

Projet de **reconversion** du site « **Bricostoc** »
à **Dannemarie-sur-Crète**

@AUDAB

#1

Diagnostic des habitants

◇ Synthèse des retours
de la participation citoyenne

◇ Juin 2023





Carte de la commune	4
Le mot du maire	5
Un site vacant offrant un potentiel de renouvellement	6
Une démarche participative	7
Une commune très appréciée malgré sa friche	8
Le souhait d'un projet qui conforte l'esprit de village	10
Une belle opportunité pour répondre aux attentes de la commune et de ses habitants	12
Le souhait d'un projet respectueux de l'environnement	14
L'habitat, un sujet qui fait débat	16
Des attentes similaires entre habitants et élus	18
Les prochaines étapes du projet	19

Sommaire





Limites

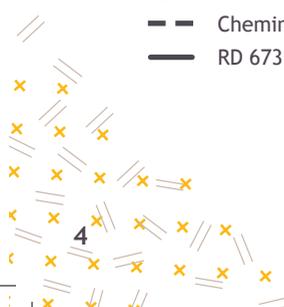
- Emprise de la friche «Bricostoc»
- ⋯ Frontières communales

Équipements et infrastructures

- | | |
|---|--|
|  Église |  Commerce et service |
|  Mairie |  Établissement scolaire |
|  Bibliothèque |  Terrain de sport |
|  Halte ferroviaire | |
|  Chemin de fer | |
|  RD 673 | |

Typologie de l'environnement

- Centre historique du village
- Tissu urbain diffus dédié à l'habitat
- Aménagements dédiés à l'enseignement ou au sport
- Zones d'activités économiques et productives
- Activités d'extraction du sol (carrière)
- Activités agricoles
- Espaces naturels ou forestiers





Le mot du Maire

Plus personne n’osait y croire et pourtant, ça y est la friche va disparaître ! En effet, cela faisait près de 15 ans que ce lieu était laissé à l’abandon sans qu’aucun commencement de projet ne se dessine. L’entrée de notre village ne donnait pas une bonne indication sur le cadre de vie agréable qui est le nôtre. C’est pourquoi, nous avons saisi l’occasion de faire valoir notre droit de préemption pour acquérir la friche.

La requalification prochaine de ce site est un défi pour notre modeste commune, mais c’est également un enjeu pour chacun d’entre nous. Le projet qui verra le jour devra redonner une image plus accueillante à notre village. Il devra s’intégrer de manière harmonieuse en favorisant la renaturation des espaces. Au-delà d’envies ou de souhaits, il devra tenter de répondre aux besoins des habitants et de la commune.

Qui mieux que les habitants connaissent leur village et son quotidien, savent quels sont leurs parcours, leurs usages, leurs manques ? C’est pour cela que nous avons souhaité vous associer, habitants et acteurs économiques, en vous interrogeant, en vous questionnant, en vous écoutant, pour réinventer ensemble cet espace. Grâce à votre participation active, nous pourrions faire émerger des pistes que même les cabinets d’étude n’auraient pas imaginées. Nous pourrions aussi prioriser, définir les axes de sa réhabilitation.

Attention, il est important de garder un équilibre sur l’ensemble de notre commune. La friche est grande, mais elle ne pourra pas répondre à tous les besoins de la commune. Ainsi, nous avons demandé à nos partenaires de profiter de ce chantier pour réfléchir à l’organisation sur l’ensemble du territoire communal.

Ce premier livret, synthèse de toutes vos propositions issues du questionnaire, de l’atelier participatif et des diverses rencontres, n’est qu’une première étape dans ce processus de ré-enchantement de notre entrée de village.

*Sébastien Perrin,
mairie de Dannemarie-sur-Crète*

Un site vacant offrant un potentiel de renouvellement

Le site de l'actuelle friche Bricostoc a été **construit en 1968**. Il marque, avec la construction du lycée agricole voisin et l'augmentation de la capacité de la RD673, le début de l'urbanisation de la commune vers le sud. Le site a été **progressivement artificialisé** par ses propriétaires.

