

Réunion Publique sur l'avenir du Site FARON

COMPTE-RENDU

LE 1^{ER} OCTOBRE 2014

20H00

Mairie de Vandoeuvre
Salle des fêtes

REUNION ORGANISEE PAR	Le Directeur Général des Services, le Service Démocratie participative et le service Politique de la ville.
TYPE DE REUNION	Réunion de concertation avec les habitants sur le projet d'aménagement du site FARON, sur le quartier Sainte Colette / EXTERNE
PARTICIPANTS	<p>Habitants : 200 personnes.</p> <p>Partenaires : M. Jérémy DE CONTI, EPFL (Etablissement Public Foncier de Lorraine), M. Romain KIESGEN, architecte-urbaniste d'INTERland ; M. Michel JEANNOT, correspondant de l'Est Républicain.</p> <p>Commune :</p> <p>Elus : M. le maire Stéphane HABLOT et par ordre alphabétique : M. Philippe ATAIN-KOUADIO, Conseiller délégué à l'Habitat et au Logement, M^{me} Carol ATTUIL, Conseillère déléguée à l'université populaire, M. Jean-Pierre BECKER, Adjoint délégué à la Culture et aux Jumelages, M. Jean-Paul BERNARD, Adjoint délégué à la Vie des Quartiers et référent du Territoire Centre, M. Jean-Paul CARPENA, Adjoint délégué à l'Urbanisme et à la Santé, M. Bruno DAMOISEAUX, Conseiller délégué à la Vie Associative, M. Manu DONATI, Adjoint délégué à la Démocratie participative et au Développement durable, M. Jean-Noël GENIN, Conseiller délégué à la Sécurité, M. Claude GRAUFFEL, Adjoint délégué à l'Administration générale, à la Médiation Citoyenne et à la Qualité du service public, M^{me} Annie LEVI-CYFERMAN, Adjointe déléguée au Projet de Territoire, M^{me} Danielle MACEL, Conseillère déléguée au Fleurissement, aux Décorations et aux Jeux d'enfants, M. Philippe PONCELET, Adjoint délégué au Suivi des Relations CUGN et à la Politique de la ville, M^{me} Marie-Agnès ROUILLON, Adjointe déléguée à l'Enseignement et référent du Territoire Est et les élus de l'opposition : M. Philippe GIUMMELLY, Conseiller, M^{me} Dominique RENAUD, Conseillère, M. Jean-Luc VANDELDELDE, Conseiller, M^{me} Bertille VON HATTEN, Conseillère ;</p> <p>Fonctionnaires : M. Régis TRICOTTEUX, Directeur Général des Services et par ordre alphabétique M. Erwan ERMEL, Collaborateur de Cabinet, M^{me} Sophie HUBERT, Chargée de mission à la Démocratie participative, M. Philippe MANSUY, service Communication, M. Christophe NOEL, Photographe du service Communication, M. Patrick PETITJEAN, correspondant de jour, M. Gérard STCHERBININE, Chargé de mission à la Sécurité, M. Didier WEBER, Policier municipal.</p>

Ordre du jour : présentation aux habitants du site FARON et de son premier « pré-projet » d'aménagement. Echanges entre les habitants et les élus sur les équipements à y envisager.

Introduction de Monsieur le maire :

« Ce projet est essentiel car il va engager l'avenir de la ville, en lui donnant une nouvelle perspective. En tant que maire, je ne suis pas urbaniste et j'ai besoin de vos avis sur ce projet, c'est pourquoi nous sommes réunis ce soir pour parler de l'avenir de ce site. Les architectes-urbanistes vont vous présenter le calendrier du projet et le projet. »

1/ Présentation du projet d'aménagement (par M. De Conti et M. Kiesgen) :

Bref historique : il y a deux ans, l'Etat (l'Armée) a signifié la vente de la caserne Faron. Ensuite, l'Etat a mis des demandeurs d'asile sur ce site. La ville de Vandœuvre s'est positionnée pour le rachat de ce site. *« En tant que maire, je souhaite garder le contrôle sur ce terrain, pour maîtriser le foncier tout en vous écoutant, pour connaître vos besoins. »*

