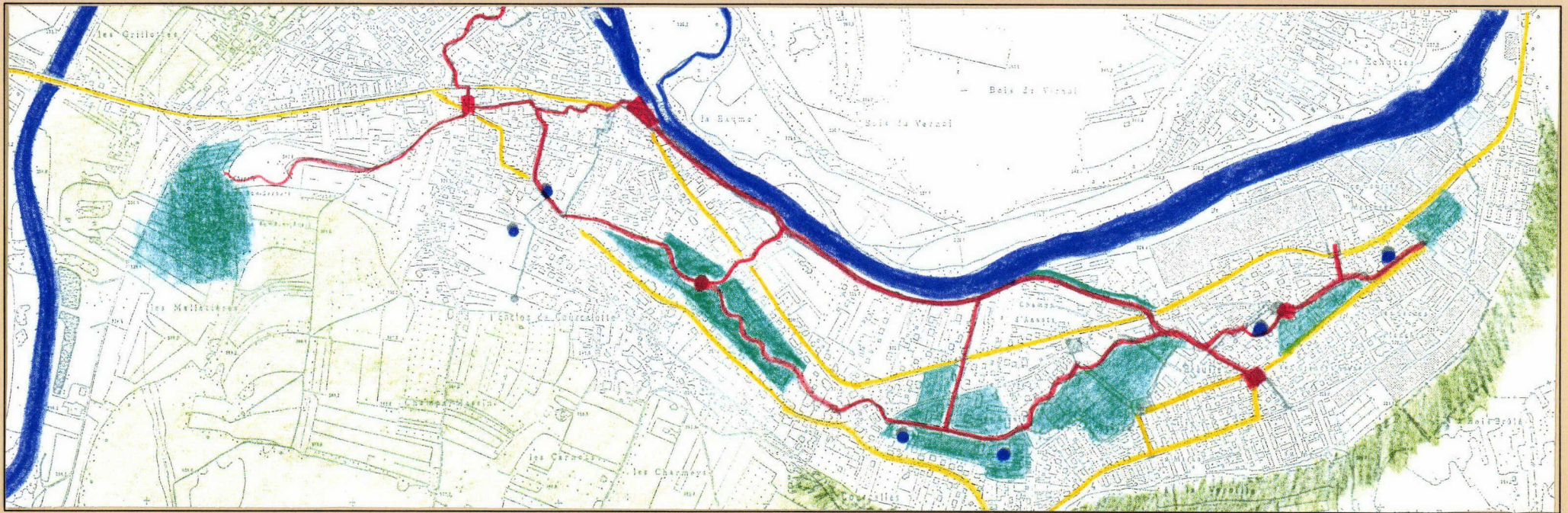


BEAULIEU MANDEURE

MAI 1993

RAPPORT D'ETUDE POUR UN PROJET DE QUARTIER



Raoul **CLAERR**
scm LIGNE ET MATIÈRE - BP 342
25017 Besançon cedex
Tél. 81 88 02 94 - Fax 81 88 03 29

 **Agence d'Urbanisme
et de Développement
du Pays de Montbéliard**
4, cour du Château - BP 407
25208 Montbéliard cedex
Tél. 81 94 52 13 - Fax 81 94 25 26

SOMMAIRE

OBJECTIFS DE L'ÉTUDE	3	Des lieux d'intervention	19 - 29
		<i>Des secteurs sensibles</i>	
		<i>Les Lannes</i>	
		<i>Cité du Maroc</i>	
		<i>"Place du Chêne"</i>	
		<i>De la poste à l'Eglise Sainte Thérèse</i>	
		<i>"Place de l'Industrie"</i>	
		<i>Le Majestic</i>	
		<i>L'entrée de la Commune</i>	
DIAGNOSTIC URBAIN	5 - 9	PROGRAMMATION ET EVALUATION DES COUTS	31 - 37
Le Paysage urbain	5		
<i>L'occupation de l'espace</i>			
<i>Le commerce et les services de proximité</i>			
Projets en cours de réalisation	7	Secteur des Lannes	
Atouts et des faiblesses	9	La cité du Maroc	
<i>Les point faibles</i>		La Place du Chêne	
<i>Les points forts</i>		De la Poste à l'Eglise Sainte-Thérèse	
UN PROJET URBAIN	11 - 29	Place de l'Industrie	
Un parti d'aménagement	11 - 17	Secteur Majestic	
<i>Chemins et promenades</i>		Entrée de Beaulieu	
<i>Circulation et stationnement</i>			
<i>Signalétique</i>			

