

Restructuration de l'Ilot des Hexagones

Nouveau programme de Renouvellement Urbain – Quartier Petite-Hollande



Dossier support - Saisine Cas Par Cas

La localisation du Projet : le site des Hexagones : l'espace de centralité économique du quartier de la Petite-Hollande



- Le projet se situe sur le quartier de la Petite-Hollande (8600 habitants). Il concerne un îlot de plus de 4,5 ha qui regroupe divers équipements (Centre commercial, Mairie annexe, Pôle associatif, Halle couverte).
- A proximité se trouvent différents équipements d'intérêt communautaire (Tribunal, CPAM, CAF, Impôts...) ainsi que le pôle Universitaire.
- Ce qui en fait, un espace de centralité économique majeur

Le Périmètre : le secteur des Hexagones / un îlot de 4,5 ha à recomposer



Etat existant - Problématique



Le site des Hexagones : au cœur du renouvellement urbain du quartier

- Un projet prioritaire dans le NPNRU soutenu par l'ANRu
- Un espace à enjeux pour la rénovation urbaine du quartier (espace de centralité / concentration des activités, flux, services , emplois...)

La problématique du site

- Un centre commercial de plus de 6000 m² en état de dégradation (endettement, vacance, dégradation du bâti, normes incendies non respectées...)
- Une halle ouverte construite en 2012 inutilisée
- Un fonctionnement des espaces extérieurs peu lisible (Grandes nappes de parking et espaces vides (sans fonction, hors jours de marché),

Les Enjeux – un projet qui s’inscrit dans le NPNRU

Enjeux / Axes prioritaires du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain de la Petite-Hollande

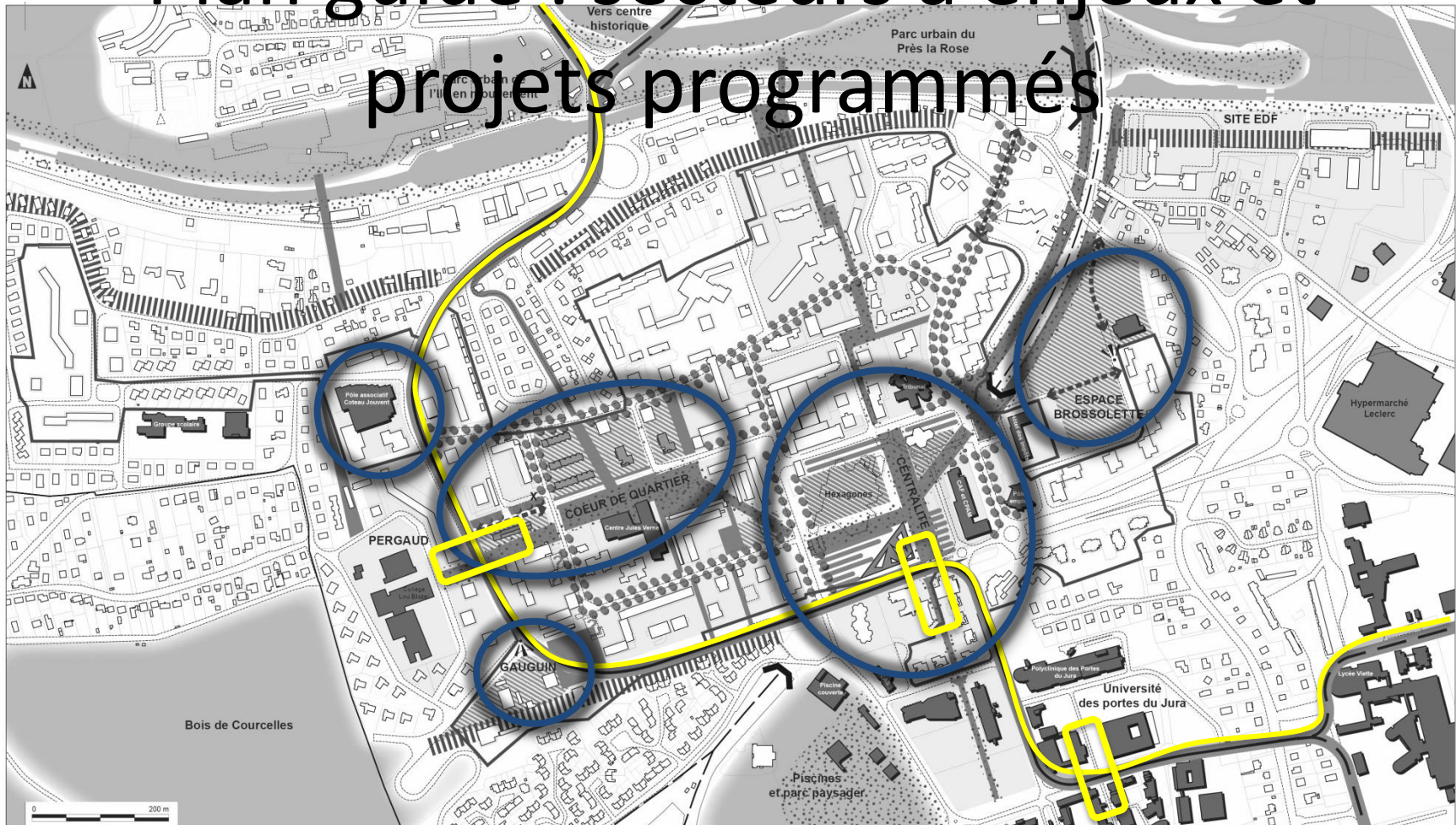
Conforter la centralité économique du secteur des Hexagones :

