

Réunion Publique BIANCAMARIA phase 3

COMPTE-RENDU

18 JUIN 2015

20 H

Ecole élémentaire Jean Macé

REUNION ORGANISEE PAR	Le service Démocratie participative
TYPE DE REUNION	Externe
PARTICIPANTS	<p>Habitants : 30 personnes.</p> <p>Partenaires :</p> <p>Pour le Grand Nancy : M. Michel CANDAT, Vice-président délégué à l'Urbanisme, aux PLUi et aux Espaces publics et Maire de Saulxures ; M^{me} Romaine CHASTELOUX-RIVIERE, Directrice de l'Urbanisme et de l'Ecologie Urbaine ; Pour la SOLOREM : M. Bertrand NOEL, Directeur Adjoint de la Solorem, M^{me} Alexandra VIEAU, Chargée d'opération ; Pour le cabinet d'urbanistes VERDIER-TAPPIA : M^{me} Nathalie TAPPIA, architecte-urbaniste.</p> <p>Presse : M. Gérard SAVIN, correspondant de presse de l'Est Républicain, M^{me} Lousine Terteryan, correspondante de presse de 54 Hebdo.</p> <p>Commune :</p> <p>Elus : Monsieur le Maire Stéphane HABLOT et par ordre alphabétique : M. Jean-Paul CARPENA, Adjoint délégué à l'Urbanisme, M. Manu DONATI, Adjoint délégué à la Démocratie participative, M^{me} Denise KANIA, Conseillère déléguée à l'Animation et aux Fêtes, M^{me} Danielle MACEL, Conseillère déléguée au Fleurissement, M. Cédric SEA, Adjoint délégué aux Relations avec les Universités et Internationales ; M. Philippe GIUMMELLY, Conseiller municipal, M. Marc SAINT-DENIS, Conseiller municipal.</p> <p>Fonctionnaires : M. Erwan ERMEL, Collaborateur du Cabinet, M^{me} Sophie HUBERT, Chargée de mission à la Démocratie participative, M. Christophe NOEL, Reporter Multimédia du service Communication ; M. Philippe MANSUY, Service Communication, M. Patrick PETIJEAN, Médiateur de jour, M. Jawad DAHLOURI, médiateur de nuit, M. Rochdi ELAJI, médiateur de nuit.</p>

Ordre du jour : Présentation des travaux de la phase 3 de l'éco-quartier Biancamaria.

Eléments du discours introductif de monsieur le Maire :

Monsieur le Maire remercie les habitants d'être venus et présente les élus et les agents municipaux ainsi que les partenaires de la Solorem, la Communauté Urbaine du Grand Nancy et l'architecte.

« Nous allons échanger autour de la phase 3 de l'éco-quartier Biancamaria. Actuellement, les bâtiments des deux tranches (situées sur le même secteur) sortent de terre. La troisième phase est prévue à l'emplacement des anciennes écuries du centre équestre Drouot. C'est un quartier en devenir, dont les habitants présents ce soir sont riverains : Il est important de les écouter. A côté de Biancamaria, il y a le quartier Faron, avec l'ancienne caserne que la mairie va acheter : un important territoire est donc en jeu. Il faut veiller à ne pas échouer dans la conception de ces nouveaux quartiers, pour l'avenir de notre ville. Je donne à présent la parole à madame Tappia qui est architecte urbaniste, pour présenter le projet d'aménagement de la phase trois de Biancamaria. »

1/ Présentation de la phase 3 des travaux de Biancamaria :

Madame Tappia : *« Mi 2015, débute le lancement de la phase 3 des aménagements de l'éco-quartier, sur l'emplacement de l'ancien centre équestre Drouot, juste derrière les rues Sainte Barbe et de la Persévérance.*

*L'éco-quartier s'étend de la place Gérard d'Alsace jusqu'à la rue Sainte Barbe. Du côté de la Place Gérard d'Alsace et du Boulevard Barthou, il s'agit d'une entrée d'agglomération à aménager. A terme, **Biancamaria** comptera **700 logements**. La maîtrise d'ouvrage incombe à la CUGN et la maîtrise d'œuvre au cabinet d'architecte VERDIER-TAPPIA.*