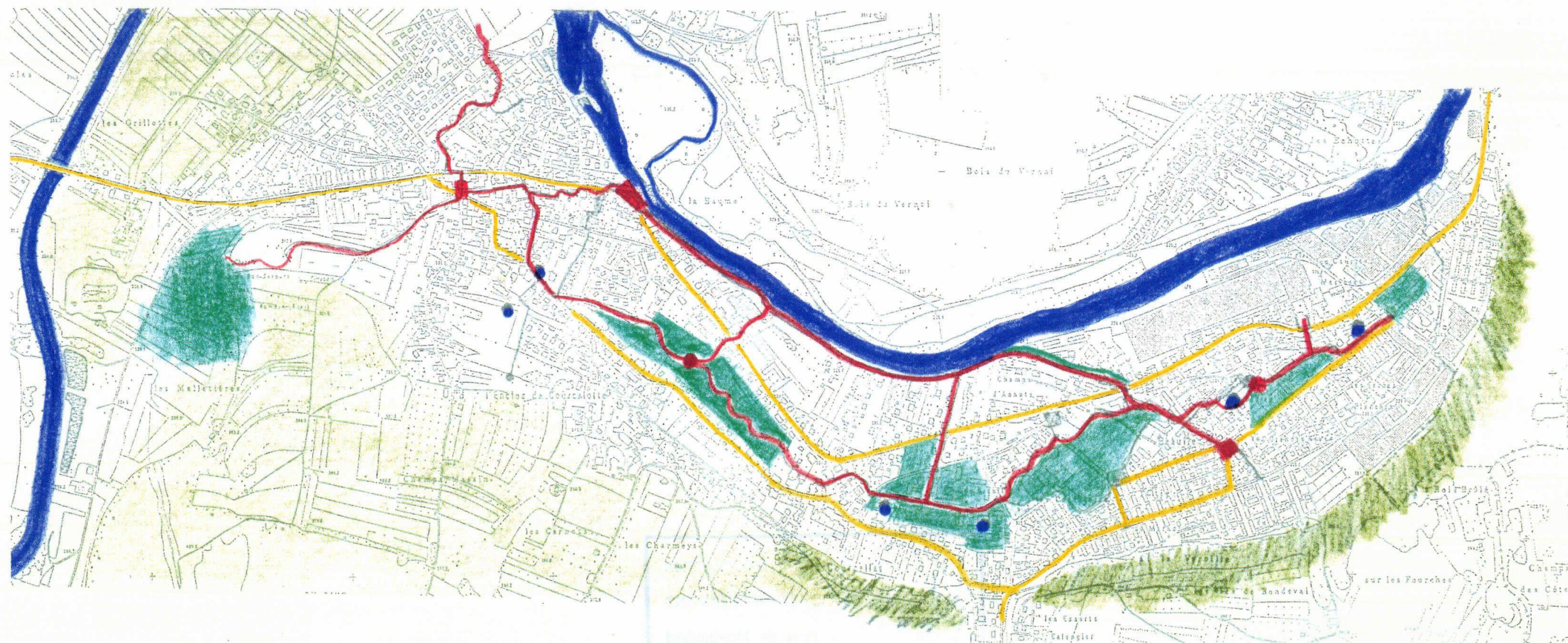




AGENCE D'URBANISME
ET DE DEVELOPPEMENT
du Pays de Montbéliard

N° Inventaire : 131
Cote : URB 013



BEAULIEU MANDEURE : SCHEMA DES CIRCULATIONS



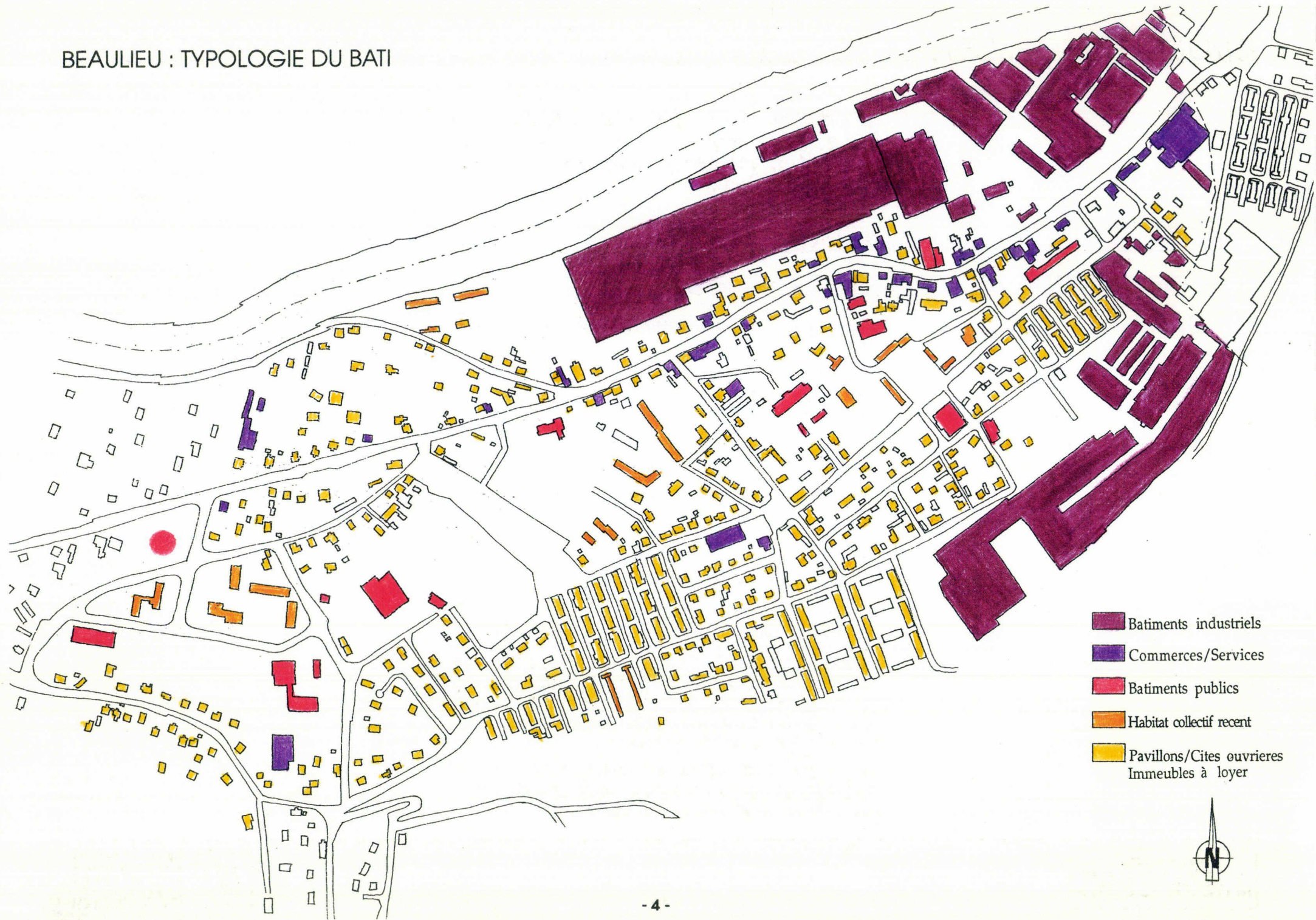
-  Piétons
-  automobiles

OBJECTIFS DE L'ETUDE

Au cours de l'année 1991, une étude fut menée sur Mandeuve Village. Cette étude portait pour l'essentiel sur le bâti existant et son occupation, ainsi que sur les espaces publics.

La présente étude se propose de définir un schéma d'aménagement des espaces publics ainsi que d'organiser le système de circulations piétonnes et automobiles sur le secteur de Beaulieu-Mandeuve.

BEAULIEU : TYPOLOGIE DU BATI



L'industrie, le commerce et le tertiaire, les équipements publics et l'habitat se répartissent sur l'espace communal en zones relativement homogènes.

Le paysage urbain

□ L'occupation de l'espace

Beaulieu se caractérise par la juxtaposition de quatre "paysages urbain" :

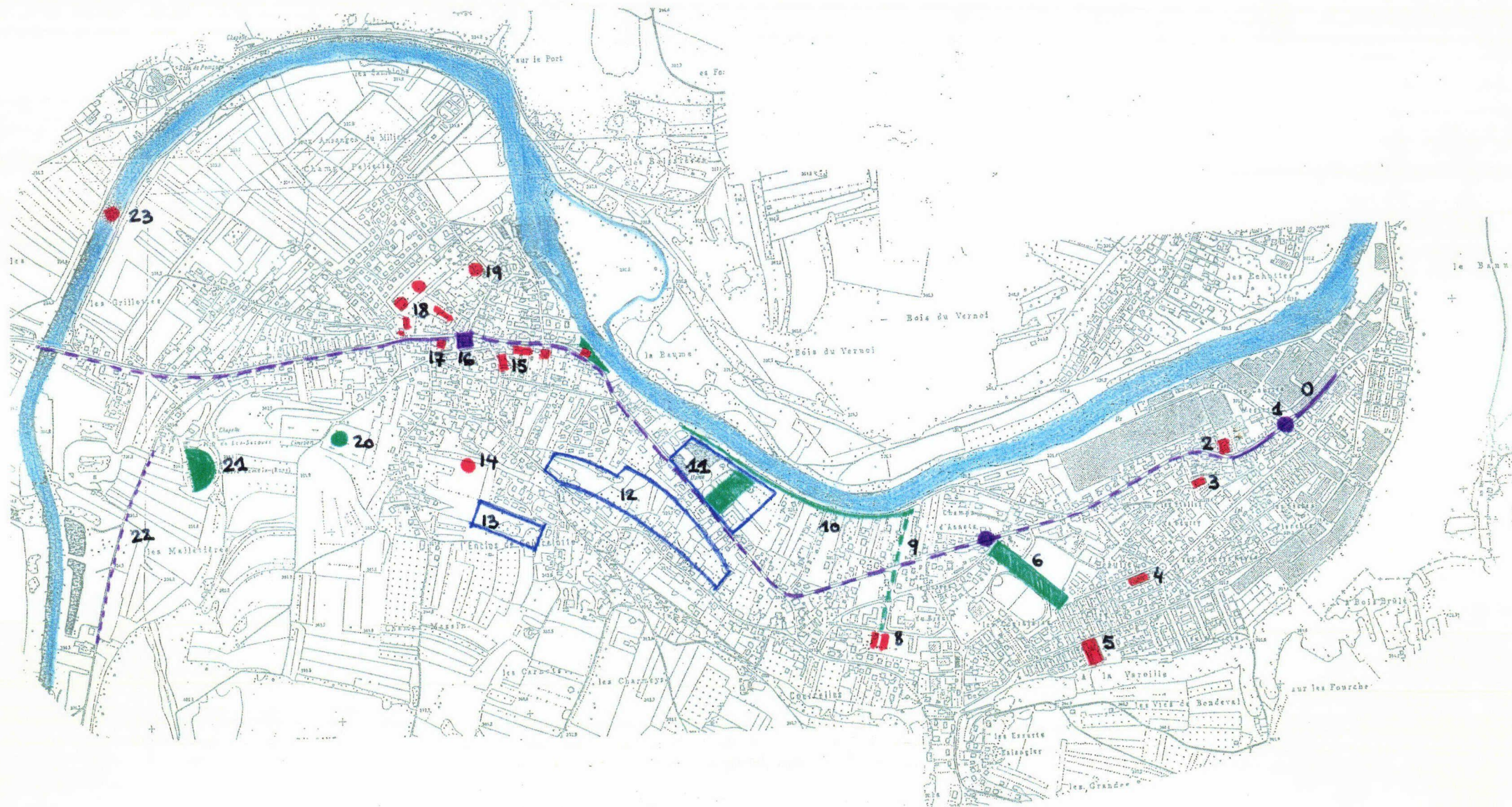
- des usines traditionnelles en mutation qui forment, de part et d'autre de la rue principale, l'une des deux portes de la commune,
- des cités ouvrières accolées aux usines ; elles sont devenues aujourd'hui des petites "co-propriétés",
- des petits ensembles d'habitat collectif social situés en coeur d'îlots,
- des pavillons ou des petits immeubles à loyers en bordure de rues, qui servent de lien entre toutes ces composantes.

