

LES HEXAGONES 2024

Commerces • Services • Logements



©ARCHICRÉO

Dossier de presse

29 janvier 2021

Textes, illustrations et plans non contractuels

LES HEXAGONES 2024

Commerces • Services • Logements

Sommaire

Le mot de Madame le Maire	p.3
Un projet ambitieux	p.4
Le Pôle de Services	p.5
Le nouveau centre commercial	p.6
Les travaux en 2021	p.7
Les travaux au premier semestre 2021	p.9
Une particularité du projet : l'éco-conditionnalité des aménagements.....	p.10
S'informer et être informé	p.12
Une opération portée par Territoire 25.....	p.13
Une société commune : SCI LE NOUVEL HEXAGONE	p.14

LES HEXAGONES 2024

Commerces - Services - Logements

La restructuration des Hexagones avance à grands pas !

Inscrit dans le nouveau projet de rénovation de la Petite Hollande, la restructuration des Hexagones avance à grands pas. Cette opération d'envergure va considérablement métamorphoser le secteur et ainsi, améliorer la qualité de vie de la Petite Hollande en proposant une nouvelle offre de services de proximité et de commerces aux Montbéliardais. Les espaces publics seront également réaménagés (espaces verts, aire de jeux, cheminements piétons, voies cyclables, stationnements, éclairage...). Au total, le projet urbain des Hexagones est estimé à 30 millions d'euros avec des investissements importants de la Ville, Pays de Montbéliard Agglomération, l'Etat, le FEDER, l'ANRU, la Banque des Territoires et les autres partenaires.

Aujourd'hui, le pôle de services est sorti de terre, les travaux devraient se terminer cet été. Il accueillera, entre autres, une pharmacie, un magasin d'optique ainsi que des activités tertiaires.

Quant à la réhabilitation de la halle couverte, elle va débiter très prochainement pour accueillir le futur centre commercial. Celui-ci regroupera, courant 2022, un bureau de Poste, des commerces de proximité et notamment une moyenne surface alimentaire.

Enfin, cette vaste opération d'amélioration du cadre de vie se poursuivra avec la démolition de l'actuel centre commercial des Hexagones et la reconstruction de logements sur le site-même.

Pour suivre l'évolution de l'ensemble du chantier « Hexagones 2024 », rendez-vous auprès de Territoire 25 à la Maison du projet (Jules Verne).

Marie-Noëlle Biguinet

Maire de Montbéliard
Vice-Présidente de Pays de
Montbéliard Agglomération

Partenaires du financement



Partenaires de la construction du centre commercial et du pôle de services



Un projet fédérateur

LES HEXAGONES 2024

Commerces - Services - Logements

Le quartier des Hexagones fortement restructuré conservera son identité à laquelle les habitants sont attachés. «Les Hexagones 2024» met en perspective le projet ainsi que ses différentes composantes : une offre commerciale attractive, des services à la population et une nouvelle offre de logements. L'ensemble est réuni par des espaces publics pensés pour la détente et la convivialité.