- par un renouvellement de l’offre commerciale (démolition de l’ancien centre commercial, création d’un nouvel espace commercial sous la halle),
- par le développement d’une offre de services complémentaires et de proximité (pôle médical, de services...),
- par la restructuration des espaces extérieurs et un environnement urbain requalifié et paysager (espaces verts de centralité, placette publique, cheminements mails piétons, réorganisation du stationnement, des espaces circulés...)

Réussir le pari du changement d’image en concentrant les moyens (effet levier) sur le Cœur de Quartier avec :

- la poursuite de l’intervention massive de la Collectivité sur les espaces publics (finalisation du plan de composition urbain et de la trame d’espaces publics),
- la priorisation des interventions des bailleurs sur ce secteur (démolitions, réhabilitations),
- la mobilisation de moyens exceptionnels pour construire des programmes de diversification de l’habitat,
- l’accueil de nouveaux équipements pourvoyeurs d’emplois.

Plan guide : secteurs à enjeux et projets programmés



Centralité

- Périmètre NPNPRU
- Limite communale
- Voie ferrée
- Bâtiments commerciaux
- Principaux équipements
- Espace public structurant la centralité
- Tronçon souterrain de la voie ferrée (zone non aedificandi)

Paysages et trame d'espaces publics

- Balcon sur la ville et le paysage à mettre en valeur
- Point de vue lointain à préserver
- Liaison douce structurante à affirmer
- Principe de liaisons complémentaires
- Transport public structurant et qualification des espaces publics
- Qualification et lisibilité des voies principales (hors TC)
- Maillages complémentaires à créer