Meubluni, fabricant de meubles rapidement devenu **Meubles Atlas** après leur rachât, occupe le site jusqu'en 1990. Il est suivi par **Bricostoc** qui rachète la parcelle pour y faire de la vente de matériel et matériaux de bricolage.

À partir de **2006**, **Bricostoc cesse toute activité** et une société immobilière cherche à y développer une nouvelle activité, sans succès. **En 2021 la commune saisit l'opportunité de racheter, par l'intermédiaire de l'EPF* du Doubs, la parcelle restée à l'état de friche** pendant près de 15 ans.

Idéalement situé à la limite sud de la commune au bord de la RD673 et à l'intersection entre le lycée agricole, la zone d'activités et le début des habitations, **le site est parfaitement accessible en voiture comme en transports en commun**. Il est en outre à **proximité immédiate de plusieurs équipements ou services** tels que la mairie, la bibliothèque, la halte ferroviaire, la maison de la santé et le restaurant/bar/tabac « La Loco ».

Malgré ses atouts indéniables, le site fait face à **plusieurs contraintes** telles que la nuisance sonore, le relief et une très **légère pollution des sols**, qu'il s'agira de prendre en compte lors du projet.

* EPF : Établissement Public Foncier



1969

Meubluni Atlas

Un fabricant de meuble



1990

Bricostoc

Un commerce de bricolage



2006

Cessation de toute activité

Une friche



2021

Rachat de la parcelle par la commune via l'EPF*

Un projet de reconversion



Une démarche participative

La municipalité ambitionne de requalifier l'entrée de la commune et son image depuis la RD673 en aménageant le site de l'ancien Bricostoc avec un projet structurant capable de répondre aux enjeux environnementaux actuels et aux besoins de la commune. Dans ce cadre, les élus ont souhaité engager une démarche participative, invitant les habitants à partager leurs attentes et points de vue dès les prémices du projet, dans le but de pouvoir réaliser ensemble un diagnostic partagé du site et de la commune. Pour l'accompagner dans cette démarche, la municipalité a fait appel à l'AUDAB qui a mis en place deux outils pour récolter la parole des habitants :



Un questionnaire

Diffusé mi-janvier dans les boîtes aux lettres, les habitants avaient jusqu'à fin février pour y répondre et rapporter leur contribution à la mairie.

118 personnes ont répondu au 28 février, ce qui représente **22 % des foyers** ou près de **8 % de la population totale**.



118
réponses

Soit



8%
de la population



Un atelier



Organisé le 7 février dans la salle des fêtes de la commune, les habitants étaient invités à formuler des problématiques liées à l'aménagement du site et à proposer des solutions. Entre **70 et 80 personnes** se sont déplacées.

Une commune très appréciée malgré sa friche

? *Qu'appréciez-vous le plus à Dannemarie-sur-Crète ?*



Le calme et la tranquillité de la commune, la présence de la nature et les espaces verts qui donnent son esprit de village à la commune.



Les pôles urbains de Besançon et Saint-Vit à proximité, rapidement accessibles en transports en commun et depuis la gare.



Le dynamisme associatif de la commune.



La présence d'équipements publics tels que l'école, la bibliothèque, les espaces sportifs et les jeux pour enfants.



Les commerces et services.

? *Qu'est-ce qui pourrait être amélioré à court terme ?*



La sécurité routière



Le nombre de commerces



La qualité des espaces publics



La convivialité

Place de l'église, centre du village.



