

## COMPTE RENDU

### COMMISSION URBANISME ET TRAVAUX DU 20 juin 2019

#### Présents

Messieurs BURTAUX Michel, BEUGNON Christian, BERTHON Gérard, BURGER Claude, SAVOURET Roger, CLEMENT Alain, MENNECIER Georges, CUGNEZ Jean-Pierre, DALON Olivier, GRILLON Robert, MEYER Georges, MENNECIER Serge, DRIANO Christian,

Madame JACQUEMAIN Sylvie

#### Excusés

Madame BLOCH, Monsieur GAUTHIER Pascal

Assiste à la réunion : Madame Curie Laurence (DGS)

### ORDRE DU JOUR

- Quartier Belhorize/ ZAC du Grand-Bannot: Evolution du plan masse.
- Annexe de l'hôpital: Point d'avancement
- Présentation des travaux d'aménagement de la rue du stade/ Route de Bethoncourt
- Point sur le chantier « Ferme TISSOT »
- Travaux de voirie, parking et ralentissement de la vitesse / 2019
- Travaux de requalification aire de jeux à la Maison de l'Enfant.
- Réflexion sens de circulation autour du temple
- Points sur les travaux de l'été dans les établissements scolaires
- Points divers

- 1) Quartier BELHORIZE/ ZAC du Grand-Bannot : Monsieur Johann POURCELOT représentant la SEDIA, présente dans un premier temps l'avancement de la commercialisation sur la première phase. Sur les lots à bâtir un seul reste à commercialiser.

Compte tenu de l'évolution du marché, les lots destinés à la réalisation de logements en petits collectifs en accession sont très difficiles à commercialiser et ne trouvent pas de preneurs. Cette situation n'est pas caractéristique à Grand-Charmont, cette problématique concerne l'ensemble du Pays de Montbéliard. Il est donc proposé de modifier le plan masse et de requalifier 2 lots destinés à l'accession en collectifs en lots à bâtir libre constructeurs qui est un produit plus porteur commercialement. Ce nouveau plan masse est présenté.

Par ailleurs, un lot initialement destiné à de la maison de ville est proposé pour la réalisation par NEOLIA de 8 logements individuels en accession en PSLA.

Le PSLA est un dispositif de financement de l'accèsion sociale. Pendant 2 ou 3 ans les ménages sont locataires et au terme ils ont une option d'achat sur le bien soit il acquière le bien avec un niveau de remboursement d'emprunt équivalent à leur loyer soit il renonce à l'achat et Neolia leur propose alors un autre logement locatif. Ce type de financement est intéressant pour une première acquisition et pour les jeunes ménages. Il est assortie d'une aide en cas d'accident de la vie, c'est-à-dire qu'en cas de problème Neolia s'engage à racheter le logement et accompagnera le ménage vers un autre logement en locatif social.

Les modifications du plan masse n'impacte pas à ce jour l'équilibre financier de l'opération.

Enfin, Mr POURCELOT souligne la nécessité au cours des prochains mois de retravailler sur la seconde phase opérationnelle. La non réalisation de liaison nord permettant de libérer un foncier cessible il y a un impact sur l'organisation générale du plan masse de la seconde phase qui devra aussi être adapté au marché local.

## 2) Annexe de l'hôpital: Point d'avancement

La société COMIMMO a déposé un permis d'aménager pour la création de 28 lots sur l'emprise de l'ancienne annexe. Ce permis d'aménager est en cours d'instruction à PMA.

La commercialisation a commencé et fonctionne plutôt bien selon le retour de l'opérateur. Les premiers travaux de viabilisation pourraient commencer en novembre 2019.

Pour rappel il s'agit de lots consacrés à la construction de maisons individuelles.

Par ailleurs la commune engage la vente de l'ancien pavillon du directeur par le biais d'une plateforme de mise aux enchères travaillant avec les collectivités locales.

Monsieur GRILLON évoque la qualité de ce pavillon et s'interroge sur l'impact possible qu'il pourrait y avoir sur la qualité générale du lotissement.

Monsieur DALON a le même type d'interrogation sur le chalet qui est propriété de la commune. Ces deux logements nécessitent de toute façon une réhabilitation qui si elle de bonne qualité ne devrait pas trop « dénoter » dans le futur lotissement.

