Compte rendu réunion du 13/09/2023

Association Mare Nostrum – Métropole – Icade Projet ENGIE

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| PARTICIPANTS | | |
| Métropole | Promoteurs  (3 groupes associés) | Mare Nostrum  + groupe W urbanisme |
| Maryse FAYE *adįointe au maire en charge de l’urbanisme*  Sylvie MAHOT, *directrice déléguée de l*’*aménagement métropolitain 3M* | Béatrice MORTIER d*irectrice déléguée Icade Promotion*  Floriane VAUCELLE *directrice grands proįets, Icade Promotion* | Jacqueline AUBERGER Marie DESPLAT  Françoise EYSSETTE Vincent HENRY  Frank PLANA |
| Magali MOULIN *Cheffe de proįet aménagement 3M*  en visio : Grégory  BOZONNET, *directeur du cabinet du Maire* | Anne Sophie VASSORT  *(Aire Nouvelle)*  Ludovic MOULY *(Aire Nouvelle)*  E. O'NEILL *(Brownfield, dépollueur)* |  |

Cette réunion est à l'initiative de la Métropole (que nous avions cependant sollicitée par courrier du 24/04/2023) et a pour but d'informer l'association et des résident.e.s engagé.e.s sur l'avancement du projet.

Mme Faye (Métropole) précise que le nouveau PLUI est en cours d'établissement et entrera en application fin 2024, après l'enquête obligatoire auprès des administrés.

L'aménagement du terrain ENGIE doit apporter un plus au quartier. Des réunions ont déjà eu lieu entre la Métropole et les différents promoteurs du projet. Mme Faye insiste sur le fait que c’est le Maire qui a la main sur les décisions, d’où les exigences imposées aux promoteurs : nombre de logements, logements sociaux, qualité environnementale...

La présentation du projet par Icade fait ressortir les points suivants :

***vaucelle***

*2023-09-20 14:30:20*

--------------------------------------------

attention - forme urbaine de type maisons empilées uniquement sur le batiment en R+3 donnant sur la rue de barcelone

***vaucelle***

*2023-09-20 14:32:40*

--------------------------------------------

M. Faye a rappelé que l'engagement du maire porte sur 270 logements.

le nombre de logement peut varier en fonction de la programmation (résidence sénior)

***vaucelle***

*2023-09-20 14:32:53*

--------------------------------------------

le point important de cette présentation est la définition du gabarit au dela de la SDP à proprement dit.

***vaucelle***

*2023-09-20 14:33:39*

--------------------------------------------

Logements locatifs sociaux et abordable BRS

* Conservation en l'état des bâtiments existants rue de Barcelone (bureaux)
* Une contrainte importante en raison de l'existence à l'intérieur du terrain d'une grosse canalisation de gaz desservant le quartier qui longe les bâtiments actuels. Canalisation qu'il faudra déplacer.
* Axe piéton, d'une largeur de 14 m, (dans le prolongement de la rue de l’Aire) reliant la rue de Barcelone et le Bd de Strasbourg. Ce passage nécessitera une petite réduction des bâtiments non classés. Il devrait être public et accessible à tous les habitants du quartier.
* Respect de l’espace vert à hauteur de l'arrêt de tram 'CARNOT' rue Pont de Lattes, avec conservation des arbres remarquables. Ce sera un parc public géré par la Mairie.
* D’après le promoteur, l’étude des espaces verts a précédé celle de l’implantation des bâtiments. Ces espaces verts sont principalement prévus parallèlement à la rue de Barcelone.
* Rue de Barcelone, dans le prolongement des bâtiments existants, après l'allée piétonne, la construction du bâtiment donnant sur la rue de Barcelone sera en retrait de la rue pour laisser la place à un nouvel espace vert. Cet espace vert sera probablement privatif à la résidence.
* Le plan de masse fait apparaître un projet en 2 parties :
  + Derrière les bâtiments historiques, construction d'un bâtiment en U, donnant pour partie sur la rue Pont de Lattes (hauteur R+3), sur l'espace vert et l'axe piéton (hauteur R+5)
  + Sur la partie après la rue de l'Aire et l'axe piéton, construction de 3 bâtiments séparés d'une quinzaine de mètres. Celui rue de Barcelone d'une hauteur de R+3 séparé de la rue par un espace vert, celui du milieu d'une hauteur de R+3 à R+5, et le 3ème, donnant sur le Bd de Strasbourg, d'une hauteur de R+5.
  + Les bâtiments seront architecturés pour qu’ils soient en phase avec le bâti du quartier (sous forme de maisons de ville à hauteurs différentes).
* Maintien de 50 % du terrain non construit et en pleine terre. Total de l'espace libre 60 %.
* La demande d’un terrain de sport mutualisé entre les 5 écoles proches est formulée par l’association et les résidents du quartier - projet largement soutenu par les directrices d’écoles rencontrées en juin dernier.
* Estimation nombre de logements : environ 200 à 220 pour 20.000 m² à 21 000 m² de surface de plancher (bureaux inclus).
* Concernant la mixité sociale, les logements sociaux représenteront environ 50 % des constructions. Pour des raisons budgétaires, le promoteur envisage de vendre une

partie des nouveaux bâtiments directement à un bailleur social qui en assurera la gestion.

***vaucelle***

*2023-09-20 15:08:37*

--------------------------------------------

revente de charge foncière au bailleur et non des batiments. les batiments seront realisés par le bailleur

***vaucelle***

*2023-09-20 15:10:20*

--------------------------------------------

coût très important lié à la dépollution du site

* Parkings : (aucun en surface autour des bâtis). De plus, dans la mesure où nous sommes dans une zone bien desservie par les trams, la volonté de la mairie est de limiter le nombre de voitures, de favoriser les autres types de transports. Mme Faye précise que nous sommes dans une période de transition, que l'aménagement du terrain Engie ne sera terminé que d'ici 5 ans (au minimum), et que d'ici là de nouvelles habitudes de déplacement auront été prises ou devraient être prises (gratuité des tram... ).

Le promoteur va également dans ce sens, précisant que la construction de parkings souterrains est très coûteuse (sous-entendu peu rentable).

* Les entrées et sorties véhicules de la résidence restent à étudier et une discussion avec la TAM doit porter sur une possibilité par le boulevard de Strasbourg.

La Métropole favorise et exige des parcs à vélos, sécurisés et accessibles.

* Démarche environnementale forte selon les demandes du Maire, le promoteur va essayer, dans la mesure du possible de favoriser les appartements traversants.
* Pas de nouvelle école prévue sur le site (voir celle prévue au nouveau Saint Roch).
* Concernant la création d'une crèche, celle-ci est soumise à l'accord de l'ARS, les démarches n'ont pas encore été entreprises.
* Pour la dépollution, il faut compter au moins 6 mois de travaux. Des négociations et des groupes de travail vont être entamés avec la TAM pour la gestion de l'évacuation des déchets et le passage des camions. L’association réitère ses inquiétudes quant aux conséquences que risquent d’avoir sur les fondations déjà fragiles des immeubles de la rue de Barcelone les passages intensifs de camions de 42t par cette rue.

Lorsque les dates de dépollution seront arrêtées, une information sera faite auprès des riverains (information publique, courriers dans les boites aux lettres, mise à disposition d'un n° de téléphone portable dédié).

Nous avons retenu la date du 6 octobre 19 h à la MAISON POUR TOUS VOLTAIRE pour une réunion publique à l'intention des habitants du quartier, en présence Mme Faye, Adjointe au Maire Chargée de l’urbanisme durable et la maîtrise foncière et des représentants du promoteur Icade.



3