@JGS25



? *Quels sont les trois premiers mots qui vous viennent à l'esprit pour décrire le site Bricostoc ?*

Insupportable
Horrible **Ruine**
Dépotoire Dégradation
Emplacement **Moche** Pollution
Échec **Squat**
Honteux Ancien Passé Utile Circulation
Espoir **Friche** Triste
Entrée de ville Dangereux Magasin
Cher Travaux Achat Délabré Passé
Encombrant **Sale** Gâchis
Lugubre Abandon Visible
Plaisir Souvenirs
Repoussant À détruire Nuisance
Grand



Le souhait d'un projet qui conforte l'esprit de village

Les questionnaires et l'atelier de concertation ont été l'occasion pour les habitants de **souligner certains aspects** qu'ils souhaitent **voir confortés** au niveau de la commune.

Les habitants souhaitent un projet de qualité aux niveaux paysager, architectural et urbain, capable de **s'intégrer à l'existant** et de **favoriser le bon vivre** ensemble. Ils portent aussi une certaine attention aux **nuisances** que les nouvelles activités et habitations pourraient générer.



De manière générale, les habitants aspirent à préserver l'image et l'esprit du village de Dannemarie-sur-Crète.



Rue des Chanets à Dannemarie-sur-Crète, axe principal le long duquel s'articule la commune.





? *Quelles ambiances aimeriez-vous voir se développer sur le site Bricostoc ?*

Calme
Solidaire
Familiale
Conviviale
Animée Proximité
Nature
Commerçante
Ludique Sportive
Village
Accueillante



Une belle opportunité pour répondre aux attentes de la commune et de ses habitants



Améliorer la sécurité routière

Profiter du talus du site Bricostoc pour **sécuriser l'entrée du village** avec, par exemple, un carrefour giratoire. Il faudrait aussi limiter la vitesse à 20 km/h dans le futur quartier pour laisser de la place aux **mobilités douces**.*

En donnant leur avis sur la commune, les habitants ont mis en avant les soucis de sécurité routière avec, en premier lieu, la vitesse des véhicules. Ils souhaitent donc que l'aménagement de la friche puisse permettre une **sécurisation** autant de l'entrée que de l'ensemble de la commune. La proximité des transports en commun est, en outre, une opportunité pour **développer les mobilités douces**.



Améliorer l'image et l'attractivité de la commune

Faire des **bâtiments esthétiques**, des constructions en bois, et mettre en avant l'aspect « nature » et rural » du village avec de la **végétation** et des **arbres fruitiers**.*

Les habitants estiment que le site Bricostoc dans son état actuel contribue à la dégradation de l'image de la commune. Pour eux, le projet de réaffectation du site doit laisser une large place à la végétation, intégrer des bâtiments et des espaces publics de qualité, et mettre en avant les producteurs et artisans locaux.

Certains habitants ont, en outre, proposé la création d'une pépinière d'entreprises ou d'un équipement structurant à l'échelle du secteur tel qu'une piscine, un cinéma ou un aquarium pour renforcer le rayonnement de la commune.

* Paroles d'habitants récoltées lors de l'atelier de participation du 7 février 2023.



Favoriser la convivialité et le vivre ensemble

Créer des espaces de **convivialité** comme un foot-salle ou un parc arboré, **organiser des activités** et des ateliers pour les jeunes et les habitants.*

Les habitants se sont largement exprimés pour un projet vivant qui **favorise la convivialité** et les rencontres. Malgré le faible nombre de réponses au questionnaire en faveur d'une place publique, les habitants voudraient voir la création de **lieux de sociabilité** tels que des espaces dédiés aux sports, des jeux pour enfants, des espaces associatifs et des ateliers participatifs, ou même un café/bar autogéré. Dans cette perspective, les commerces sont aussi vus comme un très bon moyen de recréer du lien entre les habitants.

Plus que de la convivialité, les habitants souhaitent un projet **inclusif** et **intergénérationnel**, avec des espaces accessibles aux personnes à mobilité réduite. Ils proposent la construction d'habitations inclusives, ainsi qu'une crèche et une résidence sénior.



