

Réunion Publique Aménagement du site FARON

COMPTE-RENDU

05 FEVRIER 2015

20 H

Ecole élémentaire Jean Macé
Quartier du Charmois
- Territoire Est -

REUNION ORGANISEE PAR	Le Pôle DESU (Développement Economique Social et Urbain) et le service Démocratie participative.
TYPE DE REUNION	Externe
PARTICIPANTS	<p>Habitants : 140 personnes.</p> <p>Partenaires : M. Romain KIESGEN, architecte-urbaniste d'INTERland, M. Régis STENGER, Directeur Etudes et Tram, EPFL (Etablissement Public Foncier de Lorraine) ; M. Christophe GOBIN, Journaliste de l'agence locale de Nancy de l'Est Républicain.</p> <p>Commune : Elus : M. Stéphane HABLOT, Maire et par ordre alphabétique : M^{me} Dany ACKERMANN, Conseillère déléguée à l'Environnement et au Patrimoine, M. Philippe ATAIN-KOUADIO, Conseiller délégué à l'habitat et au Logement, M. Jean-Paul BERNARD, Adjoint délégué à et référent du Territoire Centre, M. Jean-Paul CARPENA, Adjoint délégué à l'Urbanisme, M. Manu DONATI, Adjoint délégué à la Démocratie participative, M. Jean-Noël GENIN, Adjoint délégué à la Sécurité, M. Claude GRAUFFEL, Adjoint délégué à l'Administration générale, la Médiation Citoyenne et la Qualité du service public, M^{me} Annie LEVY-CYFERMAN, M. Philippe PONCELET, Adjoint délégué aux Finances, aux Relations CUGN et à la Politique de la Ville, M^{me} Marie-Agnès ROUILLON, Conseillère déléguée à l'Enseignement et référente du territoire Est, M. Franck STOCKER, Conseiller délégué à la Solidarité et au suivi des quartiers, M^{me} Malyse THIRION, Conseillère déléguée au Périscolaire, M. Bertrand YOU, Conseiller délégué à l'Ecologie et aux Améliorations énergétiques ; élus de l'opposition : M^{me} Christine ARDIZIO, Conseillère, M. Philippe GIUMMELLY, conseiller, M^{me} Dominique RENAUD, Conseillère, M. Marc SAINT-DENIS, Conseiller.</p> <p>Personnel municipal : M. Jérôme VALENTIN, Directeur du Pôle DESU (Développement Economique, Social et Urbain), M^{me} Célia DIDRICHE, Chargée de mission Habitat-Logement, M^{me} Sophie HUBERT, Chargée de mission à la Démocratie participative, M. Adrien CHOBAUT, Directeur de la communication, M. Philippe MANSUY, Service Communication, M. Erwan ERMEL, Collaborateur de Cabinet, M. Patrick PETITJEAN, médiateur de jour, M. Laurent HEFTRE, policier municipal, M. Didier WEBER, policier municipal.</p>

Ordre du jour : Présentation aux habitants des trois scénarios possibles d'aménagement du site FARON, situé sur 5.6 hectares dans le quartier du Charmois, à côté de l'éco-quartier Biancamaria.

Eléments du discours introductif de M. le maire :

« La ville rachète le terrain de l'ancienne caserne Faron par l'intermédiaire de l'EPFL (Etablissement Public Foncier de Lorraine) qui avance les fonds à la municipalité. M. Le Préfet m'a envoyé une lettre disant que le terrain sera bien vendu. Le prix de vente n'est pas encore fixé : il le sera en fonction du projet qui y sera construit. Ce futur quartier que nous allons construire ensemble sera une vitrine de la ville. Le quartier Faron ne doit pas être en contraste avec le quartier voisin qu'est Biancamaria, mais s'inscrire dans la continuité : y aura-t-il des logements sociaux sur ce site ? Oui, mais seulement une valeur tournant autour d'un taux de 10 % selon nos souhaits en tant qu'élus et pas de grandes tours, mais de petits bâtiments de trois étages. Nous allons vous proposer des scénarios possibles, où rien n'est figé. Je passe la parole au bureau d'études. »

1/ Présentation des trois scénarios d'aménagement (par l'EPFL) :