□ Le commerce et les services de proximité

L'activité commerciale et tertiaire se concentre, plus particulièrement, à proximité des usines le long de la rue du 17 novembre. Elle s'est développée sous la forme de petits commerces implantés dans les pavillons ou les petits immeubles.

Les équipements publics se situent, quant à eux, plus au centre géographique de la commune de Beaulieu Mandeure et à l'intérieur des îlots.

BEAULIEU MANDEURE : ETUDES, PROJETS ET REFLEXIONS EN COURS



Projets en cours de réalisation

- 0 - Projets et réalisations sur la route Nationale 437.
- 1 - Réalisation sur l'entrée de l'usine E.C.I.A. et étude d'un plan de circulation sur le secteur (camions).
- 2 - Restructuration de l'ancien cinéma Majestic et de ses arrières.
- 3 - Rénovation de la poste de Beaulieu : projet en cours de réalisation.
- 4 - Réflexion en cours sur l'immeuble laissé vacant par les établissement UNICO.
- 5 - projet de démolition de deux immeubles vacants et de construction de logements par la SAFC.
- 6 - Projet de restructuration de la Place du 8 mai.
- 7 - Réorganisation du stationnement autour de la salle polyvalente.
- 8 - Projet d'implantation de deux bâtiments pour l'accueil d'un tennis et d'un jeu de boules.
- 9 - Création d'un cheminement piétonnier.
- 10 - Aménagement des bords du Doubs.
- 11 - Projet ZAC à caractère commercial.
- 12 - Aménagement d'un lotissement projeté.
- 13 - Terrains pouvant accueillir un projet d'habitat.
- 14 - Terrain pouvant potentiellement accueillir un bâtiment scolaire.
- 15 - Mise en place d'une procédure RHI ; projet de réhabilitation et de construction de logements sociaux.
- 16 - Création d'une place et de stationnements en cours de réalisation.
- 17 - Réhabilitation de logements et de deux commerces 5 rue du Pont en cours de réalisation.
- 18 - Restructuration du secteur : projet de création d'une unité de vie, d'un centre de formation avec hébergement, d'un équipement sportif et de logements familiaux.
- 19 - Réhabilitation envisagée de deux immeubles de logements par organisme logeur.
- 20 - Restructuration et extension du cimetière communal.
- 21 - Réflexion en cours sur le devenir du Théâtre Romain de Mandeure.
- 22 - Aménagement de la voie et projet de ZAC Industrielle en attente.
- 23 - Projet d'aménagement de la rivière en cours d'étude.

Atouts et faiblesses

☐ *Les points faibles*

Ces points sont regroupés autour de quatre thèmes :

- une hiérarchie difficilement perceptible et un manque de repères visuels dans le réseau des voies de circulation,
- un positionnement souvent "confidentiel" des équipements publics,
- des limites invisibles entre les espaces publics et privés.
- Une densité bâtie importante, sur les cités ouvrières et les implantations industrielles, s'oppose à une densité bâtie relativement faible sur les autres secteurs.

☐ *Les points forts*

Beaulieu comme l'ensemble de la commune est très marqué par la présence de la nature proche et par l'importance de la végétation dans le paysage urbain.

Ces principaux atouts sont :

- un environnement proche de qualité, la proximité de la rivière, de prairies et de bois,
- un ensemble très végétalisé, qui confère potentiellement un aspect de "Cité Jardin" à Beaulieu,
- un coeur de commune, espace sportif, très vert, et un nombre important d'équipements.

Un parti d'aménagement

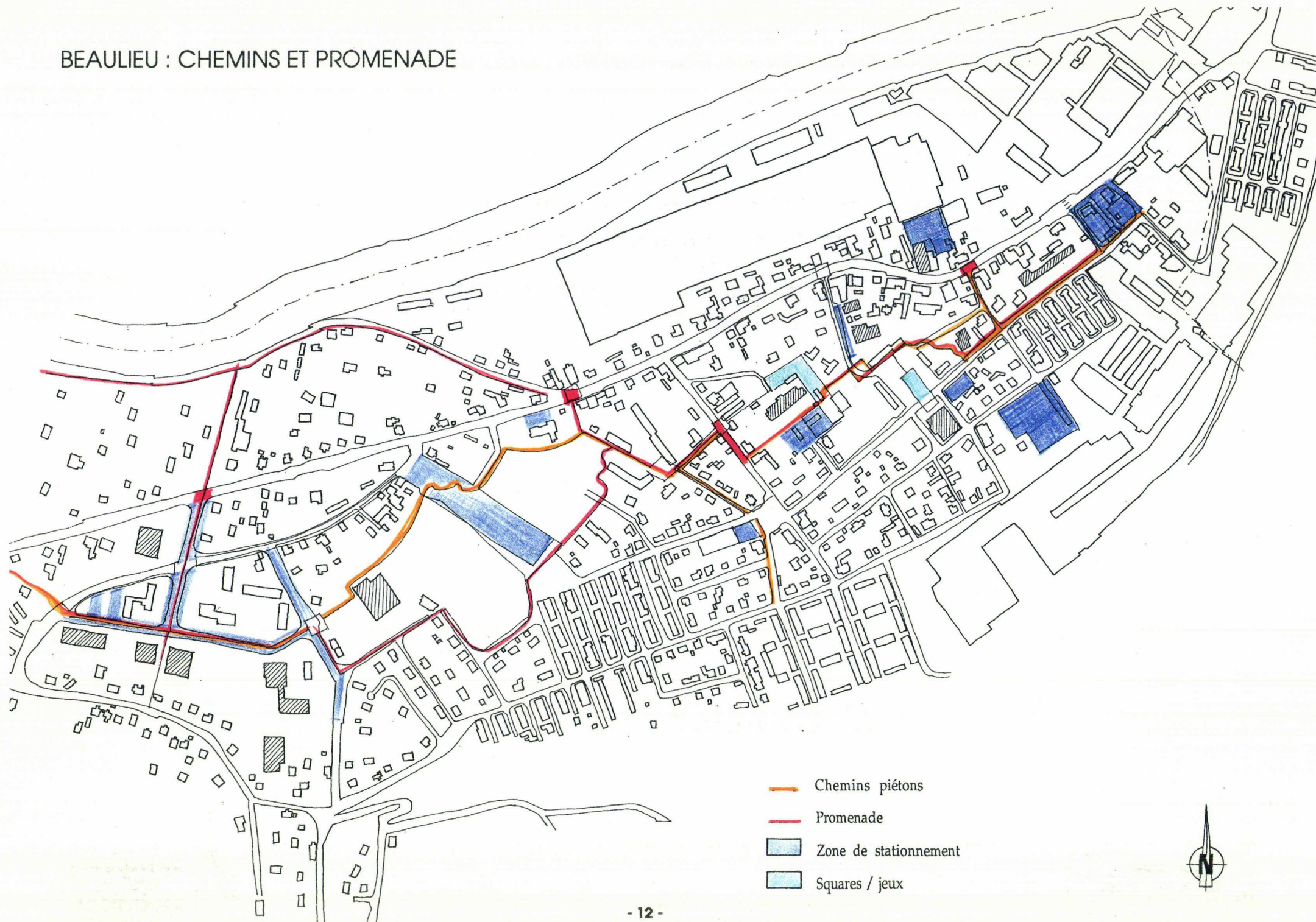
Le parti d'aménagement retenu sur Beaulieu s'est construit sur un axe privilégié que sont les espaces publics.

