

Commission Urbanisme – Habitat – Projets Structurants et Développement Economique

Date : 07/01/2009

Lieu : Salle Bataille

Présents : Mmes JACQUEMAIN, DEMENUS, JEANNOT, MARTINA, GLEJZER. Mrs GAUTHIER, TABOUREAU, CUGNEZ, GRILLON, BEUGNON, BURTAUX, GAIFFE, MENNECIER, MONNIN, OUAHDI, PHILIPPE, BERTHON, WEBER

Excusés : Mrs DALON, BLASZCZYNSKI, CANKAYA, GRARADJI.

Absents : Mrs BILLAULT, CHAMBREY, COUR, JACQUOT, KRZAVAC, ZAKRAOUI.

Secrétaire : Sylvie JACQUEMAIN.

Présentation des réhabilitations sur le quartier des Fougères et du Giboulon :

Les Fougères : Bâtiment « Petit Picardie » 2 à 8 Rue de Picardie :

Néolia souhaite que la réhabilitation de ce bâtiment soit une vraie vitrine du savoir faire de l'entreprise. En effet, ce bâtiment se trouve a proximité de la réalisation d' Habitat 25 sur l'Ilot Flandre qui est particulièrement novatrice et réussie. L'ensemble des travaux d'embellissement et de confort sont pensés dans une démarche de développement durable.

Néolia sera accompagné par l'ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maitrise de l'Energie) qui est un établissement public sous la tutelle des ministères de l'Ecologie et du Développement Durable. Néolia va profiter des compétences d'expertise et de conseil, ce qui devrait garantir de la pertinence dans les travaux afin de réaliser des économies d'énergie (voir la liste des travaux en annexe).

L'ensemble des travaux devrait se monter à 34000€ par appartement ce qui est beaucoup plus que la moyenne habituelle qui est plutôt aux alentours de 20000€ par logement.

Les habitants seront invités à une réunion courant Janvier / Février pour présentation du projet par Néolia. La ville sera bien évidemment représentée à cette rencontre.

Les travaux devraient débuter en Juin 2009, si l'ensemble des formalités préalables entreprises par Néolia sont achevées. La durée du chantier est estimée entre 12 et 18 mois.

Voir en annexe les vues de façades.

Réhabilitation de l'immeuble 6 – 8 Rue des Pâquerettes au Giboulon :

Attendu depuis 2005 par les locataires, cette réhabilitation importante devrait transformer les T4 en T3 en supprimant une petite chambre en vue d'agrandir la salle à manger. Dans cette perspective, des familles ont été déplacées et désormais cet immeuble de 17 logements est presque vide. Il est occupé par seulement 6 familles (4 personnes âgées, une famille avec 4 enfants et un adulte seul).

Cette réhabilitation devrait suivre à l'identique celle de l'immeuble 2,4 Rue des Pâquerettes. Néolia a rencontré des difficultés avec les entreprises et la nature des travaux. Ceux-ci ont durés plus longtemps que prévu.

Néolia a revu sa copie et à modifié les travaux qui devaient être entrepris (voir la liste en annexe). Le cout par logement de cette réhabilitation est estimé à 20000€.

Une rencontre avec les locataires présent est à organiser par Néolia. La ville sera présente.

Les travaux devraient débuter en Juin 2009 pour une durée de 8 à 9 mois.

Présentation du Projet Néolia sur la Zone de l'Ilot du Stade :

Il s'agit de réaliser l'une des dernières tranches du Quartier des Jonchets sur la zone de l'ancien stade de football. Ces réalisations imposent la démolition des locaux utilisés par les services techniques. Le démontage des ateliers devrait être réalisé en Septembre prochain. Le terrain d'assiette jouxte l'actuelle Route de Bethoncourt et l'entrée du quartier des Jonchets vers le centre sociale Trame, mais aussi l'Aire des Gens du Voyage. Il est important de préciser que l'actuelle Route de Bethoncourt deviendra une route de desserte riveraine lorsque la liaison Nord sera en service ce qui isolera des nuisances routières le projet (2012 à confirmer).

Ce projet sera réalisé par Néolia sur environ 15753 m² de surface. Les voiries et espaces publics occupent 4315 m². En limite Nord – Est, la végétation sera conservé afin d'intimiser l'Aire d'accueil des Gens du

Voyage. La topographie générale du lieu sera conservée, des talus seront créés en limite Nord – Est.