LES HEXAGONES 2024

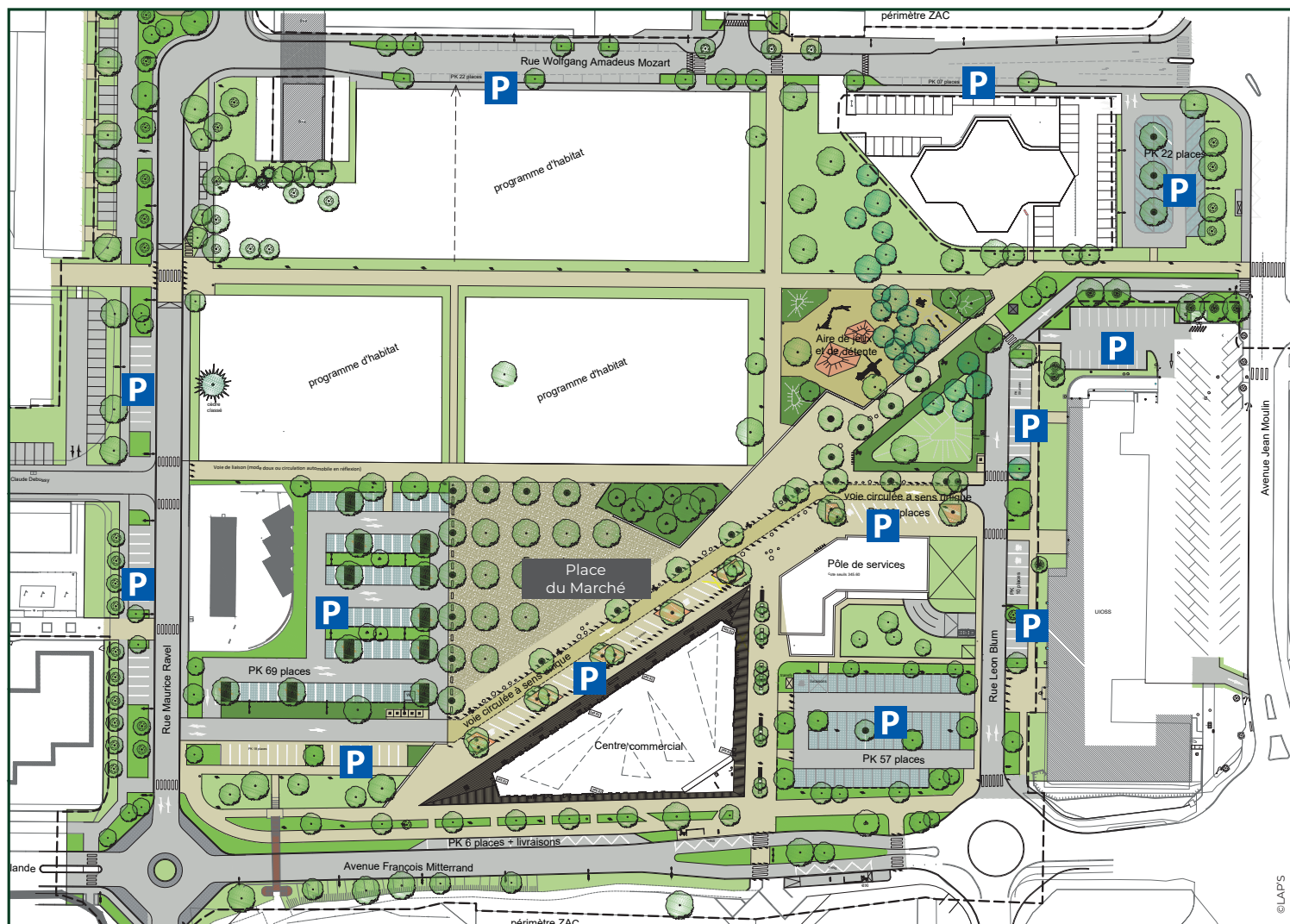
Commerces - Services - Logements

Un projet ambitieux

Le réaménagement du quartier des Hexagones intègre **trois grandes composantes** de projet avec la **création d'un nouveau pôle de commerces et de services, le développement d'une nouvelle offre d'habitat diversifiée et la requalification des espaces publics dans leur ensemble.**

Cette opération d'aménagement permet de répondre à plusieurs objectifs :

- Affirmer et renforcer le **rôle de centralité du secteur**. Transformer le quartier jusqu'alors insulaire en lieu connecté avec sa périphérie (petite Hollande, site universitaire) et avec la ville en général.
- Proposer **un nouveau quartier qui fédère les usages et les fonctions** sur un lieu ouvert, dynamique et identitaire.
- **Encourager les déplacements modes doux** dans un contexte d'espaces publics apaisés et agréables à traverser.
- **Revaloriser le quartier** et permettre à tous de bénéficier d'espaces qualitatifs et d'équipements répondant à des usages quotidiens.



LES HEXAGONES 2024

Commerces - Services - Logements

Le Pôle de services

L'opération du « Pôle Services » s'inscrit dans le projet de renouvellement urbain du secteur des Hexagones à Montbéliard. Le bâtiment s'implante en continuité des deux voies piétonnes. Il s'organise sur trois niveaux et forme un front bâti vers l'espace public ouvert, au plus près des flux pour faciliter les échanges et l'attractivité des commerces.

Le projet prévoit un espace de stationnement au sous-sol comprenant vingt places, trois cellules commerciales bénéficiant de larges surfaces vitrées au rez-de-chaussée et des locaux tertiaires à l'étage composés de huit cellules. L'ensemble du projet crée un assemblage de volumes avec une écriture contemporaine dont le traitement des façades permet la lisibilité des activités qu'il accueille. Ces dernières révèlent l'usage de trois matériaux principaux, associés à trois couleurs et textures afin de marquer les volumes.

