



SUIVI DU NOUVEAU PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN Quartier de la Petite Hollande à Montbéliard



Avril 2022





Introduction

Le quartier de la Petite Hollande à Montbéliard a bénéficié du PRU1 et a été retenu en Quartier d'Intérêt National dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Comme pour toutes politiques publiques, le NPNRU a nécessité la mise en place d'un dispositif de suivi-évaluation et la structuration d'un tableau de bord (en annexe).

Après la signature officielle de la convention de renouvellement urbain le 03 mars 2020, ayant permis d'engager les travaux, l'année 2021 a constitué une première étape dans le suivi du programme à travers une mise à jour des données quantitatives et un apport d'éléments qualitatifs grâce à des entretiens et observations de terrain. Ce document vise à déterminer la trajectoire prise par le quartier et doit permettre aux partenaires associés de tirer un bilan de réalisation à mi-parcours et d'identifier, le cas échéant, les besoins d'ajustements.

SOMMAIRE

Introduction	3
Synthèse générale.....	4
Les objectifs prioritaires pour le quartier	6
Objectifs 1 et 2 : Développer une offre diversifiée de l'habitat pour accueillir de nouveaux profils de ménages.....	7
Objectif 3 : Favoriser une mixité fonctionnelle et un développement économique.....	15
Objectif 4 : Réaliser des aménagements en adéquation avec les besoins des habitants	18
Objectif 5 : Faciliter les déplacements dans, vers et à partir du quartier.....	30
Objectif 6 : Prendre en compte les contraintes environnementales et l'efficacité énergétique dans les aménagements..	34
Annexes	37



Synthèse générale

La stratégie d'agglomération et le rôle du quartier

Pays de Montbéliard Agglomération s'est doté d'un nouveau PLH et d'un SCoT, respectivement approuvés en décembre 2020 et 2021. L'enjeu de modernisation et de diversification de l'habitat est clairement identifié dans ces deux documents, en ciblant notamment la nécessité de mieux répartir spatialement l'offre locative sociale. Ainsi, le NPNRU s'inscrit parfaitement, et de manière opérationnelle, dans la stratégie globale du territoire.

Un objectif majeur du SCoT et du PLH est de conforter le cœur d'agglomération, en tant que moteur du territoire. Pensée dès sa construction comme une centralité avec de nombreux services publics et privés, des équipements d'intérêt d'agglomération et compte tenu des fonctions urbaines majeures qui se sont progressivement développées en continuité du quartier (Université, Numérica, piscines, ...), la Petite Hollande doit contribuer à donner une dimension métropolitaine au cœur d'agglomération en pérennisant ses fonctions et en confortant Montbéliard dans son rôle de ville centre de l'agglomération.

L'avancement du programme et les premiers effets par rapport à la trajectoire envisagée

Grâce à des réflexions suffisamment avancées sur les différents projets, la mise en œuvre du NPNRU s'est faite rapidement après la signature de la convention. Malgré la crise sanitaire que l'on connaît depuis 2020 et grâce à l'engagement important des acteurs, le rythme d'intervention sur le quartier est soutenu et permet de ne pas afficher de retard sur le calendrier opérationnel. En moins de deux ans, la livraison de certains chantiers rend les transformations du quartier visibles pour les habitants comme pour les usagers extérieurs.

Deux gros chantiers ont notamment été lancés dès la signature de la convention avec pour objectif de renforcer la mixité fonctionnelle du quartier : un centre de ressources médico-sociales de la fondation Pluriel (ex ADAPEI) et la requalification du secteur des Hexagones, avec la construction d'un pôle de services et d'un nouveau centre commercial. Ces deux projets visent ainsi à consolider la centralité en confortant le cœur de quartier en équipements et en améliorant l'attractivité commerciale des Hexagones, malgré une réduction du nombre de commerces.

Afin de renforcer son attractivité, la mise en service du THNS en 2019 a permis de rendre le quartier plus ouvert en modifiant le tracé des lignes de bus et ainsi mieux connecter l'ensemble des équipements (Jules Verne, Fondation Pluriel, Collège Lou Blazer, centre commercial, piscine, pôle administratif) aux lignes structurantes. Ainsi, le quartier dispose d'une desserte plus importante et les arrêts repositionnés à proximité des équipements, suite aux études du protocole, ont connu une forte augmentation de fréquentation (multipliée par 4 pour Lou Blazer et Petite Hollande, entre 2017 et 2019).



Le confortement de la mixité fonctionnelle du quartier se traduit également par une nécessaire attractivité résidentielle. Le quartier enregistre sur les 10 dernières années une baisse démographique qui s'explique par les nombreuses démolitions qui ont eu lieu lors du PRU1, cette baisse s'étant largement atténuée sur la période 2013-2018. Malgré les démolitions encore prévues, la stabilisation de la population peut être envisagée à long terme. Néanmoins, les réhabilitations des logements ne suffisent pas, seules, à rendre le quartier attractif. Les épisodes de violences urbaines connues en 2020-2021 ont provoqué une augmentation de la vacance chez les bailleurs sociaux. Ainsi, le travail conjoint avec la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité est primordial pour maintenir l'attractivité du quartier et conforter l'action des bailleurs et de la Ville.

Pour autant, les bailleurs sont confrontés à des difficultés de relogements hors QPV. Les ménages restent très attachés au quartier et satisfaits du niveau d'équipements et de services proposés par la Petite Hollande, largement supérieur à d'autres quartiers du cœur d'agglomération, notamment pour les personnes âgées et les familles.

La place des habitants dans le projet :

Avant 2020, la participation citoyenne prenait majoritairement la forme de réunions informatives auprès des habitants. La crise sanitaire survenue moins d'un an après l'inauguration de la Maison du Projet ne leur a pas permis de réellement identifier cet espace pour comme lieu de participation citoyenne. Consciente de ce manque de participation active, la ville de Montbéliard a relancé une dynamique de participation citoyenne, notamment depuis le début des travaux et les premiers changements visibles. Ainsi, depuis l'été 2021, des actions sont déployées en direction des enfants et adolescents, d'ordinaire difficiles à capter lors de réunions, afin de les informer mais surtout de les rendre acteurs de ce changement.

Pour le bon déroulement du projet, des médiateurs des Hexagones sont présents sur le terrain, permettant une information directe et en temps réel auprès des habitants. Ils sont également facilitateurs de la mise en relation des différents acteurs, favorisant la gestion rapide des problèmes ou conflits éventuels.

Les deux premières années de mise en œuvre du programme ont donc permis de voir les premiers chantiers finalisés et laisse présager le bon déroulement de la suite, sans écart par rapport aux objectifs fixés dans la convention.

Les objectifs prioritaires pour le quartier

A l'échelle locale, six objectifs prioritaires ont été retenus pour le quartier, avec des niveaux d'enjeux variables :

-  - Augmenter la diversité de l'habitat
-  - Augmenter la diversité du peuplement et la promotion sociale
-  - Favoriser une mixité fonctionnelle et un développement économique
-  - Réaliser des aménagements urbains et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sûreté et anticipant les évolutions et mutations futures
-  - Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants
-  - Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers

Une liste d'une quarantaine d'indicateurs a été établie à partir de ces 6 objectifs et renseignée lors de la phase de préparation de la convention (2018), afin de suivre les évolutions attendues et de tirer des bilans de mises en œuvre du programme d'actions. La suite du document vise à analyser et expliquer, quand cela est possible, la trajectoire du quartier pour chaque objectif visé. Les indicateurs sont néanmoins renseignés dans le tableau de bord en annexe.



Objectifs 1 et 2 : Développer une offre diversifiée de l'habitat pour accueillir de nouveaux profils de ménages

Le quartier de la Petite Hollande est le quartier prioritaire de l'agglomération qui présente, historiquement, la plus grande diversité de statuts d'occupation des logements, malgré une forte proportion de logements sociaux. L'élargissement et la diversification de l'offre d'habitat reste néanmoins nécessaire pour garantir une stabilisation démographique et envisager l'accueil de nouvelles populations.

Située dans l'espace de centralité de l'agglomération, la Petite Hollande doit pouvoir redevenir attractive pour des ménages avec des ressources plus élevées et participer ainsi à la consolidation du cœur d'agglomération.

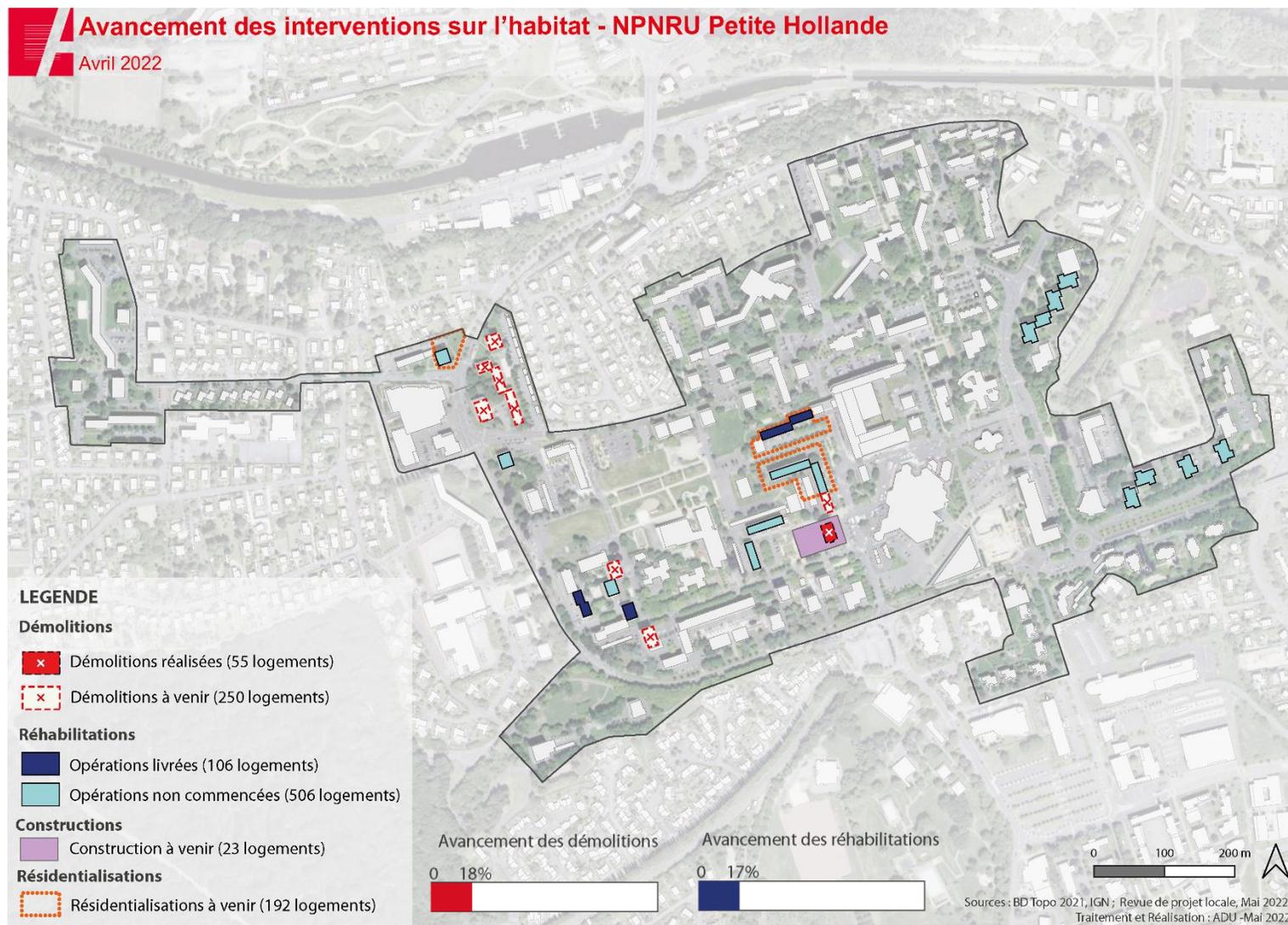
Synthèse du temps 1

Sur le quartier, les interventions sur le bâti, principalement en termes de réhabilitations, ont commencé rapidement après la signature de la convention et sont donc très avancées. Elles permettent ainsi de continuer la transformation du quartier, initiée par le PRU1. La diversification de l'habitat n'est pas encore opérationnelle, la commercialisation des logements en accession à la propriété étant prévue en 2022. Les démolitions, prévues un peu plus tard dans le programme, viendront compléter cette transformation. Les nouvelles transformations permettent à la population de se projeter et pour certains, d'exprimer leur intérêt pour les nouveaux programmes de logements à venir.

De par les nombreuses démolitions qu'a connu le quartier et celles à venir, la tendance démographique du quartier est encore à la baisse dans un contexte communal plutôt stable. A long terme, les nouvelles constructions devraient permettre de stabiliser la population. Les réhabilitations ont également pour objectif d'attirer de nouveaux ménages. Néanmoins, les interventions physiques sur le quartier ne peuvent pas être le seul levier pour accueillir de nouveaux ménages et doivent s'accompagner d'une amélioration de l'image véhiculée du quartier et du climat social. En effet, les événements survenus fin 2020 début 2021 ont montré la fragilité de l'attractivité du quartier.



Objectifs 1 et 2 :
Développer une
offre diversifiée
de l'habitat pour
accueillir de
nouveaux profils
de ménages



Objectifs 1 et 2 :
Développer une
offre diversifiée
de l'habitat pour
accueillir de
nouveaux profils
de ménages

Une attractivité qui reste fragile malgré des interventions fortes sur le bâti, en continuité du PRU1

Mi 2022, 17% des réhabilitations étaient réalisées, ainsi que 18% des démolitions prévues (18 T1 et 37 T3). Les objectifs seront atteints en 2024 : la réhabilitation des 506 logements restants devrait débuter entre 2022 et 2024. Les 250 démolitions (une majorité de T3/T4) interviendront plus tardivement : 58 débuteront en 2022, les autres étant prévues en 2024 (logements encore occupés). La modernisation du parc de logements sera donc d'abord visible par les réhabilitations.

Outre l'aspect visuel de ces réhabilitations, les économies d'énergie liées au chauffage permettront aux habitants de diminuer leurs charges et ainsi disposer d'un pouvoir d'achat plus important. Des améliorations de performances énergétiques sont en effet attendues, comme cela a pu être constaté sur les dernières réhabilitations du PRU1 (passage d'une classe D à B)¹.

Les réhabilitations sont bien perçues par les habitants, qui espèrent un embellissement du quartier grâce à l'ensemble des interventions². Pour le bailleur Habitat 25, elles offrent une réelle plus-value car elles améliorent l'image extérieure des bâtiments et peuvent les rendre plus attractifs. Cet avis est partagé par Néolia, qui considère que les réhabilitations sont souvent bien perçues par les locataires (sur le quartier de la Petite Hollande ou d'autres quartiers, de façon générale). En effet, plusieurs éléments de satisfaction sont relevés, que ce soit sur l'amélioration du confort des logements ou l'embellissement général des bâtiments, qui deviennent beaucoup plus engageants après une réhabilitation. Néanmoins, pour Néolia, la réhabilitation des bâtiments est certes importante et nécessaire pour le quartier, mais elle n'est pas suffisante pour améliorer significativement la qualité de vie du quartier. La sécurité et le climat social du quartier sont également des critères importants pour qu'un quartier soit attractif.

« Le quartier sera plus beau quand les réhabilitations seront finies »

« Ça peut être que mieux ! »

« Je trouve ça beau chez moi maintenant »

Paroles d'habitants recueillies à l'été 2021 lors d'observations de terrain

« On a aussi des logements qui sont fortement stigmatisés, des HLM qui sont parfois un peu tristounets, quand vous les réhabilitez sur l'extérieur, souvent ça fait du bien. C'est une réelle plus-value pour la remise en location ».