*Cette phase 3 s'inscrit dans le prolongement des deux phases précédentes, avec l'ambition d'habiter un parc infiltré. Nous avons à l'esprit que les bâtiments à construire doivent **respecter les hauteurs des maisons environnantes** : c'est pourquoi, les nouveaux bâtiments les plus proches des jardins des habitations des rues de la Persévérance et Ste Barbe ne compteront qu'un rez-de-chaussée et un étage.*

*Il est prévu d'y construire **70 logements en 5 opérations différentes**, de différentes hauteurs : une opération donnant dans la rue du 8^{ème} R.A. en R+2+Attique [ce qu'on appelle « attique », c'est un étage plus petit que l'étage précédent, permettant la création d'une terrasse] et qui ressemble aux logements militaires voisins. Puis, deux opérations composées chacune de trois bâtiments R+2 situés le long de la petite voie de desserte et du parc infiltré, proposant des logements individuels intermédiaires et en bout à proximité de votre jardin un logement individuel de type maison, perpendiculaire au parc infiltré pour garantir de meilleures orientations.*

Enfin, une opération plus importante en R + 2 à R+3 au bout de la parcelle et une opération concernant la réhabilitation

d'un ancien bâtiment des écuries et situé plus au sud.

Du stationnement public et privé est prévu sur la placette à côté de la rue de Biancamaria, ainsi que des garages. Des jardins familiaux sont aussi prévus, ainsi qu'une esplanade, un boulo-drome et un parc infiltré. »

2/ Questions des habitants :

Bâtiments :

Une habitante estime que « **le parc infiltré est très beau**, mais regrette que les bâtiments des tranches 1 et 2 soient un peu proches les uns des autres. **Quelle distance est prévue entre les immeubles de la phase 3 ?** »

Une autre habitante trouve aussi que « **les bâtiments sont trop proches**. Quand on va voir ce qui a été fait dans la tranche actuellement en construction, on n'a pas l'impression d'une prairie fleurie. C'est plus l'occupation maximale des terrains pour que l'opération soit rentable. Qu'appellez-vous jardins familiaux ? »

Un habitant trouve que « **la proximité des bâtiments est frappante dans les phases actuellement en construction**. Qu'en est-il dans la phase 3 ? De plus, je trouve que **les immeubles prévus dans la phase 3 surplombent fortement nos maisons situées rues Ste Barbe et de la Persévérance**. »

Madame Tappia : « L'aménagement du parc infiltré tel qu'il est présenté ce soir correspond au projet. Oui, il y a bien une prairie fleurie, mais actuellement on est en mode chantier, elle n'est pas encore aménagée. Tout est transformé de façon brutale. Le parc est utilisé mais il n'y a pas encore d'habitants. »

La prairie, pour vous, cela représente **combien de m²** ? Pour moi, une prairie représente forcément de grands espaces !

Madame Tappia : « C'est certain. Mais pour nous, il s'agit plus d'une **prairie au sens des essences de fleurs semées**, pas de la surface du terrain. Dans les phases en cours de construction, on a des bâtiments R+3, ce qui n'est pas du tout le cas ici, où les hauteurs des bâtiments sont descendues, où on a surtout des logements individuels et intermédiaires avec des entrées individualisées. Entre les bâtiments, on a prévu une distance de 18 à 25 mètres environ. »

Madame Chasteloux-Rivière : « En ce qui concerne votre remarque sur la rentabilité de l'opération, je tiens à vous répondre que non, **cette opération n'est pas rentable**. On a même un **déficit de 2 millions d'euros**, pour construire un quartier de vie pas trop densifié et ainsi participer à la qualité de vie. Le test est grandeur nature : les promoteurs viennent ou pas. Il faut qu'ils vendent sur plan 80 % du projet pour que le projet sorte de terre. On a fait le choix de la démarche éco-quartier. Quant on a une friche en ville, il faut l'utiliser. Il y a eu une étude d'impact soumise à une enquête publique, on peut vous la communiquer. Quant aux bassins de rétention d'eau de pluie, des ouvrages bien plus importants que ceux qui existaient avant les orages de mai 2012 ont été inclus dans le parc infiltré.