Evolutivité des ilots

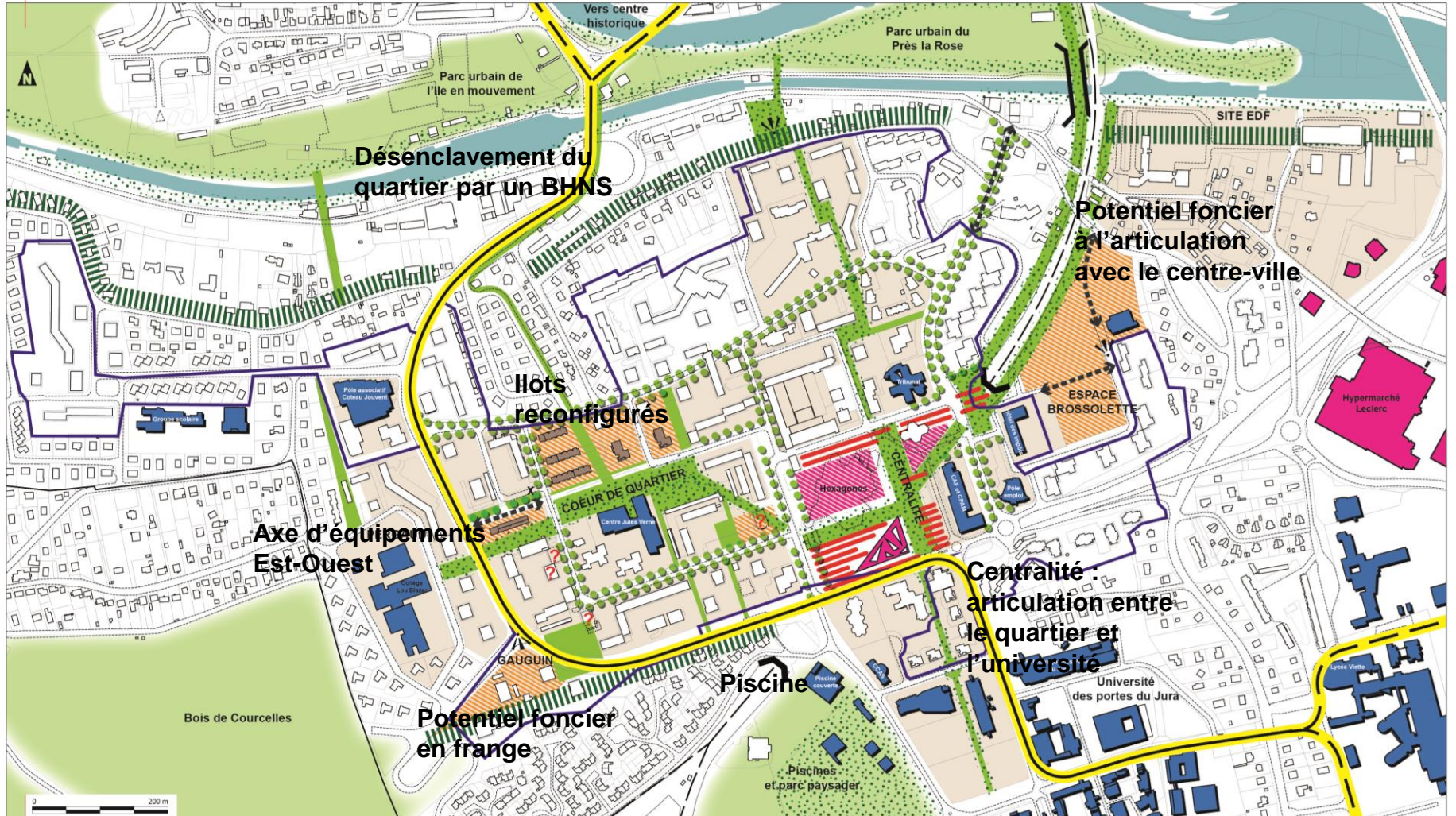
- Recomposition d'ilots en lien avec la trame d'espaces publics
- Ilot prioritaire à dominante d'habitat
- Ilot dont la mixité fonctionnelle est souhaitable : renouvellement du cadre commercial / emplois / habitat

Potentiel bâti

- Hypothèse de composition urbaine
- Bâtiment en questionnement (démolition)
- Bâtiment en questionnement (reconversion)

sources: IGN ED TopoB, 2013
 Traitement(s) : SIO ADU
 fond cartographique : IGN/ED Topo0013/PMA 2012
 réalisation : CND ADU/PM 2015

