

---

D' Ismaël RAMI

à

Henri- Francis DUFOUR

Marie-Christine BINOUX-REMY

Christine LEBOCQ-CESTAN

Khalil HENNI

Amélie PASCAL

---

Montbéliard, le 4 Mars 2011

**Objet : Compte-rendu de la réunion en mairie de Vieux Charmont du Jeudi 17 Février 2011 concernant le projet d'éco-quartier, sur l'ancien site G.E.F.C.O**

La réunion a débuté à dix-huit heures, avec une introduction du Maire pour présenter l'éco quartier. Il a rappelé qu'un comité de pilotage avait établi les critères pour la définition des éco quartiers au sein de l'agglomération et que le futur éco quartier de Vieux-Charmont était un projet pilote de Pays de Montbéliard Agglomération. Marie-Christine Binoux Rémy en charge des éco quartiers de Pays de Montbéliard Agglomération a présenté les objectifs que vise un éco quartier et a souligné que ce sont les élus communautaires qui ont fixé les critères pour les futurs éco quartiers, qu'ils souhaitent voir sur leurs communes. Elle a rappelé que le futur éco quartier de Vieux-Charmont était un projet pilote de l'agglomération.

- **Définition de l'éco quartier**

Qu'est-ce qu'un éco quartier ?

Il est indiqué aux participants que l'éco quartier incite les futurs habitants à adopter un mode de vie spécifique. Le but étant que les personnes s'investissent dans le développement durable. Le terme « éco quartier » ne dispose pas de définition officielle, il regroupe des réalités diverses. Généralement, « l'éco quartier » désigne de manière restreinte un projet d'aménagement urbain, intégrant des objectifs de développement durable.

La conception d'un éco-quartier cherche en effet à répondre à quatre enjeux :

- 1) La performance écologique du bâti et des infrastructures : Cette finalité est la plus communément reçue dans la définition d'un éco quartier. Les objectifs s'y rapportant sont à la fois la maîtrise de l'étalement urbain, la réduction des consommations énergétiques, la gestion des déplacements avec une volonté de limiter l'utilisation de la voiture et enfin une urbanisation respectueuse de l'environnement. Concrètement, il s'agit de réduire la consommation énergétique des bâtiments, en favorisant le recours aux énergies renouvelables, telles que les panneaux solaires etc. Le but étant que les bâtiments deviennent à énergie positive. De plus, cette réduction énergétique passe par un respect des normes environnementales et des labels, tel que B.B.C (bâtiment basse consommation).
- 2) Il faut aussi favoriser, les moyens de transports dits « doux », tels que la marche, le vélo, afin de réduire l'utilisation de la voiture, en mettant par exemple en place des pistes cyclables, ainsi que des mails piétonniers. Il s'agit donc de repenser la mobilité et les liaisons entre le quartier et le reste de la ville pour ne pas isoler celui-ci par et dans son fonctionnement.
- 3) La dimension sociale : la notion de mixité sociale est importante pour répondre aux besoins de logements de tous, et ne pas dériver vers des quartiers « vitrines » réservés à une élite. Il faut assurer la mixité d'âge, de situation familiale et professionnelle, ainsi qu'en termes d'activité économique. Ces facteurs sont des catalyseurs pour obtenir des services pour tous ; transports, emploi, éducation, logement...

- 4) Cette dimension sociale est importante pour développer la participation des habitants qui doit permettre de passer **d'un collectif imposé à un collectif d'adhésion**, afin de favoriser de nouvelles modalités de vivre ensemble. Il s'agit donc de fonder une identité commune et un respect réciproque afin d'éviter conflits et incivilités.
  
- 5) Le respect de la biodiversité : cette dimension est moins souvent visée, mais peut néanmoins s'inscrire dans le cahier des charges d'un éco-quartier. Il s'agit entre autre de permettre, l'implantation du quartier en prenant en compte son environnement, cela se traduit par un respect de la biodiversité, comme la récupération des eaux pluviales par des systèmes naturels, ou bien l'implantation d'espaces verts au sein du quartier.

