

Les thèmes qui ont été abordés sont :

### **L'architecture**

Patrick Erard membre du CODEV a pris la parole la question de l'architecture d'autres écoquartiers déjà construits, par rapport à leur architecture : Il faut impérativement chercher à concevoir des bâtiments plus esthétiques et qui ne soient pas seulement réfléchis au niveau technique. Il a expliqué que le terme de « boîte » est souvent employé pour décrire ces nouvelles habitations et renvoie une image négative.

En effet, l'architecture contemporaine est parfois mal vécue car la question de l'architecture « intégrée » n'est pas assez prise en compte dans la phase de construction. Plusieurs participants ont demandé qu'une réflexion réelle soit menée avec les habitants pour que le projet ne soit pas seulement le fruit du travail d'architectes ou de techniciens à travers un cahier des charges. Ils ont insisté sur le fait qu'un écoquartier avec des bâtiments performants au niveau énergétique était une bonne chose mais que c'était encore mieux avec des bâtiments esthétiques.

### **Des bâtiments à haute performance énergétique**

Un membre du CODEV a interrogé l'équipe projet quant à la performance des bâtiments, sur le label Bâtiment Basse Consommation (B.B.C), ainsi que sur la définition d'un logement passif. Marie-Christine Binoux Rémy responsable du projet a répondu qu'à partir de 2012, la réglementation viserait tous les nouveaux bâtiments. Le but est d'avoir des bâtiments qui répondront non seulement aux exigences futures de la législation, et aussi d'avoir certains logements qui iront plus loin que la réglementation avec quelques bâtiments passifs. La question est de concilier bâtiments de plus en plus performants et prix attractifs.

Marie-Christine Binoux Rémy a ainsi rappelé que le concept de la maison passive. Celui-ci a émergé en Allemagne au début des années 90 et désigne une construction à très basse consommation. Pour parvenir à cet objectif, l'utilisation de la chaleur passive du soleil et de l'isolation (parois, murs, fenêtres, sols, toiture...) sont nécessaires pour un meilleur rendement. Le besoin en chauffage doit être inférieur à 15Kw/m<sup>2</sup>/an pour que le logement soit reconnu logement passif. La norme actuelle est pour un B.B.C de 65Kw/m<sup>2</sup>/an, alors qu'un bâtiment « classique » consomme 135Kw/m<sup>2</sup>/an dans le Pays de Montbéliard.

Henri-Francis Dufour a précisé qu'il existe déjà 8 maisons B.B.C dans Vieux-Charmont avec un prix de construction de 1600 euros le mètre carré. En termes de construction les maisons reviennent moins chères, paradoxalement, qu'un logement collectif.

### **La mutualisation des réseaux d'énergies**

Etant donné la densité d'habitation (180 logements pour 3,5 hectares), un participant a émis la proposition d'avoir une seule installation pour tout le quartier afin d'optimiser les traitements aux sources d'énergies et de favoriser ainsi la rentabilité.

Cette proposition a été confirmée par Marie-Christine Binoux Rémy à savoir :

- Pour les eaux de pluie, un système de récupération des eaux devrait être installé. Quant au trop plein d'eau qui doit rester sur la parcelle selon la réglementation communautaire, il va donc être collecté ou infiltré avec des bassins, des noues des rigoles etc.
- Pour la géothermie, il devrait être envisagé d'utiliser le terrain pour installer un système de géothermie pour tout le quartier qui fonctionnerait par groupement d'immeuble.
- Pour le photovoltaïque, ce système permettrait d'avoir une production d'électricité pour l'ensemble du quartier avec une énergie renouvelable.
- Pour le chauffage, une chaufferie collective sera plus performante et économique qu'un ensemble d'installations individuelles.

### **L'aspect financier**

La question du prix du foncier et le prix au mètre carré a été posée par un habitant. Actuellement les programmes immobiliers sont à hauteur de 2500 euros le mètre carré. La responsable du projet a rappelé qu'il sera impératif de proposer des prix en deçà. Cependant, Pays de Montbéliard Agglomération fléchera des aides de l'Europe, et de la région et de la caisse des dépôts et consignation. (C.D.C)

### **La typologie des constructions**

Le quartier sera composé de différents types de construction : petits ensembles, maisons en bandes etc.