Propos d'Habitat 25 recueillis lors d'un entretien en juin 2021

« La requalification des bâtiments est importante mais il n'y a pas que ça. Les immeubles sont engageants et c'est effectivement important mais le bien-vivre dans le quartier ne s'arrête pas à la porte de l'immeuble, la question de la sécurité, du climat social est essentielle »

Propos de Néolia recueillis lors d'un entretien en juin 2021

¹ Voir page 35 – Performances énergétiques

² Voir page 26 – Evolution du quartier



Objectifs 1 et 2 :
Développer une offre diversifiée de l'habitat pour accueillir de nouveaux profils de ménages

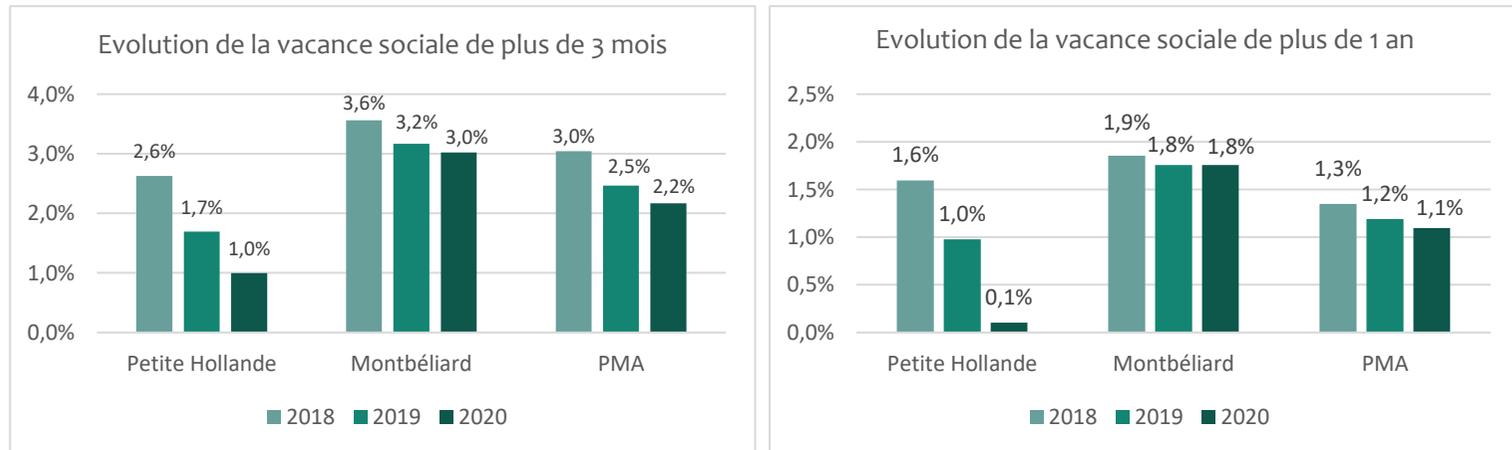
Une attractivité fragilisée par le climat social du quartier

La vacance commerciale³ du parc social est faible sur l'agglomération et continue de diminuer du fait du programme de démolitions entrepris dès le PRU¹, en ciblant en priorité les immeubles les plus touchés par ce phénomène. Au cours des trois dernières années, le taux de vacance commerciale de plus de 3 mois et de plus d'un an a diminué sur le quartier, plus rapidement que sur le reste du territoire, et réduit presque à néant en 2020. Cette baisse s'explique en partie par 14 logements qui étaient vacants en 2018 sur le bâtiment 12 Ravel et qui ont été sortis du parc de logements disponibles pour être démolis en 2021. En 2018 également, 15% des logements du 2 rue Lulli étaient vacants (soit 8 logements, dont 4 depuis plus d'un an), ce bâtiment était à l'époque en cours de réhabilitation. En 2020, il n'y avait plus qu'un logement vacant dans ce bâtiment.

Bien que les réhabilitations améliorent nettement le confort des logements, leur attractivité dépend fortement du climat social dans le quartier. Or les bailleurs relèvent, sur la dernière année qui s'est écoulée (2020-2021), une augmentation rapide de la vacance, du fait des incivilités qui se sont multipliées. Cela infléchit donc la tendance à la baisse observée ces dernières années.

« Les incivilités récurrentes depuis l'été 2020 et qui perdurent démolissent très rapidement tous les efforts qui sont faits, par les bailleurs ou par la Ville. Avec ce qu'il s'est passé ces derniers temps, avec le climat social dégradé par les incivilités sur le quartier, on constate une vacance en hausse exponentielle ».

Propos du bailleur Néolia lors d'un entretien en juin 2021



Source : fichier RPLS 2018, 2019 et 2020

³ Ne sont intégrés dans le calcul que les logements disponibles à la location et les logements loués. Les logements vides en attente de travaux ne sont pas pris en compte.



Objectifs 1 et 2 :
Développer une offre diversifiée de l'habitat pour accueillir de nouveaux profils de ménages

Une diversification de l'habitat déjà engagée

Une population en baisse dans un contexte territorial plutôt stable

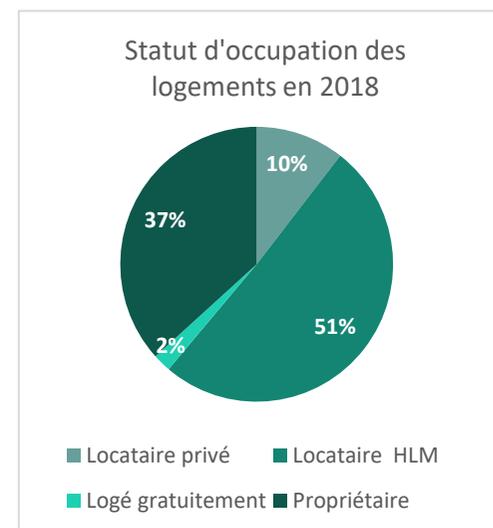
Avec 7 771 habitants en 2018, la population de la Petite Hollande a diminué de 2% entre 2013 et 2018 (soit -150 habitants environ), alors que Montbéliard connaît sur cette période une relative stabilité (+0,4%) et que PMA enregistre une diminution plus faible (-0,8%). Cette baisse de population s'explique en partie par la démolition des bâtiments situés rues Lulli-Debussy fin 2014, ainsi que les tours rue Gauguin.

La population du quartier va diminuer dans les années à venir, les logements prévus à la démolition étant toujours occupés actuellement, notamment sur le secteur 1-17 rue du Petit Chinois. Une stabilisation de la population est espérée sur le long terme, grâce à la construction des logements sur le cœur de quartier.

Des logements sociaux de moins en moins majoritaires dans le quartier

La diminution de la part des logements sociaux ciblée sur la Petite Hollande s'inscrit non seulement dans la stratégie patrimoniale des bailleurs, mais aussi dans une stratégie d'agglomération de lutte contre la vacance et de renouvellement de l'offre immobilière sociale pour s'adapter aux besoins contemporains des ménages.

Le quartier de la Petite Hollande est le plus diversifié des QPV en termes de statut d'occupation, du fait de la présence de copropriétés privées depuis la construction du quartier. Le locatif social reste cependant majoritaire. Entre 2013 et 2018, la part de propriétaires occupants a légèrement augmenté (de 35% à 37%), tandis que la part des locataires de logements sociaux diminuait (de 54% à 51%). Ces évolutions sont dues majoritairement à une diminution du nombre de locataires sociaux (démolitions de logements entre 2013 et 2018) plutôt qu'à une augmentation du nombre de propriétaires. L'objectif à long terme de diminuer la part du locatif social est donc respecté et devrait s'amplifier avec les démolitions à venir et l'augmentation de la part des propriétaires occupants devrait augmenter à travers les constructions de logements en accession prévues dans le cadre du NPNRU.



Source : INSEE, RP 2018



Objectifs 1 et 2 : Développer une offre diversifiée de l'habitat pour accueillir de nouveaux profils de ménages

Des nouveaux programmes attendus :

Les logements neufs programmés en 2022 ou post-NPNRU favoriseront une diversité de formes (individuel et intermédiaire) mais également de statut d'occupation, une partie étant en accession à la propriété en cœur de quartier.

Ces programmes suscitent déjà l'intérêt des habitants, qui s'interrogent sur d'éventuels critères pour pouvoir accéder à ces logements, qui s'y projettent ou bien qui apprécient simplement d'imaginer se construire des bâtiments neufs et moins hauts.

Des ménages moins fragiles accueillis dans le quartier :

La loi relative à l'égalité et à la citoyenneté (27 janvier 2017) précise la politique intercommunale d'attribution des logements sociaux. En effet, au moins 50% des attributions en QPV doivent être destinées aux ménages des trois quartiles supérieurs des demandeurs. Sur l'année 2021, ce taux atteint 63 % pour le quartier. Cela favorise donc une meilleure mixité sociale au sein du quartier. Néanmoins, ce taux est en baisse par rapport à 2020, ce qui confirme l'impact des événements qu'a connu le quartier sur son attractivité.

Le programme d'accession à la propriété doit également pouvoir attirer des profils de ménages différents et favoriser ainsi un meilleur équilibre social.

« Ça nous donnera peut-être envie de déménager de l'autre côté de la rue. Déménager, c'est quelque chose dont on parle souvent à la maison, mais on n'est pas vraiment prêts à quitter le quartier. On est déjà propriétaires d'un appartement, alors une maison, pourquoi pas ! »

Propos recueillis auprès d'une habitante propriétaire en juillet 2021

« Ces derniers temps, il y a également des interrogations sur le programme de logements prévus sur la ZAC post NPNRU, par des personnes plutôt jeunes, parfois de personnes qui peuvent se projeter et s'interrogent sur la possibilité de réserver un logement dès maintenant. »

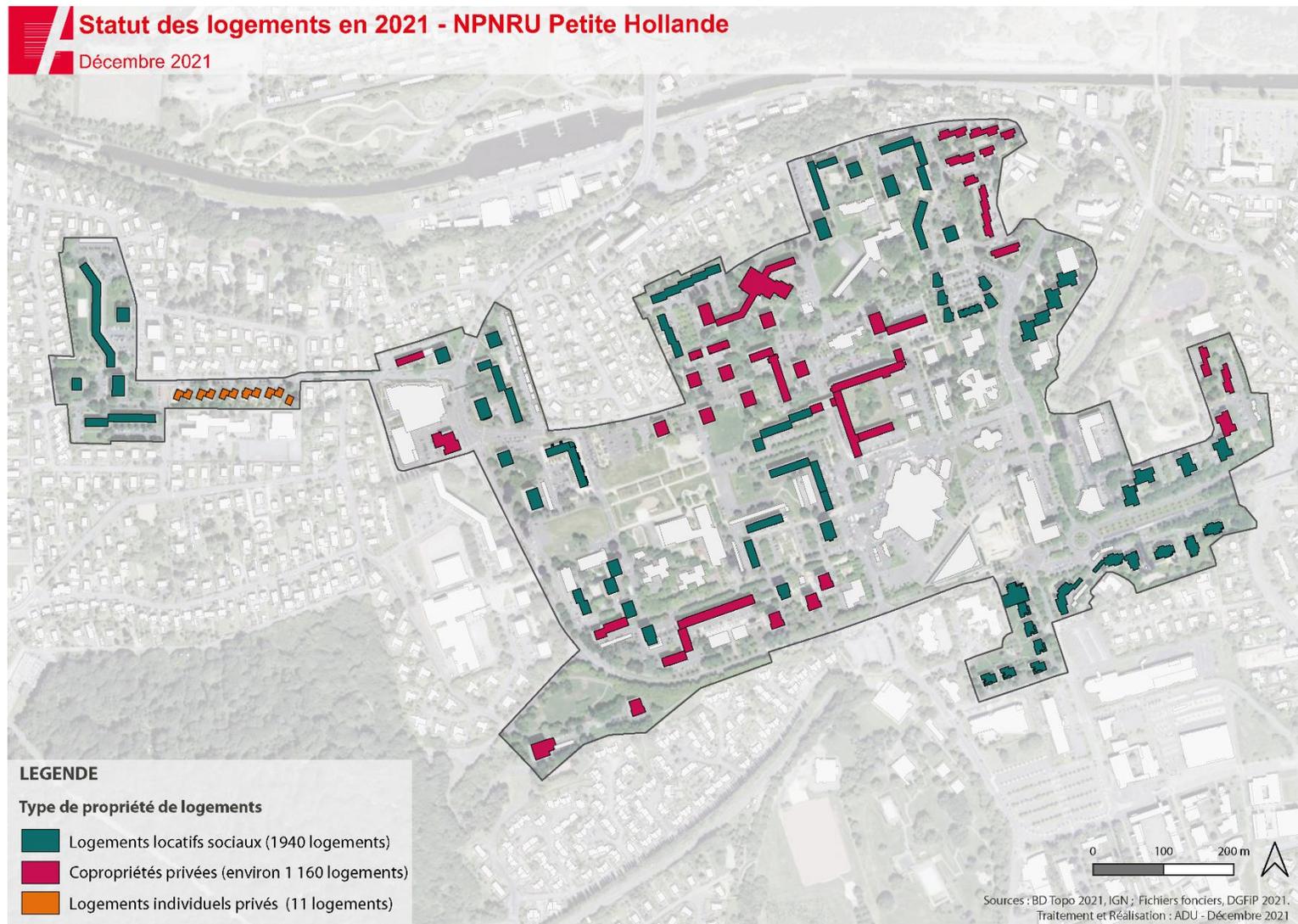
Propos recueillis auprès de la médiatrice Territoire 25 en juin 2021

Part des logements attribués aux ménages des trois quartiles supérieurs sur le quartier de la Petite Hollande



Source : PMA, avril 2022

Objectifs 1 et 2 :
Développer une
offre diversifiée
de l'habitat pour
accueillir de
nouveaux profils
de ménages



Objectifs 1 et 2 :
Développer une
offre diversifiée
de l'habitat pour
accueillir de
nouveaux profils
de ménages

Relogement : des ménages attachés à leur quartier et des engagements difficiles à tenir pour les bailleurs

En avril 2022, 60 ménages de la Petite Hollande concernés par des démolitions ont été relogés, dont seulement 16 (soit 27%) hors QPV. Le programme de renouvellement urbain prévoit de reloger un ménage sur 4 hors quartier. Cet objectif est donc tout juste atteint et représente une réelle difficulté pour les bailleurs.

Lors d'un entretien réalisé en juin 2021 avec le bailleur Néolia⁴, celui-ci nous a témoigné sa **difficulté** à atteindre cet objectif. Il y a en effet une contradiction délicate à gérer entre les **démarches de concertation et d'accompagnement personnalisé** des locataires, censées favoriser la prise en compte de leurs besoins, et **l'imposition du relogement hors QPV ou QVA**. Ce paradoxe peut nuire à la relation entre le bailleur et le ménage relogé et génère des incompréhensions, voire du conflit.

Selon le bailleur, les personnes vivant dans le quartier depuis longtemps ainsi que les familles sont attachées à la proximité des aménités, au lien social qu'elles ont créé et il est difficile de les reloger en dehors du quartier. Pour les familles, le quartier est doté de nombreux équipements scolaires, socio-éducatifs, culturels et sportifs que l'on retrouve difficilement dans d'autres secteurs de l'agglomération. Pour les personnes vieillissantes, l'accès aux commerces et aux services (médecins, administrations...) sont mis en avant comme un atout majeur du quartier.

La notion de parcours résidentiel positif est également à nuancer, par défaut comprise comme le passage d'un logement HLM en quartier de grands ensembles à une maison individuelle en périphérie ou en centre ancien. Or, dans un quartier aussi vaste et diversifié que la Petite Hollande, déménager dans une rue mieux située, un logement plus adapté à ses besoins ou dans un logement réhabilité peut être vécu comme un véritable parcours positif.

« Pour les habitants en cœur de quartier, l'avenue du 8 mai, Blériot, Jean Zay, c'est déjà quitter le quartier et au-delà de ça, un vrai cursus résidentiel positif ».

« Pour les clients issus d'un bâtiment voué à la démolition qui n'a pas été réhabilité et d'avoir un bâtiment à côté qui a été complètement réhabilité, ça aussi c'est un parcours résidentiel positif ! Sauf qu'on réhabilite des logements juste à côté de chez eux et qu'on leur dit qu'on va les reloger dans un autre quartier. Pour eux c'est incompréhensible ... »

Propos recueillis auprès de Néolia, Juillet 2021

« Je n'avais pas d'attaches à la Petite Hollande, ça ne faisait que deux ans que j'étais arrivé, je souhaitais juste un quartier plus calme. »

Propos recueillis auprès d'un habitant relogé hors QPV

« Il y a tout sur place. Pour nous, la proximité avec les médecins et les commerces était primordiale. Nous voulions rester sur le quartier. »

Propos recueillis auprès d'un couple relogé dans le quartier

⁴ L'objectif de cet entretien était de connaître les actions liées à la participation citoyenne et aborder le sujet du relogement, identifié comme point d'alerte lors de la revue de projet ANRU. La question n'a pas été abordée avec Habitat 25 puisque ce bailleur n'est pas concerné par des démolitions



Objectif 3 : Favoriser une mixité fonctionnelle et un développement économique

Construit dans les années 1965-70, la Petite Hollande avait vocation à devenir une ville dans la ville. Ainsi, dès sa création, un centre administratif et des commerces ont été construits. Cette mixité des fonctions est un atout du quartier pour les ménages résidents et un facteur d'attractivité extérieure. Le délitement progressif de cette offre, en particulier sur le plan commercial, a induit des objectifs de recomposition et modernisation du centre commercial des Hexagones et d'amélioration des conditions d'accès à l'offre pour les habitants comme pour les visiteurs.

Synthèse du temps 1

Grâce à une forte préparation en amont de la signature de la convention, les travaux de construction du pôle de services et du nouveau centre commercial ont débuté très rapidement et les deux bâtiments sont désormais livrés. L'incertitude pour les habitants de retrouver des commerces de proximité (boulangerie, tabac presse, snack...), qui constituaient pour certains un lieu de vie sociale reste présente. L'installation d'une boulangerie dans le nouveau centre commercial semble donc être un minimum attendu par la population. Le Norma, ouvert très récemment, semble satisfaire les habitants et les salariés du quartier. Le nouveau centre commercial est également très facilement accessible pour les chalands en transit. Grâce à l'impulsion de la ville et à l'implication de l'opérateur commercial Norma, la majorité des recrutements ont bénéficié aux habitants du quartier.

Malgré l'affaiblissement de certains services, le nouveau pôle de services doit permettre de consolider l'offre, plusieurs professionnels ayant demandé à intégrer le bâtiment, ce qui souligne leur engagement et leur volonté de rester dans le quartier.

Enfin, la construction et l'ouverture prochaine du centre de Ressources de la Fondation Pluriel (ex-ADAPEI) viendra, à terme, consolider les équipements du quartier, et favoriser la fréquentation du quartier par des personnes extérieures, notamment les salariés.