L'EPFL (Etablissement Public Foncier Lorrain) agit pour le compte des collectivités locales et assure pour ces dernières la maîtrise d'ouvrage d'études et de travaux sur les anciens sites industriels, militaires et hospitaliers. En 2013, la ville de Vandœuvre a sollicité l'EPFL pour mener à bien une étude de programmation et d'aménagement et assurer une mission de portage foncier. Aujourd'hui, c'est la première phase de l'étude qui permettra de faire naître un schéma d'aménagement. Cette étude sera la base de la négociation avec le Ministère de la Défense pour arrêter le prix de vente des emprises de l'Etablissement Faron.

Ce site compte 5,7 hectares ; c'est une dimension stratégique.

« On nous a demandé de réfléchir au côté « éco-quartier » : le quartier Faron s'inscrit dans la continuité de Biancamaria. La carte d'analyse de la notoriété des quartiers a été réalisée en se basant sur des données INSEE et de l'observatoire des marchés immobiliers, qui prend en compte les revenus des ménages. On peut voir que Faron est sur une notoriété intermédiaire : c'est donc plus ou moins difficile d'avoir une programmation immobilière sur ce quartier. Au niveau des

enjeux territoriaux, il existe un projet de continuité entre les parcs déjà existants, le site Faron et les espaces verts de Biancamaria. On va revoir une partie de la rue Aristide Briand : ce projet va impacter ce secteur.»

Calendrier du projet :

Octobre 2014 : réalisation des études d'urbanisme et de programmation et présentation du projet aux habitants.

1^{er} semestre 2015 : validation des orientations urbaines et programmatiques (schéma d'aménagement, programmation en nombre de logements, nature des espaces publics, services, bilan financier).

2^{ème} semestre 2015 : acquisition du site auprès de l'Etat (l'Armée).

Budget / coût de l'étude :

La municipalité a dégagé 30 000 euros TTC pour participer au financement de l'étude.

Parallèlement, l'Etat, la Région Lorraine et l'EPFL ont dégagé 120 000 euros TTC pour cette étude. L'enveloppe totale dégagée est donc de 150 000 euros TTC.

2/ Echanges avec les habitants sur l'avenir du site FARON :

Un habitant demande de prévoir *la création d'une crèche et d'une école dans ce nouveau quartier.*

Monsieur le Maire précise que le projet présenté ce soir est un schéma général. Il est évident qu'avec Biancamaria, il y a forcément besoin d'équipements supplémentaires.

Il faudrait réfléchir à *la gestion de la circulation automobile* dans le quartier, **autour de Faron.**

Quand est-il prévu dans votre calendrier d'étude de réfléchir à nouveau avec les habitants ?

Réponse de M. De Conti : *« Il est prévu que les acteurs soient réunis à nouveau pour réfléchir à ce qui sera défini à la fin de cette étude : cela ne sera pas oublié. »*

Un habitant suggère qu'en attendant que les travaux se fassent, les **locaux actuels du site Faron servent de terrain d'entraînement aux pompiers ou à du stockage de leur matériel.** Il suggère de soumettre sa proposition au Préfet.

Y aura-t-il une maison de retraite prévue sur ce site ?

Monsieur le maire répond que cette idée le séduit fortement, car il prône la mixité intergénérationnelle. En ce qui concerne le centre d'incendie et de secours, M. De Conti répond qu'il serait possible de mettre une partie du terrain Faron à disposition par l'intermédiaire d'une convention et pour une durée déterminée.

Une habitante propose d'envisager **l'installation d'un hôtel**, pour répondre aux besoins des personnes qui se rendent aux manifestations organisées au parc des Expositions.

Un habitant suggère la création d'**une unité de police municipale équestre**, trouvant ce dispositif innovant. Il voudrait aussi **d'avantage de verdure** dans le futur éco-quartier Faron, par exemple avec **des toits végétalisés.**

L'architecte-urbaniste répond qu'il y a du béton dans le quartier Biancamaria actuellement en construction, certes, mais ce quartier est en voie de construction. *« On va se donner les moyens techniques d'y parvenir, mais il faut laisser à un quartier le temps de se construire avant de le critiquer. »*

Quel est le coût du site FARON pour la ville et donc pour nos impôts locaux ?