L'ensemble des propositions porte sur trois thèmes :

- La circulation des piétons en coeur d'îlots.
- La circulation des véhicules et leur stationnement.
- Les espaces publics proprement dits (places, squares,...)

Une action complète de façon transversale ces trois thèmes : il s'agit d'enrichir l'aspect végétal existant par de nouvelles plantations, ceci afin de conforter le caractère de "cité jardin" de Beaulieu.

BEAULIEU : CHEMINS ET PROMENADE



□ *Cheminements et promenades*

L'objectif poursuivi se résume aux points suivants :

- Permettre une circulation en toute sécurité de tous et notamment des enfants.
- Relier les équipements publics, les écoles, les espaces de jeux et de loisirs ainsi que les aires de stationnement entre eux.
- Offrir des lieux de promenade.
- Rendre les transports en commun proches des différents utilisateurs.

Quatre traversées feront l'objet de projets dans le cadre de l'aménagement de la route nationale :

- Proximité du Majestic,
- rue de la Poste,
- rue Romaine,
- actuellement "avenue de l'Hôtel de Ville"

D'autres points devront également être pris en compte, comme rue du chêne et place du 8 mai.

□ **Circulation et stationnement**

Le but recherché ici est une plus grande sécurité de l'ensemble des utilisateurs, une meilleure fluidité et un ralentissement des véhicules sur l'ensemble de Beaulieu. Par ailleurs, il consiste à favoriser l'accueil des véhicules à proximité de l'habitat, du commerce et des loisirs, et des lieux de travail.

Le parti pris dans le traitement des différentes voiries s'appuie pour l'essentiel sur une volonté de rendre plus lisible leur hiérarchie et leur fonction :

- La route nationale voie de desserte et de transit : cette voie fait actuellement l'objet de nombreux travaux et projets.
- Les rues des Fontenis, Sous la Côte, des Jardins, des Graviers et des Ecoles forment la desserte inter-quartier.
- Les rues des Lannes, rue du Chêne et rue des usines font la liaison entre la route nationale et l'axe inter-quartiers.
- Les autres rues restent des voies de proximité.
- Les petites impasses et les ruelles comprises dans les cités ouvrières sont traitées en allées, en cours.

Deux exemples illustrent le propos parmi les secteurs étudiés :

- Les Cités du Maroc, rue des Jardins et rue sous la Côte.
- Les secteurs de la Poste avec la rue des Graviers et la rue des Ecoles.

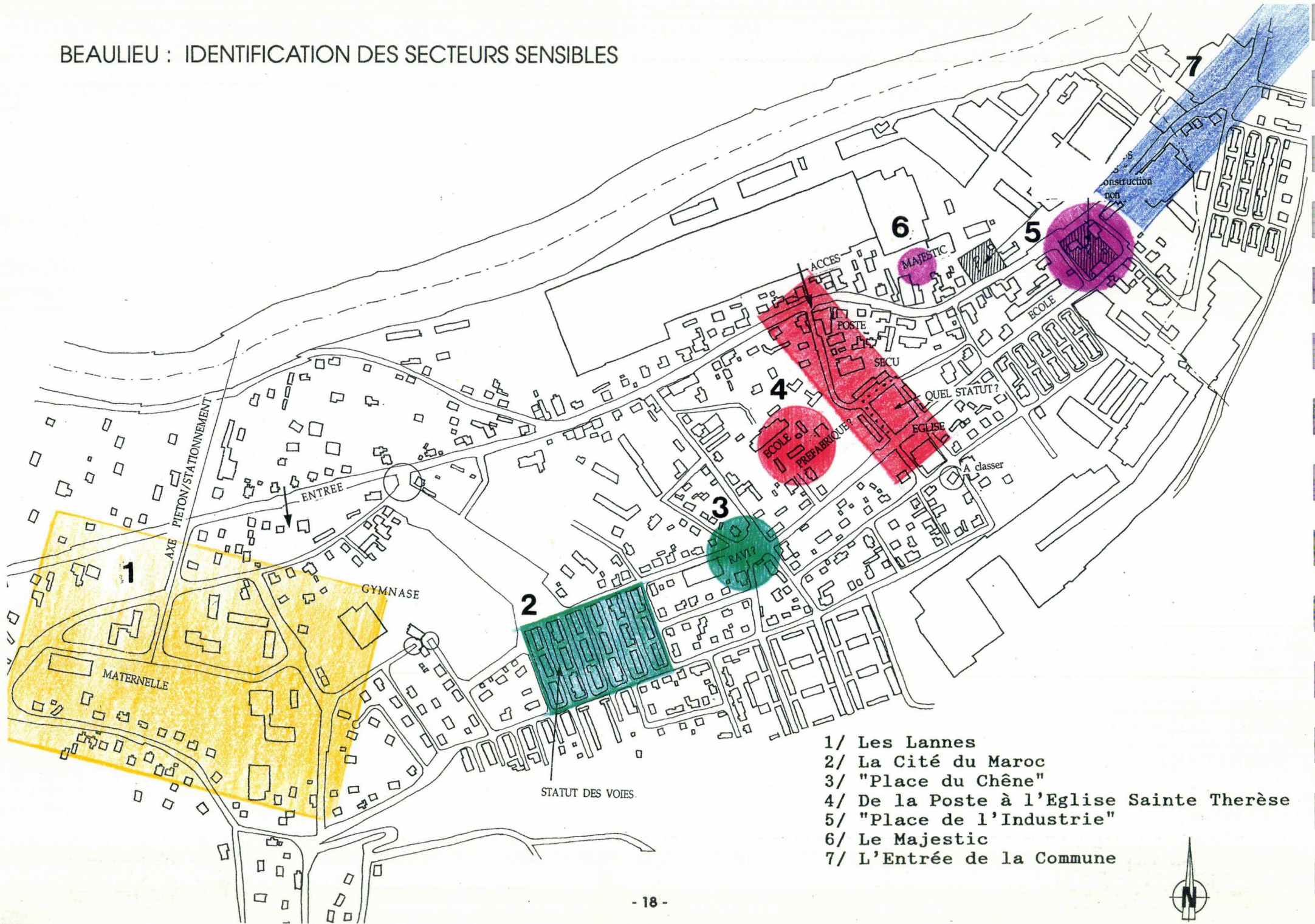
Trois projets devront être réalisés sur :

- le débouché de la rue du Breuil et rue du 17 Novembre (route nationale),
- la jonction entre rue du Breuil et rue sous la Côte
- le raccord entre rue des Fontenis et rue des Lannes,

La signalétique

Elle devra tenir compte du système de circulation souhaité des personnes et des véhicules et le confirmer. Une réflexion spécifique devra donc être menée.