Objectif 3 :
Favoriser
une mixité
fonctionnelle et
un développement
économique

Une mixité fonctionnelle réaffirmée grâce à de nouveaux équipements

Dès la signature de la convention, les deux chantiers visant à renforcer la mixité fonctionnelle du quartier ont été lancés, ce qui permet aujourd'hui une transformation visible. La requalification du secteur des Hexagones, avec la construction d'un pôle de services et d'un nouveau centre commercial, vient améliorer l'attractivité de la polarité des Hexagones.

Selon Territoire 25, le projet des Hexagones a été globalement bien compris par la population, les personnes savaient ce qui se construisait [*les médiateurs présents sur le site ont favorisé cette connaissance*], quelle enseigne se trouverait dans le nouveau centre commercial... Il y avait 25 commerçants en 2018 dans le centre des Hexagones (dont 5 commerces alimentaires), néanmoins, celui-ci était en forte de perte de dynamique. Le nouveau centre propose 3 cellules commerciales mais permet de diversifier le choix en termes de produits et s'ouvrir sur une nouvelle clientèle grâce à la moyenne surface alimentaire Norma de 1 200m². Il pourra notamment capter une partie des étudiants présents sur le site des Portes du Jura (Université). En complément, la halle reconvertie retrouvera un service déjà présent dans l'ancien centre, à savoir l'agence postale. Une boulangerie occupera prochainement la dernière cellule commerciale disponible. Trois commerces de l'ancien centre vont également trouver leur place dans le pôle de services : la pharmacie, l'opticien ainsi qu'un magasin de téléphonie. Le pôle de services doit maintenir le niveau de services présents sur le quartier en offrant des locaux agréables et adaptés aux besoins actuels. En effet, ces dernières années, l'offre de services, notamment médicale, s'est réduite, avec par exemple 4 médecins en moins entre 2019 et 2021.

Le centre de ressources médico-sociales de la fondation Pluriel (ex-ADAPEI), visant à consolider le cœur de quartier en s'installant en face du Jules Verne, devrait ouvrir ses portes pour la rentrée 2022. En complément, une maison d'accueil spécialisée en limite est du périmètre administratif du quartier, visant à proposer un hébergement permanent à des adultes handicapés qui ont besoin d'être accompagnés dans leurs tâches quotidiennes, est également en construction. Ces installations renforcent également l'ouverture du quartier sur l'extérieur et permettra de faire venir sur le quartier des usagers extérieurs (personnels de la fondation Pluriel et familles).



Objectif 3 :
Favoriser
une mixité
fonctionnelle et
un développement
économique

Des interrogations fortes de la population sur le nombre de commerces

La mixité fonctionnelle du quartier est reconnue par les habitants et usagers du quartier. Pour les habitants, l'accès aux commerces, aux équipements, éducatifs, socio-culturels ou administratifs, ainsi que les services offerts dans le quartier sont l'un de ses atouts majeurs. Le marché hebdomadaire constitue également une offre commerciale importante et permet également d'attirer des personnes de l'extérieur.

Si la vétusté et les problèmes liés au centre commercial des Hexagones (perte de dynamisme, trafic de drogues, incivilités...) recueille un large consensus des habitants, ces derniers ont des avis divergents quant au nouveau centre commercial. Lors de sorties de terrain dans le quartier⁵, beaucoup d'habitants nous ont fait part de leur inquiétude sur la diminution du nombre de commerces, et notamment les commerces du « quotidien » ou les commerces favorisant le lien social (boulangerie, tabac presse, café...). Cette inquiétude est d'autant plus présente chez les personnes âgées, souvent dépourvues de voiture et pouvant avoir des difficultés à se déplacer.

Néanmoins, la démarche mise en place par la ville et le Norma, visant à favoriser le recrutement de personnes habitant le quartier, contribue à l'acceptation de ce nouveau centre commercial. Les prochaines enquêtes terrains devront permettre de voir comment ce nouveau centre est finalement accepté.

« Les atouts du quartier?! Les services, les commerces, les écoles, les médecins. On a même le marché le mardi »

« On est chanceux, on a tout ici : des commerces, des services (la CAF, les impôts ...), des équipements culturels et sportifs ! »

« Le centre commercial, il est un peu laissé à l'abandon... Le nouveau sera plus beau ! »

« Il n'y aura plus de boulangerie ni de bureau de tabac. Comment va-t-on faire ? Avec mes problèmes de mobilité je ne peux pas aller au centre-ville »

« Il y a 30 commerces actuellement alors que dans le nouveau centre commercial, il n'y aura qu'un Norma, une poste et une boulangerie... Ce sera pire après le renouvellement urbain »

« La diminution du nombre de commerces et de la diversité de l'offre est dramatique »

« La diminution des commerces de proximité risque d'entraîner une diminution des lieux de convivialité, on se retrouve tous ici [devant le centre actuel des Hexagones] »

« Avant on avait un Lidl [au Coteau Jouvent], il a fermé. Est-ce que là ça ne va pas faire pareil ? »

« Ce qui serait bien, c'est d'employer des jeunes du quartier pour maintenir les commerces »

Propos recueillis auprès d'habitants – Juin Juillet 2021

⁵ Les sorties de terrain se sont déroulées en juin et juillet 2021, alors que les chantiers du nouveau centre commercial et du pôle de services étaient encore peu avancés.



Objectif 4 : Réaliser des aménagements en adéquation avec les besoins des habitants

La réussite du projet de renouvellement urbain repose sur la requalification du cadre urbain, afin d'améliorer la qualité d'usage de vie et l'attractivité extérieure du quartier. Pour que les espaces soient appropriés par les habitants, il est nécessaire de proposer des aménagements de qualité et cohérents par rapport aux besoins et attentes de ces derniers. Pour cela, ils doivent être impliqués dans le renouvellement de leur quartier.

Synthèse du temps 1

Avant 2020, la participation citoyenne prenait majoritairement la forme de réunions informatives auprès des habitants. La crise sanitaire survenue moins d'un an après l'inauguration de la Maison du Projet ne leur a pas permis de réellement identifier cet espace comme lieu de participation citoyenne. Consciente de ce manque de participation active, la ville de Montbéliard a souhaité relancer une dynamique de participation citoyenne, notamment depuis le début des travaux et les premiers changements visibles. Ainsi, depuis l'été 2021, des actions sont déployées en direction des enfants et adolescents, d'ordinaire difficiles à capter lors de réunions, afin de les informer mais surtout de les rendre acteurs de ce changement.

Ces temps de participation citoyenne apparaissent nécessaires afin de faire comprendre le projet et faciliter l'adhésion des habitants aux changements qui s'opèrent. Néanmoins, pour une partie des habitants, le projet de renouvellement urbain ne pourra pas, seul, résoudre toutes les problématiques présentes sur le quartier, notamment sur le climat social, et doit donc s'accompagner d'une plus forte gestion urbaine de proximité.



Objectif 4 :
Réaliser des
aménagement
en adéquation
avec les besoins
des habitants

Participation citoyenne : une majorité d'actions d'information

Le suivi de la participation citoyenne était initialement envisagé via le comité de suivi de la charte de la participation. Cependant, celle-ci n'a pas été signée et n'est donc pas effective sur le territoire. Au cours de l'été 2021, l'ADU a organisé des rencontres bilatérales avec les acteurs du NPNRU dont l'objectif était de recenser les actions d'information et de concertation citoyenne réalisées depuis la mise en œuvre du programme et de déterminer des freins et leviers à cette implication.

La participation de la population dans le renouvellement urbain du quartier, à travers les différents événements mis en place majoritairement par la ville, a lieu principalement sous forme d'information voir de consultation, la concertation ou la co-construction étant souvent limitée à quelques personnes et sur des sujets ponctuels (Liste ci-dessous). Consciente de ce manque de participation active, la ville de Montbéliard relance une dynamique active de participation citoyenne.

Au-delà des réunions et actions de participation citoyenne, le projet urbain nécessite d'informer régulièrement la population sur les avancées et les travaux à venir, ainsi que les impacts que cela peut avoir. Sur la Petite Hollande, l'information liée au renouvellement urbain, à destination des habitants, est diffusée à travers différents canaux. La portée de ces éléments écrits reste néanmoins difficilement mesurable et la présence sur le terrain des médiateurs⁶ des Hexagones est un avantage majeur pour une information directe de la population.

Les acteurs rencontrés pour le quartier de la Petite Hollande :

- Pays de Montbéliard Agglomération – Service Cohésion Sociale – 10/06/2021
- Territoire 25 – 16/06/2021
- Néolia – 21/06/2021
- Fondation Pluriel – 22/06/2021
- MJC Petite Hollande – 23/06/2021
- Habitat 25 – 24/06/2021
- Ville de Montbéliard – 02/07/2021

« L'idée est que les habitants soient vraiment acteurs, soient partie prenante des actions. Je ne dirais pas que l'on prend une direction nouvelle, mais plutôt une direction augmentée. »

« La sortie de la situation sanitaire et des confinements successifs doit être vue comme une opportunité. Les actions qu'on met en place cet été (2021) auront un effet de lancement. L'idée est de faire un tremplin vers d'autres actions et de faire participer davantage les habitants. »

Propos recueillis lors d'un entretien avec le service urbanisme de la ville de Montbéliard en juillet 2021

⁶ Voir page 24



Objectif 4 :
Réaliser des
aménagement
en adéquation
avec les besoins
des habitants

Liste des actions de participation citoyenne mises en œuvre dans le cadre du NPNRU :

Date	Evènement	Objectifs	Degré de participation	Nombre de participants
29/01/2019	Réunion de quartier Petit et Grand Chênois	Présentation du projet des Hexagones et de la procédure de création de la ZAC par le cessionnaire Territoire 25	Information	Environ 150 participants (sur 3480 invitations)
13/02/2019	Réunion de quartier Coteau-Jouvent			Environ 100 participants (1580 invitations)
26/02/2019	Atelier participatif à destination du conseil citoyen du quartier	En présence de Territoire 25 et de deux prestataires (MOE espaces publics LAP'S et Lestoux & associés), échanges notamment autour de la prise en compte des problématiques liées à l'accessibilité, à la sécurité et au stationnement, la diversité commerciale et le marché hebdomadaire	Consultation	Une trentaine de personnes
19/03/2019	Atelier participatif à destination des commerçants du centre des Hexagones			
1 ^{er} Trimestre 2019	Ateliers de préparation de la Maison du Projet	Avec l'aide du Bureau d'études Polygones : création du logo, aménagement de la Maison du Projet par des enfants	Co- construction	24 enfants
8/04/2019	Réunion de quartier Secteur Nord (Lulli- Debussy-Petit Chênois – Massenet)	Présentation du projet de l'Fondation Pluriel + Evocation du projet des Hexagones	Information	Une trentaine de personnes
15/04/2019	Exposition	Exposition mise en place au Jules Verne de 4 panneaux présentant le projet urbain de la Petite-Hollande (principes et enjeux), le projet de la ZAC de la Petite-Hollande	Information	/



Objectif 4 :
Réaliser des
aménagement
en adéquation
avec les besoins
des habitants

Date	Evènement	Objectifs	Degré de participation	Nombre de participants
Avril 2019	Réunion pied d'immeuble – 20 Petit Chênois	Réunion avec les habitants de l'immeuble en vue de la cohabitation du chantier de l'Fondation Pluriel – Prise en compte des remontées d'habitants notamment sur l'accès à leur îlot et sur leur stationnement	Information Consultation	Une dizaine d'habitants
15/05/2019	Inauguration de la Maison du Projet	Inauguration de la Maison du Projet avec des élus et des habitants - Présentation du rôle de la MDP	Information	Une centaine de personnes
Mai-Juin 2019	Consultation – Appel à idées	« Appel à idée » lancé auprès de la population pour trouver le nom du futur centre commercial dans le but d'intéresser le public au projet, sur Facebook : Choix de garder le même nom	Consultation	232 réponses sur Facebook
14 - 22 /01/2021	Réunion d'information	A destination des agents municipaux – Pour présenter l'avancement des Hexagones, informer des avancées et des impacts que peuvent avoir les différents chantiers dans leur organisation du travail	Information	135 agents municipaux
23/02/ 2021	Réunion de présentation du projet	A destination des agents du Jules Verne, présentation de l'avancement du projet, et mise en place d'un plan pluri-annuel d'actions autour du NPNRU	Information Consultation	Une trentaine d'animateurs/agents du CCAS et du périscolaire
30/ 06/2021 16/07/2021	Actions « Je découvre mon quartier à vélo »	A travers un parcours à vélo dans le quartier, information et sensibilisation des jeunes sur les transformations du quartier (chantiers de l'Fondation Pluriel et du	Information	30 enfants entre 8 et 12 ans



Objectif 4 :
Réaliser des
aménagement
en adéquation
avec les besoins
des habitants

Date	Evènement	Objectifs	Degré de participation	Nombre de participants
Semaine du 12 Juillet 2021	Action « Reportage photo »	Atelier photographie mis en place par le Jules Verne et les équipes des Hexagones : permettre aux jeunes de découvrir les coulisses du NPNRU et de leur permettre de porter un regard sur les transformations de leur quartier	Information Expression	5 jeunes de 12 à 15 ans
Décembre 2021	Action « arbre planté »	Faire participer les enfants à l'embellissement des espaces publics et sensibiliser sur l'importance des espaces verts en milieu urbain	Co-construction	19 élèves de CP/CE1



Objectif 4 :
Réaliser des
aménagement
en adéquation
avec les besoins
des habitants

Une faible implication des citoyens qui nécessite « d'aller vers » selon les acteurs

La Maison du Projet insuffisamment identifiée par les habitants

Malgré une inauguration en mai 2019, la Maison du Projet est peu identifiée par la population et la fréquentation spontanée est quasi-inexistante selon la MJC, mandatée par la Ville pour animer cet espace. La Maison du Projet ne peut donc que difficilement remplir son rôle de liaison entre le projet urbain et les habitants. La MJC identifie deux raisons qui expliquent cette difficulté :

« C'est quoi, là ? » (Interrogation d'une fille à son papa, en voyant des personnes dans la Maison du Projet – Juin 2021)

« Dans le Jules Verne ?! Y a des explications sur le Projet là-bas ? » (Réaction d'une adolescente lors d'une discussion sur un espace public- juillet 2021)

- **Devenir un lieu identifié de participation citoyenne est un processus lent** : Créée en 2019, la Maison du Projet est une structure très récente. De plus, la coordination de la Maison du Projet a été prise en charge à la demande de la Ville que tardivement par la MJC. Enfin, la crise sanitaire de la COVID seulement un an plus tard a subitement interrompu toutes les activités autour de la Maison du Projet. Pour le moment, la Maison du Projet est uniquement un lieu d'information, il n'y a pas de concertation ou de co-construction à proprement parler.

- **Le format actuel de la Maison du Projet n'est peut-être pas le plus adapté** : Initialement, la Maison du Projet accueille une exposition composée de panneaux d'affichage, avec une petite tablette sur laquelle sont diffusés des mini-films. Cependant, dans le format actuel, qui correspond à un stand, le développement d'un lieu de vie réel est difficile, et il n'est pas envisageable que quelqu'un y soit toute la journée pour l'animer.

La situation sanitaire a engendré, en mars 2020, la fermeture du Jules Verne et donc de la Maison du Projet. Lors du déconfinement, la priorité de la MJC n'était pas la Maison du Projet, mais plutôt l'accompagnement des personnes les plus en difficultés pour éviter une crise sociale, sa mission principale étant l'éducation populaire.

Il est difficile d'estimer, pour la Ville, le réel impact de la Maison du Projet dans la connaissance que les habitants ont du projet urbain. En effet, la Maison du Projet est essentiellement visitée par des personnes qui fréquentent le Jules Verne, c'est-à-dire majoritairement des enfants et certains parents. Il est difficile de savoir à quel point ce public est un relais de communication. Maintenant que la situation sanitaire s'est améliorée, et que les premières interventions sur le bâti ont été réalisées, il semble nécessaire de relancer une dynamique autour de la Maison du projet afin qu'elle devienne un réel espace d'échanges et de communication.



Objectif 4 :
Réaliser des
aménagement
en adéquation
avec les besoins
des habitants

Le Conseil Citoyen : un intermédiaire absent entre les habitants et la collectivité

A l'heure actuelle, le Conseil Citoyen n'est pas identifié par la population comme un relai éventuel et il est difficile pour les différentes structures et institutions de rentrer en contact avec lui. La mission du Conseil Citoyen n'est pas assurée, notamment dans son rôle d'accompagnement de la population dans le dialogue avec les autres parties prenantes du projet de renouvellement urbain. Le Conseil Citoyen doit être renouvelé dans le cadre du nouveau contrat de ville et devra donc favoriser l'émergence d'une nouvelle dynamique citoyenne.

Des médiateurs à la rencontre des habitants pour le projet des Hexagones

Territoire 25, le porteur de projet des Hexagones, fait appel, durant toute la durée des travaux, à deux médiateurs. Les médiateurs sont régulièrement sur place pour expliquer le chantier et le projet et sont facilement identifiables grâce à des dossards. Ils sont également présents chaque mercredi matin à la maison du projet, mais ils sortent régulièrement à l'extérieur du Jules Verne pour aller à la rencontre de la population.

De façon générale, les médiateurs estiment que les conversations viennent naturellement avec les personnes observant le chantier. Les personnes les plus faciles à aborder semblent être des femmes ou des personnes plutôt âgées. A l'inverse, les personnes les plus difficiles à aborder sont les adultes qui en journée sont souvent pressés, ainsi que les étrangers en raison de la barrière de la langue, et les jeunes. Selon Territoire 25, « la préoccupation des jeunes n'est pas là ». Les discussions avec les personnes portent principalement sur le projet global des Hexagones mais en général, ce sont des questions sur le projet urbain dans sa globalité qui sont posées. Dans ce cas, et en cas d'incapacité des médiateurs à répondre aux questions, ceux-ci relaient les questions aux interlocuteurs concernés ou orientent les personnes à la maison du projet, lieu où la population peut trouver un certain nombre de réponses à ses interrogations en lien avec les projets en cours.