En ce qui concerne **la circulation routière dans l'avenue du 8^{ème} R.A.**, question récurrente, il y a une réflexion sur **l'installation d'une piste cyclable** (de quel côté de la voirie ?) et il est envisagé de **mettre cette avenue en zone 30**. Enfin, en ce qui concerne les bus, il y a trois lignes qui passent sur ce quartier : c'est un atout. »

M. Carpena : « Pour répondre à votre question sur **les jardins familiaux**, il s'agit de terrains mis à disposition des habitants du quartier pour y faire un potager. C'est plus dans l'esprit des jardins partagés. »

Est-ce que **le mur du chemin de ronde** reste ?

Madame Tappia : « Il sera arasé et conforté à une hauteur cohérente par rapport aux jardins familiaux. Il ne sera plus possible de passer par le chemin de ronde car il va être incorporé aux parcelles donnant sur l'ancien stand de tir et donc aux terrains des nouveaux bâtiments. Mais il sera réaménagé et planté. Le fond des jardins des parcelles privées permettra un recul suffisant des dernières constructions. »

Un habitant de la rue de la Persévérance perd patience et intervient : « Ce mur n'est pas qu'un mur. J'ai un cabanon au fond de mon jardin. Si le mur du chemin de ronde et le chemin de ronde sont vendus aux parcelles situées derrière nos maisons, aurais-je encore accès à mon cabanon ? **Combien** avez-vous prévu de mètres entre les bâtiments et le fond de nos jardins ? »

Madame Tappia : « La distance dépendra de chaque parcelle. Il est prévu un **recul minimum de 8 mètres par rapport aux terrains des rues voisines**. La limite, c'est la hauteur du talus. »

Un habitant souligne que « **la hauteur du talus est très court au bout du terrain**. Si vous construisez au bout du terrain, en effet, les bâtiments seront très proches. »

Madame Chasteloux-Rivière : « En ce qui concerne votre cabanon au fond de votre jardin, il n'est pas prévu de vous exproprier. »

Madame Tappia : « On ne touchera pas au chemin de ronde. »

Une habitante : « Derrière le mur du chemin de ronde arasé, le chemin de ronde pourra encore être pratiqué à pied. Araser signifie le remettre à niveau et refaire une finition soignée. »

M. Saint-Denis : « C'est une vraie révolution : en 1903, des casernes se construisaient sur des parcelles de verger. Dans notre quartier (Rues Ste Barbe et de la Persévérance), les maisons sont mitoyennes, si bien qu'on se connaît tous. Pourquoi ne continuez-vous pas les travaux de création de Biancamaria par la phase 4 (l'ancien concessionnaire Peugeot) au lieu de la phase 3 ? Cette phase (3) est-elle intéressante financièrement pour vous ? Avez-vous déjà des promoteurs ? »

Madame Chasteloux-Rivière : « Non, c'est le même prix qu'à côté. Et nous n'avons pas encore de promoteurs pour la phase 3. Ils ne seront choisis qu'en 2016. »

Une habitante demande une précision à l'architecte : « quelle différence faites-vous entre un logement intermédiaire et un logement superposé ? »

Madame Tappia : « C'est la même chose. Il s'agit de logements qui se situent entre les logements collectifs et les logements individuels. Sur un petit bâtiment, on a des logements peu élevés R + 1 (rez-de-chaussée et un étage) avec éventuellement un petit deuxième étage. Chaque logement a son entrée privative et le terrain est partagé en deux. C'est actuellement une offre de logement qui manque cruellement, ce qui pousse les gens à aller habiter loin, ce qui entraîne des migrations pendulaires et des bouchons. »

M. Noël (Solorem) : « Ce sont des maisons imbriquées, un peu plus denses que les maisons individuelles, pour avoir le confort des maisons individuelles tout en étant dans un secteur urbain. Si on optait pour des maisons individuelles, on ne pourrait pas répondre aux exigences de densité. »

Une dame fait remarquer qu'« on va avoir des maisons qui ressembleront un peu aux cités ouvrières. »

M. Noël : « Oui, car cela répond aux exigences économiques actuelles. C'est un compromis qui va trouver preneur. »

Madame Chasteloux-Rivière : « Il faut en effet que les habitants puissent acheter. »

M. Candat : « Le projet de la phase 3 de l'éco-quartier avait déjà été présenté en novembre 2014. Les volumétries des bâtiments ont été diminuées. Il n'y aura pas de vis-à-vis avec les maisons des riverains des rues situées à l'arrière des parcelles de la phase 3 (des rues Sainte Barbe et de la Persévérance).