### **Le cadre de la création de l'éco quartier et la création de la zone d'aménagement concerté (Z.A.C).**

Le Maire Henri-Francis Dufour a souligné que la création de l'éco quartier se ferait dans le cadre d'une Z.A.C et que la présente réunion marquait le lancement de la concertation préalable qu'impose la loi à toute création de Z.A.C. La concertation préalable doit être mise en place avec les habitants, les associations locales et les commerçants. Le but est d'informer les habitants sur le projet, de favoriser l'échange, et de prendre en compte les remarques qui pourraient être faites, afin de contribuer à un projet qui intègre les attentes des différents acteurs qui y prennent part. Comme l'a expliqué Monsieur Dufour devant ses concitoyens, la Z.A.C est une procédure d'urbanisme, qui permet à une collectivité publique, de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains en vue de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. Elle sera créée à l'issue d'un vote du conseil communautaire en mai 2011, et les premiers logements verront le jour en 2013. Ensuite, le Maire a laissé la parole à Marie-Christine Binoux Rémy qui a rappelé les principaux objectifs de l'éco quartier, ainsi que la forme qu'il pourrait prendre sur l'ancien site G.E.F.C.O. Suite à l'introduction du Maire et à la présentation de Marie-Christine Binoux-Rémy, s'en est suivi un temps d'échanges avec les participants présents dans la salle. Ils ont pu poser leurs questions, exprimer leurs inquiétudes au Maire et à Marie-Christine Binoux qui n'ont pas manqué d'écouter attentivement leurs remarques et tenté d'apporter des réponses.

- **Pays de Montbéliard Agglomération : Maître d'ouvrage du projet**

Qui est propriétaire du foncier ?

Les habitants se sont interrogés sur le propriétaire du foncier, et sur l'engagement financier de la commune par rapport au projet. Henri-Francis Dufour a répondu que le foncier de l'ancien site G.E.F.C.O a été acquis par Pays de Montbéliard Agglomération en 2008. Quant au coût de la démolition des entrepôts et de la dépollution du site visant à le rendre constructible, ils ont été aussi financés par Pays de Montbéliard Agglomération, de fait la commune ne s'est pas engagée financièrement pour le moment.

Pays de Montbéliard Agglomération restera t-il propriétaire du foncier ?

Le Maire a expliqué que les terrains seront vendus par Pays de Montbéliard Agglomération à un aménageur. Celui-ci sera chargé de préparer le terrain préalablement à l'intervention du promoteur immobilier. Puis, l'aménageur revendra le terrain par lots à des promoteurs qui devront respecter des objectifs préalablement fixés sur les normes et labels de construction à respecter. Henri-Francis Dufour a pris pour exemple, le quartier des Haut-Bois, où la volonté de la municipalité était de voir des logements spécifiques pour les personnes âgées, ce principe a été respecté par les promoteurs.

- **La concertation des habitants**

Pourquoi nous concerter, pour un projet déjà finalisé ?

Marie-Christine Binoux a réaffirmé le principe de la concertation et la volonté de la commune ainsi que de Pays de Montbéliard Agglomération que celle-ci soit réelle et concrète : « *le projet n'est pas figé...* » Certains participants témoignent de leurs expériences passées, où ils ont eu l'impression qu'ils avaient été simplement consultés pour la forme et pour respecter un cadre législatif.

Il a été rappelé aux participants que le projet n'était pas finalisé, il ne s'agissait que d'une étude de faisabilité réalisée par le cabinet Nexity, qui en rien n'avait un caractère définitif, le projet n'est pas finalisé. Bien au contraire, l'objectif de la concertation est de pouvoir faire participer les habitants, et que leurs avis soient pris en compte dans la réalisation du projet. Elle a présenté le travail de concertation qui sera effectué dans la commune par l'équipe en charge de la concertation au sein de Pays de Montbéliard Agglomération. Les habitants ont été informés qu'ils seront conviés à des temps de rencontre, tels que des réunions, des expositions, des ateliers urbains participatifs etc.