Selon Territoire 25, les médiateurs sont respectés et appréciés de la population grâce aux efforts fournis pour rester disponibles 7j/7 (astreinte téléphonique et mailing le week-end), à leurs organisations coordonnées, à leur travail d'écoute des habitants et des professionnels, ainsi qu'à leur efficacité pour régler les conflits et perturbations liées au chantier. De manière générale, les personnes ne sont pas dans une démarche d'agressivité. Il y a quelques mécontentements ou de légers conflits qui s'apaisent rapidement par le dialogue, et ne sont pas toujours du ressort de Territoire 25.



Objectif 4 : Réaliser des aménagement en adéquation avec les besoins des habitants

Rendre la participation et la concertation citoyenne moins formelle

L'ensemble des acteurs rencontrés sont unanimes sur la faible attractivité des réunions où la population est passive (réunions d'information des bailleurs ou de la collectivité). Par exemple, les bailleurs Néolia et Habitat 25 estiment le taux de participation aux réunions d'information autour de 15-20%, les retours de la concertation locative étant généralement inférieure à 50%. Le bailleur Néolia réfléchit notamment à modifier le format des réunions d'information en essayant d'aller « vers le client » plutôt que de le faire venir. Cela se formaliserait par davantage de réunions en pied d'immeuble que des réunions publiques dans une salle, afin d'augmenter le taux de participation.

Pour Fondation Pluriel, un évènement festif regroupant l'ensemble des acteurs du NPNRU pour informer sur l'avancement global du projet NPNRU serait plus efficace pour augmenter le taux de participation citoyenne que les réunions « formelles » comme les réunions de quartier. Ce sentiment est partagé par la MJC du quartier. La Fondation Pluriel envisage également des « portes ouvertes » quand le chantier sera suffisamment bien avancé, afin de permettre aux habitants, jeunes et moins jeunes, de visiter l'établissement et d'en comprendre réellement son fonctionnement au sein du quartier.

Une volonté d'impliquer les jeunes :

Dans le cadre de la participation citoyenne, les jeunes semblent être peu présents, peu informés et notamment les adolescents, difficiles à capter pour les institutions. La ville a mis en place plusieurs actions sur l'été 2021 à destination des jeunes, en lien avec les différents acteurs (Fondation Pluriel, Territoire 25). L'objectif de ces actions est que les enfants soient informés et qu'ils puissent repartir chez eux avec des informations à donner à leurs parents, mais également à faire participer les enfants au changement de leur quartier⁷. Pour l'année 2022, la ville de Montbéliard projette de développer des actions spécifiques pour atteindre les adolescents. Il semble nécessaire de proposer des activités sur des thématiques qui peuvent les concerner directement afin qu'ils s'y intéressent et qu'ils prennent part au projet. Afin d'atteindre les jeunes, il semble important de pouvoir passer par les structures et associations du quartier qui ont un lien privilégié avec ce public.

« C'est souvent des enfants qui m'interpellent notamment des collégiens quand ils sortent, ce qui laisse à penser que tout le monde ne sait pas qui s'implante et pourquoi y faire. [...] Ils n'ont pas eu tous les éléments de connaissance du projet. Il y a donc certainement des aspects de communication à mettre en œuvre. »

Propos recueillis lors d'un entretien avec l'Fondation Pluriel
en juin 2021

« Les jeunes, c'est difficile de les mobiliser, à moins de venir les chercher et que le point de consultation les concerne directement. »

Propos recueillis lors d'un entretien avec la ville de
Montbéliard en juillet 2021

⁷ Voir pages 20-22, actions menées pendant l'été 2021



Objectif 4 :
Réaliser des
aménagement
en adéquation
avec les besoins
des habitants

Des avis mitigés sur l'évolution du quartier

Lors de sorties sur le terrain en juin et juillet 2021, l'ADU est allée à la rencontre d'habitants croisés sur les espaces publics, pour connaître leur ressenti sur l'évolution du quartier, la vision qu'ils ont du quartier et du programme de renouvellement. Ces éléments qualitatifs sont retranscrits dans cette partie.

Une intervention sur les logements bien acceptée :

Parmi les habitants interrogés en juin et juillet 2021, le projet est plutôt bien accepté pour ce qui concerne les logements. Les réhabilitations sont bien perçues, à la fois de l'extérieur comme des habitants concernés. La démolition de certains immeubles, dans un objectif de dédensification, est bien perçue par les adultes, moins par les adolescents, en particulier les garçons, qui considèrent ces démolitions comme une façon de faire mourir le quartier.

Quelques incompréhensions, facilement levées par la discussion :

La continuité et la cohérence entre le PRU1 et le NPNRU ont été interrogées par quelques personnes que nous avons rencontrées. En effet, pour quelques habitants, la construction de grands bâtiments [notamment le centre de ressources de la Fondation Pluriel, en cours de construction] est contraire aux objectifs présentés dans le cadre du PRU1 de dédensifier et d'aérer le quartier. Néanmoins, en expliquant le projet et l'objectif de ce bâtiment, les personnes semblent mieux comprendre et accepter la construction.

La vision globale des transformations

« Ça a l'air plus grand parce qu'il y a moins de bâtiments »

« C'est bien, ça va dégager ma vue ! »

« Je pense que les travaux vont améliorer l'image du quartier, oui, et peut-être qu'à force, ça changera les comportements »

« Le quartier sera plus beau quand les réhabilitations seront finies »

« Ça peut être que mieux ! »

« J'espère que la rénovation va améliorer la vie du quartier »

« Je trouve ça beau chez moi maintenant »

« Ils détruisent le quartier... »

« La Petite Hollande est en train de mourir »

Cohérence PRU1 et NPNRU

« Le bâtiment [de l'Fondation Pluriel] va refermer les espaces qui ont été ouverts après les démolitions »

« On nous avait dit : on démolit pour libérer de l'espace, pour aérer le quartier, et maintenant on reconstruit un gros bâtiment... »

« Ça ne sert à rien de démolir pour refaire des blocs et nous boucher la vue »

Propos d'habitants rencontrés en juin et juillet 2021



Objectif 4 :
Réaliser des
aménagement
en adéquation
avec les besoins
des habitants

Un climat social qui vient perturber les objectifs du NPNRU

Renouvellement urbain et GUSP

« Il vaudrait mieux s'occuper des jeunes avant de refaire le centre commercial, c'est de l'argent gaspillé. Les travaux sur les Hexagones, c'est une bonne idée mais seulement si les jeunes ne dégradent pas »

« Ça ne sert à rien de faire de nouvelles choses parce qu'il faut travailler sur le fond avec les jeunes »

« Ce sont seulement les foyers les plus riches qui passent à la propriété, ils délocalisent des foyers, mais ça ne change rien pour les familles qui restent »

« C'est bien, c'est un renouveau. Mais est-ce que ça va changer quelque chose avec les jeunes [...] même si le bâtiment disparaît, eux vont rester... [...] Mais sinon oui, ce sera plus joli »

Propos d'habitants rencontrés en juin et juillet 2021

L'évolution du quartier est exprimée, dans le discours des habitants, à travers le prisme de la qualité de vie et du climat social. Ce dernier s'étant dégradé quelques mois avant les observations, l'évolution du quartier était majoritairement négative aux yeux des habitants, qui occultent toute l'évolution physique qui s'opère.

Pour une partie de la population également, le renouvellement urbain en cours sur le quartier ne changera ni la vie ni le fonctionnement du quartier. Pour beaucoup, si celui-ci ne s'accompagne pas d'une GUSP plus forte, le projet ne semble être qu'un pansement sur une plaie ouverte.

Pour quelques habitants cependant, un espoir que le renouvellement urbain soit un renouveau pour le quartier est exprimé.



Objectif 4 : Réaliser des aménagement en adéquation avec les besoins des habitants

De nombreux espaces publics, mais un manque d'aménagements soulevé par les habitants

Au cours de l'été 2021 (juin et juillet), l'ADU a mené des observations sociotopes sur le quartier. Ce travail, mené 4 fois, à différents moments de la journée et de la semaine, visent dans un premier temps à observer les usages qui sont faits sur un espace et le type d'usagers. Dans un second temps, il s'agit d'aller discuter avec les usagers (ou passants) afin de connaître les raisons de leur venue sur l'espace en question, mais également de déterminer les atouts/faiblesses du site et les attentes des habitants. Les aménagements d'espaces publics prévus dans le cadre du NPNRU n'étant pas encore réalisés, les conclusions ci-après concernent le fonctionnement des espaces publics actuels.

La forte présence des habitants sur les espaces publics conforte l'importance de l'aménagement du méandre vert comme trame verte centrale et faisant la liaison entre les espaces publics et les équipements. Ces espaces sont le support d'une vie sociale (familiale, amicale et de voisinage) essentielle, d'autant plus lorsque les ménages vivent en logement collectif.

Au regard du nombre d'habitants de tout âge à la Petite Hollande et des usages très diversifiés qui en découlent, les aménagements apparaissent sous-estimés. Certains espaces aménagés, notamment sur le Cœur de Quartier sont saturés, tandis que d'autres demeurent peu fréquentés et peu appropriés par les individus. L'intensité d'appropriation d'un espace semble dépendre de la qualité relative de son aménagement en comparaison avec d'autres.

Deux espaces sont très fréquentés, peu importe l'heure ou le jour de la semaine : la plaine de jeux située devant le Jules Verne et les abords des Hexagones. La Plaine du Jules Verne permet la pratique de nombreuses activités. Cependant, c'est l'un des seuls espaces réellement aménagés et reconnus des habitants, ce qui en fait un espace très voire sur-occupé. Il constitue également l'un des seuls lieux proposant des activités pour les adolescents, un manque d'espace pour ce public étant souvent relevé par les habitants. Les abords des Hexagones sont quant à eux davantage fréquentés par un public adulte, majoritairement masculin et constituent un lieu de vie social où on se retrouve, on discute ...

D'autres espaces sont fortement fréquentés mais uniquement à certains moments de la journée : l'esplanade devant le collège Lou Blazer et l'aire de jeux derrière l'école Ravel ainsi que l'espace donnant sur le chemin de la Passerelle. Ce sont trois espaces publics ouverts sur un équipement scolaire, et dont la fréquentation est fortement liée au fonctionnement de ces équipements.

La présence de la nature, des arbres et des zones d'ombre est globalement appréciée sur les espaces concernés et est à maintenir ou à développer sur les espaces où elle est le moins présente.

« Il y a l'espace devant le Jules Verne qui est très bien mais moi je n'aime pas à cause de l'affluence. Mon fils est influençable, je n'aime pas trop qu'il aille là-bas. Au moins ici [aire de jeux Ravel], je peux le surveiller. »

« Ça manque d'aires de jeux pour les grands, les jeux sont trop petits »

« A partir de 17-18h, il y a trop de monde ici [en parlant de la plaine de jeux située devant le Jules Verne] »

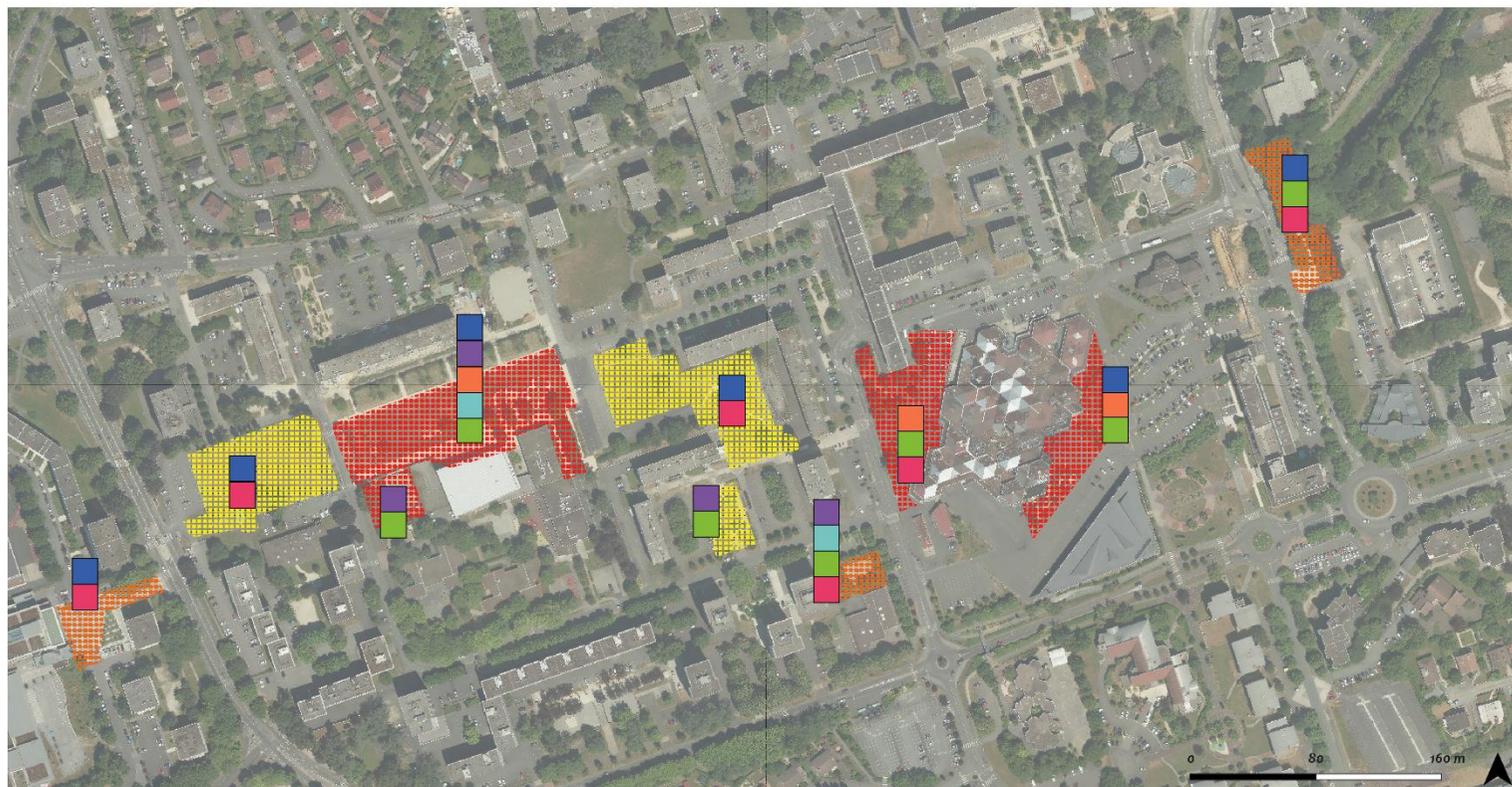
« Un seul terrain de foot ce n'est pas assez, dès qu'il y a les grands dessus on ne peut plus jouer »

Propos recueillis auprès d'habitants présents sur des espaces publics en juin et juillet 2021



Objectif 4 :
Réaliser des
aménagement
en adéquation
avec les besoins
des habitants

Usages et fréquentations des espaces publics du quartier de la Petite Hollande



Légende

Intensité de fréquentation

- Faible fréquentation
- Fréquentation moyenne
- Forte fréquentation

Usages principaux des espaces

- Pratique du vélo/ trotinette
- Jeux de ballons
- Consommation de nourriture/ boissons
- Activités sur les aires de jeux
- Repos/discussion/lién social
- Lieu de passage / promenade

Source : Observations Sociotope, ADU,
Juin et Juillet 2021 ;
Fond de plan : IGN BD Ortho, 2017 ;
Traitement et réalisation : ADU Août 2021



Chaque espace public identifié sur la carte fait l'objet d'une analyse en annexe.



Objectif 5 : Faciliter les déplacements dans, vers et à partir du quartier

Le NPNRU doit permettre l'ouverture de la Petite Hollande sur son environnement. Il doit également faciliter l'accessibilité aux équipements et aux services situés dans le quartier pour les personnes extérieures. En conséquence, l'ouverture du quartier devra permettre d'augmenter son attractivité. La mise en œuvre du projet Evolity avec le cadencement des transports publics, le réaménagement des stations et leurs connexions avec les cheminements piétonniers aménagés dans le cadre du projet de renouvellement doivent faciliter et sécuriser l'ensemble de ces déplacements dans un contexte requalifié.

Synthèse du temps 1

L'organisation des transports collectifs de l'agglomération a évolué depuis la rédaction de la convention. En effet, le réseau Evolity a été mis en service en avril 2019 : 4 lignes de Transports à Haut Niveau de Service (THNS) ont été mises en circulation et l'ensemble des arrêts et des lignes de transport classiques a été modifié. Cette réorganisation a permis de rendre le quartier plus ouvert en modifiant le tracé des lignes de bus et ainsi mieux connecter l'ensemble des équipements (Jules Verne, Fondation Pluriel, Collège Lou Blazer, centre commercial, piscine, pôle administratif) aux lignes structurantes, facilitant ainsi la fréquentation de ces équipements par des usagers extérieurs au quartier.

Les déplacements internes au quartier sont perturbés depuis le lancement du NPNRU, du fait des travaux et des différents chantiers en cours, de façon ponctuelle (démolition 12 Ravel) ou plus longue (sur les Hexagones). Néanmoins, ces chantiers sont nécessaires pour permettre l'aménagement des espaces publics, à venir, et ainsi faciliter et sécuriser les déplacements piétons au sein du quartier.