Les logements seront composés de locatifs sociaux, de logements aidés, d'accession pure, d'accession aidée, de locatif social et de locatif privé. Marie-Christine Binoux Rémy a expliqué que ce mélange de mixité des logements a pour objectif d'obtenir un quartier équilibré et réaliste par rapport aux ménages de Pays de Montbéliard.

### **Les commerces**

Une habitante a demandé s'il y aura des commerces de proximité. Le Maire a répondu qu'il était envisageable d'avoir des commerces de proximité, en rez-de-chaussée d'immeuble le long de la rue du crépon.

## **La fonctionnalité des logements**

Une des participantes, Madame Guylène Matti de la Confédération Nationale du Logement (CNL) et membre du CODEV., s'est exprimée sur le fait que dans le cadre de la rénovation urbaine dans le quartier de la Petite-Hollande, les architectes n'ont pas toujours réfléchi à la fonctionnalité des logements. Elle cite pour exemple, un logement qu'elle a eu l'occasion de visiter, où il était impossible d'installer un lit pour deux personnes dans la chambre, et où l'accès à la salle de bain se faisait par la chambre. Elle tient à souligner par cet exemple, qu'il est primordial de réfléchir avec les habitants, et de penser « *du pratique au pratique* », notamment en inscrivant cette exigence dans le cahier des charges.

## **L'accessibilité**

Les participants ont particulièrement insisté sur le thème de l'accessibilité pour les personnes âgées ou handicapées aussi bien au niveau de la voirie que des logements. Marie Christine Binoux Rémy a confirmé que c'était un point important auquel il faudra réfléchir ensemble. En effet, bien qu'en théorie des efforts sont faits à ce niveau, dans la pratique il reste difficile de trouver des logements réellement adaptés aux besoins des personnes handicapées.

Un membre du CODEV. a insisté pour que ce point soit bien inscrit dans le cahier des charges, et qu'il y ait un véritable dialogue entre les techniciens et les personnes traitant la question de l'accessibilité. Il a pris, pour exemple, les trottoirs qui sont des véritables obstacles, ou bien les logements avec des seuils devant chaque porte qui empêchent les personnes de circuler aisément dans leur quotidien.

## **Quelle place pour la voiture dans un écoquartier ?**

Le nombre de place de stationnement est un point qui questionne toujours les habitants notamment pour le stationnement des véhicules des visiteurs. En effet, l'idée de limiter l'usage et le nombre de voiture a provoqué des réactions. Ainsi M. Péchin habitant de Vieux-Charmont a rappelé le caractère industriel et la place de la voiture pour l'économie de la région, il a illustré son propos avec l'entreprise Peugeot qui fait travailler beaucoup de personnes de l'agglomération.

M. Gaëtan Disla habitant de Vieux Charmont a interrogé l'équipe projet pour savoir si ce point serait pris en compte dans l'écoquartier, et a souligné que les habitants de la rue du Crépon connaissent déjà des difficultés de stationnement.

Marie-Christine Binoux Rémy a répondu que l'idée était de prévoir des places de stationnement dont quelques places pour les visiteurs en emplacement libre ou bien à réserver (via un site internet, un logiciel de gestion ou autre...). De plus, elle a rappelé qu'un tiers des personnes du Pays de Montbéliard n'ont pas accès à la voiture et que beaucoup de ménage n'ont qu'une seule voiture. Les places seront sans doute dans des parkings extérieurs ou dans une structure en silo.

Mais ces structures prennent de la place et coûtent chères, ce qui est une raison de plus pour diminuer la place de la voiture, car on ne peut pas consacrer autant de

place au stationnement qu'aux habitations.

Bien sûr, cette évolution n'est possible qu'avec une remise à plat des transports en commun, comme c'est le cas pour Pays de Montbéliard Agglomération qui en pleine réflexion (TCSP) sur le réseau des transports en commun pour répondre aux attentes et aux besoins des habitants. Un habitant a souligné que la piste cyclable du nouveau quartier devra être cohérente avec le parcours cyclable déjà existant pour renforcer la mobilité. L'expertise d'usage des riverains est importante, puisqu'ils connaissent leurs besoins en termes de mobilité du fait qu'ils habitent ce secteur. L'équipe projet a rappelé qu'elle a besoin de connaître tous les dysfonctionnements et les points à améliorer et que c'est grâce aux habitants qu'elle pourra mener des réflexions intéressantes.