Un habitant revient sur la distance prévue entre les bâtiments et les maisons des rues Sainte Barbe et de la Persévérance.

Madame Chasteloux-Rivière : « La limite, c'est entre 6 et 8 mètres. »

Un habitant estime qu'il faudra prévoir que « la parcelle ne soit pas constructible 8 mètres avant la fin des jardins. »

Circulation et piste cyclable :

Un membre du comité de pilotage du Conseil de quartier : « Monsieur le maire a parlé des attentes des habitants. Or, il va y avoir un gros **problème de circulation**. Est-ce que la CUGN sait encore faire des études prévisionnelles et d'impact de circulation ? **Comment allez-vous faire circuler les voitures dans la rue du 8^{ème} R.A. qui est déjà engorgée ?** »

Un habitant : « Lors de la première réunion publique de concertation sur Biancamaria, on avait déjà parlé de l'**absence de pistes cyclables** et on avait souligné son importance. Or, là, vous aviez dit que la circulation serait apaisée, elle ne l'est pas dans votre projet et il n'y a toujours pas de piste cyclable dans l'avenue du 8^{ème} R.A. ! Je ne comprends pas. »

Comment allez-vous raccorder ce nouveau quartier à la rue Sainte Barbe ?

Madame Tappia : « La liaison se fera uniquement par un chemin piétonnier, en pente douce car il y a une différence de niveau, avec un alignement d'arbres fruitiers. »

Un habitant redoute lui aussi **les problèmes croissants de circulation dans l'avenue du 8^{ème} R.A.** : « les trois phases des travaux de construction de l'éco-quartier vont déboucher au même endroit, sur le même carrefour. Il y aura donc forcément beaucoup plus de voitures, alors que c'est déjà une voie de desserte du boulevard Barthou. De 16h30 à 18 h, il y a des bouchons et ça va s'aggraver ! Sans compter les autos qui viennent d'Artem ! Les bâtiments sont trop proches du trottoir : où va-t-on créer la piste cyclable ? »

M. Donati suggère « de mettre la rue du 8^{ème} R.A. en zone limitée à 30 km/h, mais c'est une rue très passante. La mairie a demandé plusieurs fois la prévision d'une piste cyclable dans cette avenue, c'est un minimum pour un éco-quartier ! Ou encore un trottoir partagé. Mais cela aurait dû être anticipé avant les travaux. Or, vous avez déjà installé des moloks sur ce trottoir, ce qui rend impossible la création d'une piste cyclable. Si on procède avec la phase 3 de la même façon, il sera trop tard. »

Un habitant souhaite savoir si des comptages de vitesse ont été réalisés ces deux dernières années dans la rue du

8^{ème} R.A. aux heures de pointe 16h30 -18h30 ?

M. Candat : « On vous a écouté en ce qui concerne la circulation. Nous avons aussi noté la nécessité de créer une piste cyclable qui donne sur l'avenue du 8^{ème} R.A. et de passer cette avenue en zone limitée à 30 km/h. »

Un habitant intervient : « Ce n'est pas un problème de vitesse, mais de régulation du flux de la circulation. Aux heures de pointe, ça bloque sur 4 kilomètres, jusqu'à Ludres ! »

Conclusion de Monsieur le Maire :

« Nous avons ici des urbanistes qui ont réfléchi et qui ont travaillé avec le maître d'œuvre, la CUGN, pour proposer des aménagements, tout en cherchant à préserver un équilibre dans le quartier. Madame Chasteloux-Rivière nous a dit que le projet est en déficit, avec 2 millions d'euros de perte : des efforts ont été réalisés pour diminuer la densification. D'un côté, il y a les attentes des riverains du projet, d'un autre côté, la CUGN est maître d'œuvre, la municipalité ne peut rien vous imposer mais on peut échanger sur ce projet. Nous avons choisi la concertation avec les habitants. Monsieur Candat, le vice-président de la CUGN délégué à l'Urbanisme représente une collectivité locale et pas une société. Il y a un équilibre à trouver dans ce projet. Les habitants expriment des points de vue, notamment sur les problèmes de circulation supplémentaire due à ce nouveau quartier. Si on raisonne en termes de grand quartier, Faron aussi : les voitures passeront par le même grand accès, ce qui entraînera un problème évident de circulation, on ne peut pas le nier et il faudra y réfléchir.

