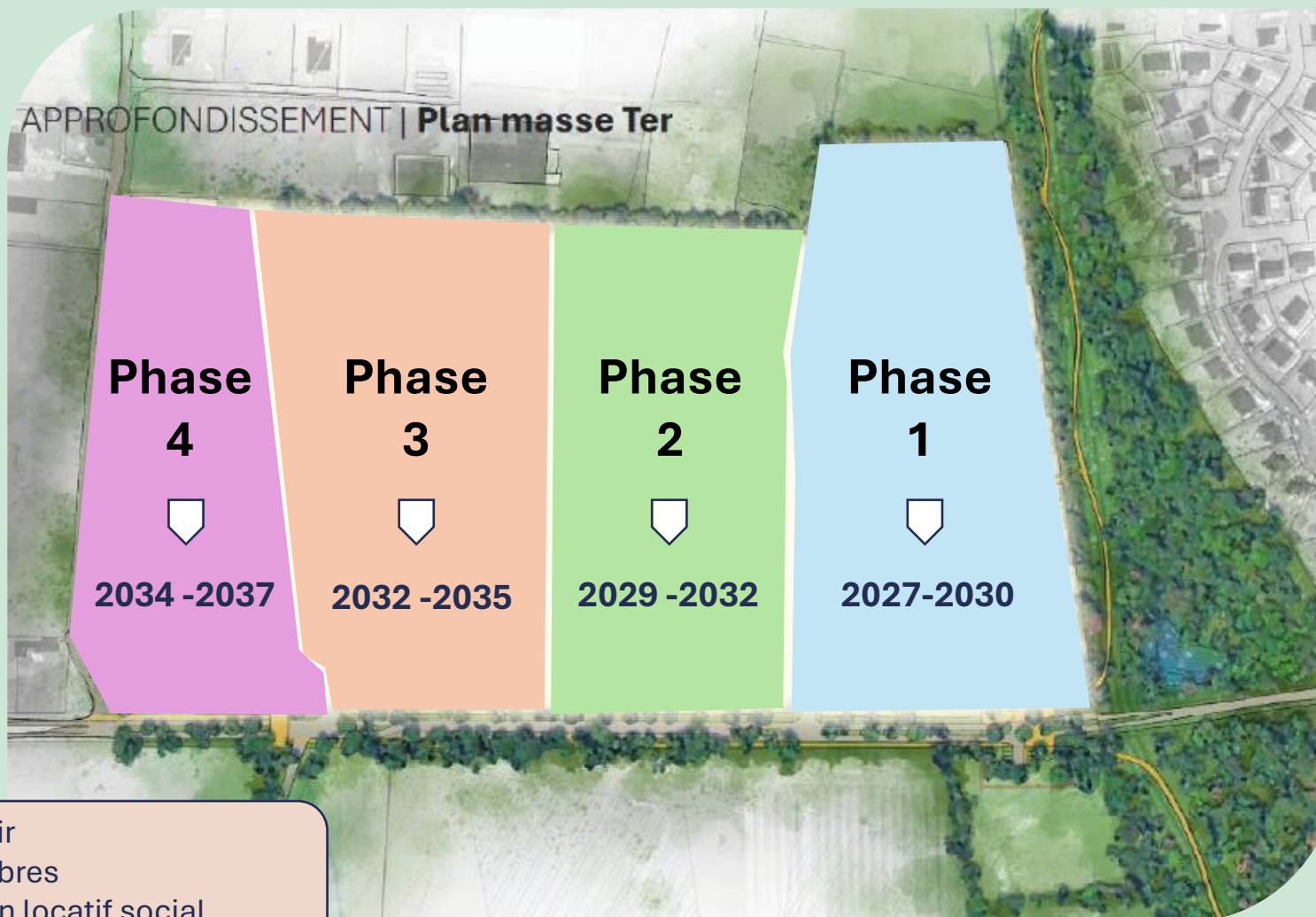
- Places paysagées
 - Prairie : espace à dominante agricole pouvant accueillir des événements occasionnellement
 - Participation des habitants : définir les aménagements selon leurs besoins pour aménager un ou des espaces publics préalablement identifiés
- Enveloppe de 40 000 € consacrée à la personnalisation participative d'un espace public



CALENDRIER PRÉVISIONNEL



PROGRAMME ET PHASAGE PRÉVISIONNEL



71 logements
+
56 terrains à
bâtir

37 terrains à
bâtir

- 140 terrains à bâtir
- ¼ de logements libres
- ¼ de logements en locatif social
- 64 lots en accession sociale

95 logements
+
54 terrains à
bâtir

78 logements
+
37 terrains à
bâtir

4

PRÉSENTATION DE LA DÉMARCHE PARTICIPATIVE



Territ'Ages conseil est un cabinet spécialisé dans l'ingénierie et l'animation des démarches participatives au service des collectivités locales



1

Assurer l'animation et la coordination de la concertation

2

Proposer des outils de consultation adaptés

3

Faire remonter la parole des habitants

Le groupe des riverains

Pour qui ?

Tous les habitants qui pourraient être concernés par la création du nouveau quartier

Dans quel cadre ?

Un espace de dialogue ouvert à tous, sans limite de participants

Quels sujets seront traités par le groupe ?

Les liaisons et les accès entre le nouveau quartier et les rues existantes

Le traitement des lisières et des espaces verts en limite, et la préservation du végétal existant

L'insertion des parcelles prévues

L'existence de la trame verte et de la trame bleue

Pour qui ?

Les personnes susceptibles d'emménager dans ce nouveau quartier

Dans quel cadre ?

Un comité restreint, limité en nombre, 4 réunions prévues sur les 12 prochains mois

Quels sujets seront traités par le groupe ?

**L'implantation des parcelles et
l'organisation générale du
quartier**

**L'intérêt d'un local associatif et
de vie commune**

**Les espaces publics et les
espaces de rencontre au sein du
quartier**

**Les cheminements piétons et les
mobilités douces à l'intérieur du
quartier**

**L'aménagement et les usages
des espaces verts**

**L'offre de proximité, dont les
commerces ambulants**

Les ateliers spécifiques

Pour qui ?

Des publics ciblés selon la thématique, pouvant réunir des membres des deux instances et les partenaires concernés

Pourquoi ?

Approfondir des enjeux d'usage et d'accessibilité transversaux, qui dépassent une seule instance, avec une expertise dédiée

Quels sujets seront traités par le groupe ?

L'adaptation du quartier au mieux-vieillir

L'accessibilité pour les personnes en situation de handicap

D'autres thématiques éventuelles, au fur et à mesure de l'avancée de la démarche

GROUPE DES RIVERAINS

COMITE CONSULTATIF

LANCEMENT DES GROUPES DE TRAVAIL EN SEPTEMBRE

- Avec des réunions prévues sur l'année scolaire 2026-2027

5

QUESTIONS / RÉPONSES





MERCI