« L'EPFL est chargé de la reconversion des friches industrielles (Gondrange) ou d'anciens sites militaires. Nous avons été sollicités par la mairie durant l'été 2013. Des crédits sont mobilisés pour réaliser des études cofinancées seulement à hauteur de 20 % par la ville. L'enveloppe pour les études s'élève à 150 000 euros. Notre but est d'aboutir à un projet chiffré, qui réponde aux besoins des habitants. L'EPFL va acheter le terrain pour le compte de la ville, puis effectuer des travaux de pré-aménagement. Mais nous n'aménagerons pas les voiries ou les bâtiments, nous nous contenterons de désamianter si cela est nécessaire. Le choix du projet incombe aux élus. Pour mener à bien notre mission, nous avons lancé un appel d'offres et nous avons recruté une agence, un bureau d'études pour nous accompagner. Le travail est dans sa deuxième phase. Ce soir, nous vous présentons trois scénarios et nous allons en débattre avec vous, comme le souhaite monsieur le Maire.

Sur Faron, nous avons analysé l'état des bâtiments existants de la caserne, organisée autour d'une ancienne halle, un site

de stockage de nourriture de l'Armée. Ce site n'est pas pollué, il est sain. La Maison du Commandement, située au fond du terrain et un autre bâtiment qui servait de garde-meubles, présentent un intérêt, contrairement aux petits bâtiments trop coûteux à rénover, qui devraient être démolis.

1^{er} scénario : faire un quartier résidentiel de 370 logements avec 240 logements collectifs. Le nouveau quartier sera organisé autour d'un vaste square vert.

2^{ème} scénario : On travaille là à l'échelon inter-quartiers, englobant Biancamaria et Drouot, ce qui change la physionomie de la ville, avec un équipement. Il y est envisagé la présence d'un parc traversant allant de la rue du 8^{ème} R.A. à la rue Aristide Briand.

Dans ce scénario, la grande halle serait conservée et rénovée, avec la création au cœur du quartier d'un vaste espace pour le sport, la culture, des jardins partagés, du stationnement.

Ce scénario est plus coûteux que le premier et ne compterait que 210 logements dont environ 1/3 de maisons, 1/3 de logements intermédiaires et 1/3 de collectifs).

3^{ème} scénario : Le nouveau quartier est un site stratégique de l'agglomération, capable d'accueillir un équipement de loisirs marchand (créer un pôle de santé bien être proposant des activités payantes de fitness, badminton, spa, saunas...), avec pour projet d'organiser chaque logement donnant sur le parc traversant Biancamaria et Faron. Ce projet serait plus urbain, dans la continuité de Biancamaria, avec un pôle loisirs payants de 20 000 m², dont 7000 en couvert et seulement 215 logements dont les deux tiers en petits immeubles.

Ce scénario comporterait 370 logements collectifs le long des rues, avec des cellules destinées aux petits commerces en rez-de-chaussée dans la rue Aristide Briand et un outil culturel ou un service public dans l'ancienne maison de Commandement, ainsi que des habitations intermédiaires et groupées. »

M. Le Maire remercie l'urbaniste pour sa présentation et insiste sur le fait que rien n'est figé. « *Le projet qui sera retenu peut être un mélange des trois scénarios.* » Il est important que ce nouveau quartier tienne compte des quartiers environnants.

2/ Questions des habitants :

Un habitant s'exclame : « *Encore une offre de logement qui va compléter une offre de logement et encore une grande densité urbaine ! L'étude a-t-elle réfléchi où vont aller travailler ces nouveaux habitants ? Où iront étudier les enfants ? Où iront se soigner toutes ces personnes ?* »

Réponse de l'urbaniste : « *C'est un projet qui est étalé dans le temps, sur quinze ans environ. L'impact sur les écoles est actuellement relativement faible au regard de la carte scolaire. On a intégré la question de tous les équipements. En termes d'activités, créer du logement attire des actifs. Où iront-ils travailler ? Je l'ignore, dans l'agglomération je suppose, car on travaille rarement dans son quartier mais plutôt plus loin. On a fait des hypothèses sur le développement économique : une activité de production, si elle s'installait dans ce nouveau quartier, provoquerait des nuisances sonores, ce que nous voulons éviter. Ce n'est donc pas souhaitable.* »

M. Le Maire : « *Dans le cahier des charges qu'on a proposé, on a précisé qu'on ne veut pas de grands immeubles comme dans les années 70. Notre but est de construire un nouveau quartier, mais en soignant aussi l'environnement, en prévoyant un parc, pour éviter la trop grande concentration de population. Le projet retenu devra éviter la densité et proposer des équipements de proximité. Construire dans un parc arboré est un atout.* »