- **Suivi et contrôle des labels : le management environnemental**

#### Qu'est-ce que le label Bâtiment Basse Consommation (B.B.C) ?

A la suite de la présentation du label B.B.C, des questions ont été soulevées. En effet, le B.B.C est un label qui ne peut-être obtenu qu'après une série de test au début et à la fin des travaux de construction. Ces tests permettent de mesurer les pertes d'énergies, et de s'assurer que les logements répondent bien aux critères du label B.B.C. D'ailleurs, Marie-Christine Binoux Rémy est revenue sur la définition du mot éco quartier et son origine. L'étymologie du mot « éco quartier » vient de la contraction du mot « économie » qui fait référence à l'objectif de ces quartiers qui est de réduire la consommation d'énergies. Les constructions labélisées ont l'avantage de réduire le prix lié à la consommation des énergies. La facture énergétique est estimée approximativement à deux cent euros par an par logement. Les participants veulent connaître la date de création du label, et le cadre législatif dans lequel il s'inscrit. De plus, le label a été l'objet d'une explication de l'un des participants quant aux tests qui étaient réalisés pour l'obtention de celui-ci. Ainsi, les termes de surpression, et de dépression ont émergé du débat, le logement est mis en surpression pour évaluer les fuites extérieures, mais aussi en dépression pour calculer les fuites intérieures, et ces fuites ne doivent pas dépasser des seuils afin de répondre aux critères du label B.B.C.

#### Qu'en est-il du respect des labels ou des normes ?

Certaines personnes dans l'assemblée témoignent d'expériences passées dans lesquelles des labels ou des certifications n'avaient pas été respectés à la livraison du projet. Ils indiquent, avoir connaissances des projets labélisés, mais qui ne correspondent pas aux critères du label ou de la certification.

Ils ont exprimé leurs doutes sur l'assurance que les futures constructions seront B.B.C. Ils demandent au Maire et à Marie-Christine Binoux Rémy des précisions quant à la manière dont sera assurée la garantie d'obtention du label B.B.C. Madame Binoux-Rémy a rappelé que la loi a prévu des mesures contraignantes afin que les labels ou normes soient respectés. **Un management environnemental et de développement durable** sera mis en place qui permettra de vérifier avec un organisme de certification que les normes ont été respectées avec des contrôles et des comptes- rendu obligatoires tout au long du projet. Madame Rémy rappelle l'importance de mettre en place un système de suivi en amont et en aval du projet, afin de ne pas se retrouver avec des certifications ou label qui ne sont en réalité pas respectés. Le problème des normes I.S.O est soulevé par un des participants qui indique que les contrôles des normes I.S.O ne sont pas suffisamment réguliers et mis en place.

Il y a quelques années la Ville de Vieux-Charmont s'est vu attribuer le label du Plan de Déplacements Urbains (P.D.U).Mais l'un des participants regrette qu'il n'y ait pas eu de communication officielle et de contraintes réelles qui auraient obligé à ce que les normes soient respectées. Le participant prend pour exemple la rue Chabot, qui est la première à avoir eu le label P.D.U, mais dans la réalité, cette rue ne répond pas aux critères d'un label P.D.U. L'aménagement de cette rue est notamment critiqué par les habitants, car il ne permet pas une circulation en toute sécurité des cyclistes, et pour le moment aucune modification n'a été effectuée pour résoudre le problème.

- **Le « visage » du futur éco-quartier dans la commune de Vieux-Charmont ?**

Est qu'il y aura des espaces verts ?

Le futur éco quartier se situera le long de la rue du crépon et s'étendra sur trois hectares et demi sur l'ancien site G.E.F.C.O. Les espaces verts représenteront 40 % du quartier, une « trame verte » sera créée au cœur du quartier. Il y aura des jardins publics et des chemins piétonniers. Le Maire a rappelé que le futur éco-quartier prendrait également en compte la gestion des eaux pluviales. A cet effet, sera créée un bassin de rétention d'eau, qui figurera dans le paysage du futur éco quartier.

### Quels types de logements seront construits ?

Il y aura 180 logements composés de maisons de ville et d'immeubles R+3 maximum. Les logements seront composés de logements locatifs, mais en accession à la propriété. Par rapport aux types de logements prévus, le maire a indiqué qu'il tenait à ce qu'il y ait des logements sociaux, et à respecter un quota de 20% de logements sociaux sur sa commune, même si elle n'est pas tenue par la loi de respecter ce pourcentage. En effet, La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U) du 13 décembre 2000 impose aux communes de plus de 3500 habitants d'avoir un minimum de 20 % de logements sociaux dans leur territoire. La commune de Vieux-Charmont n'est pas soumise à ce quota puisqu'elle ne compte qu'environ 2500 habitants. Cependant, elle se situe au dessus du quota imposé, puisqu'elle compte 24% de logements sociaux dans son territoire. Un des participants a tenu à souligné ce pourcentage élevé par rapport à la moyenne nationale, est dû à une volonté de la municipalité et non une contrainte législative. En réponse à cette remarque, le maire a précisé que ce pourcentage de logements sociaux ne posait pas de problèmes particuliers dans la commune. L'un des participants rappelle la nécessité de construire des logements qui soient accessibles aux personnes handicapées et de construire en partenariat avec les associations locales représentatives des personnes handicapées par exemple (dimension biologique).