Plan guide Petite Hollande



- Centralité**
- Perimètre NPNPRU
 - Limite communale
 - Voie ferrée

- Bâtiments commerciaux
- Principaux équipements
- Espace public structurant la centralité
- Tronçon souterrain de la voie ferrée (zone non aedificandi)

- Paysages et trame d'espaces publics**
- Balcon sur la ville et le paysage à mettre en valeur
 - Point de vue lointain à préserver
 - Liaison douce structurante à affirmer
 - Principe de liaisons complémentaires

- Transport public structurant et qualification des espaces publics
- Qualification et lisibilité des voies principales (hors TC)
- Maillages complémentaires à créer

- Evolutivité des ilots**
- Recomposition d'ilots en lien avec la trame d'espaces publics
 - Ilot prioritaire à dominante d'habitat
 - Ilot dont la mixité fonctionnelle est souhaitable : renouvellement du cadre commercial / emplois / habitat

- Potentiel bâti**
- Hypothèse de composition urbaine
 - Bâtiment en questionnement (démolition)
 - Bâtiment en questionnement (reconversion)

Le projet / Programme prévisionnel

Le projet consiste à :

- **démolir le centre commercial** existant (12200 m² SDP),
- **créer un nouvel espace commercial** sous la halle existante (reconversion et fermeture de cet équipement) de 1590 m²,
- **construire un nouveau bâtiment** de 1500 m² env. sur un foncier disponible à côté de la halle existante pour accueillir un pôle de services (médecins, professions paramédicales...),
- **réaménager l'ensemble du foncier** libéré par la démolition du centre commercial en :
 - créant des îlots (réserves foncières) destinés à terme à accueillir des programmes de logements (une soixantaine de logements 4000 m² et quelques m² commerciaux en rdc env. 1000 m²),
 - créant des cheminements piétons (modes doux)
- **requalifier les espaces publics de l'îlot** par :
 - la création d'espaces verts, d'une placette,
 - la restructuration des voiries,
 - la requalification des espaces de stationnement (plantés)

Le projet / Programme prévisionnel

ZOOM - LES HEXAGONES

Place du marché

Halle couverte

Projet immobilier

Pôle de services

CPAM du Doubs



Avenue François Mitterrand (Projet de réaménagement à définir)

