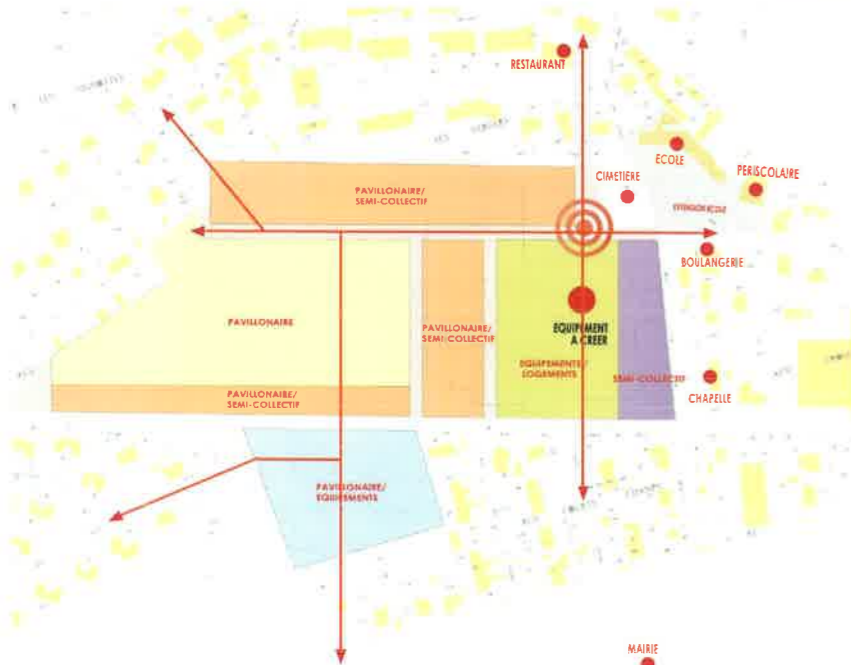


Un habitat mixte



Dans ce futur nouveau quartier d'Arbouans, il n'est pas question de construire des immeubles ! Comme l'indique le schéma ci-dessus, le projet prévoit un habitat essentiellement pavillonnaire, plus des maisons de ville et quelques résidences en semi-collectif.

Ce qu'ils en disent...

Charles Demouge (Président de Pays de Montbéliard Agglomération)

«C'est un beau projet, en plein coeur du village mais aussi en périphérie immédiate des deux centres importants de l'agglomération, Montbéliard et Audincourt...»

Martial Bourquin (Sénateur-Maire d'Audincourt)

«C'est un super projet qui va accentuer la centralité d'Arbouans, densifier et dynamiser le centre bourg et apporter une population nouvelle, avec une vraie cohérence...»



Le site de la SED à l'échelle de la commune.

Lettre d'information du village d'Arbouans

Directrice de la Publication : Nathalie HUGENSCHMITT

Conception et réalisation : ALINÉA - DAMPIERRE-LES-BOIS - Tél. 06.80.85.78.66

Images de synthèse : François SOLMON - Architecte - Impression ESTIMPRIM - Imprimé sur du papier recyclable

Et maintenant ?

RÉUNIONS DE QUARTIERS ET PRÉSENTATION DU PROJET

Mercredi 18 mai (19h, Salle des Fêtes)
Rue de Courcelles, rue des Vergers, quartiers des Champs de Pierre et des Pouges, quartier des Courts Champs

Judi 19 mai (19h, Salle des Fêtes)
Rue des Sablières, avenue de l'Europe, route d'Audincourt, quartier Keller

Lundi 23 mai (19h, Salle des Fêtes)
Quartier des Essarts haut et bas, route de Montbéliard, rue des Roches, rue du Château d'Eau, quartier des Vignottes

DE MI-JUIN À FIN JUILLET 2016

Enquête publique, consultation de la population.

AUTOMNE 2016

Etudes, travaux de viabilisation et démontage du bardage métallique dans les bâtiments non conservés.