### **Les espaces verts**

Mr Péchin a demandé à avoir plus d'informations sur les espaces verts notamment sur la question de l'entretien. La conception et la gestion des espaces verts devra être réfléchi avec les services mais aussi et pourquoi pas avec les habitants.

Ce quartier ne sera pas un quartier classique, on peut ainsi envisager des espaces verts partagés. Marie-Christine Binoux Rémy insiste sur le fait que ce quartier est un projet expérimental de l'agglomération et que celui-ci ne pourra pas être parfait dès le départ.

Marie-Christine Binoux Rémy a expliqué que Pays de Montbéliard Agglomération souhaite qu'il y ait une grande richesse des espaces extérieurs dans les usages et le fonctionnement. L'efficacité de ce quartier ce sera l'adaptation des usages aux fonctionnements des habitants.

### **Typologie des futurs habitants**

Marie-Christine Binoux Rémy a rappelé qu'un des objectifs principaux de ce quartier est d'assurer la mixité : Au niveau de la forme avec des maisons individuelles et des petits collectifs, ces différentes formes de logements ayant pour but de favoriser la mixité de population. Puis, au niveau social, l'accessibilité, ce quartier ne doit pas être réservé à des personnes qui ont des revenus élevés, bien au contraire, d'ailleurs le projet d'agglomération notifie que le logement est un des axes les plus importants dans la solidarité.

La question des futurs habitants de ce quartier a été soulevée à plusieurs reprises : d'une part au niveau de la typologie de la population qui emménagera dans ce quartier et d'autre part au niveau de la possibilité de réaliser une sélection vis-à-vis de ces personnes en fonction de leurs désirs d'adhérer aux valeurs de l'écoquartier et de la protection de l'environnement.

Une habitante a demandé si un panel avait déjà été établi et si un pourcentage avait été fixé par rapport au type de ménages, (retraités, couple seul, couple avec enfants etc.). Monsieur le maire, Henri-Francis Dufour, a expliqué que rien de tel n'est prévu. Il a relaté l'exemple le quartier des Haut- Bois qui s'est rempli rapidement, et a expliqué qu'il existe une demande de logement permanente dans Vieux-Charmont. De plus, il a déclaré que le quartier G.E.F.CO-Crépon sera composé de logements sociaux, même si la commune n'y est pas tenue par loi étant donné sa taille.

Un membre du CODEV a souligné que les économies d'énergie doivent être mises en avant pour attirer des habitants malgré le coût plus élevé de construction. Le fait de mettre en avant cette économie des énergies dans ces logements serait en effet un moyen d'attirer des nouveaux habitants.

### **Vivre ensemble dans un écoquartier**

Les participants ont souhaité aborder la question du : « vivre ensemble » dans un tel quartier. M. Pèchin a insisté sur le respect des règles de vie commune et les engagements des habitants qui doivent aller au-delà d'un quartier dit classique.. Il a alors pris pour exemple le quartier des Haut Bois où certaines règles n'ont pas été respectées. Le maire Henri-Francis Dufour a rappelé qu'il y a bien un règlement dans ce quartier et que si celui-ci n'est pas respecté, une procédure existe pour sanctionner les contrevenants.

D'autres participants ont pris la parole pour souligner que, selon eux, un des critères de choix pour les futurs habitants du quartier doit être leur adhésion aux pratiques écologiques que demande un écoquartier.

Marie-Christine Binoux Rémy a expliqué qu'il existe bien, dans certains écoquartiers, des règlements ou bien des chartes qui permettent de réguler la vie sociale et de susciter l'adhésion aux valeurs de l'écoquartier. Cependant il lui semble intéressant que cette question « du vivre ensemble » soit approfondie dans la suite du projet d'écoquartier, et qu'il fasse l'objet d'un groupe de réflexion composé d'habitants et de membre du CODEV.

Par ailleurs, la question de l'animation du quartier par une personne a été évoquée. Celle-ci aurait un rôle d'animation du quartier, et en même temps une fonction régulatrice, tel un gardien ou bien agent de développement local. Mais cette idée pourra aussi se réaliser par la constitution d'une association d'habitants qui serait en charge de s'assurer du bon fonctionnement du quartier et le respect des règles.