Développer la (les services de) proximité

Créer des **commerces locaux** comme une boulangerie ou un regroupement de producteurs et **développer l'offre médicale** avec une maison de la santé et une pharmacie.*

Les habitants se sont fortement exprimés en faveur du développement d'une offre commerciale de proximité, en portant une attention particulière pour des produits locaux, en circuit court, voire en vente directe. De leur point de vue, c'est un moyen privilégié pour **améliorer le cadre de vie** de la commune. Que ce soit dans les questionnaires ou lors de l'atelier de concertation, les commerces ont été largement plébiscités.

Les **services de santé** ont aussi été régulièrement suggérés par les habitants. Beaucoup estiment leur présence nécessaire. Les équipements destinés en particulier aux **personnes âgées** et à la **petite enfance** ont été cités à maintes reprises par les habitants.

Le souhait d'un projet respectueux de l'environnement

Concilier environnement avec aménagement et mettre en œuvre un projet vertueux en matière de durabilité



Il faut penser à la **percolation des eaux pluviales**, à l'autonomie énergétique des bâtiments, aux arbres et à la **régulation de la température**.*



Créer une **zone naturelle** composée d'**arbres fruitiers** et de différentes essences, de haies et des **ruches**.*



Créer des **logements autosuffisants** dans leur consommation énergétique.*



Créer un quartier en **limitant le nombre de véhicules** individuels, en s'appuyant sur les **transports en commun** existants, et en réduisant la vitesse des voitures du futur quartier à 20 km/h pour **favoriser les mobilités douces**.*



Optimiser l'espace en créant des **bâtiments de 3 niveaux maximum**. Récréer des espaces verts offrant de la place à la **biodiversité** et réduire l'emprise des espaces « bétonnés ».*

* Paroles d'habitants récoltées lors de l'atelier de participation du 7 février 2023.



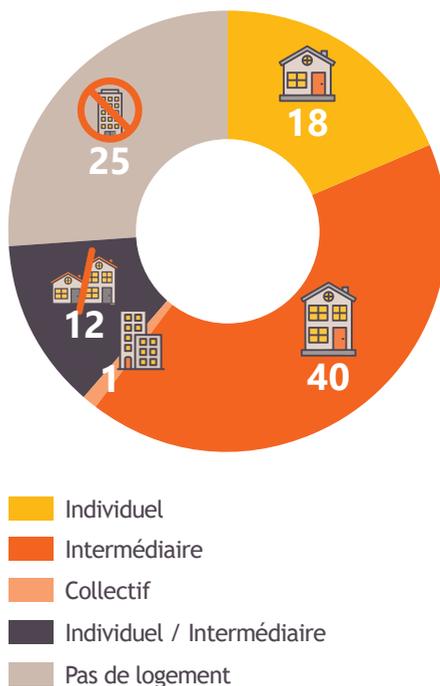
L'habitat, un sujet qui fait débat

La question de l'**habitat** et des **typologies de logements** qui pourraient intégrer l'aménagement du site Bricostoc est sans aucun doute celle qui a généré le plus de débat.

En effet, plus d'un quart des personnes ayant répondu au questionnaire s'interroge sur la pertinence de construire des logements sur le site Bricostoc, car ils estiment que la proximité de la RD673 constitue une nuisance majeure qui viendrait affecter la qualité de vie des futurs résidents.

L'autre part des habitants ayant participé à la démarche a exprimé une préférence pour la réalisation d'un bâti assez bas, n'excédant pas 2 ou 3 niveaux maximum. La majorité d'entre eux, soit 40 %, privilégierait la construction d'habitations intermédiaires et près de 1/5 les maisons individuelles.

Répartition des voix concernant le type d'habitat souhaité (réponses au questionnaire)



Un exemple d'opération sur le territoire de Grand Besançon Métropole

Aux Auxons, l'opération de la rue des Érables menée par Habitat 25 compte 27 logements sociaux en R+1 et R+2 avec une mixité d'habitats collectifs, intermédiaires et individuels groupés.