PRINTEMPS 2017

Commercialisation des premières parcelles pour la première tranche d'urbanisation.



MAI 2016 d' Lettre d' Information

SPÉCIALE SED

Editorial

Chers concitoyens,

L'aménagement de la friche industrielle de la SED constitue un projet majeur pour l'avenir et le développement de notre village. Comme j'ai déjà eu l'occasion de le dire et de l'écrire, cette opération est vitale, elle ouvre de nouveaux horizons et constitue un nouveau souffle pour notre commune.

En effet, depuis quelque temps, Arbouans stagne en-dessous de la barre des 1.000 habitants avec une population vieillissante. Du même coup, en plus d'être encore davantage impactés par la baisse des dotations de l'Etat, nous formulons des inquiétudes pour l'avenir de notre village, le maintien de nos classes dans les écoles, la bonne santé des commerces locaux et des entreprises, la vie de nos associations, ... Il est bon de rappeler ici que la population en 1990 était de 1.145 habitants.

Il nous est donc apparu essentiel que notre population revienne au moins à ce qu'elle était il y a 26 ans. Le foncier disponible se fait rare et les marges d'extension en périphérie de notre commune sont faibles. Aussi, le réaménagement de la SED, friche urbaine depuis déjà sept ans, répond à deux objectifs d'un enjeu capital : retrouver une surface foncière intéressante en plein cœur du village en éliminant de notre paysage une véritable «verru» et atteindre un objectif population légèrement supérieur à 1990, amortissable par les équipements et services communaux existants.



Si, avec les élus, je travaille sur ce projet depuis plusieurs années, les choses se sont accélérées depuis un an : un accord a enfin été trouvé avec le propriétaire de la SED pour l'achat du site, avec un portage financier de l'EPF (Etablissement Public Foncier). Dans la foulée de cette promesse de vente dont la signature est imminente, nous avons lancé les études relatives à l'aménagement du secteur avec les Cabinets ICOBET et BEJ. L'objet de ce document est de vous présenter les grandes lignes du projet, en attendant les réunions de quartiers que nous vous proposerons en mai pour donner, avec vous, une vie à ce projet, en toute transparence et dans un esprit constructif, car il est question de l'avenir de notre village.

Que chacun soit rassuré ! Il s'agit d'une opération à taille humaine, raisonnable et raisonnée, que seule notre équipe a eu le courage de prendre en main, d'étudier et de faire aboutir.

Le Maire,
Nathalie HUGENSCHMITT

Depuis le début des années 2000, la SED a fait couler beaucoup d'encre... Historique succinct :

- Janvier 2001 : l'entreprise envisage une énorme extension de ses bâtiments de 13.400 m² à des fins de stockage. S'ensuit une «fronde» d'habitants du village qui, dans une pétition, font part de leurs craintes pour l'augmentation des nuisances occasionnées (bruit, trafic des poids lourds, ...).

- Année 2002 : Une enquête publique est lancée pour la construction de cette extension et le Maire de l'époque, M. Claude Besançon, avoue ne pas pouvoir s'opposer à ce projet. La mobilisation et la grogne grandissent dans le village. L'équipe municipale en place décide alors de lancer une procédure de PLU pour réglementer l'occupation des sols, afficher sa volonté de limiter l'extension de la SED et proposer la possibilité de réaliser un nouveau quartier. Le calme revient au village et les élus travaillent à l'élaboration du PLU.

- Année 2008 : Le nouveau PLU aboutit et le site de la SED est désormais soumis à des règles particulières. Mais coup de théâtre lors de la campagne pour les élections municipales, le Maire sortant Claude Besançon axe sa campagne sur un projet de construction de 484 logements, dont un nombre conséquent d'immeubles de quatre étages, sur les terrains de la SED, dans le but de doubler la population d'Arbouans. Cette proposition démesurée en densité et en coût d'acquisition (8 millions d'euros) fait peur aux habitants. M. Besançon perd les élections et cède son écharpe de maire à Nathalie Hugenschmitt, élue avec l'équipe

«Un nouvel élan pour Arbouans», qui s'était farouchement opposée au projet du Maire sortant concernant la SED.