BEAULIEU : IDENTIFICATION DES SECTEURS SENSIBLES



- 1/ Les Lannes
- 2/ La Cité du Maroc
- 3/ "Place du Chêne"
- 4/ De la Poste à l'Eglise Sainte Thérèse
- 5/ "Place de l'Industrie"
- 6/ Le Majestic
- 7/ L'Entrée de la Commune



Lieux d'intervention

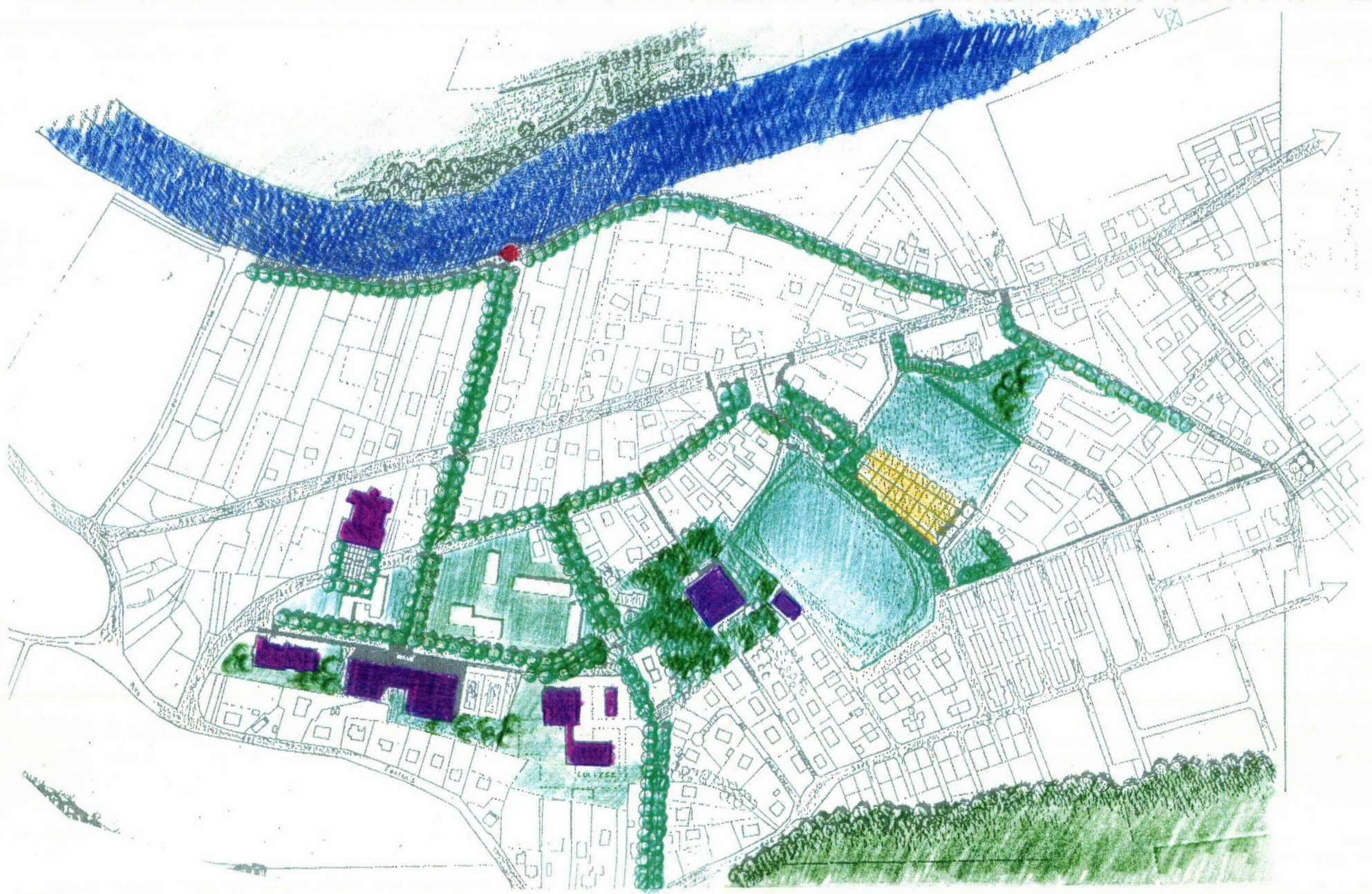
□ *Les secteurs sensibles*

Un certain nombre de lieux ont été identifiés comme des secteurs sensibles. La volonté de traiter ces espaces, n'a pas pour seul but de les améliorer, mais leur traitement peut également servir de levier dans la rénovation de l'ensemble de la commune.

Ces lieux repérés, analysés font l'objet de propositions ; ces secteurs sont les suivants :

- 1 - les Lannes,
- 2 - La cité du Maroc,
- 3 - "Place du Chêne",
- 4 - De la Poste à l'Eglise Sainte Thérèse,
- 5 - "Place de l'Industrie",
- 6 - Le Majestic,
- 7 - L'entrée sur la commune.

LES LANNES : PROPOSITION D'AMENAGEMENT



Les Lannes

Ce secteur a fait l'objet de plusieurs approches simultanées :

- sur le système de voirie et le stationnement,
- sur l'implantation d'équipements supplémentaires,
- sur la fermeture du stade,
- sur le fonctionnement et le rôle de la place du 8 Mai,

L'hypothèse retenue au niveau des dessertes automobiles consiste :

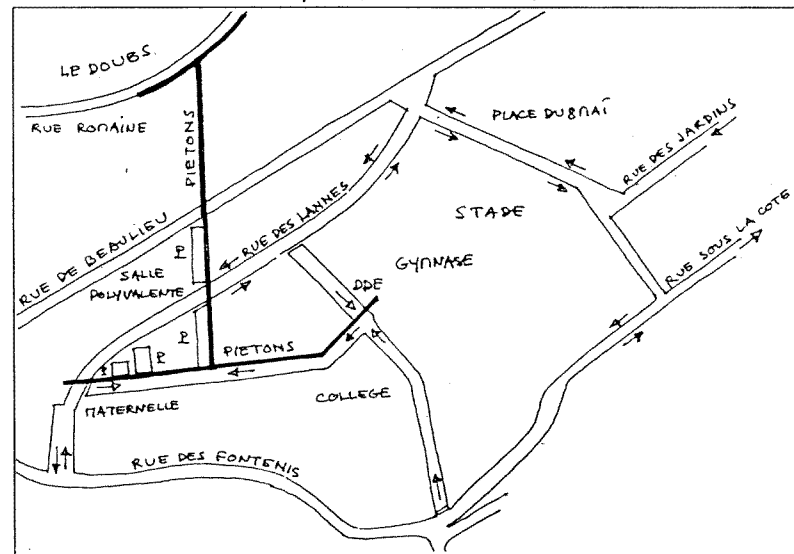
à *maintenir trois entrées* :

