

Quartier du Crépon

Vieux Charmont (Doubs) 2566 Habitants

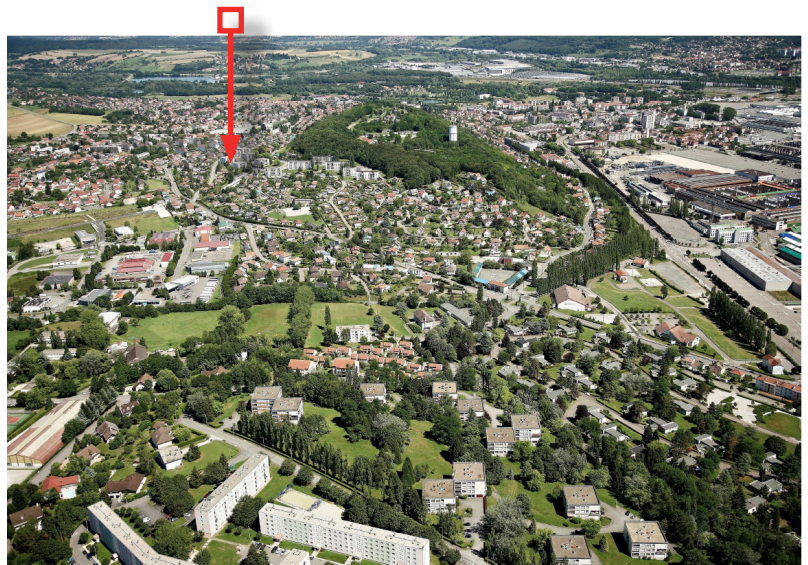
Un projet de reconquête d'une friche industrielle



Présentation

L'écoquartier du Crépon, situé à Vieux-Charmont, est une opération pilote de Pays de Montbéliard Agglomération dans le cadre de son projet d'éco-agglomération. Ce projet de renouvellement urbain, réalisé sous maîtrise d'ouvrage communautaire, consiste à créer un quartier mixte à dominante habitat de 200 logements sur d'anciennes friches industrielles (3,5 ha). Le site bénéficie de nombreux atouts dont sa localisation en limite de cœur d'agglomération et la proximité d'espaces naturels. L'une des ambitions est de redonner de l'attractivité à l'agglomération en proposant des lieux à haute qualité de vie tout en répondant aux enjeux du développement durable.

Le projet se situe à proximité des centres-bourgs de Vieux Charmont et Grand Charmont, dans un contexte périurbain, représentatif du pays de Montbéliard, à dominante pavillonnaire avec quelques ensembles collectifs de petite taille.



pays de Montbéliard AGGLOMÉRATION
PORTEUR DE PROJET

Qu'est-ce qu'un écoquartier ?

- Une opération d'aménagement durable exemplaire
- Un projet phare de l'éco-agglomération
- Une nouvelle offre de logements adaptés aux besoins d'aujourd'hui dans un cadre de vie de qualité

L'écoquartier respecte les principes fondamentaux du développement durable :

- Promouvoir une gestion responsable des ressources.
 - S'intégrer dans la ville existante et le territoire qui l'entoure.
- Participer au dynamisme économique
 - Prévoir des logements pour tous et de tous types participant au vivre ensemble et à la mixité sociale.
 - Offrir les outils de concertation nécessaires pour une vision partagée dès sa conception avec les acteurs de l'aménagement et les habitants.

Les écoquartiers de Pays de Montbéliard Agglomération sont une des concrétisations de la politique de développement durable du Projet d'agglomération

Et se font à deux niveaux :

- Celles des communes de l'agglomération qui souhaitent monter un tel projet.
- Celles de l'agglomération en tant que maître d'ouvrage sur un site dédié rue du Crépon à Vieux-Charmont.

Les écoquartiers sont des sites d'expérimentation pour de nouveaux dispositifs et équipements performants

- > Énergies renouvelables.
- > Énergies locales après le moins d'impact carbone (solaire, géothermie, biomasse, ...)
- > Des équipements innovants (transport, éclairage, vélos, ...)
- > Un dialogue avec les habitants.
- > Une nouvelle conception de bâtiments.
- > ...

Une gouvernance et un pilotage à la hauteur des enjeux

Le pilotage d'un projet d'écoquartier implique l'acquisition de nouvelles habitudes permettant de veiller à ce que les objectifs de développement durable soient pris en compte à toutes les étapes du projet : de la formulation des engagements au suivi et à l'évaluation du projet, en passant par la réalisation des études, l'élaboration du programme, la définition du projet urbain, la conception des espaces publics et des bâtiments, l'organisation des relations avec les partenaires et prestataires, ...