Le bâtiment comprend une surface totale de 1 220 m².



Avancement des travaux

Le chantier a débuté au mois de Mars de cette année par la réalisation du terrassement. La nature du sol nous a contraint de mettre en œuvre des fondations spéciales (pieux) en complément des fondations superficielles. La structure en béton du bâtiment ainsi que la charpente métallique sont à ce jour achevées. La pose des menuiseries extérieures est en cours et les travaux de second-œuvre vont débiter prochainement.

Occupants

Le rez-de-chaussée du bâtiment accueillera une pharmacie, un magasin d'optique et une auto-école. Les cellules situées à l'étage sont en cours de commercialisation et seront destinées à des activités tertiaires.

LES HEXAGONES 2024

Commerces - Services - Logements

Le nouveau centre commercial

La halle marchande existante des Hexagones va connaître une seconde vie !

Réaménagée en centre commercial, elle comprendra notamment une surface alimentaire de la marque Norma, une boulangerie, un bureau de poste.

Les travaux vont débuter en février prochain et l'ouverture du magasin Norma est prévue en mars 2022.



Créée en 1964 par Georg Roth, l'enseigne NORMA est une entreprise de discount alimentaire. Son concept rencontre un fort succès en Europe.

Sa politique de croissance européenne est progressive. Aujourd'hui, NORMA compte plus de 1 450 points de vente, répartis en France, Allemagne, Autriche et République Tchèque. En France, 70 magasins proposent chaque jour un large choix de produits à des prix très compétitifs. En Franche-Comté, Norma dispose de 6 magasins en comptant celui qui ouvrira en mars 2022 dans le quartier des Hexagones.

Le concept de Norma peut se résumer ainsi :

- Des produits de qualité équivalente aux grandes marques à bas prix,
- Une logique «un besoin = un produit» qui permet de négocier de très gros volumes d'achat,
- Une logistique performante,
- Des magasins sans aménagements compliqués pour éviter les coûts d'exploitation superflus.

NORMA propose également une gamme de produits locaux à prix très attractifs. Des rayons traditionnels aux rayons frais, en passant par les fruits et légumes, ils sont issus ou transformés en Franche-Comté pour le magasin de Montbéliard.

Cette démarche valorise les producteurs locaux. C'est également un moyen efficace de soutenir l'économie et l'emploi dans ces régions. Le label "Savoir-faire de nos régions" assure à notre clientèle des produits frais de qualité.

www.norma.fr

LES HEXAGONES 2024

Commerces - Services - Logements

Les travaux en 2021

Dès la fin de l'année 2021, les signes d'embellissement du quartier seront très perceptibles.