- Place du 8 mai, depuis la route nationale et depuis la rue des jardins,
- Rue des Lannes depuis la rue des Fontenis,

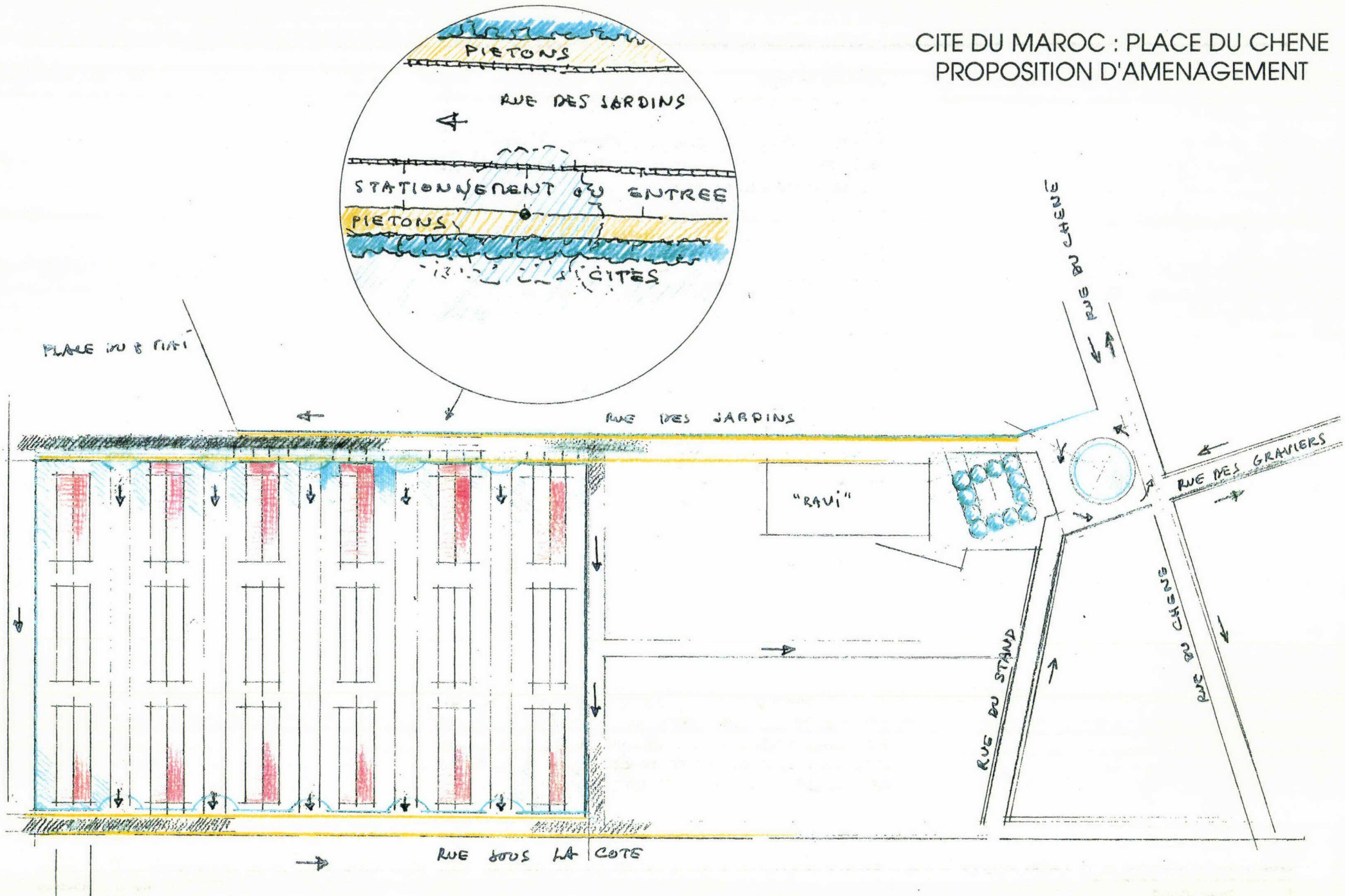
à *maintenir deux dessertes en double sens* :

- rue des Lannes,
- "Place du 8 Mai".

A l'intérieur de ce dispositif toutes les autres voies sont intégrées en parc de stationnement et fonctionnement en sens unique (voir schéma).



CITE DU MAROC : PLACE DU CHENE
PROPOSITION D'AMENAGEMENT



Cité du Maroc

Cette cité est ici abordée à titre d'exemple valable pour l'ensemble des cités ouvrières de Beaulieu. Toutefois compte tenu de sa situation dans le projet de réorganisation des voiries, elle fera partie des priorités.

L'objectif est double : conférer un aspect et un fonctionnement de copropriété à l'ensemble, créer du stationnement pour les visiteurs ou les habitants sur la rue des Jardins et faciliter la circulation des transports en commun.

La rue des Jardins, rue sous la Côte ainsi que les deux rues qui les relient à chaque extrémité de l'îlot forment autour de ce dernier un giratoire. Ceci permet de réduire l'emprise de la chaussée, la création de trottoirs, ainsi que l'accueil de véhicules en stationnement le long des Cités rue des Jardins. L'accès aux cités se ferait par des passages en bateaux sur les trottoirs et l'aménagement d'entrées ; la ruelle (à sens unique) devenant ainsi une "cour" d'immeuble. Les autres voies seront également à sens unique.

Place du Chêne

L'intervention envisagée sur cet espace est très légère. Il s'agit surtout d'aménager, d'organiser le stationnement devant l'immeuble vacant du Ravi, d'introduire quelques arbres et de traiter le giratoire dans le même esprit.

ENTRE LA POSTE ET L'EGLISE SAINTE THERESE
PROPOSITION D'AMENAGEMENT



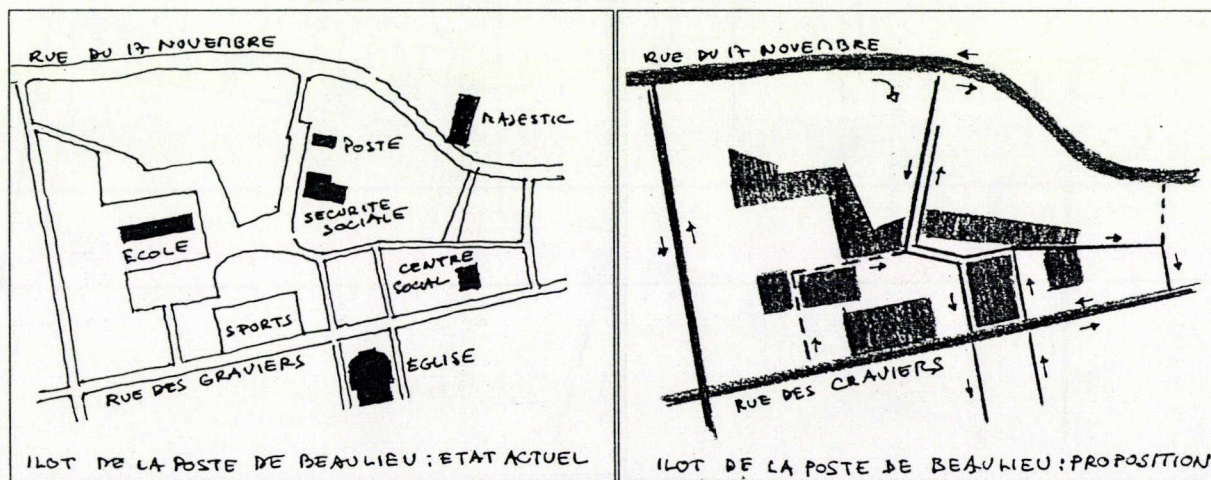
De la Poste à l'Eglise Sainte Thérèse

Ce secteur est le plus complexe à aborder et les objectifs seront les suivants :

- désenclaver la Poste et la Sécurité Sociale,
- accéder à l'école en coeur d'îlot,
- définir un statut et une fonction pour les espaces contenus entre les immeubles de la SAFC et l'Eglise,
- agrémenter la rue des Gravieres et la rue des Ecoles.