3) Présentation des travaux d'aménagement de la rue du stade/ Route de Bethoncourt  
Projet en phase de consultation des entreprises et démarrage des travaux en aout pour la première phase opérationnelle (voirie) la partie finition des trottoirs est programmée en début 2020.

Le plan des travaux est présenté en séance avec notamment les aménagements prévus en termes de sécurisation de la sortie du chemin des combottes.

Les travaux envisagés n'appellent pas de commentaires particuliers et apparaissent indispensables

4) Point sur le chantier « Ferme TISSOT » 10 logements sociaux dont 5 logements adaptés personnes âgées.

Calendrier:

Travaux de désamiantage début juillet et commencement des travaux de démolition à la mi- juillet pour se terminer fin aout. (Arrêt du chantier 3 semaines en aout)

Pendant la durée de la démolition, la moitié du parking de la mairie (coté ferme) sera neutralisée pour la base de vie et les véhicules.

A partir de septembre, la base de vie sera installée côté rue mais une partie du parking sera encore neutralisé pour les travaux de maçonnerie.

Des problèmes de stationnement au-delà des travaux pourront se poser, les solutions envisagées sont la mobilisation de place supplémentaire sur le square PRETOT mais cela se ferait au détriment d'une certaine qualité du centre bourg. Il convient donc d'engager une réflexion un peu large et de bien qualifier les besoins. Des opportunités foncières dans le secteur seront étudiées pour renforcer le stationnement au centre de la commune.

5) Travaux de voirie, parking et ralentissement de la vitesse / 2019

- L'aménagement du parking « boulangerie » vient de se terminer il sera complété par l'implantation de poteaux de protection supplémentaires

- Mise en place de 3 ralentisseurs (rues Curie, Sochaux et Nommay)

dès accord du département (en septembre) et implantation de 2 supplémentaires rue de Flandres en fin d'année.

- Création Place PMR salle Kauffmann

- Création parking complémentaire Maison de santé (consultation des entreprises en juillet, et passation du marché en Aout pour une réalisation en septembre/Octobre 2019)

6) Travaux de requalification aire de jeux à la Maison de l'Enfant.

L'aire de jeux de la maison de l'Enfant fortement utilisée et nécessite une requalification complète. Changement des jeux et du sol de protection. Les travaux vont commencer le 8 juillet. Le montant des travaux de requalification s'élève à 20 000 € qui est en générale l'enveloppe annuelle qui est affectée au remplacement des jeux (hors entretien courant)

7) Réflexion sens de circulation autour du temple

Il est proposé d'inverser le sens de circulation autour du temple afin d'assurer une plus grande sécurité à la sortie au niveau de la banque où la visibilité est mauvaise.

La commission dans son ensemble approuve cette proposition mais il est important de se rapprocher des commerçants (le buraliste) pour avis. Il faudra aussi voir dans le temps comment cela s'organise au niveau du parvis du Temple, les habitudes, y compris mauvaises, ne sont pas toujours faciles à changer.

Voir le plan dans le document de présentation joint.

8) Points sur les travaux de l'été dans les établissements scolaires et équipements communaux

Requalification du bâtiment du CMS:

Reprise du Pignon et de la passerelle côté CMS, Isolation des façades par extérieur et isolation de la toiture, changement des huisseries

Aménagement intérieur pour le projet des 4 thèques avec création issue de secours et passerelle au niveau de l'ancien local « bouquinou »

Le montant des travaux s'élève à 220 177. 68 € TTC la part communal restante à charge est de 132 170. 68 € TTC soit 95 474.40 € HT (récupération de la TVA à l'année N+1)

Les travaux d'isolation devrait impacter les charges de chauffage avec une diminution envisageable des coûts d'environ 20 % .