Les différentes constructions sont repérées sur le plan masse par les lettres C, E, F, I, G. Le projet est composé d'une part locative et d'une part accession.

Les constructions repérées G, I, F, E, C constituent la part locative soit la création de 40 logements. Les constructions repérées J, H, A, D, B constituent la part accession pour 40 logements. 80 logements seront donc créés via ce projet.

Sur le projet les typologies d'habitats sont les suivantes :

- Logements en collectifs : C, E, A, B
- Logements en intermédiaire (entrées indépendantes) : F.
- Maisons de ville : I, G, H, J, D.

Le projet a alimenté des discussions multiples entre la ville et Néolia. En effet, Néolia ne prenait que trop peu en compte les exigences de la ville en terme de nombre de logement de grande taille. En effet, des logements de type T4, T5 favorisent l'installation sur le sol communal de famille avec enfants nécessaire à nos écoles. Le projet a été revu plusieurs fois et une part plus importante de grands logements est intégrée à ce projet.

Néolia souhaite très rapidement déposer un permis de construire sur la part locative puisque ces logements entrent dans le cadre de la convention ANRU et que cette convention impose un rythme de production de logement. Sur la part accession Néolia déposera prochainement les permis de construire des bâtiments C et B car Néolia ne dispose plus d'appartement à commercialiser sur Grand Charmont.

D'une manière générale, ce projet étant la continuité des réalisations sur le vallon des Jonchets, la typologie générale du quartier est similaire au Vallon. Par exemple, la gestion des eaux pluviales sur ce projet sera traitée comme sur la plaine des Jonchets en gestion alternative, les profils type de voiries sont identiques, les allées piétonnes sont d'un gabarit identique, végétalisation importante (noues et limites séparatives, stationnement en Evergreen, ...), voirie en bouclage favorisant le déneigement et la collecte des ordures ménagères, ...

La continuité entre cette nouvelle zone et le Vallon des Jonchets a fait l'objet d'un travail fin dans les perspectives. En effet, l'actuel Chemin du Ruisseau devait rester visible depuis la Route de Bethoncourt permettant ainsi de maintenir une perspective forte en direction de parc. Les arbres de hautes tiges situés devant le bâtiment Gefco restent visibles depuis la Route de Bethoncourt donnant ainsi la direction du parc. Il a fallu modifier la position de certaines constructions pour respecter cette perspective.

D'un point de vue architectural, ce projet est dans la continuité du Vallon des Jonchets : Constructions de formes très traditionnelles, coloris de façade ton pierre, ocre, garde corps en alu pré laqué conférant une allure de résidence de standing ... L'ensemble est très régional dans un esprit de bourg ne dépareillant pas de l'existant proche.

A noter que ce nouveau quartier intègre au Nord Est, l'assise nécessaire à l'implantation d'un point recyclage géré par la CAPM.

L'accès de ce nouveau quartier se fait via la Rue du Stade. Pour tenir compte d'une remarque d'un des membres de la commission concernant la dangerosité de l'accès au quartier par manque de visibilité (présence de garage), il sera proposé la mise en place d'un sens de circulation imposé (sens unique) dans le quartier. L'entrée de ce nouveau quartier pourrait se faire par la rue la plus proche du centre social, la sortie par la voirie proche de l'Aire des Gens du Voyage. Sur cette dernière, le cône de visibilité est de plus de 35 m sécurisant ainsi les débouchés sur l'actuelle Route de Bethoncourt, peu importe le sens. En effet, le respect des prospects et la mutualisation des locaux poubelle pour les collectifs ne laissent pas suffisamment de latitude pour déplacer le bloc garage et l'éloigner de la voirie.

De nombreux accès et cheminement piéton permettent de favoriser les modes doux en lien avec l'infrastructure verte et bleue existante à la fois en direction du centre ville, mais aussi du Parc.

A noter que ce projet intègre des locaux pour le stationnement des deux roues, soit par le biais de garages collectifs, soit via certains garages privatifs qui sont plus grands.

Une source sera canalisée sous forme d'une fontaine permettant de créer un lieu d'agrément. La placette qui deviendra espace public sera aménagée en espace de stationnement permettant de régler les problématiques de stationnement sur l'ensemble de la zone.

La commission souhaite savoir s'il est prévu des portes de communication entre les garages et les parties habitables des maisons de ville. Cette question est en cours de documentation par Néolia et sera précisé ultérieurement.

Vous trouverez en annexes les documents illustratifs présentés en commission.