Rue Maurice Ravel

Station de THNS les Hexagones

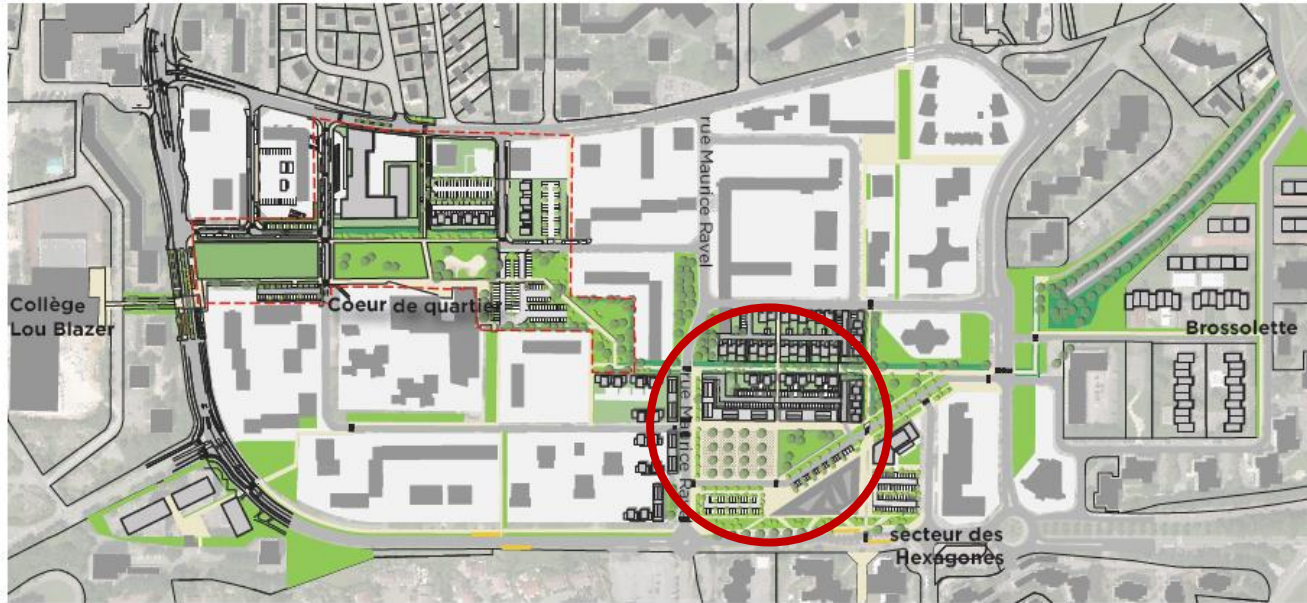
URSAFF de Montbéliard

Le projet / son inscription dans le projet de renouvellement urbain du quartier

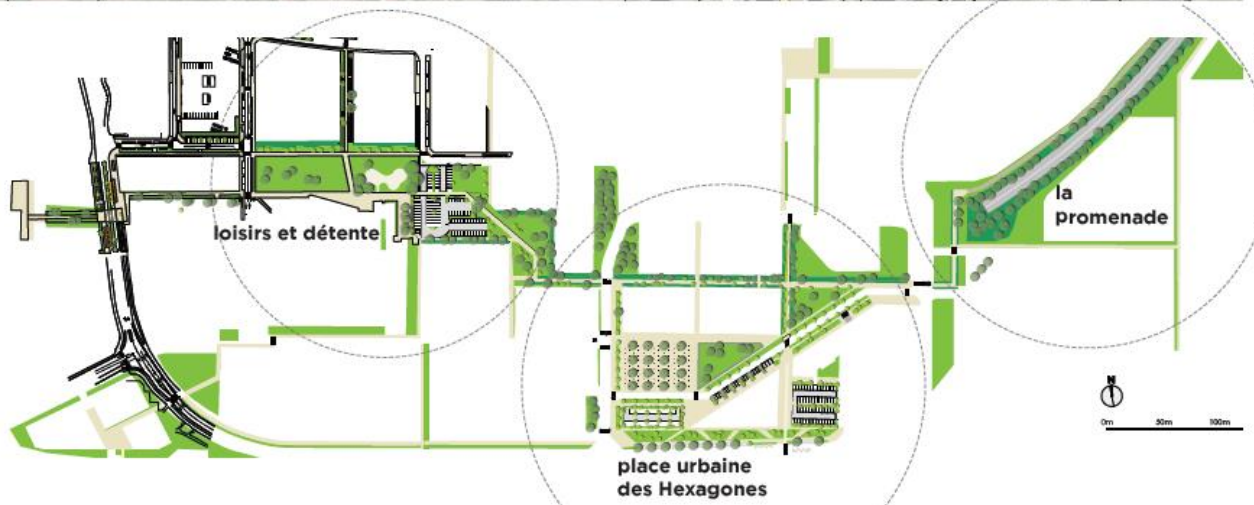
Etude urbaine du quartier de la Petite Hollande MONTBELIARD