Un habitant concède que la ville a besoin de recettes fiscales. Mais il estime qu'il « *y a déjà assez d'équipements sociaux et sportifs. Pourquoi pas faire du pavillonnaire ? Ce serait très joli !* »

Réponse de l'urbaniste : « *Je ne suis pas du tout d'accord avec vous : pas sûr que la ville gagne plus d'argent avec la construction de pavillons. Des maisons en ville, c'est une hérésie ! Nous sommes dans un modèle de ville écolo, il est préférable d'y construire des logements collectifs et intermédiaires. 200 logements environ répartis sur 5 hectares, c'est une faible densité !* »

Une habitante demande si la piste de **la rénovation de la grande halle** a été explorée ? Et la réhabilitation de plusieurs autres bâtiments ?

M. Carpena affirme qu'il s'agit là « *d'une question que nous nous sommes posée. Nous nous sommes réunis avec des personnes qui connaissent bien cela et qui ont pu nous éclairer. Il s'avère impossible de conserver des bâtiments tels quels. Or, la réhabilitation coûte très cher. Quant à la démolition, elle a un coût, mais en comparaison à la rénovation, elle est plus économique.* »

Un habitant souhaite en savoir davantage sur **l'état de la grande halle** et s'il serait intéressant de la conserver et la rénover.

M. Carpena : « *En effet, au début de la réflexion, nous envisagions de la conserver et de la rénover. Mais si nous la rénovons, nous devons respecter des normes précises, ce qui nous lancerait dans des travaux qui reviendraient très chers (entre 1 million et 1,5 million d'€uros). Si on n'y touche pas du tout, on ne peut pas en faire grand-chose et son emplacement dans le quartier nous gênera pour construire autour. On peut opter pour la construction d'un nouvel équipement sportif, ce qui reviendra moins cher que la rénovation de cette grande halle. Ce nouvel équipement sportif devra être dimensionné à l'échelle du quartier et des besoins.* »

L'urbaniste complète : « *Sur la caserne Drouot, il existe de très beaux bâtiments. Sur Faron, trois bâtiments exceptés, les autres bâtiments sont inutilisables (à structures métalliques très légères).* »

Une élue de l'opposition « *Nous avons des logements sociaux en grand nombre sur Vandœuvre : pourquoi ne pas **construire des immeubles haut de gamme**, pour attirer une population aisée et transformer l'image de la ville ?* »

M. Carpena : « *Il ne s'agit pas de projets mais de scénarios d'aménagement du quartier Faron. En ce qui concerne les logements à construire, il n'est pas prévu beaucoup de logements sociaux : il s'agit d'un quartier à vocation résidentiel.* »

Un habitant suggère **la création d'une maison de retraite médicalisée** dans ce nouveau quartier.

M. Carpena confirme que ce type de besoin fait partie des points intégrés à notre réflexion. « *La philosophie de ce quartier est d'avoir un quartier orienté santé, au sens où l'entend l'OMS (Organisation Mondiale de la Santé) dans son label de ville santé, c'est-à-dire un quartier mêlant des offres de logements aux activités sportives, aux lieux de rencontre entre les habitants pour favoriser l'état de bien être. Dans la réflexion, il faut intégrer l'idée de proposer des logements adaptés à l'âge, des logements évolutifs pouvant être modifiés dans leur nombre de pièces en fonction de l'âge des occupants et de leur degré de mobilité. L'habitat intergénérationnel est aussi recherché.* »

Un habitant demande s'il est prévu **d'élargir la rue Aristide Briand et si l'offre de places de stationnement sera augmentée.**

Il signale aussi que sa voiture a déjà été vandalisée trois fois, lorsqu'il se gare sur le petit parking situé à l'intersection des rues Aristide Briand et du 8^{ème} R.A.