Le Grenelle de l'environnement

L'objectif n°1 du Grenelle est de lutter contre les changements climatiques et maîtriser la demande d'énergie.

Les actions pour atteindre cet objectif sont les suivantes :

- > Réduire la consommation d'énergie des bâtiments dans le neuf et l'existant.
- > Élaborer et mettre en œuvre des politiques urbaines durables.
- > Réduire les émissions de carbone liées aux transports.
- > Développer les énergies renouvelables.
- > Intensifier la recherche.

Les écoquartiers s'inscrivent pleinement dans cette démarche.

M pays de Montbéliard AGGLOMÉRATION

agglo-montbéliard.fr



Installation du **pavé** : ce container aménagé par une entreprise d'insertion est le premier élément qui compose l'écoquartier ; il est appelé **pavé**, pavillon de l'écoquartier, car il est provisoire, tout à la fois un grand placard, un lieu d'exposition, un refuge, un lieu de rendez-vous ; c'est le point d'accroche de toute manifestation à propos du projet d'écoquartier et d'urbanisme durable d'une manière générale : débat sur la transition énergétique, lancement des chantiers, visites des écoles, conférence-visite du service animation du patrimoine ou service environnement de PMA, explication du projet et de la démarche dans le cadre du projet urbain intégré européen... tout est occasion d'expliquer, écouter, concerter, apprendre, prendre en compte. Le **pavé** est déplaçable en fonction des besoins du chantier et pourrait trouver une nouvelle place dans un autre écoquartier de l'agglomération.

Démarche et processus

Contexte planification

SCoT
PLU
PCET

Programme

superficie du site : 3,4 ha

nombre de logements : 200
logements dont moitié de
logements aidés et moitié de
logements en accession

commerces/services/
tertiaires :
600 m²

Commerces, services dont
centre de e-working

équipements/espaces
publics : 1,51 ha (dont 1,1 ha
d'espaces verts, vergers et
jardins partagés)

Formes urbaines

Hauteurs : RdC à R+3

Densité : 58lts/ha

Morphologie : petits
collectifs, intermédiaires et
individuels.

Une démarche de projet en expérimentation

L'opération est appelée à préparer l'émergence de futurs écoquartiers sur le territoire dans le cadre d'un projet global d'éco-agglomération (7 autres écoquartiers sont en projets). Il s'agit d'un laboratoire opérationnel d'aménagement pour Pays de Montbéliard Agglomération.

En conséquence les actions de concertation et de participation des habitants ont été plus importantes et plus larges que ce qui est habituellement mené pour les projets d'aménagement dans l'agglomération avec des ateliers participatifs entre habitants et professionnels. L'association «les bains douches» a installé un «pavillon de l'écoquartier» sur la friche pour présenter le projet et accueillir des animations. Ces actions ont été menées depuis la création de la ZAC en 2011 et se poursuivront jusqu'à l'achèvement du projet. Un livret d'accueil de l'habitant a été imaginé, il a pour ambition aussi bien d'expliquer les enjeux liés à la construction de cet écoquartier, que de sensibiliser les habitants aux gestes éco-citoyens et à la vie dans le quartier ou de guider les évolutions sur le long terme du quartier en matière d'habitat.

La gestion et l'évaluation de ce projet se feront par la mise en place d'un comité de pilotage composé d'élus et de techniciens, son rôle sera notamment de suivre les indicateurs concernant l'atteinte et le respect des 6 objectifs :

- Projet partagé par les citoyens et les habitants,
- Quartier qui fait l'objet d'études préalables suffisantes et d'une évaluation en continue,
- Quartier mixte (la moitié en logement aidés, locatifs ou en accession) et construit sous une forme architecturale variée et adaptée à son environnement,
- Un quart de la surface est consacrée aux espaces d'aménité piétonniers et au mode de déplacement doux,
- Impact sur l'environnement limité au maximum.

Ainsi les bonnes pratiques pourront être identifiées.

Cadre de vie et usages

De nombreux espaces communs pour favoriser la vie de quartier

Offrir un cadre de vie agréable est essentiel au cœur de l'agglomération pour maintenir voire faire revenir la population au centre et limiter la périurbanisation à l'œuvre.

La mixité, sociale et dans les formes d'habitat, est une des grandes valeurs du quartier. Elle permettra de développer un esprit de convivialité, d'entre-aide et de solidarité. Cette qualité du vivre ensemble sera privilégiée avec des espaces publics qui seront des lieux de rencontre entre habitants du quartier et riverains:

Les jardins-potagers

les vergers, les espaces de jeux

Les espaces de pique nique...

Le terme de «parc habité» est employé pour illustrer l'esprit du site. Ce cadre de vie de qualité mis en place profitera également aux voisins de l'écoquartier et les aménagements ouvriront des connexions entre quartiers.