Qu'est ce que l'habitat intermédiaire ?

L'habitat intermédiaire, aussi appelé semi-collectif est une forme urbaine au croisement entre la maison individuelle et l'appartement d'immeuble collectif. Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel tel que l'accès individualisé aux logements et des espaces extérieurs privatifs pour chaque logement.



Bon à savoir !

Il existe 4 paliers de logements sociaux destinés à des ménages aux revenus plus ou moins modestes. Ainsi, l'Union Sociale pour l'Habitat estime que 60 à 70 % des français pourraient, d'après leurs revenus, prétendre à un logement social.

Exemple de logements sociaux en habitat intermédiaire, rue des Érables, Les Auxons.



@AUDAB

Des attentes similaires entre habitants et élus

Les élus de la commune se sont prêtés au même atelier que les habitants ce qui leur a permis de s'exprimer quant aux problématiques existantes autour du site Bricostoc et aux potentielles solutions qui pourraient être mises en œuvre. Cet exercice a permis de montrer que les attentes des élus et des habitants se recoupent à plusieurs niveaux.



Des nouveaux services à la commune

Les élus ont évoqué l'intégration de commerces de première nécessité et de produits locaux, d'un pôle santé, d'un service de restauration notamment à destination des entreprises de la zone d'activités, d'un parc et d'espaces sportifs et culturels.



Un projet inclusif

Les élus souhaitent que les espaces soient accessibles aux personnes à mobilité réduite. Ils sont aussi favorables à la réalisation de lieux de vie partagés, d'une structure dédiée à la petite enfance, d'une maison des seniors, d'habitats sociaux et adaptés, de services de réinsertion, d'ateliers accompagnés, de bureaux partagés, d'espaces associatifs, etc.



Un projet respectueux de l'environnement

Ils ont souligné qu'il faudra être attentif à la gestion de l'eau et à la production d'énergie, tout en créant des espaces verts de qualité et des bâtiments BBC et biosourcés pour tendre vers un quartier exemplaire pour l'environnement.



Les élus se sont aussi interrogés sur ce qu'ils ne veulent pas pour le projet

Ils se sont clairement exprimés contre un projet « tout béton » ou d'une extension de la zone d'activités. Les usages qui génèrent des nuisances sonores et lumineuses seraient à proscrire, ainsi que ceux susceptibles de dévaloriser ou dénaturer les habitations existantes. Ils ne veulent pas non plus d'un quartier avec trop de logements, qui fasse de la commune une « annexe de Besançon ». Les bâtiments à construire ne devraient pas dépasser les 3 niveaux (R+2).

Les prochaines étapes du projet

Après une phase de diagnostic mêlant études techniques et concertation, le projet entre désormais dans sa phase d'élaboration de scénarios d'aménagement. La commune envisage la validation finale des orientations d'aménagement pour le début de l'automne. En parallèle, la déconstruction des bâtiments et la remise à nu du terrain démarrera au début de l'été, pour une durée d'environ 4 mois.

Bon à savoir !

Ce travail de définition préalable des enjeux et des orientations du projet permet d'alimenter le cahier des charges de la future consultation des maîtres d'œuvre. Ce document donnera le cadre dans lequel les projets devront s'insérer. L'objectif ultime étant celui de répondre aux besoins de la commune et de ses habitants.



Automne **2022**
Hiver **2023**
Diagnostic partagé



Printemps - Été
2023
Scénarios d'aménagement



Été **2023**
Destruction de l'existant



Suite du projet
Appel d'offres, demande de subventions, etc.

Ne pas jeter sur la voie publique

@AUDAB



Hôtel Jouffroy
1 rue du Grand Charmont
25000 Besançon
03 81 21 33 00
www.audab.org

Mairie
1 bis rue de la Gare
25410 Dannemarie-sur-Crète
03 81 58 51 93
mairie@dannemariesurcrete.fr

