

Réunion publique – Réhabilitation du quartier de La Combe

La réunion publique d'information sur la réhabilitation du quartier de La Combe s'est tenue lundi 8 novembre, à la salle Plaimpalais.

Environ 90 personnes étaient présentes et se sont montrées très intéressées par la présentation faite et les explications données au cours de 2h30 environ d'échanges.

Monsieur le Maire a introduit la réunion en rappelant la genèse du projet sur lequel la commune travaille depuis 2014-2015.

Le Cabinet d'architecture « Yves Poncet & David Ferré » a ensuite présenté les détails du projet.

1 - Genèse du projet :

Le projet de requalification du quartier de La Combe découle d'une étude menée par le cabinet Cible et Stratégie en 2015 sur les commerces existants mais aussi sur les besoins de la commune et l'identification des lieux possibles pour installer de nouveaux services.

A la demande de la commune, ce cabinet a produit une analyse prospective des potentiels commerciaux, assortie de préconisations qui ont conduit à imaginer la centralité d'Alby, à moyen et long terme, dans le secteur de La Combe/Pont Neuf. C'est en 2018 qu'un dialogue compétitif est mis en œuvre entre les différentes sociétés potentiellement intéressées par l'aménagement du quartier de La Combe. A la suite de ce concours la société PRIAMS est retenue en 2019.

La Zone de la Combe est située en entrée de la Commune, accessible directement depuis la RD 1201. Aujourd'hui d'aspect dégradé, elle peut cependant être considérée comme une porte d'entrée d'Alby. L'un des objectifs de la municipalité est d'aboutir à un aménagement qualitatif, qui permette à ce quartier d'être pleinement intégré au village et de contribuer à vitaliser le chef-lieu. C'est un secteur facile d'accès et bénéficiant d'une superficie lui conférant un fort

potentiel.

Ce projet s'inscrit dans une volonté globale d'aménagement cohérent de la commune, le but étant de faire de la Combe une polarité identifiée sans mettre en difficulté les autres quartiers comme le Vieux Bourg et le Pont Neuf. Des réflexions sont menées et vont se poursuivre afin d'anticiper l'arrivée de cette nouvelle centralité.

Le cabinet Ferré & Poncet, cabinet d'architecture en charge de ce projet, a su tenir compte des différents atouts et des contraintes du site. En effet, c'est un site qui possède un potentiel foncier intéressant, des perspectives sur la nature à valoriser avec notamment la proximité du château de Montpont. Il rassemble néanmoins des contraintes non négligeables : il est très minéral, traversé par un Pipeline, possède peu de cohérence architecturale, se trouve en limite de route départementale et à proximité de l'A41.

2 – Présentation du projet :

Le projet de requalification s'articule autour d'un espace central favorisant les modes doux et mettant en valeur les espaces verts. Autour de ce mail piéton, deux ensembles de constructions sont prévus comprenant 73 logements dont 15% en accession sociale à la propriété, le reste en accession libre. 40% des logements prévus seront de type T2, 40% de type T3, 15% de type T4 et 5% de type T5.

Le projet prévoit également 1300m² de surface commerciale et services en rez-de-chaussée et 420 m² de bureaux. A ce jour le choix des commerces n'a pas été arrêté et diverses possibilités sont étudiées sur la base des besoins exprimés, examinés conjointement par la municipalité et la société Priams.

L'unité architecturale recherchée sera assurée par la construction d'un ensemble aux teintes vives et contrastées s'appuyant sur un soubassement commercial transparent et vitré, enveloppé dans du bois assurant une continuité naturelle avec le parc. Les toits des immeubles seront végétalisés. Les façades principales des logements seront traitées par un isolant performant, évitant les ponts thermiques. Les matériaux utilisés rappelleront, par leur teinte et leur structure, la proximité des immeubles remarquables du Pont Neuf, du Vieux Bourg et du château de Montpont.

Du point de vue énergétique, une chaufferie bois sera mise en œuvre pour les logements, un système de pompe à chaleur pour les surfaces commerciales. Les performances énergétiques de l'ensemble seront supérieures de 20% aux exigences de la Réglementation Thermique 2012 actuellement en vigueur.

Il est prévu d'améliorer considérablement l'imperméabilisation des sols par rapport à l'existant, le site étant actuellement entièrement goudronné.

Afin de diminuer l'empreinte carbone des déplacements, de libérer l'espace public et d'élargir l'offre de mobilité, la mise à disposition de voitures électriques en autopartage est prévue en deux endroits, ainsi que des locaux vélos et des arrêts pour les lignes de transport en commun. Stationnement perméable en surface et

places de parking en sous-sol sont prévus sur les deux ensembles. Un verger ainsi qu'une noue paysagère le long de la RD 1201 permettront une insertion particulièrement réussie dans l'environnement proche, naturel et très boisé.

3- Discussion avec la salle :

L'échange qui a suivi la présentation a donné lieu à une discussion ouverte au cours de laquelle aucun sujet n'a été évité, des réponses claires étant apportées à chaque question posée. Ainsi, il a été notamment affirmé que la sécurisation du Pont Neuf ne serait pas oubliée lors de l'aménagement global du quartier et que le projet devrait être réalisé en deux phases.

Le coût des voiries et déplacement de réseaux à réaliser par la commune sera en grande partie compensé par le produit de la vente des terrains à la société Priams. Par ailleurs, des discussions sont en cours avec le Département puisque la route traversant le tènement doit être déplacée.

4- Déroulement des opérations :

La déconstruction du site a déjà commencé mi-novembre.

Le Permis de Construire va être déposé prochainement. Suite à l'obtention de celui-ci les travaux pourront débuter par la partie du Sud coté RD1201.