LA PETITE HOLLANDE: LE PROJET DE RENOUVELLEMENT

PLAN D'ENSEMBLE



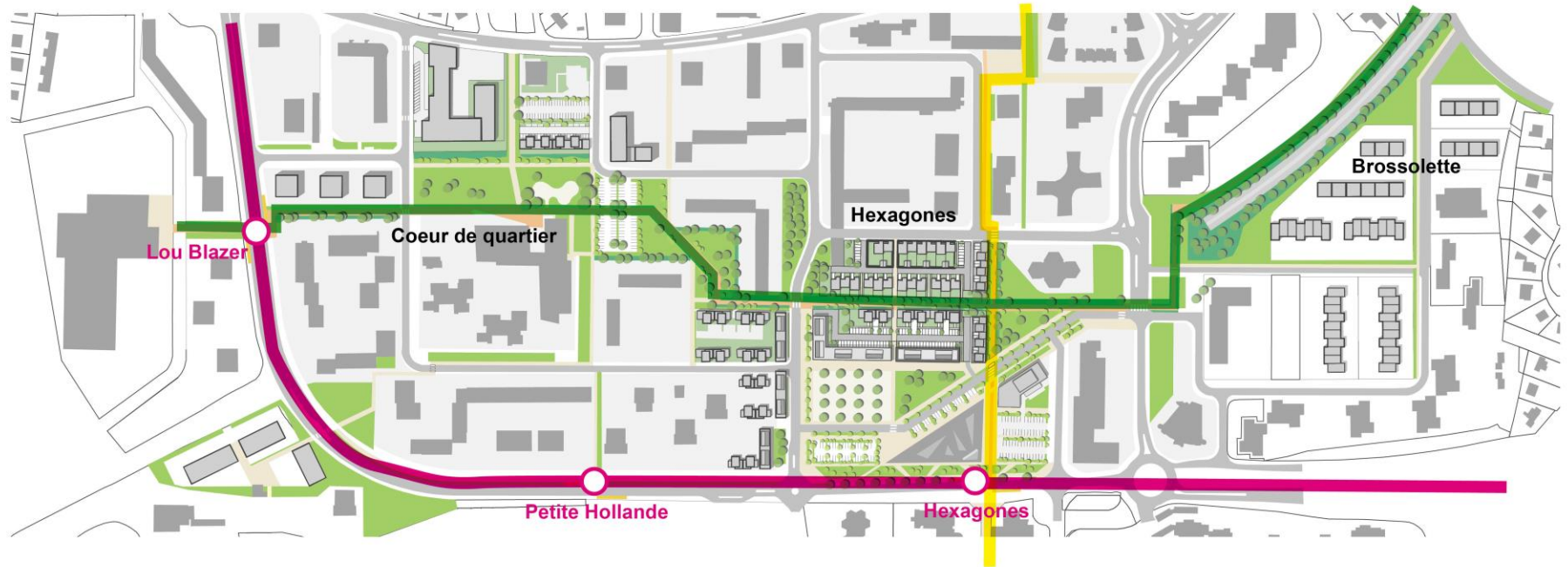
PLAN DE COMPOSITION GLOBALE



PLAN DES ESPACES PUBLICS
«le méandre», ses séquences

ÉTUDES DE PROGRAMMATION ET D'AMÉNAGEMENT

LIAISONS MODES DOUX
INTER-QUARTIERS
accroches à l'environnement



- THNS
- Mail paysagé
- liaison mode doux Nord-Sud

**Le projet des Hexagones / son inscription dans le projet
de renouvellement urbain du quartier**

Le projet / son inscription dans le projet de renouvellement urbain du quartier



ÉTUDES DE PROGRAMMATION ET D'AMÉNAGEMENT

VUE GÉNÉRALE



Le projet / Les aménagements projetés / Perspective

ÉTUDES DE PROGRAMMATION ET D'AMÉNAGEMENT

PROGRAMMES ET CAPACITÉS



Abords du Mail Est-Ouest

20 logements individuels groupés
hauteur : R+1

Abords du Mail Nord-Sud

12 logements petits intermédiaires
hauteur : R+1

Coeur des Hexagones

12 logements intermédiaires
hauteur : R+1

Angle Ravel - place du marché

16 logements
commerces en RDC
hauteur : R+1+att

Pôle de services

Commerces et services
> Pharmacie
> Cabinets médicaux et professions para-médicales
> Autres activités de services tertiaires
hauteur : R+1

1200 à 1500 m²

Halle couverte

Commerces et services
> Moyenne surface alimentaire
Agence La Poste
Boulangerie
Restauration
Autres activités
hauteur : RDC (9m)

1590 m²

Le projet / Les aménagements projetés / Détail