Objectif 5 : Faciliter les déplacements dans, vers, et à partir du quartier

Des déplacements facilités par la mise en place du THNS

Au printemps 2019, le réseau de bus de l'agglomération a évolué (devenu Evolity) en intégrant 4 lignes de THNS. Deux de ces lignes traversent désormais le quartier. De fait, 61% des logements du quartier se trouvent à moins de 500m d'un arrêt de bus THNS. Cette proportion va néanmoins diminuer, les démolitions à venir étant toutes localisées à proximité des lignes THNS. L'extrémité Ouest du secteur Coteau Jouvent, l'extrémité Est du secteur Brossolette ainsi que la partie au nord de la rue du petit Chênois et le secteur Jean Zay sont plus éloignés, mais sont desservis par des lignes classiques.

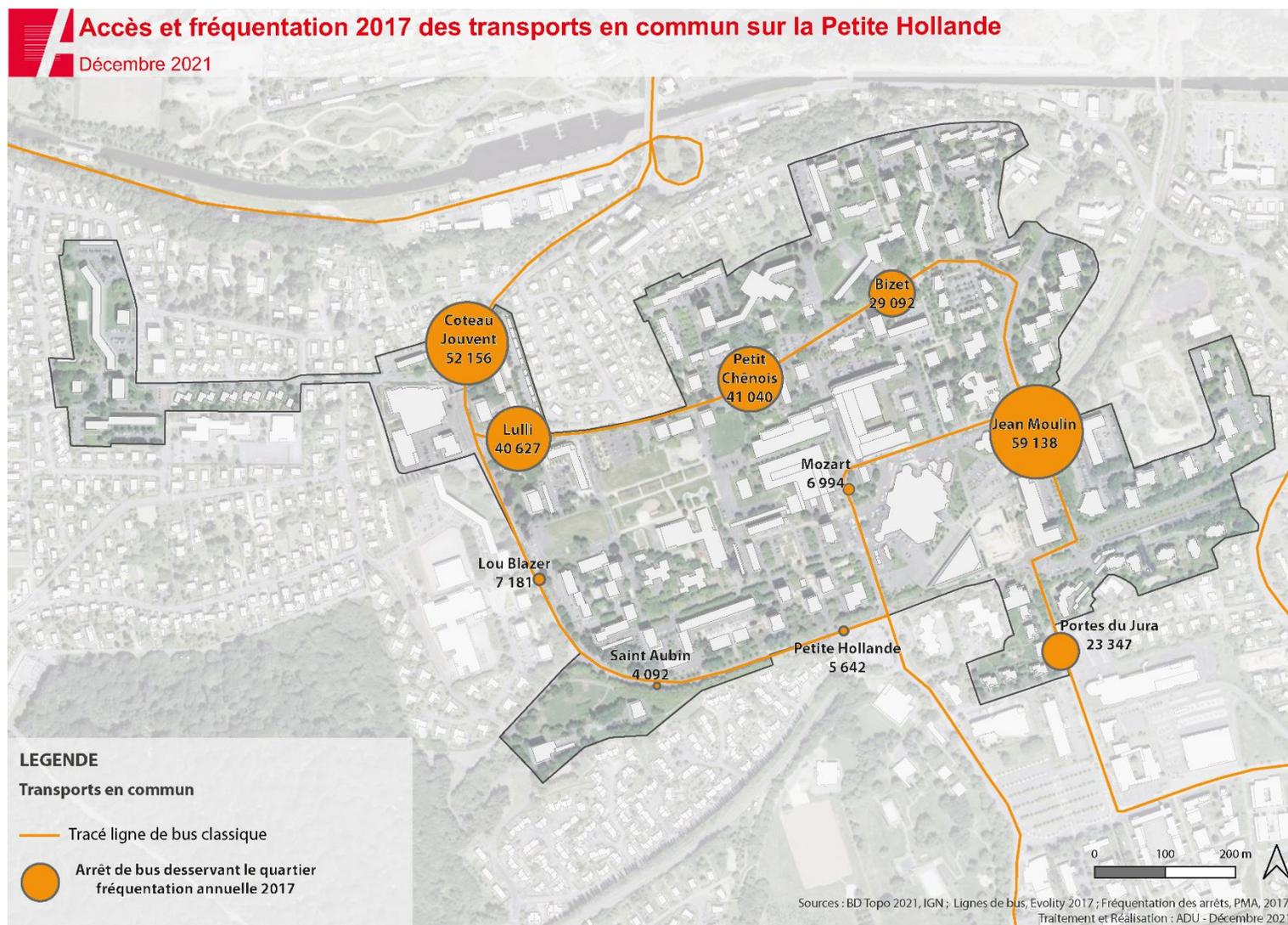
La mise en service du THNS en avril 2019 a permis **d'augmenter la fréquence de certains bus⁸ et ainsi d'améliorer la desserte du quartier**. Le nombre de montées dans les bus a de fait augmenté entre 2017 et 2019 (après une baisse en 2018, qui s'explique par les travaux sur le réseau). Néanmoins, ces changements de réseau ont profondément changé les fréquentations des arrêts du quartier et donc les modalités de déplacements des habitants. En effet, un report s'est effectué entre les arrêts situés à l'intérieur du quartier et les arrêts situés désormais sur le tracé THNS, tracé qui permet la desserte des équipements majeurs du quartier (collège Lou Blazer, le Jules Verne, la piscine et la centralité commerciale et administrative). Ce report s'explique par la fréquence des bus : elle a été divisée par deux sur les lignes à l'intérieur du quartier (Bizet et Petit Chênois, de 104 passages/jour en 2018 à 57 en 2021), tandis qu'elle a été multipliée par 4 sur les arrêts THNS (Lou Blazer et Petite Hollande, de 47 passages/jour à 200 en 2021).

La refonte du réseau a également permis de réaménager les arrêts de bus et également de reconsidérer leurs emplacements. Ainsi, des réflexions ont permis de déplacer l'arrêt Petite Hollande (équidistance entre les arrêts, connexion au maillage piétonnier) et de créer l'arrêt Léon Blum, permettant un accès direct au nouveau centre commercial.

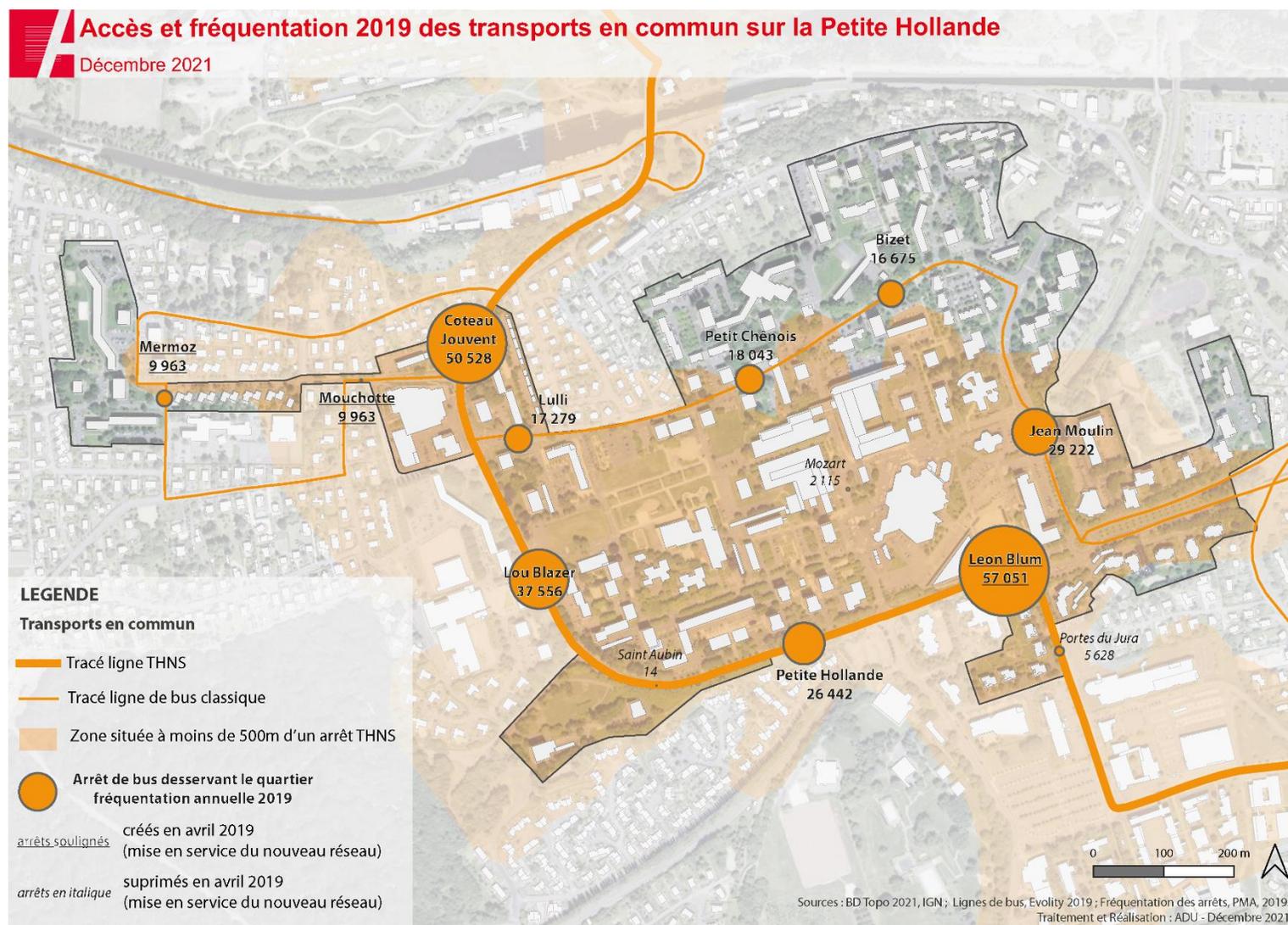
⁸ Nombre de passages journaliers des bus



Objectif 5 :
Faciliter les déplacements dans, vers, et à partir du quartier



Objectif 5 :
Faciliter les déplacements dans, vers, et à partir du quartier



Objectif 6 : Prendre en compte les contraintes environnementales et l'efficacité énergétique dans les aménagements

Sur la Petite Hollande, quartier doté d'un réseau de chaleur, l'enjeu énergétique est primordial. La qualité environnementale des projets est également indispensable pour améliorer la qualité de vie des habitants, en termes de confort du logement et pour assurer une meilleure maîtrise des charges de chauffage. Les enjeux liés aux performances énergétiques des logements sont également renforcés dans le cadre de la loi Climat et Résilience d'août 2021.

La prise en compte des problématiques environnementales doit également se faire dans les aménagements des espaces publics, en limitant l'artificialisation des sols et en favorisant une certaine perméabilité.

Synthèse du temps 1

Les travaux de réhabilitation qu'a connu le quartier dans le cadre du PRU1 ont permis une très nette amélioration des performances énergétiques des logements, en augmentant le nombre de logements très performants (classe B). Les réhabilitations récemment livrées visent également une nette amélioration des performances du parc social. D'ici la fin du NPNRU, le parc social ne comptera plus de logements peu voire extrêmement peu performants (classes E à G), que ce soit grâce à des réhabilitations ou des démolitions.

Les premiers aménagements publics réalisés autour du nouveau centre des Hexagones ont permis de désimperméabiliser une partie des sols. La requalification de l'ensemble des espaces publics, dont une partie interviendra plus tardivement dans le programme, viendront compléter cet aménagement.



Objectif 6 :
Prendre en compte
les contraintes
environnementales
et l'efficacité
énergétique dans
les aménagements

Des meilleures performances énergétiques pour le confort des habitants

Le quartier de la Petite Hollande a bénéficié d'un programme de renouvellement urbain dans le passé et dispose d'un parc de logements dont une partie a déjà été réhabilitée. Les effets de ces réhabilitations sont visibles dans l'évolution des DPE des logements du quartier. En effet, entre 2018 et 2020, on observe sur le quartier une diminution des logements classés en DPE D et une apparition de logements économes (classe B). Cela s'explique notamment par les dernières réhabilitations du PRU1, réalisées en 2017-2018, sur les bâtiments 2 rue Lulli et 4-12 rue du Petit-Chenois. Elles ont en effet permis de passer d'une classe D à une classe B.

Si les données les plus récentes (2021, donc avant la fin des travaux de réhabilitations) ne permettent pas encore d'évaluer l'impact des travaux sur la performance énergétique des logements concernés, l'expérience du PRU1 nous amène à penser que le parc de logements du quartier enregistrera de meilleures performances énergétiques qu'actuellement. Les 54 logements les plus énergivores (classe G) sont voués à être démolis d'ici la fin du NPNRU, et les logements classés en D ou E feront, en grande majorité, l'objet d'une réhabilitation dans le temps du Programme.

Selon les bailleurs, les réhabilitations sont bien perçues par les locataires et l'amélioration du confort des logements ainsi que les économies d'énergie engendrées sont des éléments de satisfaction, malgré une première appréhension des locataires sur l'augmentation des loyers, largement compensée par la baisse des factures énergétiques. Une fois les travaux finis, Néolia sensibilise les locataires aux bons gestes à adopter pour réduire leur consommation d'énergie.

« Je trouve ça beau chez moi maintenant »

Propos recueillis auprès d'un adolescent concerné par une réhabilitation lors d'une sortie terrain en juillet 2021

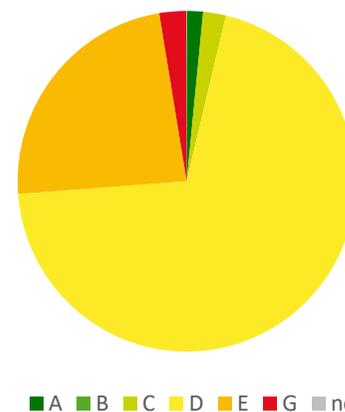
« Le quartier sera plus beau quand les réhabilitations seront finies »

Propos recueillis auprès d'une habitante lors d'une sortie terrain en juillet 2021

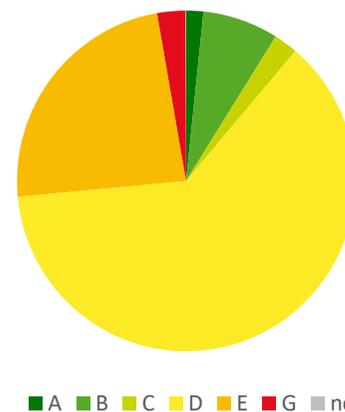
« D'une part on essaye toujours de limiter l'augmentation de loyer à 10 euros, on ne peut pas toujours avoir un impact là-dessus mais en contrepartie on affiche des économies de charges de 25 à 30 euros, donc l'un dans l'autre on voit toujours le résultat »

Propos du Bailleur lors d'un entretien en juin 2021

DPE Energie des logements sociaux en 2018



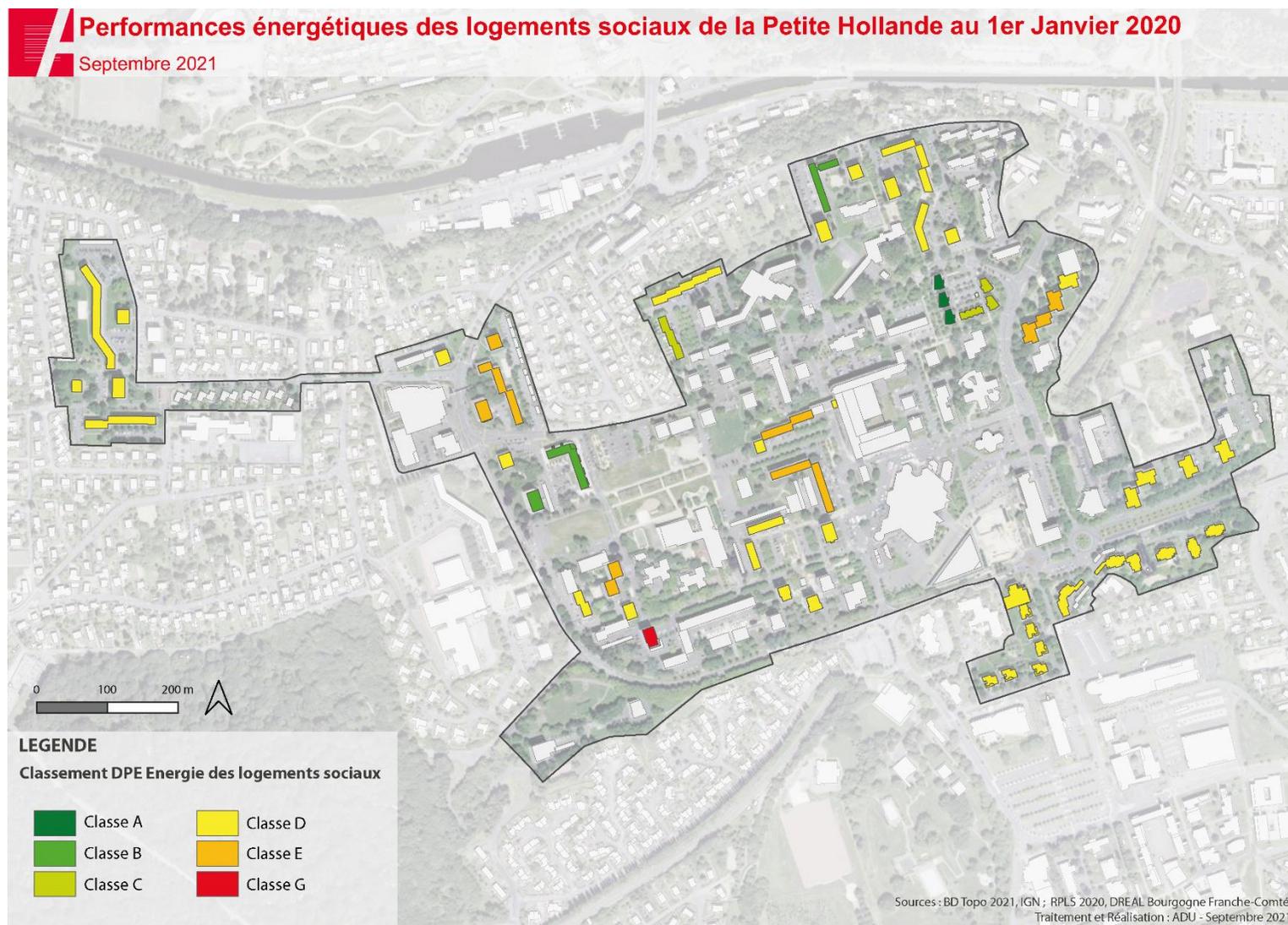
DPE Energie des logements sociaux en 2020