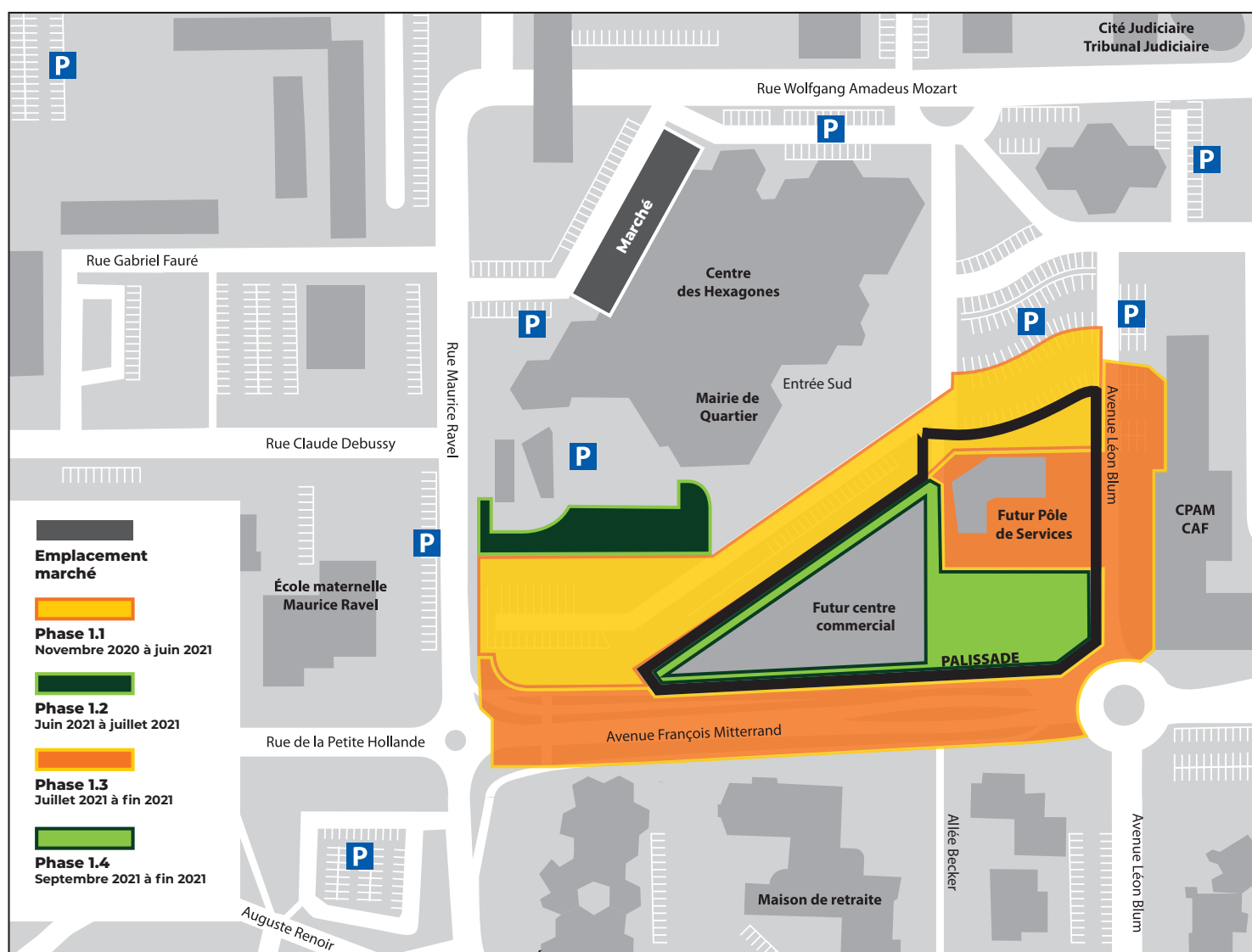
Les travaux de la Phase 1, qui constituent cette première étape dans la rénovation engagée sur les Hexagones, vont se dérouler en quatre temps significatifs :

- **De Janvier à Juin**, les engins et les hommes s'activeront sur une large esplanade définie par les bâtiments de l'actuel et du futur centre commercial et comprise entre la rue Ravel et l'avenue Léon Blum. Ces travaux, qui débiteront par les fouilles souterraines destinées à la création des nouveaux réseaux publics (assainissement, eau potable, électricité, éclairage public, gaz) seront suivis par la mise en œuvre des aménagements et des traitements de surface. Ainsi, trottoirs, allées vertes et voirie nouvelle verront le jour dès le début de l'été et seront rendus accessibles. Durant cette période où les déplacements seront fortement contraints pour l'ensemble des usagers du quartier, une signalisation spécifique sera mise en place pour guider automobilistes et piétons vers leur destination. Les parkings publics nombreux, situés dans un secteur rapproché, devront être utilisés durant cette période. Le marché hebdomadaire des Hexagones, installé sur la rue Mozart, poursuivra son activité sans la moindre gêne. De même, les livraisons au centre commercial ainsi que quelques places de stationnement seront maintenues.
- **De Juin à Juillet**, sur cette très courte période, quelques travaux d'aménagement seront réalisés autour du centre auto. Ces travaux ne perturberont pas les fonctionnements sur ce secteur.
- Une étape importante sera engagée **dès le mois de Juillet jusqu'en fin d'année 2021** puisqu'elle permettra de requalifier les avenues François Mitterrand et Léon Blum. Les travaux à mettre en œuvre, sur ces deux artères très passantes, se dérouleront au cours de l'été, période où la circulation routière est en diminution. Des mesures spéciales seront prises pour maintenir, autant que possible, la desserte des transports en commun. Le trafic, qui devrait être normal sur au moins une voie circulaire, sera rétabli dès la rentrée de Septembre.
- Viendront pour finir, **entre Septembre et Décembre**, les travaux de finition (traitements de sols, mobilier urbain, plantations et espaces verts) seront réalisés autour des bâtiments qui s'ouvriront progressivement au public (dès le mois de Septembre pour le Pôle des Services et Décembre pour les commerces du « Nouvel Hexagone »). Le parking Blum, situé en face de l'entrée de la CAF, offrira près de soixante places aux usagers.