M. De Conti répond qu'un des buts de cette étude d'aménagement est de **connaître les dépenses et les recettes possibles** (ventes de charges foncières) de cette opération. On ne connaît pas encore le prix de vente du terrain par le Ministère de la Défense, car ce prix sera fixé par une estimation de France Domaines en fonction du projet retenu. La fixation du prix de vente du site fera l'objet de négociations entre l'Etat et la municipalité. En ce qui concerne le portage, l'EPFL, sous réserve de l'éligibilité du projet communal, assurera le portage du site pour une durée de cinq ans et le rétrocèdera ensuite à la mairie (son prix de vente tiendra compte des frais de gestion occasionnés et pris en charge par l'EPFL).

Monsieur le Maire complète la réponse, en précisant qu'il a rencontré la CUGN à ce sujet : *« il pourrait y avoir un passage de relais à la CUGN. Mais la municipalité souhaite avoir la main sur son foncier, pour pouvoir associer les habitants, pour pouvoir défendre les intérêts des Vandopériens. On cherche un équilibre, en faisant venir dans ce quartier de nouveaux habitants, pour la mixité sociale. On a réussi avec Batigère à construire un nouveau groupe d'immeubles à la place du*

bâtiment des Perruches, entouré d'espaces verts et de calme. Il y a des balcons : ce groupe d'immeubles reste à taille humaine. Avant de passer éventuellement le relais à la CUGN, nous souhaitons vous consulter, pour établir des critères pour ce futur quartier Faron. »

*Il y a des problèmes de **commercialisation sur** le projet de **Biancamaria**. Ce beau projet est basé sur la vente de biens immobiliers : mais comment cela va-t-il se passer ? Et pour Biancamaria, j'avais demandé lors d'une autre réunion publique s'il était prévu des **pistes cyclables**. La réponse qui m'a été faite, c'est que ce n'est pas nécessaire car la circulation est apaisée, mais ce n'est pas le cas !*

M. Carpena : « Pour la commercialisation des logements, il est évident qu'il y a un équilibre à trouver sur toute l'agglomération nancéenne. Il y a actuellement une offre importante sur le bassin d'habitat du Grand Nancy. La commercialisation de Biancamaria n'est pas si mauvaise que cela : les promoteurs attendent d'avoir vendu la moitié de leurs logements avant de démarrer les travaux. Seuls deux projets de promoteurs ne sont pas encore bouclés parce que la typologie des logements proposés ne correspond pas à la demande ou parce que ces logements sont trop chers. Il faut savoir aussi que le quartier de Biancamaria ne sera terminé qu'à l'horizon 2020. » La mixité intergénérationnelle (familles + jeunes + personnes âgées) permet d'éviter l'isolement.

Monsieur Donati : « En réponse à votre question sur les pistes cyclables, dans Biancamaria, ce sont des rues limitées à 30 km/heure, donc les pistes ne sont pas nécessaires dans le quartier. Mais elles s'avèrent importantes dans la rue du 8^{ème} R.A., où il faudra prévoir un large trottoir et une zone partagée piétons-cyclistes. »

*Une conseillère de l'opposition propose de créer **une patinoire** dans le futur quartier Faron et de prévoir des aménagements avec de l'eau et de la verdure. Une nouvelle patinoire serait un atout pour l'image de la ville.*

*Vous avez dit que le projet se ferait sur le long terme. Or, vous comptez acheter le site en 2015. Vous serez donc responsable de la caserne et de ses bâtiments. Il y aura donc **une phase de transition** : comment assurerez-vous la **sécurité du quartier** ? comment éviter les squatteurs ?*

M. De Conti explique que l'EPFL, en cas de portage foncier, mettra tout en œuvre pour éviter les intrusions sur le site. Du gardiennage pourrait notamment être envisagé. Les anciens bâtiments, avant d'être démolis, seraient murés pour éviter tout squat. Il pourrait aussi être envisagé, au cas par cas et sur demande de la collectivité, de mettre certains locaux à disposition d'associations à titre provisoire, pour assurer une présence sur le site.