### **L'organisation de la participation**

Un membre du CODEV. a exprimé son incompréhension quand au fait que l'on mette en place une concertation sans les habitants qui habiteront ce quartier, et que l'on se contente des riverains ou personnes intéressées par ce projet.

Marie-Christine Binoux Rémy a rebondi sur ce point pour rappeler que c'est l'un des paradoxes de la concertation, « *on concerte sans savoir qui va habiter ces logements* ». Cependant, cela n'empêche pas d'essayer d'avoir un projet qui réponde également aux attentes des riverains, car le but n'est pas d'avoir un quartier renfermé sur lui-même mais qu'il soit aussi intégré au reste de la commune. Or, cette intégration passe par la mise en place d'un programme de concertation avec les riverains et les habitants de Pays de Montbéliard Agglomération.

Un habitant aimerait avoir le témoignage d'habitants vivant déjà dans un écoquartier. Selon lui, les explications des architectes ou techniciens sont essentiellement techniques et ne sont pas suffisantes pour avoir une idée de la vie quotidienne dans un écoquartier. Le partage d'expériences permettra d'avoir une expertise de l'usage quotidien d'un écoquartier à confronter avec les propositions d'aménagements.

Au niveau de l'organisation de la participation, les ateliers urbains participatifs pourront se faire en parallèle de l'intervention de la compagnie des « Bains Douches » qui prochainement aménagera un lieu de rencontre sur le site GEFCO-CREPON.

### **Utilisation de l'espace avant construction**

Il serait peut être intéressant d'utiliser l'espace en friche pour valoriser le projet et attirer des potentiels habitants. On pourrait ainsi donner des éléments sur l'architecture, l'aménagement de l'espace et même dessiner les premiers éléments extérieurs. Ce serait un moyen de faire la promotion de ce mode de vie et de la qualité de vie.

Marie-Christine Binoux Rémy a expliqué que cette idée est en cours de réflexion, notamment avec l'intervention de la Compagnie des « Bains Douches. Puisqu'elle va installer un « *espace projet* » sous la forme d'un conteneur. Cela va permettre d'avoir un espace où se retrouver et organiser des événements. Il serait aussi peut être intéressant d'avoir quelqu'un pour animer cet espace avec les services de Pays de Montbéliard Agglomération et les « Bains Douches »

De plus il n'est pas nécessaire d'attendre le début des travaux des logements pour commencer à dessiner les espaces extérieurs. Marie-Christine Binoux Rémy a expliqué que la maîtrise d'ouvrage a déjà une idée de l'emplacement des espaces verts.

Ce qui peut nous permettre de commencer l'aménagement des espaces extérieurs bien avant les bâtiments pour donner une vie au site. Ainsi, il y aura probablement un mail piétonnier qui traversera le quartier, de la rue de l'Epine jusqu'à Grand Charmont, c'est un espace qui pourra facilement être imaginé et aménagé avant le début des travaux.

James Schenberg, Membre de la Compagnie, a confirmé qu'il serait intéressant de préfigurer avec les espaces verts la future vie du quartier, pour créer une sorte « d'espace extérieur témoin ». De plus, la Compagnie des « Bains Douches » a une solide expérience en termes de d'aménagement de jardins potagers.

**Les principales thématiques abordées durant le débat ont été relevées par l'équipe projet de Pays de Montbéliard Agglomération, qui en a présenté une synthèse en fin de réunion :**

- La notion d'écoquartier.
- Réflexion sur l'architecture.
- Typologie des futurs habitants et des logements.
- La fonctionnalité des logements.
- L'accessibilité du quartier pour tous.
- Gestion des espaces partagés et espaces verts.
- Le vivre ensemble et l'animation du quartier.
- L'usage de la voiture et sa place dans l'écoquartier.
- Mutualisation de la production et de la gestion des réseaux d'énergies.
- Partage d'expériences sur la vie des écoquartiers.

**L'équipe projet propose que chacune d'entre elles fassent l'objet d'un atelier urbain participatif spécifique et demande aux participants s'ils sont d'accords.**

La majorité des participants sont d'accord.