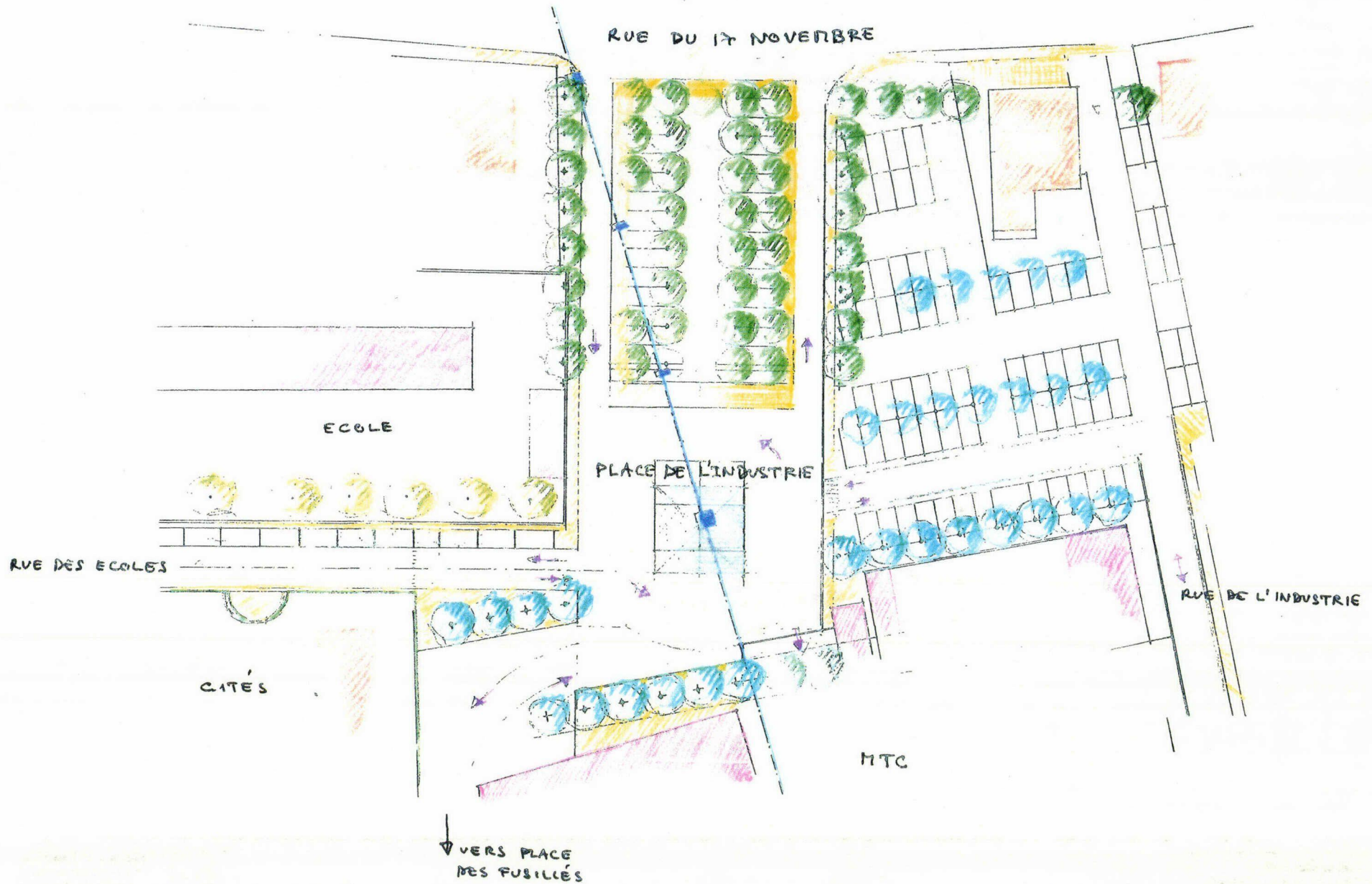
Les hypothèses retenues peuvent être résumées en cinq points :

- accès en sens unique (depuis sa droite) depuis la rue du 17 Novembre à la Poste de Beaulieu,
- aménagement d'une voie à double sens et de places de stationnement continu devant la Poste et l'immeuble de la Sécurité Sociale,
- aménagements paysagers entre l'école et la rue de la Poste,
- création de cours en pieds d'immeubles d'habitation ; d'un square bordé sur trois de ses côtés par un parc de stationnement ; d'un sens giratoire autour du square, et aménagement d'un parvis pour l'Eglise Sainte Thérèse,
- création de trottoirs, et côté écoles, de places de stationnement accompagnées de plantations d'arbres.



PLACE DE L'INDUSTRIE : PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT

EICA ↑



Place de l'Industrie

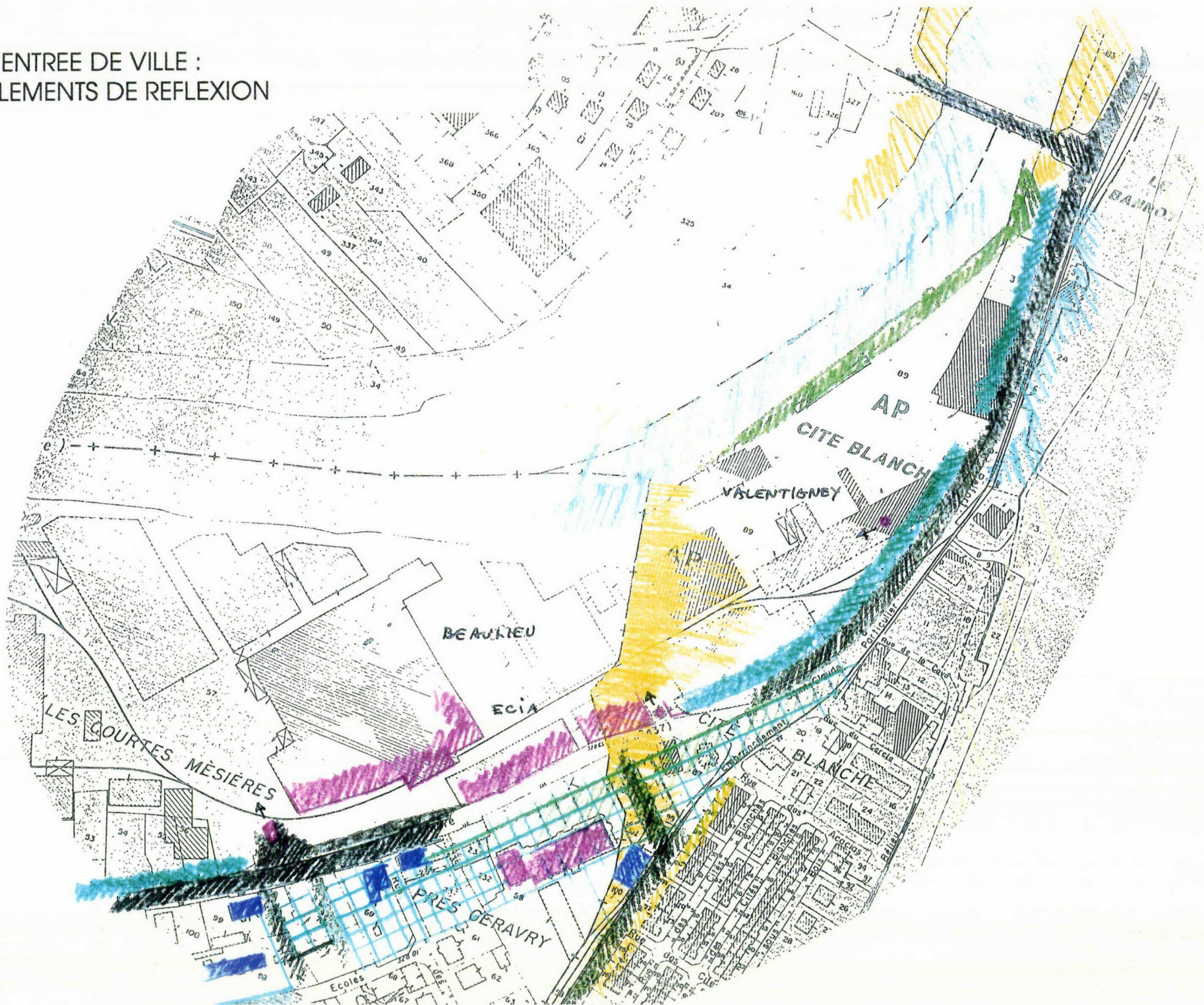
Aujourd'hui, cet espace est le résultat d'une succession de démolitions. L'objectif est d'en faire un espace urbain, une place, autour de laquelle s'organisent les entrées d'ECIA et MTC, l'accès des camions, un parc de stationnement, ainsi que la liaison entre la route nationale et la rue des Ecoles.