- En 2009, Eiffage Métallique, alors locataire, quitte le site de la SED pour s'installer à Technoland. Le site est vidé et laissé à l'abandon. Personne n'y reviendra...

- En 2010 : Le Maire Nathalie Hugenschmitt finalise le PLU et met en place une procédure de ZAD pour rester décideur de l'acquisition et du devenir du site. Le propriétaire de la SED met son bien en vente à 3 M€, avec un promoteur privé, mais la commune préempte au prix de 1,5 M€ avec l'Etablissement Public Foncier du Doubs et PMA. Le propriétaire décide alors de ne plus vendre.

- Année 2014 : après trois ans de statu-quo dans les négociations et bien qu'une vente à l'amiable avec la commune soit toujours envisagée, le propriétaire remet son bien en vente sur le site «Le Bon Coin» pour le double de la somme proposée à la commune. Puis le propriétaire décide à nouveau de ne plus vendre. Le Conseil municipal instaure alors une taxe sur les friches industrielles et commerciales. En décembre, la commune fait une nouvelle proposition d'achat, au prix fixé par les services des Domaines (1,1 M€).

- Mai 2015 : Le propriétaire accepte cette proposition. Aujourd'hui, une promesse de vente avec l'EPF a été signée et l'étude d'aménagement engagée.

Les grandes lignes du projet

Le site

L'ancienne friche SED s'étend sur une surface totale de **6,55 hectares**, dont **16.000 m² de bâtiments**, avec à proximité une boulangerie, un restaurant et un salon de coiffure.

Le site possède un potentiel extraordinaire, situé en plein cœur du village d'Arbouans et du Pays de Montbéliard, avec tous les axes de communication, dont l'autoroute A36, à proximité.

Une véritable situation stratégique !

A l'est, on trouve tous les équipements publics, écoles, bâtiment périscolaire, Bibliothèque, Chapelle, piste cyclable puis, un peu plus loin, Mairie, Salle des Fêtes, Salle polyvalente et équipements sportifs.

Les enjeux

Le village d'Arbouans ne compte plus aujourd'hui que **956 habitants** (contre **1.145** en 1990), dont un tiers de plus de 65 ans.

La commune a besoin aujourd'hui d'augmenter sa population et de repasser au-dessus des **1.000 habitants**, un objectif qui serait largement atteint, à terme, grâce à cette opération susceptible d'apporter une centaine de logements, **environ 250 habitants supplémentaires**, soit un tiers de la population actuelle et un retour au niveau des années 1990.

A travers ce projet, outre l'augmentation de la population limitant la « dégringolade » des aides de l'Etat et engendrant de nouvelles recettes fiscales, les enjeux sont multiples :

- suppression d'une « verrue » dans le paysage,
- réhabilitation en habitat d'une friche industrielle abandonnée depuis l'année 2009,
- gage de maintien des classes dans les écoles,
- contribution active à la bonne santé des commerces et à la vie des associations,
- nouvelles opportunités d'investissement, à l'image d'un éventuel agrandissement de l'école.

Il s'agit d'un projet raisonnable dont les risques ont été calculés et validés par le Percepteur : avec 100 logements réalisés sur 10 ans, la commune percevra à terme environ **300.000 € de rentrées fiscales par an** (taxe d'habitation et taxes foncières), soit l'équivalent, à peu de choses près, de la somme qu'elle perçoit actuellement pour 500 logements.