LES HEXAGONES 2024

Commerces - Services - Logements

Les travaux en 2021



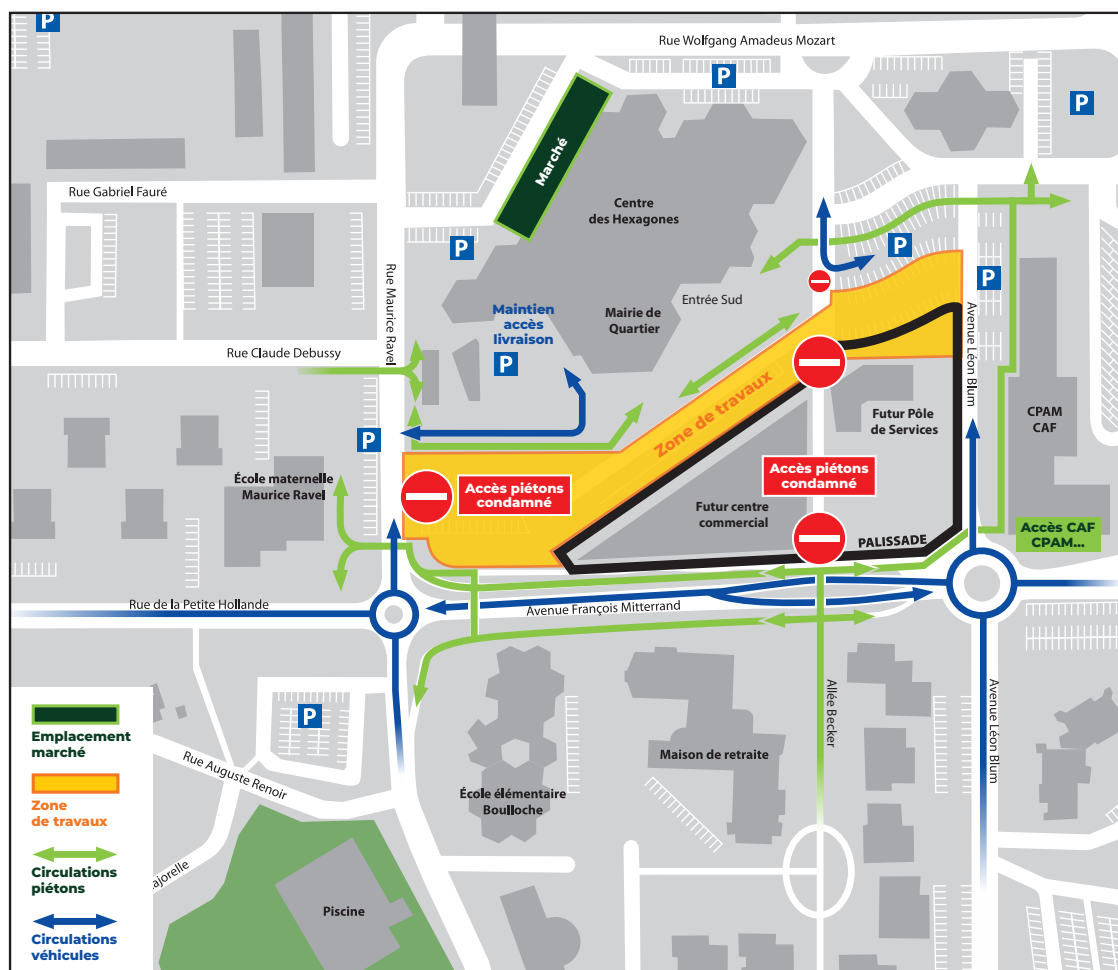
LES HEXAGONES 2024

Commerces - Services - Logements

Les travaux au premier semestre 2021

La première phase de travaux sur les espaces extérieurs a débuté en décembre 2020. Son achèvement est prévu pour l'automne 2021.

Cette phase concerne l'aménagement d'un parking d'une cinquantaine de places entre le nouveau centre commercial et la rue Blum, la création d'une nouvelle voie de circulation en sens unique entre la rue Ravel et la rue Blum et l'aménagement des abords des nouveaux équipements immobiliers.