Cet espace sera soigneusement construit avec un apport important d'arbres ; espace d'où sera banni tout vocabulaire de type routier.

Majestic

Cet ancien cinéma fait actuellement l'objet d'un projet de réhabilitation en maison d'accueil pour les associations de Beaulieu Mandeuire. Les arrières du bâtiment et des immeubles voisins sont actuellement en friche ; il s'agit d'aménager, d'organiser une aire de stationnement en lien avec la réhabilitation du bâtiment.

L'ENTREE DE VILLE :
ELEMENTS DE REFLEXION



L'entrée de Beaulieu

Le projet de restructuration immobilière des établissements ECIA induit de nombreuses démolitions de bâtiments en front de rue et des constructions d'une autre nature en retrait, la création de vastes aires de stationnement.

Une telle intervention si elle n'est pas mûrie risque fort de déboucher sur un paysage de type "zone industrielle", une image de périphérie et non d'entrée de ville.

Il existe trois éléments à partir desquels peuvent se construire une image négative ou positive pour la commune :

- le tracé des rues (et non routes),
- le traitement des limites, la nature de la clôture,
- l'accompagnement végétal : alignements, maille...

Il s'agit là, au stade de la programmation, de donner des ordres de grandeur qui permettent à l'équipe municipale de programmer les investissements dans les années à venir.

Dans tous les cas, les estimations prennent en compte les problèmes d'assainissement de surfaces. Par contre, elles n'intègrent pas le coût de réfections éventuelles des réseaux existants. Elles sont données hors honoraires et frais divers (relevés, assurances, etc...).

Secteur des Lannes

Il s'agit en fait, d'une intervention relativement diffuse, à réaliser progressivement sur la base d'un schéma directeur qui vise en particulier à renforcer le traitement végétal des voiries.

La cité du Maroc

Ce projet relève essentiellement du traitement de voirie sur les rues des Jardins et Sous la Côte.

Rue des Jardins :

Création d'un trottoir piéton de chaque côté avec bandes franchissables à chaque entrée de ruelle de la cité, compris récupération des eaux de ruissellement ; matérialisation entre voie de circulation et stationnement par caniveau, réfection des enrobés.

Rue sous la Côte :

Création d'un trottoir côté colline, réfection des enrobés sur voirie et trottoir, compris récupération des eaux de ruissellement.

Nota :

La réfection des voiries de ruelles n'est pas incluse. Le coût prévisionnel des travaux peut être évalué à 815 000 Francs H.T. soit 966 590 Francs T.T.C. arrondi à 1 000 000 Francs T.T.C.

La Place du Chêne

Il paraît difficile d'engager des investissements sur ce secteur tant qu'une destination n'a pas été trouvée à l'immeuble "RAVI". Une réflexion sur ses potentialités - et celles de son terrain d'assise, y compris après démolition éventuelle - reste à mener.

L'investissement est donc à envisager sur ce site d'une manière plus globale.

De la Poste à l'Eglise Sainte-Thérèse

C'est un secteur bien délimité qui mérite un traitement global, celui-ci pouvant toutefois faire l'objet de plusieurs tranches :

- Aménagement de la rue des Graviers.

A l'est de l'église, modification des trottoirs côté Nord pour délimitation du stationnement.

Création du trottoir côté Sud.

Modification du parking compris bordures.

Plantation sur parking et long de la voie.

Montant estimatif : 160 000 F. H.T. soit 189 760 F. T.T.C., arrondi à 200 000 Francs T.T.C.

- Aménagement du square face à l'église.

Modification du tracé de voirie côté Est, compris création de trottoir et bordure végétalisée en pied d'immeuble.

Création et matérialisation des parking.

Déplacement de deux poteaux EDF.

Reprise de bordure.

Aménagement minéral du centre du square, plantation et création de points d'éclairage public complémentaires.

Montant estimatif : 845 000 F. H.T. soit 1 002 170 F. T.T.C. arrondi à 1 000 000 F. T.T.C.

- Aménagement du secteur Ecole.

A étudier en fonction de la suppression - souhaitable

- des bâtiments préfabriqués.

Enveloppe estimative : 1 000 000 F. T.T.C.

- Aménagement de la rue de la Poste.

Création de stationnement côté Est, compris bordures et matérialisation au sol.

Aménagement de trottoirs côté Ouest, compris plantations.

Renforcement de l'éclairage public.

Montant estimatif : 180 000 F. H.T. soit 213 480 F. T.T.C. arrondi à 220 000 F. T.T.C.

- *Aménagement de la rue des Gravieres.*

Le long du terrain de sports. Traitement identique à celui de la même rue, côté Est
Montant estimatif 187 000 F. H.T. soit 221 782 F. T.T.C.
arrondi à 230 000 F. T.T.C.

L'enveloppe prévisionnelle globale s'élève donc à la somme de 2 650 000 F. T.T.C.

Place de l'industrie

C'est également un secteur bien délimité qu'il conviendrait de traiter en un programme unique, en concertation avec Peugeot M.T.C.

L'enveloppe prévisionnelle des travaux, hors démolition des ouvrages appartenant à Peugeot M.T.C. peut être évaluée à 1 150 000 F. H.T. soit 1 363 900 F. T.T.C. arrondi à 1 400 00 F. T.T.C. (compris assainissement de surface, plantations et éclairages publics).

Secteur Majestic

L'aménagement de ce secteur est à réaliser en phase avec la restructuration du bâtiment. Une mission de maîtrise d'oeuvre ayant été confiée, il appartient au concepteur de formaliser le projet et d'en définir le coût global.

Entrée de Beaulieu

La réalisation de ce projet est très fortement liée à ceux de E.C.I.A.

Une collaboration aussi étroite que possible sera nécessaire pour atteindre d'un traitement urbain. Il ne paraît pas envisageable, dans l'état actuel d'en définir le coût.