- **La place de la voiture dans l'éco quartier**

### La voiture sera-t-elle interdite dans l'éco-quartier ?

Le Maire a rappelé qu'il n'avait pas été fait le choix de bannir la voiture de l'éco quartier. La voiture ne sera pas placée à l'extérieure du quartier, au contraire la volonté du Maire est qu'il y ait une harmonie entre la voiture, les piétons et les cyclistes. Cependant, il n'y aura pas de rues structurantes, mais des ruelles qui permettront aux habitants d'accéder à leurs logements. L'un des habitants souligne le problème rencontré dans le quartier des Haut-Bois. Dans ce quartier, il y a beaucoup de sens unique, ce qui engendre des déplacements supplémentaires, et donc une augmentation des émissions de gaz à effet de serre. Il demande à ce que soit pris en compte les aspects pratiques et écologiques dans le futur plan de circulation, comme cela a été fait dans le quartier Vauban à Fribourg en Allemagne.

### Quelle sera la largeur des ruelles ?

La question de la largeur des rues est revenue plusieurs fois, certains des participants s'inquiétant que les voitures ne puissent pas circuler aisément dans le futur éco quartier. Les ruelles seront d'une largeur maximum de quatre mètres, afin d'assurer une circulation efficace pour les véhicules de secours, et par ailleurs c'est ce qui est exigé par la réglementation en vigueur. Par ailleurs, le mot : « ruelle », a suscité beaucoup d'interrogations, car il ne représentait pas la même chose pour les participants et le Maire. En effet, le mot « ruelle », dans le langage commun désigne une rue vraiment étroite, alors que dans le langage urbanistique il désigne une rue qui n'est pas structurante, mais qui n'est pas spécialement étroite.

### Est-ce que les logements disposeront de garages ?

Le Maire a rassuré les participants en leur rappelant que les logements disposeront bien de garages, afin que les habitants puissent garer leur véhicule à l'abri. A cet instant, le maire en a profité pour expliquer qu'à l'avenir dans certains éco quartiers, la voiture pourrait ne pas avoir sa place, mais qu'en l'occurrence l'éco quartier Crépon- G.E.F.C.O n'était pas concerné.

### Est-ce qu'il y aura des parkings ?

Actuellement, il n'y a pas de parking rue du Crépon, les riverains de cette rue interpellent le Maire sur le fait qu'ils rencontrent déjà des difficultés pour se garer ou recevoir de la famille ou des amis. Ils s'agit principalement de l'espace situé entre le 11 à 13 rue du Crépon, où il n'y a pas de parking, de ce fait les personnes se garent « en face », c'est à dire à l'emplacement du futur éco-quartier. Le Maire signale qu'à l'avenir les voitures ne pourront plus se garer à ces emplacements compte tenu que c'est à cet endroit précis que l'éco quartier sera construit, avec une piste cyclable, des espaces verts et un chemin piétonniers. Bien entendu, « il y aura des places de parking prévues tout au long de la rue du crépon » précise le Maire.



Cette présentation du futur éco quartier a suscité beaucoup d'intérêt et d'interrogations de la part des participants. Par ailleurs, le contenu des débats était riche, et parmi l'assemblée il y avait un niveau de connaissances inégal entre les participants qui allait du néophyte, à l'habitant averti en connaissances environnementales. De plus, l'aspect convivial a primé tout au long de la réunion, avec des échanges d'informations et de connaissances entre les participants. Le Maire a conclu la réunion en rappelant que c'était la première réunion qui rentrait dans le cadre la concertation préalable, et que la concertation serait proposée tout au long du projet du futur éco quartier. La réunion s'est terminée vers vingt-heures.