Source : fichier RPLS 2018 et 2020

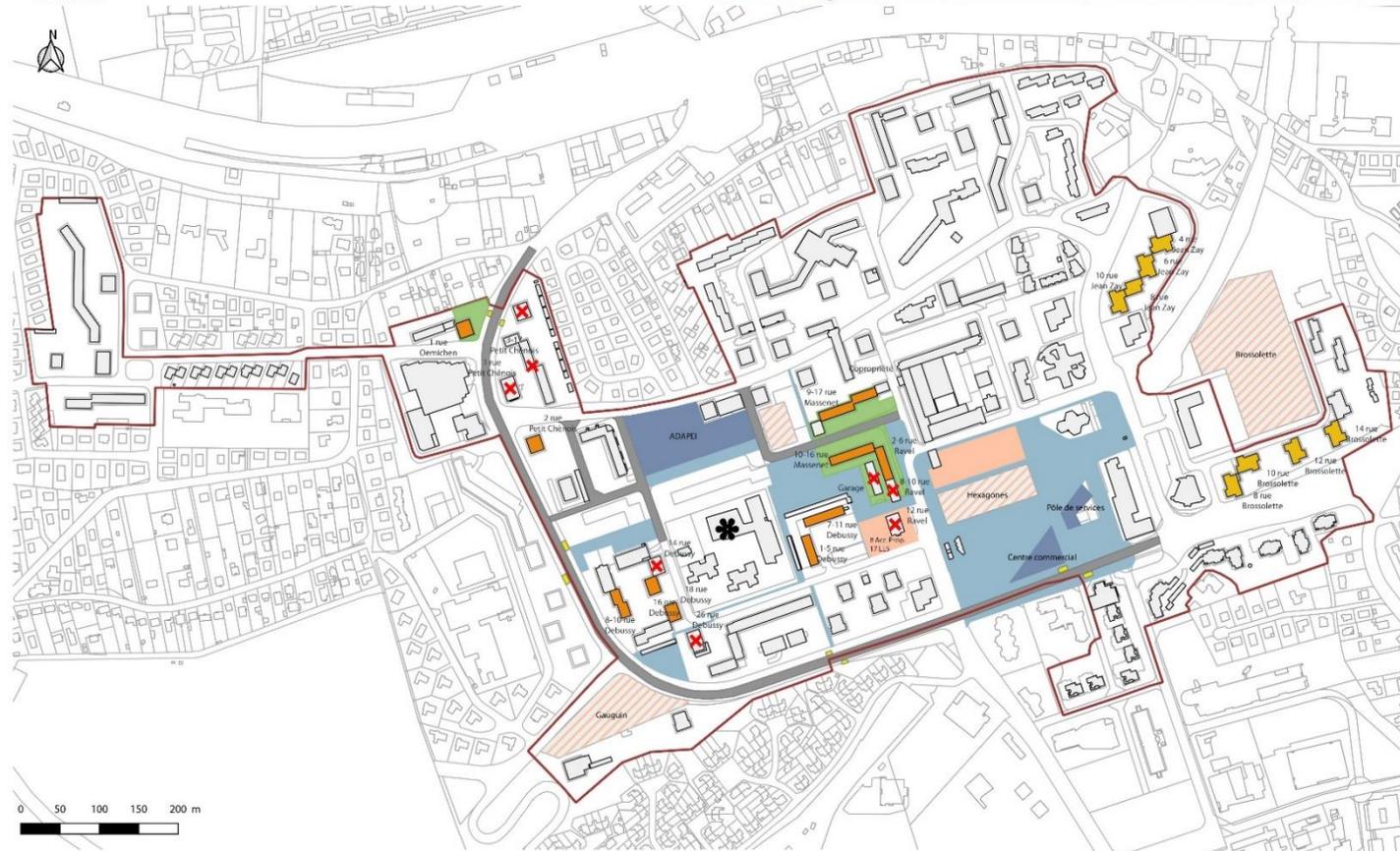


Objectif 6 :
Prendre en compte
les contraintes
environnementales
et l'efficacité
énergétique dans
les aménagements



Annexes

Plan du programme de la Petite Hollande



Légende :

Périmètre NPNRU

Réhabilitation légère

Résidentialisation

Aménagement d'espaces publics

Réhabilitation lourde

Construction de logements

Aménagement de la voirie

Démolition

Construction post NPNRU

Arrêt THNS

Construction d'équipements

Maison du projet

Possible extension de l'équipement



Analyse des espaces publics en juillet 2021

Esplanade du collège Lou Blazer

L'espace public situé devant le collège Lou Blazer constitue majoritairement un lieu de passage pour les habitants des copropriétés autour, ainsi qu'un lieu d'attente ou de regroupements pour les collégiens, aux heures de cours. Ce sont donc des usages ponctuels (aux heures de fonctionnement de l'équipement scolaire) qui sont faits de cet espace.

La configuration de cet espace n'est pas propice à d'autres usages. En effet, aucun mobilier urbain n'est présent, ce qui est regretté par les jeunes usagers. L'espace central est ainsi très peu utilisé, les regroupements d'adolescents se faisant principalement le long des barrières et clôtures, qui servent d'appui et au niveau de l'arrêt de bus. C'est également un espace très minéral, avec très peu d'ombre, ce qui n'incite pas non plus à rester sur le lieu.

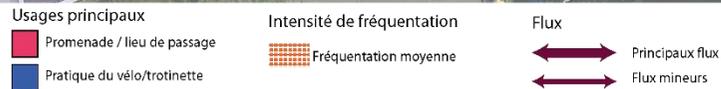
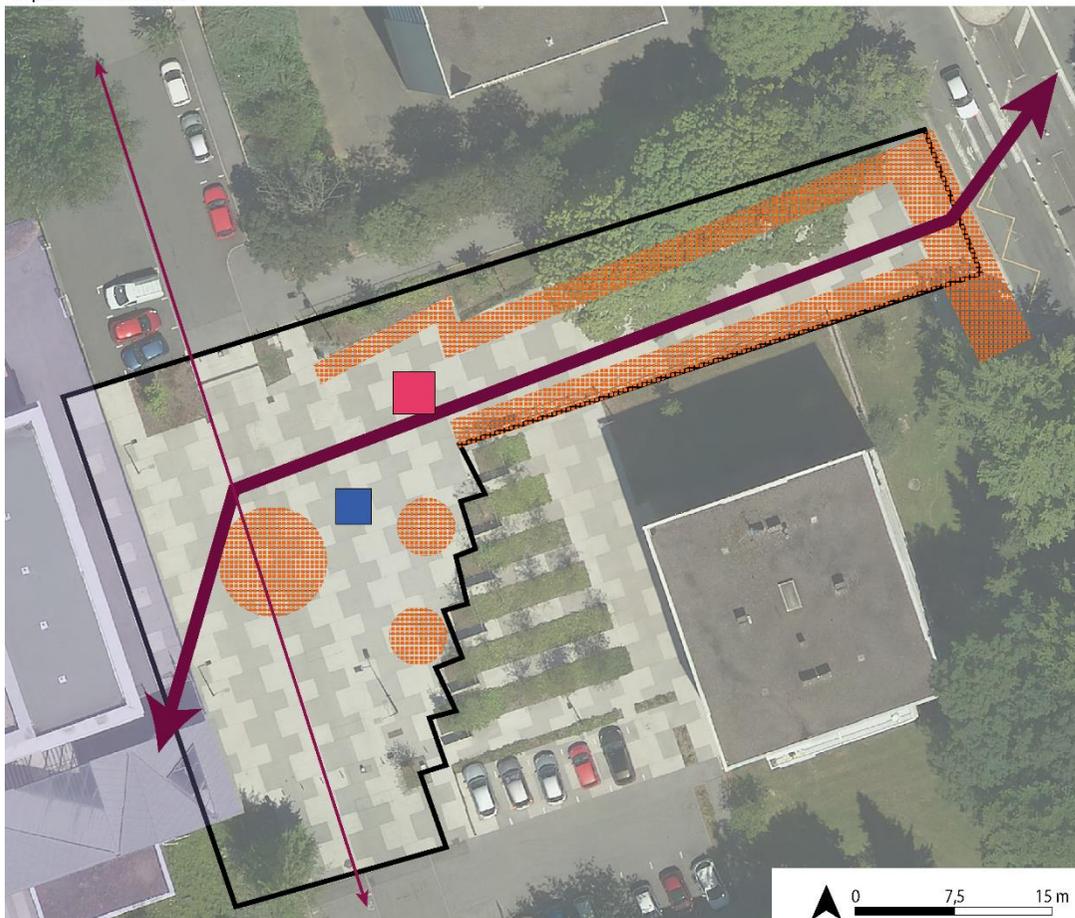


Esplanade devant le collège Lou Blazer – Juillet 2021
Photo : ADU



Liaison entre la rue de la Petite Hollande et le collège Lou Blazer – Juillet 2021
Photo : ADU

Esplanade Lou Blazer



Synthèse des observations :

 **Durée de fréquentation** : Passage ou pause courte (en attendant l'ouverture du Collège)

Public fréquentant cet espace : majoritairement des adolescents et adultes (habitants des copropriétés) de passage

Ce que les usagers aiment sur cet espace

 La taille de l'espace
« C'est spacieux »

Ce que les usagers n'aiment pas sur cet espace

L'absence de mobilier urbain

 Le manque d'aménagement
« Y a rien à faire ici, à part aller au collège... »

 Ce que les usagers souhaiteraient pour améliorer l'espace

« Il faudrait des bancs, de quoi s'asseoir »

Le besoin de bancs a été exprimé par l'ensemble des personnes interrogées sur cet espace

Source : Observations Sociotope, ADU, Juin-Juillet 2021 ;
Fond de plan : IGN BD Ortho, 2017 ;
Traitement et réalisation : ADU Août 2021



Espace Lulli – Foyer Domon

L'espace a été libéré suite à la démolition d'un immeuble dans le cadre du PRU1. Il doit faire l'objet d'un aménagement léger, néanmoins, il n'était pas aménagé au courant de l'été 2021 et la majeure partie de l'espace était en terre. Un banc est présent sur l'espace, mais est orienté vers le parking, ce qui ne le rend pas attrayant. De ce fait, l'espace ne fait l'objet que d'usages limités. En effet, il est principalement un lieu de passage, notamment avec un flux très important de collégiens aux heures de sorties de collège, qui se sépare ensuite au niveau de la plaine de Jeux.

Le parking aménagé à côté de l'espace public est néanmoins le support pour des enfants et adolescents souhaitant faire de la trottinette ou du vélo.

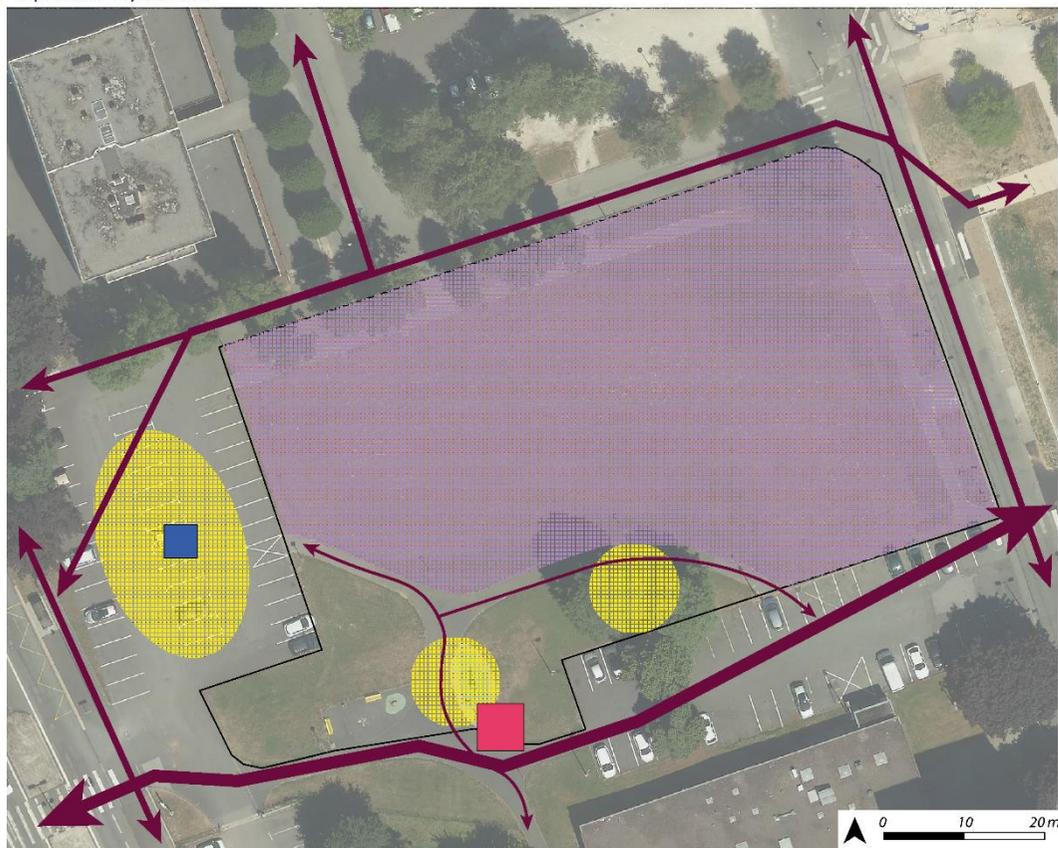


*Espace non engazonné
Photo : ADU–Juin 2021*



*Unique banc installé sur cet espace
Photo : ADU–Juillet 2021*

Espace Lulli - Foyer Domon



Usages principaux
 ■ Promenade / lieu de passage
 ■ Pratique du deux roues

Intensité de fréquentation
 ■ Aucune fréquentation
 ■ Faible fréquentation

Flux
 ⇄ Principaux flux
 ⇄ Flux mineurs

Synthèse des observations :

Durée de fréquentation : Passage ou pause courte

Public fréquentant cet espace : majoritairement des adolescents, notamment de passage entre le collège et leur domicile.

Ce que les usagers aiment sur cet espace

Pas d'avis

Ce que les usagers n'aiment pas sur cet espace

L'absence d'activité
 « Il n'y a rien à faire, on ne fait que passer... »

Ce que les usagers souhaiteraient pour améliorer l'espace

Installer au moins un banc sous les arbres pour profiter de l'ombre

Cet espace est en cours d'aménagement, ce qui explique l'absence d'usage sur une très grande partie, le terrain n'étant pas engazonné lors des observations. Seulement des personnes de passage ont été interrogées et n'avaient que très peu d'avis

Source : Observations Sociotope, ADU, Juin-Juillet 2021 ;
 Fond de plan : IGN BD Ortho, 2017 ;
 Traitement et réalisation : ADU Août 2021



Polysport à côté du Jules Verne

Malgré sa proximité immédiate avec la plaine de Jeux, le polysport a son fonctionnement propre. L'espace est très fortement occupé et occasionne régulièrement des frustrations chez les jeunes lorsqu'ils souhaitent jouer et que le terrain est déjà utilisé par d'autres. Le souhait d'avoir un second espace de ce type dans le quartier est régulièrement exprimé. Exclusivement occupé par des garçons, des adolescentes regrettent néanmoins de ne pas trouver leur place dans cet espace.

Sur l'ensemble des temps d'observation, l'usage de cet espace était conforme à son but initial : des jeux de ballons interrompus de temps à autres par des moments de discussions. La fréquentation est plutôt longue (les jeunes restent parfois plusieurs heures) et presque quotidienne. C'est donc un espace important pour les jeunes du quartier.