Les aménagements prévus vont participer au bon fonctionnement des nouveaux équipements avec des dessertes optimisées et une belle offre en places de stationnement. Ils vont également créer le lien et la cohérence visuelle en homogénéisant l'ensemble par des traitements qualitatifs.

Tout au long du déroulement des travaux, les entreprises mettront en place des déviations qui permettront de rediriger les différents usagers et de les éloigner des secteurs en travaux.

Ces déviations concerneront autant les flux piétons que les flux routiers.

LES HEXAGONES 2024

Commerces - Services - Logements

Une particularité du projet : l'éco-conditionnalité des aménagements

ORGANISATION ET COMPOSITION DE L'ESPACE

Le projet d'aménagement encourage les déplacements modes doux. Il intègre dans sa conception de larges espaces dédiés aux piétons et aux cyclistes. L'ensemble du projet peut être parcouru à vélo de façon sécurisée, soit sur des pistes en site propre, soit sur des espaces partagés piétons/cycles. Le projet est conçu de façon à encourager les déplacements modes doux. Dans un contexte apaisé et agréable à traverser, les usagers seront beaucoup plus enclins à venir fréquenter les différents commerces par le biais des modes doux.

Un projet qui intègre des espaces verts généreux.

Sur une surface totale d'aménagement d'environ 15 000m², 4 000m² constituent des espaces végétalisés, soit environ, 1/3 de la surface aménagée. Au sein de ces différentes surfaces, vont être plantés : 1 670 arbustes, 145 arbres, 1 800 couvre-sol et 4 400 plantes vivaces. L'ensemble de ces éléments vont participer à l'atténuation des effets de chaleur et à l'enrichissement de la biodiversité en milieu urbain.



Illustration des nouveaux espaces à l'entrée du futur centre commercial avec une forte présence végétale.

CHOIX DES MATÉRIAUX

Des surfaces en coloris clair

L'ensemble des surfaces dédiées aux modes doux est traité avec un béton désactivé de couleur claire. Contrairement aux enrobés noirs qui étaient présents sur l'état existant, le béton clair va participer à l'atténuation des effets de chaleur en montant beaucoup moins en température.

Des matériaux d'origine locale

Les granulats concassés, premier composant des bétons désactivés destinés aux surfaces piétonnes, sont des granulats calcaires extraits dans des carrières de la région de Montbéliard.

Le matériau constituant l'ensemble des bordures de voirie est du granit issu de carrières vosgiennes, à moins de 100km du site du projet.

Le mulch destiné au paillage des espaces verts provient de forêts de la région de Montbéliard. Cette proximité d'approvisionnement permet de limiter les nuisances environnementales dues aux transports.

Des matériaux pérennes

L'utilisation du granit, matériau très résistant aux chocs, pour l'ensemble des éléments de boruration permet de proposer des aménagements qui seront durables dans le temps.

Les bordures seront également réutilisables dans le temps. Contrairement à des éléments en béton, les bordures en granit ne sont pas des éléments «jetables». Le moment venu, elles pourront facilement être dissociées de leurs fondations pour un être réemployées sur d'autres secteurs.

LES HEXAGONES 2024

Commerces • Services • Logements

STRATÉGIE VÉGÉTALE - CHOIX DES VÉGÉTAUX

Des essences résistantes aux conditions urbaines

La gamme végétale proposée pour les plantes basses comme pour les arbres, est constituée d'essences choisies pour leur résistance à la sécheresse.

Mis à part sur les premières années après la plantation pour lesquelles l'arrosage des végétaux devra être suivi pour en assurer une bonne reprise, les sujets choisis ne nécessiteront pas d'arrosage.

Du mulch pour limiter l'évapotranspiration et limiter les mauvaises herbes.

Après la mise en place des plantes, l'ensemble des massifs est recouvert d'une couche de mulch sur une dizaine de centimètres. Ce tapis permet de lutter contre l'arrivée des mauvaises herbes et de limiter le dessèchement du sol en place.



Massif composé de graminées couvre-sol et d'une couverture de mulch en refus de crible.

GESTION RAISONNÉE DES EAUX PLUVIALES

Afin de limiter les surfaces imperméables et de permettre des infiltrations directes des eaux de ruissellement, la gestion des eaux de ruissellement sur les espaces publics créés se fera de la façon suivante :

- Sur les voiries et cheminement piétons, les eaux pluviales seront dirigées vers des espaces verts qui prendront la forme de noue pour permettre l'infiltration. Une surverse sera raccordée au réseau existant ;
- Sur les parkings, la quasi-totalité des places de stationnement sont prévues en pavés à joints drainants. Ce dispositif drainant favorisera l'infiltration des eaux pluviales. L'excédent rejoindra les noues adjacentes.



