

<p style="text-align: center;"><b>COMPTE RENDU DE LA COMMISSION URBANISME – HABITAT – PROJETS STRUCTURANTS ET DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE</b></p>
--

**Date :** 26/01/2011

**Lieu :** Salle Bataille

**Présents :** Mme COUR, MARTINA. Mrs DALON, CUGNEZ, BEUGNON, BURTAUX, GAIFFE, COUR, MENNECIER, OUAHDI, PHILIPPE, TOUZE.

**Excusés :** Mme JACQUEMAIN. Mrs CANKAYA, BILLAULT.

**Secrétaire :** Françoise COUR.

Afin de donner à cette réunion de commission Urbanisme et Habitat, un contenu beaucoup plus réel, l'Adjointe au Maire en charge du logement en lien avec les bailleurs sociaux A souhaité proposer aux membres de la commission une visite sur le terrain de deux opérations précédemment évoquées. La livraison prochaine de ces deux opérations marque l'achèvement des travaux et l'arrivée prochaine des futurs occupants. C'est donc le moment le plus opportun pour visiter ces deux réalisations. C'est l'occasion pour tous d'une visite sur le terrain afin de mieux se rendre compte des projets présentés.

**Visite de l'opération Minima Domus :**

A noter la présence sur place lors de la réunion des équipes d'Idéha et d'une représentante du cabinet d'Architecte. Qu'ils soient ici remerciés pour leur participation.

Réalisée par Idéha dans le haut du parc de l'ancienne annexe de l'hôpital, cette opération comporte 16 logements en locatif social sur deux immeubles. 8 logements de types T3 et 8 logements de types T4 composent la réalisation.

Rappelons le caractère exemplaire de cette réalisation, en particulier en terme de qualité environnementale, présente l'intérêt d'être à très basse consommation d'énergie (50 Kw/h/m<sup>2</sup>/par an). C'est la première réalisation du genre en locatif social sur le Pays de Montbéliard. Il a reçu une distinction du Conseil Régional de Franche-Comté suite à un appel à projet.

Pour arriver à ce bilan énergétique, l'architecture est simple et épurée (Architecte : Ingrid GENILLON), les cages d'escaliers sont rapportées à la construction pour supprimer les ponts thermiques qui défavoriseraient le bilan énergétique du projet.

De faibles ouvertures sur les façades nord, à l'inverse de larges baies vitrées sur le côté sud permettent de bénéficier d'un apport solaire important. La végétation ambiante et les très hauts arbres (feuillus) à proximité permettent de diminuer les apports solaires en été.

L'implantation des bâtiments a été adaptée à la configuration du terrain (topographie et relief).

Le chauffage sera obtenu par deux chaudières gaz collectives placées sur les toitures. La production d'eau chaude est solaire.

L'arrivée des occupants est prévue pour Avril / Mai 2011. Les logements sont déjà tous attribués. A noter le nombre important de demandes par rapport à l'offre proposée sur ce projet : 45 dossiers de demande pour 16 logements.

Plusieurs interrogations ont été émises sur la typologie des garages extérieurs. Rappelons que ceux-ci sont d'un genre nouveau sur la commune, de type « Car Parc », très répandus en Allemagne notamment où ce mode de stationnement semble très bien fonctionner. La commune, en lien avec le bailleur a souhaité expérimenter un nouveau type de garage beaucoup plus esthétique, mais certes semi – privatif puisque ceux-ci ne disposent pas de porte. Un retour d'expérience sera fait après quelques mois de fonctionnement afin de capitaliser sur cette nouveauté.

### **Visite de l'opération l'Ilot du Stade :**

A noter la présence sur place lors de la réunion des équipes de Néolia en charge de la gestion locative. Qu'ils soient ici remerciés.

Il s'agissait ici de visiter le bâtiment C composé de 4 logements de type T3 et de 4 logements de type T4. Ces 8 logements sont en locatif social.

Cette opération sur l'îlot du Stade fait partie de la dernière tranche du Vallon des Jonchets. D'une manière générale, ce projet étant la continuité des réalisations sur le vallon des Jonchets, la typologie générale du quartier est similaire au Vallon. Par exemple, la gestion des eaux pluviales sur ce projet sera traitée comme sur la plaine des Jonchets en gestion alternative, les profils type de voiries sont identiques, les allées piétonnes sont d'un gabarit identique, végétalisation importante (noues et limites séparatives, stationnement en Evergreen, ...), voirie en bouclage favorisant le déneigement et la collecte des ordures ménagères, ...

D'un point de vue architectural, ce projet est dans la continuité du Vallon des Jonchets : Constructions de formes très traditionnelles, coloris de façade ton pierre, ocre, garde corps en alu pré laqué conférant une allure de résidence de standing ... L'ensemble est très régional dans un esprit de bourg ne dépareillant pas de l'existant proche.

Le logement visité était un logement de type T4 en rez-de-chaussée. Entièrement meublé, cet appartement sert actuellement de logement témoin pour les équipes commerciales de Néolia. A noter l'arrivée très prochaine des occupants prévue pour le mois de Février / Mars.

Les participants ont tous relevés l'amélioration sensible des prestations proposées par Néolia sur ce projet en comparaison d'autres opérations visitées précédemment. Une meilleure distribution des pièces à vivre et des chambres, des meilleures finitions et une

qualité des matériaux utilisés en hausse, mais la problématique du rangement n'est pas suffisamment intégrée avec trop peu d'espaces dédiés en placard par exemple.