La demande est forte en terme de logements, qu'il soit pavillonnaire ou collectif. Plusieurs esquisses ont été réalisées par l'architecte François Solmon qui a proposé la réalisation d'un quartier neuf, de manière orthogonale. **Ce projet permettra d'aménager plusieurs tranches de 12 parcelles d'une surface unitaire de 3,5 ares correspondant à la demande du marché actuel.**

En périphérie, le quartier sera bordé de zones d'espaces verts afin de ne pas « agresser » le voisinage existant. Il y aura également un maximum de délaissés sur le pourtour afin de respecter la tranquillité des riverains.

Le projet prévoit un nombre de 95 parcelles constructibles, en majorité de l'habitat pavillonnaire, plus des maisons de ville et des résidences en semi-

Le projet

collectif, en occupant deux ou trois parcelles suivant les cas.

Un gros travail sera consenti pour l'aménagement des voies de communication, tant celles qui relieront le quartier en interne que les voies de liaison avec le village existant et en particulier le centre-bourg, désormais au niveau de l'école.

A noter le potentiel présent en matière de réseaux existants, EDF, eau, assainissement, d'où un schéma directeur qui tient compte de ce paramètre. Dans ce domaine, il suffira de quantifier les besoins.

Les élus ont pris la décision de préserver et restructurer une partie de l'ancien bâtiment qui abritera des équipements communaux et privés, voire des artisans. Ce quartier vert, à forte connotation écologique, respectera l'environnement.



Le Plan Local d'Urbanisme (PLU), qui a succédé au Plan d'Occupation des Sols (POS) en 2000, est le principal document fixant les normes de planification de l'urbanisme pour une commune. Il établit ainsi les principales règles applicables à l'utilisation du sol sur un territoire déterminé. Le PLU est élaboré par le Conseil municipal et il peut éventuellement faire l'objet d'une révision et d'une modification.

Jusqu'alors, le site de la SED était classé en zone dite « 2AU », c'est-à-dire en zone à urbaniser non équipée. Dans ce classement, ce site est momentanément inconstructible et aucune occupation ne peut compromettre son urbanisation ultérieure. Pour rendre cette zone urbanisable, une modification du PLU est nécessaire après enquête publique auprès des partenaires associés et de la population. L'équipe municipale va donc engager une procédure de modification du PLU entre **mi-juin et fin juillet** pour passer ce secteur en zone dite « U ».

Plan Local d'Urbanisme



Exemple d'aménagement des îlots d'habitation, avec des allées et des contre-allées, ainsi que des circulations rythmées par de grands arbres et une végétation adaptée.

Ce type d'aménagement faciliterait l'éclairage public et nécessiterait une signalétique sobre.



Les « Ramblas », du nom de l'avenue emblématique de la ville de Barcelone, seraient une allée de ce type offrant quelque 2.000 m² de bâtiments qui pourraient accueillir différents services : des services municipaux, une salle pour les associations, mais aussi des artisans locaux (la commune a déjà enregistré plusieurs demandes), voire des services médicaux (médecin, infirmière,...) et des commerces, notamment une petite superette. Autant de services qui, avec l'augmentation de la population, deviendraient nécessaires.

Le budget et les partenaires

Pour ce projet, la commune a contracté un prêt relais lotissement de 2 M€ sur 10 ans auprès de la Caisse d'Epargne, une somme servant à financer l'achat du site (700.000 M€), plus les frais d'études, de voirie et de viabilisation.

Un portage foncier a été mis en place avec l'EPF (Etablissement Public Foncier) qui peut s'étaler sur une période de 12 ans par convention votée par le Conseil municipal.

La commune bénéficiera donc de ce prêt dans l'attente de générer des recettes via les ventes de parcelles, les taxes d'aménagement et les impôts locaux.

Pour l'ensemble du projet, la commune sollicitera plusieurs partenaires : l'Etat (voiries et équipements), la Région (au titre du développement durable), Pays de Montbéliard Agglomération (au titre des Fonds européens et de la solidarité communautaire) et les fonds des réserves des parlementaires.