*Polysport et revêtement de sol peu apprécié des jeunes
Photo : ADU- Juillet 2021*

Polysport - Jules Verne



Usages principaux

- Jeux de ballons
- Pratique du deux roues
- Repos /discussion / lien social

Intensité de fréquentation

- Forte fréquentation

Flux

- Principaux flux
- Flux mineurs

Synthèse des observations :



Durée de fréquentation : Pause longue



Public fréquentant cet espace : des enfants et adolescents, presque exclusivement des garçons

Ce que les usagers aiment sur cet espace



Le terrain de foot

L'animation

« On se retrouve entre potes, pour jouer, faire du vélo à côté, ou juste passer du temps ensemble au bord du terrain »

Ce que les usagers n'aiment pas sur cet espace

L'absence d'éclairage sur le terrain de foot

« Il y en a sur le parc, mais pas sur le terrain »



La taille trop petite du terrain

« Quand il y a des grands qui viennent, on ne peut plus jouer »
« Il y a trop de monde pour un seul terrain »

Le revêtement du sol

« Ca fait mal quand on tombe »



Ce que les usagers souhaiteraient pour améliorer l'espace

- Installer un filet pour éviter que le ballon aille sur la route, dans la cour de l'école ou sur le cheminement
- Agrandir le terrain ou en installer un nouveau
- Mettre plus de végétation

Source : Observations Sociotope, ADU, Juin-Juillet 2021 ;
Fond de plan : IGN BD Ortho, 2017 ;
Traitement et réalisation : ADU Août 2021



Plaine de jeux du Jules Verne

La plaine de jeux a été aménagée dans le cadre du PRU1. Elle constitue l'espace le mieux aménagé pour les jeunes du quartier. Cette qualité d'aménagement en fait aujourd'hui l'espace le plus fréquenté du quartier. En effet, en pleine journée ou en soirée, la semaine comme le week-end, il y a toujours des personnes sur cet espace. Les usagers disent venir presque tous les jours et passer parfois plusieurs heures sur cet espace.

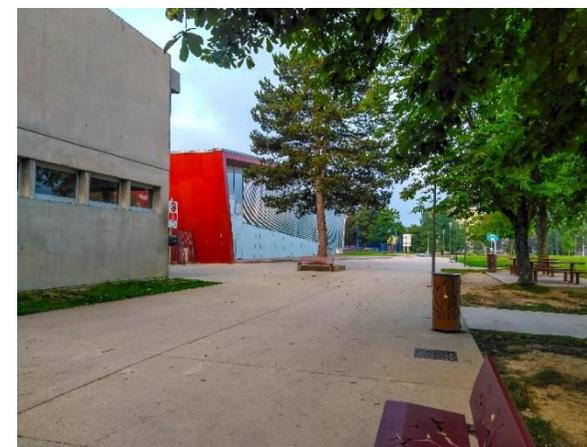
Les usages et les usagers sont très différents selon les espaces de la plaine de jeux. L'espace enherbé n'est pas du tout approprié et ne fait l'objet d'aucun usage. Cela peut être dû au manque d'arbres et donc à l'absence d'ombre l'été. L'espace de jeux est utilisé par les jeunes enfants accompagnés très souvent de leurs mamans. Le mobilier urbain (bancs et tables) autour des jeux permettent également un lien social important pour les adultes. Enfin, l'allée le long du Jules Verne est appropriée par les adolescents et jeunes adultes, notamment pour la pratique du deux roues (vélo mais aussi scooters). Cet usage est cependant dénoncé par les adultes et des adolescentes qui y voient une source d'insécurité. A l'inverse, l'allée au nord de l'espace, qui longe actuellement le chantier de Fondation Pluriel, est plutôt emprunté par les passants, notamment les adultes et personnes âgées.

Au vu de la forte fréquentation de l'espace, le mobilier urbain apparaît sous-dimensionné. Cette forte fréquentation est également un frein pour certains à venir sur cet espace, considérant qu'il y a trop de monde et donc pas assez de terrains de sport ou de jeux pour satisfaire tout le monde. Une plus grande diversité de jeux, notamment pour les 6-10 ans, pourrait améliorer la qualité de l'espace.

Si en journée cet espace est propre, de nombreux débris apparaissent en soirée ou en fin de week-ends.

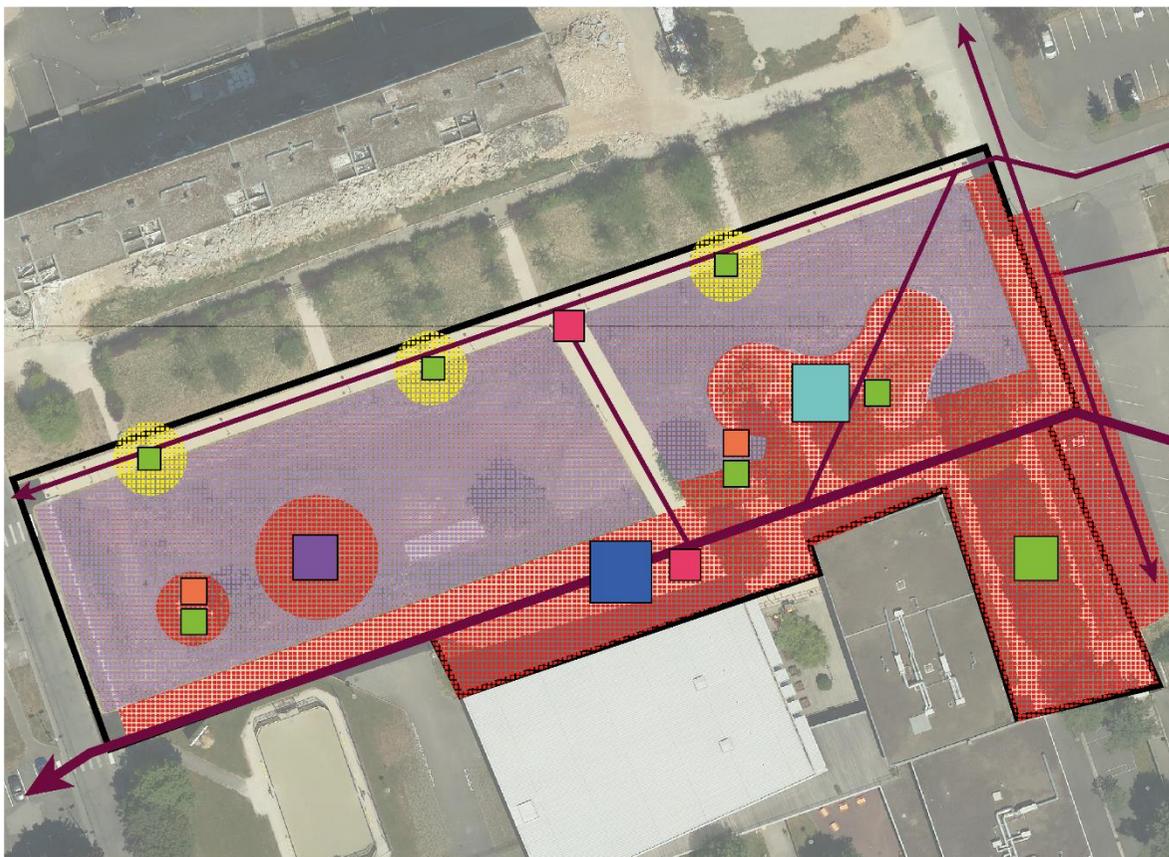


Aire de jeux – Juin 2021
Photo : ADU



Allée utilisée pour la pratique du deux roues – Juillet 2021

Plaine de Jeux - Jules Verne



Usages principaux

- Promenade / lieu de passage
- Pratique du deux roues
- Repos / discussion / lien social
- Jeux de ballons
- Jeux sur les aires de jeux
- Consommation de nourriture / boissons

Intensité de fréquentation

- Aucune fréquentation
- Faible fréquentation
- Forte fréquentation

Flux

- Principaux flux
- Flux mineurs



Synthèse des observations :



Durée de fréquentation : Lieu de passage et pause longue (plusieurs heures)

Public fréquentant cet espace : des enfants et adolescents, mamans

Ce que les usagers aiment sur cet espace

Les espaces de jeux
« Les jeux franchement, c'est top »
« Sur le terrain de basket, on joue tranquillement »



La possibilité de lien social
« C'est notre espace extérieur. Il ne reste que ces jeux pour les discussions entre mamans »

L'espace vert et les jeux à proximité du domicile

Ce que les usagers n'aiment pas sur cet espace

Les incivilités routières
« Au début c'était calme pour les enfants, maintenant il y a les incivilités routières »
« Les scooters sont dangereux, une fois ils ont failli écraser un enfant »



La surfréquentation de l'espace
« Il y a trop de monde à partir de 17/18h ! »

Le manque de diversité dans les jeux
« Il y a des jeux seulement pour les petits, pas de balançoire, pas de toboggan »



Ce que les usagers souhaiteraient pour améliorer l'espace

- Augmenter le nombre de terrain de sport : « un terrain pour les filles » « Des agrès de musculation, ça serait bien »
- Augmenter le mobilier urbain (manque exprimé de bancs et de tables)
- Développer la présence d'eau (fontaine, rafraîchissement..)
- Rajouter des arbres pour avoir plus d'ombre l'été

Source : Observations Sociotopie, ADU, Juin-Juillet 2021 ;
Fond de plan : IGN BD Ortho, 2017 ;
Traitement et réalisation : ADU Août 2021



Square Fauré-Debussy

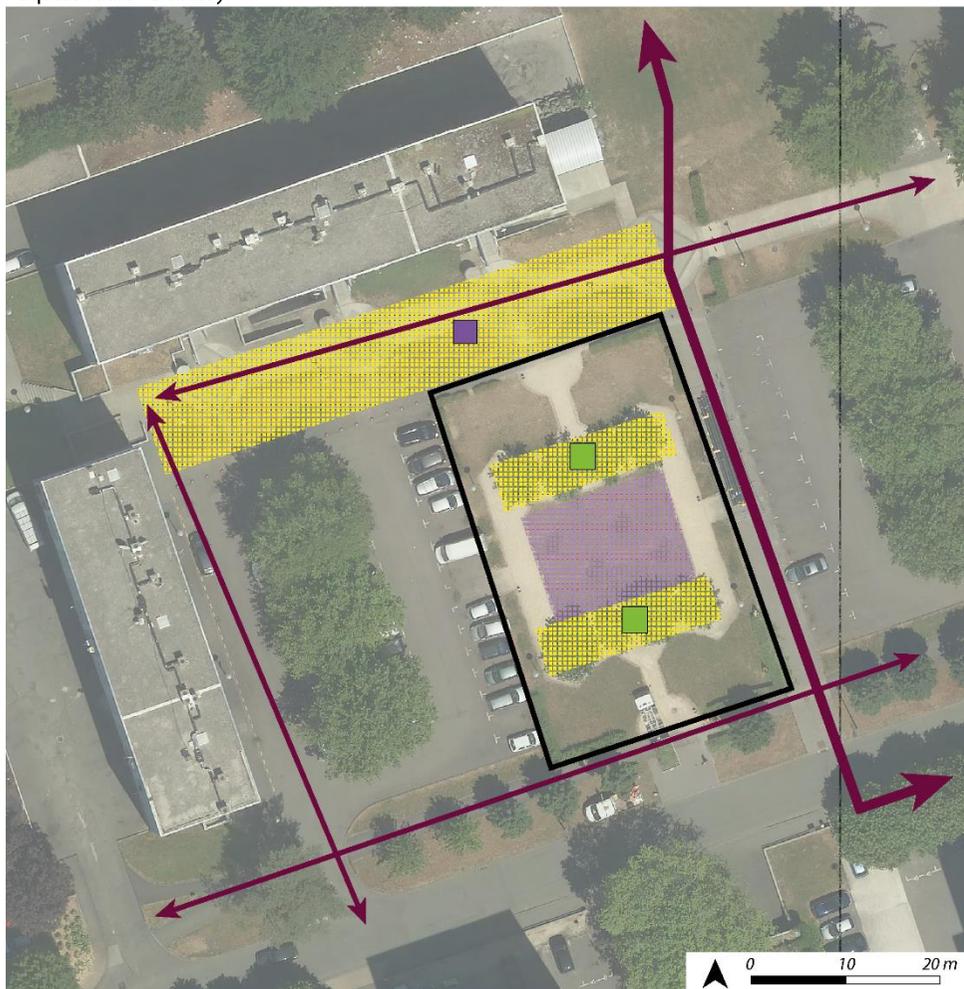
Le square est sans doute l'un des espaces le moins utilisé parmi les espaces publics du quartier. En effet, lors des observations terrain, il était assez rare de rencontrer des personnes sur le site. Cet espace public est majoritairement utilisé par les personnes vivant dans les immeubles autour, notamment pour les adultes, pour se retrouver et discuter ou pour les plus jeunes, en jouant au ballon devant l'immeuble. Comme sur la plaine de jeux, l'espace enherbé est inapproprié, seuls les espaces autour des arbres, où se situent des bancs, trouvent un usage. C'est principal un lieu de passage, ou de pause courte, utilisé principalement en fin d'après-midi, en soirée et le week-end.

Le faible usage de cet espace peut s'expliquer par différents facteurs. D'abord, lors de l'été 2021, les travaux de démolition du 12 Ravel, qui se trouve juste à côté, étaient en cours, ce qui apportait une nuisance et pouvait freiner des personnes à rester sur place. Un second facteur, relevé par les personnes rencontrées, est la sensation que cet espace n'est pas très agréable. En effet, l'aménagement est simple et demanderait un meilleur entretien et la végétation devrait être plus abondante afin d'embellir l'espace (les quelques usagers émettent notamment l'idée de fleurir l'espace). La proximité avec les parkings, la rue Debussy et les nuisances sonores qui l'accompagne font également partie des freins à fréquenter davantage le lieu.



Square Faure-Debussy –Juillet 2021
Photo : ADU

Square Fauré - Debussy



Usages principaux

- Repos /discussion / lien social
- Jeux de ballons

Intensité de fréquentation

- Aucune fréquentation
- Faible fréquentation

Flux

- Principaux flux
- ⇄ Flux mineurs

Synthèse des observations :

Durée de fréquentation : Lieu de passage ou pause courte

Public fréquentant cet espace : adultes et jeunes habitant les immeubles autour

Ce que les usagers aiment sur cet espace

Le mobilier urbain avec dossier pour discuter



La proximité avec les habitations
«Pour se retrouver dehors et discuter»

La verdure

Ce que les usagers n'aiment pas sur cet espace

Les incivilités routières et les nuisances sonores (*proximité avec la route Debussy et la démolition du 12 Ravel qui était en cours*)



Le manque d'ombre quand les arbres sont taillés

Le manque de jeux pour les enfants



Ce que les usagers souhaiteraient pour améliorer l'espace

- Végétaliser un peu plus l'espace
- Fleurir pour rendre le lieu plus agréable
- Améliorer l'entretien pour embellir
- Rajouter des espaces de jeux en sécurisant l'espace pour limiter les rodéos urbains

Source : Observations Sociotope, ADU, Juin-Juillet 2021 ;
Fond de plan : IGN BD Ortho, 2017 ;
Traitement et réalisation : ADU Août 2021



Aire de jeux derrière l'école Ravel

L'aire de jeux fonctionne en lien avec l'équipement scolaire à proximité directe, l'école maternelle Ravel, ainsi qu'avec la copropriété à côté. Ainsi, elle est majoritairement fréquentée à la sortie d'école l'après-midi, les mercredis et les week-ends.

La possibilité, pour les parents, de pouvoir surveiller les enfants de leurs fenêtres pour les habitants de la copropriété, ou grâce aux bancs installés devant l'aire de jeux pour les autres, est un atout de l'espace. La présence de mobilier urbain, à l'ombre, favorise également le lien social, notamment pour les mamans en sortie d'école.

L'aire de jeux est utilisée par les jeunes enfants. Les équipements n'étant pas adaptés pour les 6-10 ans, ces enfants s'occupent plutôt à travers des jeux de ballons sur le parking, ce qui les restreint fortement (proximité des voitures, de la route). Ce manque de diversité dans les jeux est soulevé par les parents, qui privilégient parfois plutôt la plaine de jeux afin que chacun de leurs enfants puissent accéder à un équipement pour son âge.