Les services et espaces partagés seront des outils de rencontre et de coopération entre habitants notamment à l'aide d'un service d'échange via l'intranet.

Des services internes au quartier permettront également aux habitants de s'approprier le quartier et

de favoriser le vivre ensemble : espaces, véhicules et vélos partagés, gardiennage, intranet. En limite de cœur d'agglomération, il bénéficie de la proximité directe des emplois, services, commerces, loisirs... et des lignes de transport en commun. L'écoquartier du Crépon comprendra uniquement des voies de desserte où la priorité est donnée aux piétons qui permettront d'accéder aux habitations et aux stationnements privatifs, avec un effort remarquable à ce sujet : atteindre 1 place de stationnement par logement.



Développement territorial

Mobiliser les ressources locales

Proche de tous les services usuels, le quartier a une vocation essentiellement résidentielle. Sa position géographique à proximité immédiate de l'usine Peugeot d'une part et de l'autoroute d'autre part est un atout pour les actifs dont les trajets domicile travail seront très faciles. L'espace d' « e-working » sur le site, rendu possible et performant par le déploiement de la fibre optique dans tout le quartier, peut répondre à un enjeu de limitation des déplacements domicile-travail tout en offrant des perspectives d'emploi.

La première opération de l'écoquartier du Crépon est le programme de construction de 27 logements par le bailleur social IDEHA. Il est emblématique de l'écoquartier du fait de sa démarche expérimentale : il s'agit d'identifier les pratiques de construction économes en énergie au regard de leurs coûts et leurs conditions de réalisation, d'en observer la



reproductibilité pour d'autres opérations du Pays de Montbéliard, en particulier pour l'utilisation du bois pour les opérations de logement. En effet, le cahier de recommandations préconise d'utiliser cette ressource de différentes manières en s'adaptant aux besoins : menuiseries, structures, bardages, isolation, finitions, etc. Les futurs habitants pourront compter sur un animateur du quartier qui sera également référent pour les services partagés gérés via un intranet... Enfin, le développement d'une agriculture durable respectueuse de l'environnement et viable économiquement fait partie intégrante du projet d'agglomération de Pays de Montbéliard Agglomération. Un partenariat avec la Chambre d'agriculture du Doubs doit permettre de saisir les opportunités de développer les filières et les circuits de proximité.

Préservation des ressources et adaptation au changement climatique

Une conception urbaine éco-responsable

En tirant parti de deux anciennes emprises industrielles et de leurs terrains attenants délaissés le projet contribue à la préservation de l'espace.

La conception des espaces naturels sur le quartier est le fruit d'une réflexion d'architectes et paysagistes. Ce travail a notamment porté sur le choix des espèces végétales avec plusieurs objectifs : des plantations adaptées à la région et au climat et qui demandent peu d'entretien. Le projet va permettre d'introduire la biodiversité dans le site, actuellement très limitée et sera physiquement relié aux continuités écologiques ainsi qu'aux grands espaces naturels du nord de l'agglomération. Enfin la gestion future des espaces a aussi été pensée en même temps que la conception des espaces verts et sera différenciée selon les espèces et les usages.

La question des eaux pluviales a été prise en compte dès la phase de conception pour que les réponses techniques fassent partie intégrante de la définition du projet et de sa forme urbaine. L'ensemble des eaux pluviales devra être infiltré à la parcelle, sauf en cas d'impossi-

bilité technique. Les surfaces imperméabilisées sur le quartier ont donc été réduites au maximum pour favoriser l'infiltration. Des noues et un bassin d'orage complètent ce dispositif. Ils ont été conçus comme des éléments paysagers participant à la cohérence urbaine du projet.

Afin d'éviter les nuisances des camions, le ramassage des ordures ne se fera pas au sein du quartier. Des points de collecte pour les ordures ménagères et les déchets recyclables sont localisés en bordure extérieure du quartier, à 70m maximum des lieux d'habitation dans des containers enterrés. Enfin, un réseau de chaleur est à l'étude.



Principaux partenaires

Maitre d'ouvrage du projet et concédant de la ZAC : PMA

Concessionnaire de la ZAC : SPL Territoire 25

Maîtrise d'Oeuvre:

Mandataire : B.E.J., bureau d'études Jacquet

- Architectes - Urbanistes : Reichen et Robert & associés

- Paysagiste : Françoise MAIRE

- Etude et conception

Lumière : Jacques

BIEHLMANN

- Atelier d'écologie urbaine

ADEME

Région

EDF

EPF

Bailleurs

DREAL

DDT

Chambre d'agriculture

Calendrier

2008 -2009 démolition des hangars industriels

2010 le conseil

communautaire précise les ambitions concernant les

écoquartiers et s'engage vers

une éco-agglomération

2011 étude d'impact

2012 concession

d'aménagement entre PMA

et Territoire 25

2014 livraison du bâtiment

IDEHA

Éléments financiers

Montant financier global :

3,7 M €

Le quartier en images...