Places de parking en pavés drainants à joints gravillonnés

LES HEXAGONES 2024

Commerces • Services • Logements

S'informer et être informé

Afin d'assurer la sécurité de tous et permettre à chacun de vivre cette période dans les meilleures conditions, Territoire 25 mobilise différents moyens pour informer régulièrement et être contacté par les riverains et les visiteurs occasionnels du quartier : notamment un médiateur chargé de répondre à toutes les questions et un site internet dédié au projet.



Un médiateur

**Vous pouvez lui poser vos questions
au 07 60 75 19 40**

ou par mail : mediateur@territoire25.fr



Un site internet dédié

www.leshexagones2024.com



La maison du projet

**Centre culturel Jules Verne
1A rue Claude Debussy
tous les mercredis de 8h45 à 10h45**

Des lettres d'information et des flyers travaux

**distribués dans les boîtes aux lettres
et disponibles dans les principaux lieux
de passage**

Des panneaux sur site

LES HEXAGONES 2024

Commerces - Services - Logements

Une opération portée par Territoire 25

La ville de Montbéliard a engagé un vaste programme de renouvellement urbain à l'échelle de la commune dans le cadre du projet de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU). L'opération de requalification du secteur des Hexagones s'inscrit dans ce projet global.

Pour sa mise en œuvre, elle a confié un contrat de concession d'aménagement à la Société Publique Locale Territoire 25.

Territoire 25 assure la maîtrise d'ouvrage des travaux d'aménagement et d'équipement ainsi que la réalisation des études, c'est-à-dire toutes les missions nécessaires à la réalisation de l'opération. Territoire 25 coordonne l'ensemble des intervenants (concepteurs, bureaux d'études, entreprises de bâtiments et travaux publics...).

La restructuration des Hexagones va permettre :

- **une nouvelle offre de commerces et de services de proximité**
- **de nouveaux logements**
- **de nouveaux espaces de vie**

C'est une volonté d'améliorer la qualité de l'offre de commerces et services aux habitants tout en étoffant le rôle central des Hexagones.

EN SAVOIR PLUS

Territoire 25 est aménageur et constructeur pour ses seuls actionnaires.

Etudes, réalisation, commercialisation, administration, animation et gestion :

- d'opérations d'aménagement foncier,
- de réhabilitations de quartiers existants,
- de constructions d'immeubles,
- d'opérations liées au transport en commun,
- à la mobilité ou au stationnement,
- d'équipements nécessaires au développement du territoire.

Président : Denis LEROUX

Directeur Général : Bernard BLETTON

Capital de 2 263 500 €

CD 25	13,41%
Ville de Besançon	24,86%
CAGB	24,86%
PMA	26,12%
Ville de Montbéliard	5,23%
Ville de Sochaux	1,17%
Ville de Dampierre-les-Bois	0,89%
Ville de Pontarlier	1,48%
Ville d'Ornans	0,99%
Ville de Morteau	0,99%

Actionnaires de Territoire 25

LES HEXAGONES 2024

Commerces - Services - Logements

Une société commune : SCI LE NOUVEL HEXAGONE

A la suite d'un appel à manifestation d'intérêt lancé par l'Aménageur **TERRITOIRE 25**, la **CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS**, **SEDIA**, **SEM PMIE** et **BDR IMMO 2** (filiale de la Caisse d'Epargne et de prévoyance de Bourgogne Franche Comté) se sont rapprochées afin de constituer une société commune, **SCI LE NOUVEL HEXAGONE**, destinée à porter le projet du Centre Commercial sous la Halle existante et une partie des locaux du Pôle Services.

SEDIA, en sa qualité de Promoteur, intervient pour la construction du Pôle Services et du futur Centre Commercial.

Pour la construction du Centre Commercial (1608 m²), un Contrat de Promotion Immobilière (« CPI ») est conclu entre la SCI LE NOUVEL HEXAGONE et SEDIA.

En ce qui concerne le Pôle Services, la SCI LE NOUVEL HEXAGONE va acquérir des locaux sous forme de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (« VEFA ») auprès de SEDIA.