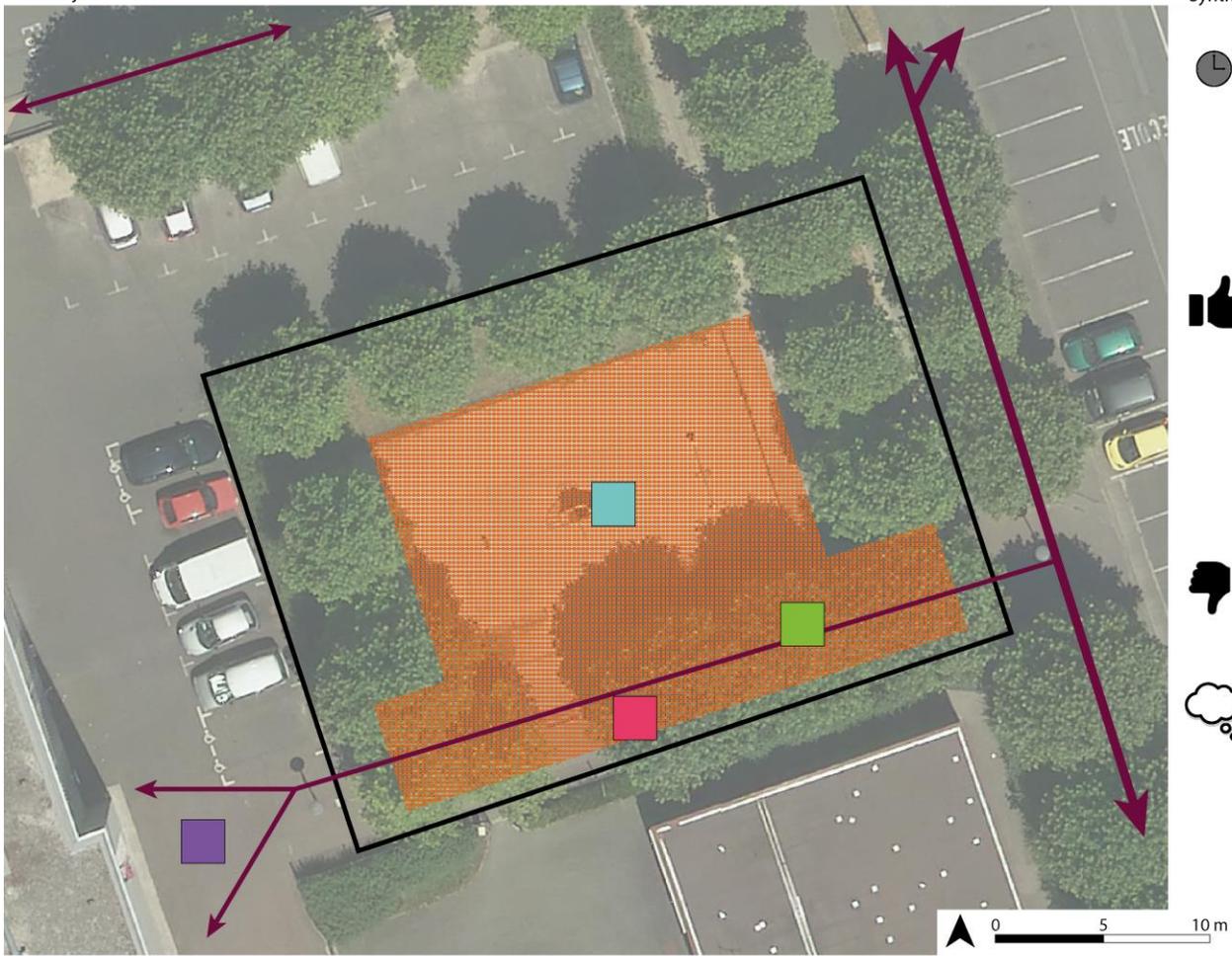
Des mamans soulignent leur satisfaction sur les nouveaux jeux qui ont été installés par la Ville, en concertation avec les parents d'élèves.



*Aire de jeux Ravel
Photo : ADU- mai 2022*

ANNEXES

Aire de jeux - Ravel



Usages principaux		Intensité de fréquentation	Flux
■ Promenade / lieu de passage	■ Jeux sur les aires de jeux	 Fréquentation moyenne	↔ Principaux flux
■ Repos /discussion / lien social	■ Jeux de ballons		↔ Flux mineurs

Synthèse des observations :

- Durée de fréquentation :** Pause courte ou longue

- Public fréquentant cet espace :** enfants accompagnés par leurs parents sur l'aire de jeux, adolescents sur la partie goudronnée, adultes sur le mobilier urbain et de passage

- Ce que les usagers aiment sur cet espace**

 - La proximité avec les habitations et l'école
«On sort de l'école, nos enfants vont jouer et nous on peut discuter»
 - «Les enfants jouent, je peux les surveiller de la fenêtre, ce qui n'est pas le cas s'ils allaient devant le Jules Verne»
 - La présence d'arbres faisant de l'ombre, appréciée l'été
 - Les nouveaux jeux installés
«Le toboggan, c'est ce que mon fils aime le plus ici»
«On a fait la demande à la Ville pour changer les jeux, ils nous ont proposé deux toboggans, et on a pu choisir!»

- Ce que les usagers n'aiment pas sur cet espace**

 - Le revêtement du sol de l'aire de jeux
 - Le manque de jeux pour les grands enfants
 - L'impossibilité de jouer au ballon (proximité avec les habitations, parkings résidentiels et la route, passage)
 - Le bruit (en ciblant la démolition du 12 Ravel, en cours)

- Ce que les usagers souhaiteraient pour améliorer l'espace**

 - Rajouter un portillon pour pouvoir fermer complètement l'aire de jeux et sécuriser
 - Rajouter une balançoire

Source : Observations Sociotope, ADU, Juin-Juillet 2021 ;
Fond de plan : IGN BD Ortho, 2017 ;
Traitement et réalisation : ADU Août 2021



Abords du Centre Commercial des Hexagones

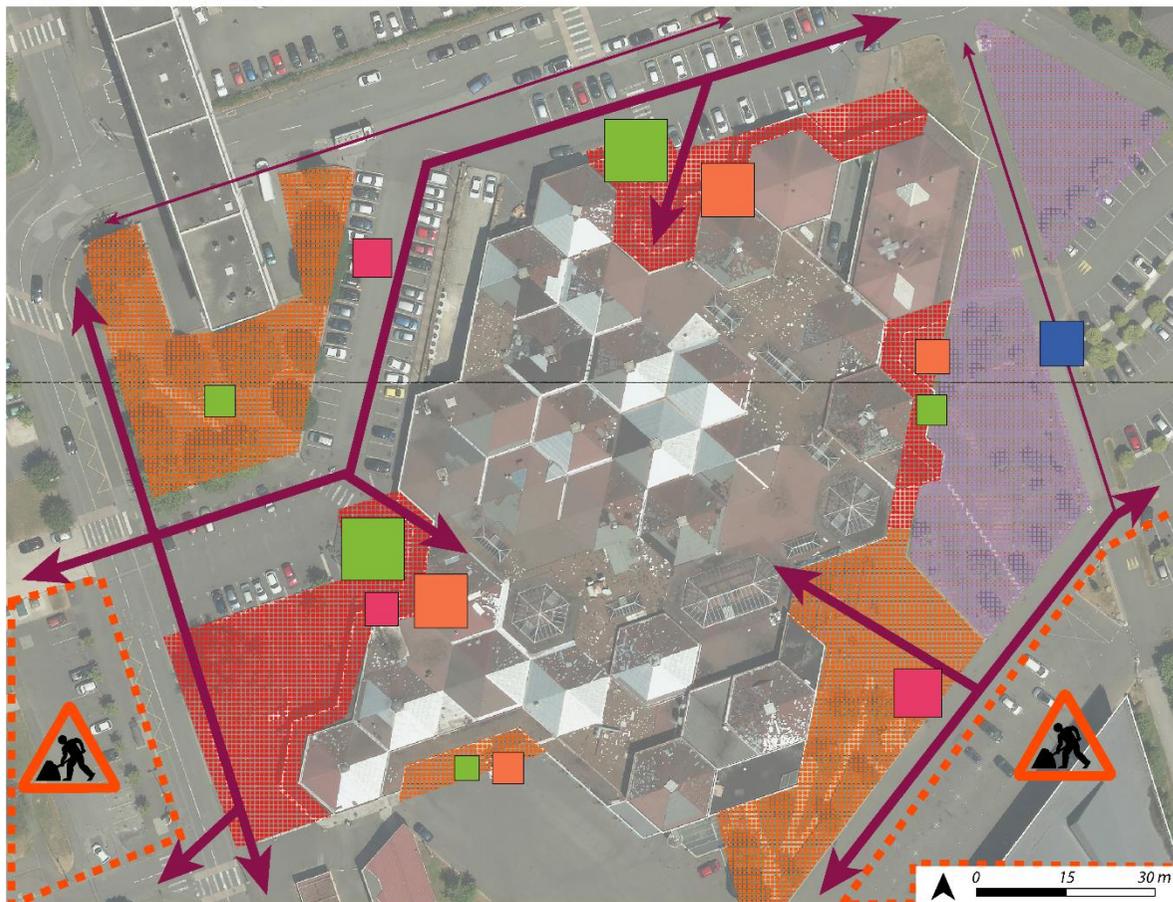
Les travaux de construction du nouveau centre commercial et du pôle de services étant en cours lors des observations de terrain, l'espace public était réduit aux abords directs du centre commercial. Les abords du centre des Hexagones ont un fonctionnement très distinct des autres espaces publics. Le secteur est fréquenté de façon continue sur la journée, dès l'ouverture des commerces et jusque tard le soir, que ce soit en semaine ou le week-end. Différents types d'usage sont faits. Tandis que certaines personnes ne sont que de passage, pour aller dans un commerce par exemple, d'autres peuvent rester jusqu'à plusieurs heures, notamment aux terrasses des snacks/café. De ce fait, le centre commercial constitue un vrai espace de rencontre et de vie sociale pour une partie des habitants. Ainsi, plusieurs groupes de personnes se retrouvent autour du centre commercial, certains apportant même leur propre chaise ou tabouret pour palier l'absence de mobilier urbain aux endroits souhaités. Seuls les espaces minéraux font l'objet d'un usage, toute la partie enherbée à l'est du centre ne fait l'objet d'aucun usage.

Dans les usagers également, la différence avec les autres espaces est importante. Les hommes, très peu présents sur les aires de jeux, se retrouvent tous ici. S'il y a une mixité générationnelle (jeunes adultes comme des personnes âgées), aucun groupe de femmes ne se retrouve sur cet espace.

Pour les usagers, la vétusté et le manque de propreté des lieux, ainsi que la fermeture progressive des commerces, éteignent la vie sociale et réduisent la fréquentation du lieu, entraînant ainsi un usage détourné du lieu pour du trafic illégal.



Abords du Centre Commercial des Hexagones



Usages principaux

- Repos /discussion / lien social
- Lieu de passage / promenade
- Consommation de nourriture/ boissons
- Pratique du vélo/ trotinette

Intensité de fréquentation

- Aucune fréquentation
- Fréquentation moyenne
- Forte fréquentation

Flux

- Principaux flux
- Flux mineurs

Perturbations

- Zones en chantier

Synthèse des observations :

- Durée de fréquentation** : Lieu de passage ou pause longue
- Public fréquentant cet espace** : public de passage assez varié mais fréquentation longue par les hommes
- Ce que les usagers aiment sur cet espace**
 - L'accès aux commerces, services, transports en commun
 - La proximité avec les habitations
«J'habite juste à côté, c'est pratique d'avoir tout ça en bas de chez moi»
 - L'animation et la possibilité de faire plusieurs choses
«C'est un lieu de rassemblement, on peut faire ses courses puis discuter avec ses amis»
- Ce que les usagers n'aiment pas sur cet espace**
 - La vétusté du bâtiment et le manque d'entretien
«L'état du bâtiment ne donne pas envie, regardez, il est délaissé»
 - La fermeture progressive des commerces
«Avant on avait tout ici, maintenant que les commerces ferment, on est obligé d'aller dans le centre-ville»
 - Les incivilités routières et le trafic illégal qui s'installent
«Ils roulent n'importe comment, c'est dangereux et en plus ça fait du bruit»
«Comme le centre se vide, à force, certains font leurs petites affaires...»
- Ce que les usagers souhaiteraient pour améliorer l'espace**

- Maintenir les commerces de proximité
- Aménager un vrai espace public
- Améliorer l'entretien et limiter le vandalisme
- Ne pas reconstruire de nouvelles habitations mais plutôt installer un grand parc
- Installer des ralentisseurs rue Ravel pour ralentir les voitures

Source : Observations Sociotope, ADU, Juin-Juillet 2021 ;
Fond de plan : IGN BD Ortho, 2017 ;
Traitement et réalisation : ADU Août 2021



Chemin des passerelles

Le chemin des passerelles a été aménagé dans le cadre du PRU1, afin de relier le quartier de la Petite Hollande au centre-ville et au Près-la-Rose. Il est aujourd'hui très reconnu et utilisé par les habitants du quartier.

Le fonctionnement de cet espace se décompose en trois zones :

-Un premier espace au niveau de l'école maternelle Jean Zay : La fréquentation dépend du fonctionnement de cet équipement. Aux heures d'entrée et de sortie d'école, de nombreuses mamans sont présentes et attendent. Le manque de mobilier urbain devant l'école est d'ailleurs regretté par les parents, car il pourrait favoriser la discussion entre eux en restant sur place plus longtemps.

- Le chemin en lui-même : Emprunté majoritairement hors temps scolaires, il est à la fois utilisé par les enfants, les adolescents et les adultes, qu'ils soient piétons ou cyclistes. L'accès direct, sécurisé et pratique au Près-la-Rose est très apprécié par les usagers.

-La petite place : Fréquentée par des adultes ou des adolescentes, elle est appréciée pour le mobilier urbain plutôt moderne et confortable, mais aussi pour la tranquillité (*le parallèle est fait avec la plaine du Jules Verne, trop fréquentée et bruyante*) et la propreté du lieu.

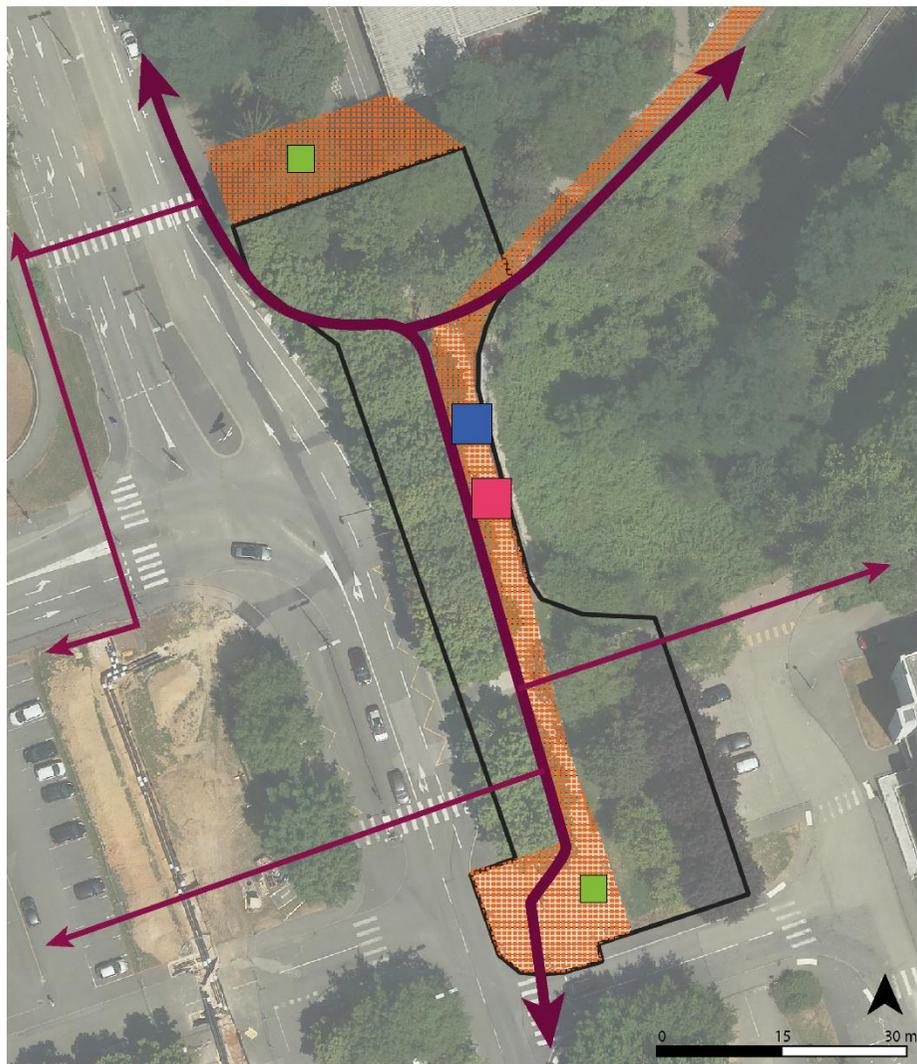


Abords de l'école Jean Zay –Juillet 2021
Photo : ADU



Petite place à l'extrémité du chemin –Juillet 2021
Photo : ADU

Chemin des passerelles



Usages principaux

- Promenade / lieu de passage
- Repos / discussion / lien social

Intensité de fréquentation

- Pratique du deux roues
- Fréquentation moyenne

Flux

- Principaux flux
- Flux mineurs

Synthèse des observations :

Durée de fréquentation : Passage ou pause courte

Public fréquentant cet espace : des enfants et parents au niveau de l'école ; enfants, adolescents et adultes sur le chemin piéton, vers le Près-la-Rose

Ce que les usagers aiment sur cet espace

Le calme et la verdure :
 «Ici, c'est calme contrairement au Jules Verne»
 «Il y a de l'ombre»



Le mobilier :
 «Ce sont les seuls bancs avec des dossiers dans le secteur»

L'aménagement :
 «C'est propre, c'est pratique pour aller au Près-la-Rose et les chemins sont plats»
 «C'est moderne, avant c'était simple...»

Ce que les usagers n'aiment pas sur cet espace



Les regroupements le soir :
 «A partir de 19h-21h, on ne vient plus ici...»
 «Le soir, il y a des gens chelous»



Ce que les usagers souhaiteraient pour améliorer l'espace

- Installer des bancs et des jeux pour petits en face de l'école
- Installer une table de pique nique
- Installer un kiosque / de quoi s'abriter en cas de pluie

Source : Observations Sociotope, ADU, Juin-Juillet 2021 ;
 Fond de plan : IGN BD Ortho, 2017 ;
 Traitement et réalisation : ADU Août 2021

Président de l'ADU : **Philippe Gautier**
Directeur de publication : **Charles Bergounioux**
Réalisation : **Eglantine Hue, Cathy Kuhn, Philippe Bozon**
Crédits photo : **ADU**
Cartographie : **ADU**
CODE ISSN : **1766-60-58**

Agence de Développement et
d'Urbanisme du Pays de Montbéliard
8, avenue des Alliés – BP98407
25208 Montbéliard Cedex
www.adu-montbeliard.fr