*Avec toute cette nouvelle population, il faudrait **prévoir des services** en alignement avec les magasins existant déjà rue Aristide Briand !*

M. Carpena fait remarquer qu'il y a déjà des emplacements prévus pour des services sur le quartier de Biancamaria, comme ces deux écuries du Centre équestre Drouot qui sont maintenues : une reste à la CUGN et l'autre va à la mairie. On avait pensé mettre des commerces le long de la rue Aristide Briand, mais on estime qu'il n'est pas nécessaire d'implanter des concurrents à ceux déjà présents. Il faut plutôt trouver ce qui va manquer aux habitants, pour compléter l'offre. Plusieurs options sont possibles, en ce qui concerne l'installation d'une école primaire : soit on construit une nouvelle école, ce qui est un peu compliqué au regard de la place disponible, soit la création de ce quartier peut entraîner une modification de la carte scolaire, ce qui serait plus harmonieux. L'école élémentaire Jean Macé est remplie à 100 %. Il reste des places dans l'école primaire Paul Bert. Ce qui est sûr, c'est que ce quartier aura besoin d'une école lorsque le site de la caserne Drouot sera remplacé par un nouveau quartier « Faron » et Biancamaria, mais c'est à très long terme (au minimum dans 20 ans).

Un jeune habitant qui est en train d'acheter un logement sur Biancamaria : *il est prévu **combien de places de stationnement par logement sur le site de Faron** ? Sur Biancamaria, une seule place par logement !*

M. le Maire : « On sait que même si on incite les habitants à ne pas utiliser leur voiture, on ne peut pas l'imposer. Il est envisagé d'avoir une solution complémentaire, grâce à un silo à voitures. Nous sommes dans la phase n°1, on pourra corriger ensuite. »

M. Carpena ajoute que, sur Biancamaria, les normes actuelles d'urbanisme prévoient à peine une place de parking par logement. Mais que les élus municipaux ont insisté pour avoir des places en plus. On a en effet un silo à voitures qui va être construit sur l'emplacement de l'ancien concessionnaire Peugeot. L'auto-partage peut aussi être une alternative. »

Le même habitant reprend la parole : « *Vous parlez d'éco-quartier, mais il n'y a **aucune borne de recharge pour les voitures électriques de prévue** !* »

M. Carpena informe l'habitant : « Une installation d'une borne en sous-sol est prévue pour le projet Nexity. »

3/ Les axes de travail à envisager :

Le maire s'est fixé pour principaux objectifs :

- d'exercer son droit de préemption pour acheter le site à l'Etat.
- de consulter les habitants pour envisager ensemble l'avenir de ce site, en tenant compte des besoins des habitants.

Reste à envisager :

Le suivi du projet d'aménagement en restant en contact direct avec les habitants.

MESURES À PRENDRE ET QUESTIONS A SE POSER	PERSONNE RESPONSABLE	DELAI A RESPECTER
<p>Ce qui est déjà acquit à la fin de la réunion :</p> <p>Un Atelier de concertation est créé et les habitants volontaires s'y sont inscrits à la fin de la réunion publique. Ces habitants seront invités aux réunions de concertation à venir et ainsi obtenir une étude finalisée pour voir comment va se construire ce quartier (9 habitants).</p> <p>Retenir les idées proposées (voir ci-dessous) par les habitants pour les étudier dans le projet d'aménagement :</p> <p>Proposer au Centre de Secours et d'Incendie (aux Pompiers) le site comme endroit de stockage ou/et d'entraînement, temps que les travaux n'ont pas démarré.</p> <p>Créer une brigade municipale équestre qui patrouillerait sur le quartier Faron et sur le quartier Biancamaria.</p> <p>Proposer à un hôtel de s'installer sur le futur quartier Faron (proximité du parc des expositions).</p> <p>Créer une crèche, une école primaire et une maison de retraite sur le futur quartier Faron.</p>	<p>Mme Hubert (Démocratie participative)</p> <p>A transmettre à l'EPFL par Mme Hubert</p>	<p>A la fin de la Réunion publique.</p> <p>Rapidement.</p>