Travaux écoles: Dédoublément classes CE1 à Jeanney, création classe supplémentaire Fort Lachaux et rénovation du système WIFI

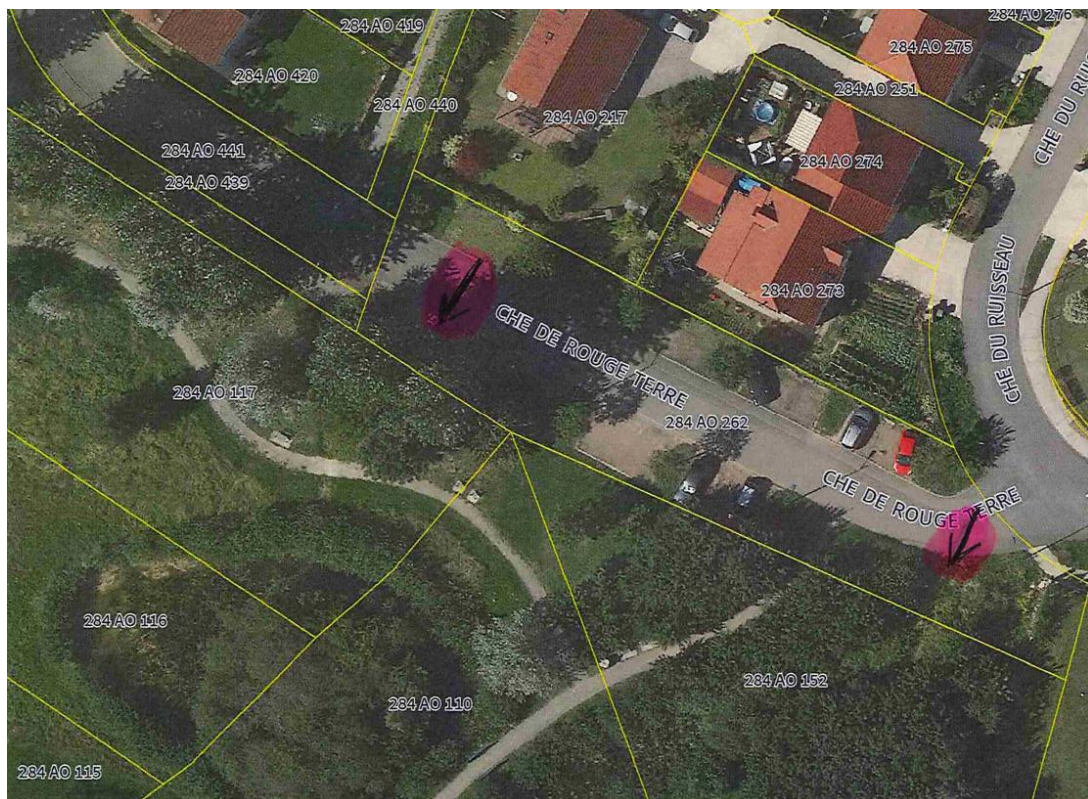
Travaux entretien/ Réparation Halte-Garderie la souris verte (remise en peinture et changement de sol)

## 9) Points divers

Monsieur DRIANO souligne une dégradation des façades des maisons de NEOLIA au chauffour (Fougères). Un contact a été pris avec NEOLIA sur cette question et qu'il est en attente de réponse. Ces pavillons sont en location.

Monsieur MEYER intervient sur les problèmes de branchement au réseau d'assainissement que subissent des propriétaires depuis la réalisation de la ZAC des Jonchets. Monsieur DALON informe que les travaux ont été faits pour faciliter le branchement en limite de parcelle mais que plus globalement des informations complémentaires seront demandées à PMA sur la gestion des eaux usées de l'ensemble du vallon des Jonchêts.

Monsieur DALON aborde la question du déplacement éventuel du point R situé aujourd'hui chemin de la pierre Martin (gymnase du LEP) pour l'implanté au cœur du vallon des Jonchets au bout du chemin du ruisseau à l'intersection avec le quartier des Combottes. (Plan ci-dessous). Les membres de la commission émettent un avis favorable mais il est nécessaire de se rapprocher des habitants riverains et des services de PMA avant de prendre une décision définitive.



L'un de ces deux emplacements éviterait notamment le dépôt sauvage réalisé parfois par des citoyens peu scrupuleux et ne résidant pas toujours dans la commune. L'emplacement actuel étant visible et sur un axe de passage, les dépôts sauvages sont plus nombreux.

Monsieur DALON clôt la commission et remercie l'ensemble des participants. Le plan masse du projet est joint à ce compte rendu.