Pour l'espace prévu entre les habitations actuelles (des rues Sainte Barbe et de la Persévérance) et les futurs bâtiments, il faut éclaircir ce point : je vous propose d'organiser un **Atelier Biancamaria Phase 3** pour étudier ces espaces. Cela fait sept ans qu'on fait de la concertation. Nous en avons mené à bien sur d'autres projets plus difficiles, comme celui de la rénovation de la Ferme du Charmois, où de nombreux riverains s'opposaient. Nous avons travaillé avec la population du quartier et lors de l'inauguration de la ferme, ils se sont approprié les lieux : ça a fonctionné. Le quartier a une âme, il faut qu'on soit fier de ce quartier. Aujourd'hui, il y a des blocages, notamment sur l'absence incompréhensible de piste cyclable (dans un éco-quartier c'est primordial) et en matière de circulation routière ou d'espaces prévus entre les bâtiments. A Berlin, l'éco-quartier comporte des espaces avec des parcs partout, où les habitations ne touchent pas les autres habitations. Peut-être faudra-t-il élargir les jardins familiaux, les endroits de rencontre ? On respecte profondément ceux qui détiennent la technicité, mais on doit aussi tenir compte de l'expérience des première et deuxième phases de Biancamaria, pas encore finies mais qui nous déçoivent un peu car les bâtiments sont trop proches les uns des autres. Si on peut aménager un peu autrement, mettre une piste cyclable, gagner de l'espace entre les habitations et réguler la circulation dans la rue du 8^{ème} R.A., pour trouver un terrain d'entente en respectant le rôle de chacun, ce serait mieux : ce sera le rôle de l'Atelier Biancamaria phase 3, de poursuivre la concertation sans remettre en cause le projet d'éco-quartier. »

« On ne peut pas apporter de chiffres actuellement. Monsieur Candat nous a dit qu'il fallait attendre entre 6 mois à un an que les choses avancent au niveau de la commercialisation. Il y aura ensuite une réunion technique pour intégrer vos doléances, avant de finaliser le projet. Tout ce qui a été dit ce soir sera retravaillé : la piste cyclable, la distance entre les nouveaux bâtiments et le fond de vos jardins. On va demander aussi un comptage de voiture et une étude sur la circulation à la CUGN. Il y a des choix à faire : autant faire les bons choix maintenant. Je remercie le cabinet d'architecte qui a réfléchi à ce projet avec la Solorem et Monsieur Candat. »

MESURES À PRENDRE ET/OU QUESTIONS A SE POSER	PERSONNE OU SERVICE RESPONSABLE	DELAJ PREVU
<ul style="list-style-type: none"> Prévoir des comptages de voitures dans l'avenue du 8^{ème} R.A. aux heures de pointe (16h30-18h30). 	CUGN	Date non arrêtée Choisir une période significative (éviter les vacances scolaires)
<ul style="list-style-type: none"> Créer un Atelier « Biancamaria phase 3 » pour étudier la distance entre les nouveaux bâtiments et les jardins des riverains. 	Démocratie participative	Dès que les promoteurs immobiliers seront connus (entre 6 mois et un an)
<ul style="list-style-type: none"> Réorganiser une Réunion Publique lorsque les promoteurs immobiliers seront choisis pour étudier la distance entre les bâtiments et les jardins des riverains. 	Démocratie participative + les partenaires (CUGN, Solorem, architectes, promoteurs immobiliers éventuellement)	En 2016

Un **Atelier Biancamaria phase 3** a été créé.

Tous les habitants présents à la réunion publique du 18 juin et ayant rempli la feuille de présence seront invités lors de la tenue de la réunion de cet Atelier de quartier en 2016.