Pays de
Montbéliard AGGLOMÉRATION
PORTEUR DE PROJET

Les espaces extérieurs : potagers, salons extérieurs, pistes cyclables, des voies, des automobiles ?

Les choix de conception du projet d'aménagement (orientation des espaces publics et des bâtiments, du réseau viaire, des parcs et jardins...) influencent fortement les futures performances climatiques et énergétiques d'un écoquartier. Même raisonnement pour la collectivité : avec par exemple (pas d'entretien, pas de surcharge du réseau).

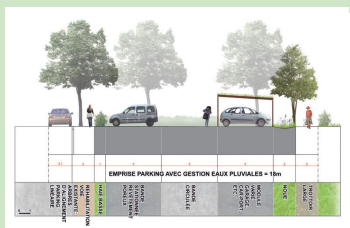


► Mais attention, tout le monde ne va partout ! Espaces privilégiés, communs à un immeuble, à un lot, jardins privatifs, mail piétonniers, jardin d'ornement... des espaces sensoriels différenciés selon les usages : c'est aussi aux utilisateurs de définir la fonction de ces espaces qui leurs sont destinés.

- Quelques principes de conception à retrouver
- Visibilité de l'eau
 - Récupération et réutilisation de l'eau pluviale
 - Sauvegarder ou réintroduire la biodiversité
 - Desimperméabilisation
 - Des trames vertes
 - Des essences végétales indigènes
 - Gestion différenciée des espaces verts (entretien limité).

► Un écoquartier n'est pas fait pour seulement améliorer l'environnement. Il favorise un nouveau mode de vie par exemple des déplacements piétonniers ou en vélo alternatifs à l'automobile.

► En récupérant les eaux pluviales et en retrouvant l'eau qui circulait naturellement dans le sol, c'est un "quartier jardin" qui pourra voir le jour au plus grand bénéfice des habitants, des riverains et des habitants du Pays de Montbéliard. Tout en déchargeant le réseau d'eaux pluviales.



agglo-montbeliard.fr



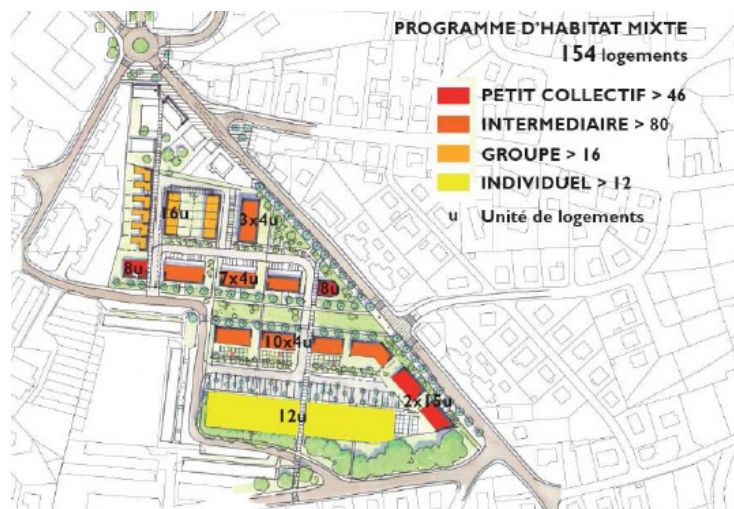
comment vit-on dans un écoquartier ?

Conception :

Dreal Franche-Comté
17 E, rue Alain Savary
25005 BESANCON Cedex
Tél : 03.81.21.67.00
Fax : 03.81.21.69.99

Contact :
Muriel Boudard
Service EDAD
Tél : 03.81.21.67.76
Mel :
muriel.boudard@
developpement-durable.
gouv.fr

Site Internet :
<http://www.franche-comte.developpement-durable.gouv.fr/>



Extrait de l'exposition consacrée au projet

Axonométrie,
non contractuelle



Sources : Dossier de candidature EcoQuartier / Pays de Montbéliard agglomération

Contacts : Chef de projet PMA : M-Ch. BINOUX REMY (marie-christine.binouxremy@agglo-montbeliard.fr) / Responsable d'opérations SPL Territoire 25 : N. ROCAULT (n.rocault@sedd25.fr)

Adresse de l'opération : rue du Crépon à Vieux-Charmont

Crédits photos : PMA

Dernière mise à jour : décembre 2014