### **Présentation du projet l'Ilot Boudard :**

Ce projet réalisé dans le cadre des opérations contractuelles (Etat / Bailleurs / Collectivités) de l'ANRU (démolitions / reconstructions) sur le quartier des Fougères a déjà été évoqué dans une commission précédente. A l'origine du projet, 148 logements devaient être construits sur ce secteur. Nous sommes aujourd'hui plutôt sur un projet calibré à 60 / 70 logements en tranches multiples.

- A échéance relativement proches (1 à 2 ans) sur du foncier propriété de Néolia et de Pays de Montbéliard Agglomération :
  - 12 logements de type maisons de ville (R+1) en accession à la propriété (PSLA) à l'emplacement de l'ancien bâtiment B2 à proximité du centre commercial des Fougères et en limite du mail piéton. Cette opération serait réalisée par Néolia, plutôt dans un style contemporain avec toiture terrasse en surplomb de la toiture de la future salle de sport actuellement en construction.
  - 17 logements de type maisons de ville en locatif social sur l'arrière de la rue de Picardie à l'emplacement des anciens garages maintenant démolis. Néolia serait en charge de réaliser ces constructions.
  - 15 logements de type maisons de ville accolées en locatif privé à l'emplacement des bâtiments de l'ancien école Boudard. Cette opération est portée par la Foncière Logement.
- A échéance beaucoup plus lointaine (sans vue pour l'instant) au Nord de l'opération sur le foncier de l'ancien parking propriété de Néolia, une vingtaine de logements plutôt en locatif social.

La municipalité souhaite voir rapidement se concrétiser ce projet. La population nouvelle induite par ce quartier devrait aider à préserver l'ensemble des services proposés sur le quartier, tant en terme scolaire qu'en terme de commerce. Les démolitions de l'ancien patrimoine locatif et l'avancée trop lente des projets en renouvellement ont significativement réduit la population sur le quartier.

A noter que le document présenté est un plan dit d'étude (ou d'étude de capacité) et qu'il ne constitue en rien une vue définitive du projet puisque de nombreux travaux de conception ont actuellement cours sur ce projet.

D'un point de vue global, la conception de ce nouveau quartier obéit à plusieurs principes :

- Le reprise complète du mail piéton sur l'arrière du centre commercial qui assure un jonctionnement Est / Ouest entre le quartier des Grands Bois et le secteur de la Rue d'Artois / îlot Pergaud permettra d'innover facilement tant le centre commercial que

l'équipement centrale du quartier, la future salle de convivialité en haut du centre commercial.

- La reprise et création à la charge de la ville des voiries extérieures au quartier permettant une circulation aisée sur le secteur. Les voiries à l'intérieur des îlots seront à la charge tant de Néolia que de la Foncière Logement.
- La reprise des espaces en périphérie de la Mosquée, aujourd'hui traitée de manière minimaliste devrait permettre une mise en valeur de ce lieu.
- La mise en place sur le quartier de plusieurs espaces traités de manière paysagère devrait permettre d'estomper et de masquer les espaces dévolus au stationnement.
- La création de plusieurs poches de stationnement de proximité devrait permettre de gérer plusieurs problématiques de parking sur le quartier, en particulier à proximité de l'agence Néolia.
- Le traitement des eaux pluviales se fera de manière alternative comme mis en pratique sur la plaine des Jonchets par le biais de création de plusieurs noues végétalisées.
- La reprise des aires de jeux actuellement présentent sur le secteur d'assiette du projet.

En terme de calendrier sur cette opération, nous pouvons retenir les éléments suivants :

- Pour les secteurs à charge de Néolia, la dépose des permis de construire interviendrait en deux fois d'ici fin de l'année 2011.
- Pour le secteur d'intervention de la Foncière Logement, la dépose des permis de construire serait réalisée en Septembre / Octobre 2011. Un concours d'architecture est actuellement en cours avec trois candidats, la ville sera associée au jury.

La commission sera informée des prochains développements au fur et à mesure de l'avancée du projet.

#### **Les questions posées, les remarques faites :**

- Plusieurs membres de la commission attirent l'attention sur la création de nouvelles voiries qui induisent des coûts d'entretien. Il est demandé de documenter sur cette opération le nombre de mètre linéaires qui seront créés.
- Réponse : **le projet restructure environ 420 mètres de voies existantes et crée 170 mètres de voiries nouvelles. Le projet met en place les réseaux primaires sous ces voies lorsque ceux-ci n'existent pas ou sont sous dimensionnés.**
- Le bouclage de la voirie supérieure sur le parking de la Mosquée pourrait être évité. La remarque doit être regardée en terme de faisabilité.

- Réponse : -la construction de ces 70 logements est conditionnée par la création de ces nouvelles voies et réseaux qui étaient définis à l'origine pour 148 logements. Le projet actuel n'en prévoit que 70 environ mais une extension de 30 à 40 logements est rapidement possible sans beaucoup de frais supplémentaires au nord- est (terrains ville et Néolia)
  - le bouclage semble donc souhaitable à la fois pour faciliter la collecte des ordures ménagères, le balayage et le déneigement, mais aussi pour anticiper la desserte de cette extension envisageable au Nord-Est pendant que nous sommes en ANRU, financés à près de 80% du montant hors taxe des travaux, ce qui ne sera plus le cas après coup.

Afin d'éviter les interventions de réparations sur les réseaux qui viennent dégrader les couches de roulement, il est préconisé de faire passer ceux-ci sous les contres allées piétonnes.

Réponse : -les réseaux secs sont souvent passés sous trottoirs, les réseaux humides rarement, pour une question d'encombrement, sauf lorsqu'il y a une contre-allée piétonne de forte largeur, ce qui n'est pas le cas ici puisque nous sommes en présence de trottoirs.