M. Le Maire : « *Nous avons le même problème de stationnement sur l'éco-quartier Biancamaria. Les architectes disent qu'il faut compter une place de stationnement par logement, que c'est la norme. Je demande en tant que maire davantage de places de stationnement, car les habitants ont besoin de leur(s) voiture(s) (de nombreux foyers en ont plusieurs) et il faut intégrer ce besoin.* »

M. Carpena : « *Sur la rue Aristide Briand, la ville souhaite l'aménagement de larges trottoirs et on envisage de supprimer le mur de la caserne Faron. Il faut aussi prévoir la création de parkings publics dans les trois scénarios d'aménagement.* »

Une habitante souhaite savoir **l'état d'avancement des ventes sur Biancamaria**, ainsi que **le prix de vente du m² sur Faron.**

M. Carpena : « *En ce qui concerne les ventes sur Biancamaria, tout n'est pas encore vendu, mais les ventes se font normalement. Un seul promoteur a du mal à commercialiser ses appartements car ils sont trop chers (3000 €uros le mètre carré !). Quant au prix de vente du m² sur Faron, nous ne sommes pas en mesure de vous le dire car le prix de vente du terrain par l'Armée sera fixé en fonction du scénario d'aménagement retenu.* »

Un habitant s'inquiète de **l'impact sur la circulation routière dans le quartier**, lorsque Biancamaria et Faron seront terminés, les rues du 8^{ème} R.A., Aristide Briand et le Boulevard Barthou sont déjà saturées !

L'urbaniste : « *Il faut que nous intégrions cette problématique dans les trois scénarios proposés. La circulation dans la rue Aristide Briand reste la plus problématique, c'est pourquoi nous proposons son élargissement (avec la démolition du mur actuel).* »

M. le Maire : « *C'est une question importante : il faut prévoir de nouvelles voiries, les dessertes autour des nouveaux bâtiments.* »

Une habitante souhaiterait **la création d'une véritable piste cyclable** pour se rendre du quartier aux Nations.

M. Poncelet intervient : « *La création d'une piste cyclable est de compétence communautaire : c'est en effet la CUGN (Communauté Urbaine du Grand Nancy) qui est chargée des déplacements urbains. Nous essayons de favoriser les accès*

doux [c'est-à-dire les modes de déplacement piétons, cyclistes et en bus]. La création de larges trottoirs est d'ailleurs prévue dans la rue Aristide Briand, pour favoriser les déplacements des piétons, des cyclistes et des automobilistes. La CUGN doit refaire son plan de déplacement urbain : il faudra trouver un compromis entre tous les usagers de la voirie, stocker les voitures dans des sous-sols aménagés. »

M. le Maire va demander *une concertation avec les habitants pour le Plan de Déplacement Urbain de la CUGN* pour trouver des solutions : toutes ces questions y seront abordées.

Un membre du comité de pilotage du Conseil de quartier du Charmois propose ***l'installation d'un hôtel*** dans le futur quartier Faron, ce qui créerait des emplois.

Un habitant demande où sont consultables les documents projetés ce soir. Il ajoute qu'il verrait bien ***un pôle pour l'apprentissage dans ce nouveau quartier.***

M. Carpena : « *Nous en sommes actuellement à la fin de la deuxième étude, menée par l'EPFL, qui a abouti à la diffusion de ces trois scénarios. Avec les suggestions que vous nous avez faites ce soir, nous allons en rediscuter entre élus et services municipaux pour choisir un des trois scénarios. Nous repartirons sur une consultation générale pour échafauder le projet immobilier. Nous mettrons le scénario choisi à votre disposition sur le site Internet de la ville en avril-mai prochain. »*

Conclusion de M. le Maire :

« Nous allons monter un Atelier Faron avec les habitants volontaires. Au-delà de toutes vos remarques, il nous reste à résoudre différentes questions : nous n'avons aucun projet immobilier sur ce site pour l'instant. Tout est possible avec votre participation. L'essentiel est de construire un projet qui corresponde à vos besoins. Ce nouveau quartier est une opportunité pour l'avenir de notre ville, quartier qui reste à construire ensemble. »

MESURES A PRENDRE	PERSONNE RESPONSABLE	DELAI A RESPECTER
<p>Ce qui est acquit à la fin de la réunion :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La création d'un Atelier Faron. 17 habitants s'y inscrivent. • Prévoir une concertation avec les habitants pour le Plan de Déplacement Urbain de la CUGN. <p>Pistes proposées par les habitants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Envisager un emplacement pour un hôtel. ○ Prévoir une piste cyclable. ○ Envisager l'installation d'un Pôle pour l'apprentissage. ○ Envisager l'installation d'une maison de retraite médicalisée. ○ Prévoir assez de places de stationnement. ○ Prendre en compte les capacités des voiries environnantes. 	<p>M. Valentin, Directeur du Pôle DESU et Mme Hubert, Service Démocratie participative</p> <p>M. Jacque, Service Relations Cugn</p>	<p>Atelier à réunir à l'automne.</p> <p>Echéance CUGN inconnue à ce jour.</p>