



Compte rendu de la réunion publique du 6 mars 2019 de l'association VA Tradition et des riverains

Présentation du projet d'aménagement
rue de la Tradition – rue de la Table Ronde
par les promoteurs Tereneo et Nexity



Sommaire

I.	Propos liminaires	3
II.	Mobilisation importante des riverains	3
III.	Questionnement considérable des riverains	3
IV.	Interventions régulières de la Mairie	3
V.	Description du projet présenté	3
A.	De la partie « bureau »	4
B.	De la partie « logement »	4
C.	De la partie parking	5
VI.	Remarques / Questions des riverains	5
A.	De la saturation de la circulation.....	5
B.	De l'importance des constructions.....	6
VII.	Réponses des promoteurs et de la Mairie	7
A.	Sur la circulation.....	7
B.	Sur l'importance des constructions.....	7
VIII.	Suites	8
IX.	Publications externes	9

I. Propos liminaires

Deux promoteurs sont propriétaires d'un terrain privé et ont sollicité la mairie afin de soumettre un projet d'aménagement d'une parcelle de 3,5 hectares. La mairie, dans un souci de démocratie participative pour associer les habitants à l'aménagement de leur quartier a demandé aux promoteurs de nous présenter le projet.

On peut ici souligner le geste de la mairie.

II. Mobilisation importante des riverains

Le point le plus frappant lors de cette réunion a été la très nombreuse implication des riverains. La salle est prévue pour 100 personnes à la base et un certain nombre de chaises avaient été installé. Dès 18h45 d'autres chaises ont dû être ajoutées jusqu'à épuisé entièrement la capacité de la salle. Cela n'a pas été suffisant puisque de très nombreuses personnes sont restées debout et certains n'ont même pas pu accéder à la salle. Nous avons compté plus de 150 personnes.

III. Questionnement considérable des riverains

La présentation graphique, a duré une quinzaine de minutes. Les questions / remarques des riverains ont durées plus de 2 heures avant que la mairie indique qu'il fallait clôturer la réunion vers 21h30. De 19h30 à 21h30 il y a eu un flot **ininterrompu** de prise de parole de la part des habitants. Les promoteurs n'ont que très rarement pu prendre la parole.

IV. Interventions régulières de la Mairie

Il est a noté que les élus présents ont plus souvent pris la parole que les promoteurs. Cela se comprend aisément par les craintes évoquées ci-après.

V. Description du projet présenté

Nous avons enfin eu des éléments concrets sur le projet actuel. Ce projet est divisé en 3 parties : une partie bureaux sur la majorité du terrain, une partie logements et une partie parking.

A. De la partie « bureau »

Les bureaux sont « gérés » par Tereneo qui a énormément insisté sur le fait qu'il ne s'agissait que d'un projet pour le moment. Les bureaux sont envisagés le long de la rue de la Table Ronde et de la Tradition.

Le projet présenté contient **5 gros cubes pour un total de 15 000 m²** sur la majorité de la parcelle. Ces blocs auront un RDC + 1 étage + comble. Une hauteur de 3,5 mètres par étage a été évoquée sans être réellement confirmée. **Nous n'avons cependant pas eu de réponse claire et précise sur la hauteur totale de ces bâtiments.** Il faut avoir en tête que des bâtiments de bureaux ont des plafonds plus élevés que ceux des habitations (ventilation, climatisation, électricité...); de plus les images montraient de grands espaces avec des plafonds haut (voir quelques réalisations du promoteur du même style ici <http://www.tereneo.com/portfolio>). De plus, les hauteurs indiquées en urbanisme ne tiennent pas toujours compte des toitures et leur impact visuel n'est pas à négliger (justement pour limiter l'impact psychologique). Il faut également noter qu'un balcon fera le tour complet du 1^{er} étage de ces bâtiments avec des vues directes sur les habitations. Nous estimons la hauteur des blocs de bureau à une dizaine de mètres.

Le promoteur a également été incapable de nous donner un nombre estimé de salariés (des chiffres allant de 500 à 3000 ont été évoqués) puisqu'il n'a « toujours pas trouvé de preneurs ». Il faut savoir qu'il existe la norme NF X 35-102 qui recommande des dimensions précises par personnes sur le lieu de travail. Ainsi selon cette norme et selon le type d'espace (bureau seul ou espace collectif) les 15 000 m² peuvent accueillir entre 1 000 et 1 500 personnes. Notez bien que cette norme n'est qu'une recommandation et qu'elle n'a donc pas de valeur obligatoire. Les futurs occupants peuvent tout à fait utiliser au maximum des capacités ses bureaux et il peut être envisagé un plus grand nombre de salariés. **La fourchette raisonnable de 1 000 à 1 500 ne vient que donner une estimation afin de ne pas rester sur les « on ne sait pas » de Tereneo.** A titre d'illustration la Haute Borne comprend aujourd'hui environ 10 000 salariés. **Le projet qui a été proposé est donc très important par rapport au quartier immédiat qui n'est que résidentielle.**

B. De la partie « logement »

Les logements sont gérés par Nexity qui n'a pas insisté sur le caractère de projet. Il a été ressenti que ce qui a été présenté pour les logements était beaucoup plus avancé que la partie bureaux. Les logements sont envisagés au fond des jardins de la rue de la Tradition et des jardins de la rue des Fusillés. Ces logements n'ont donc aucun accès à la rue actuellement et le projet présenté prévoyait **une seule entrée véhicules, créant ainsi un point uniquement de concentration** rue de la Tradition.

Le projet comprend **2 barres pour un total de 80 appartements (+/- 5)**. Les **hauteurs seront de 13,5 mètres de haut (RDC + 3 étages) et 16 mètres (RDC + 4 étages)**. A nouveau nous ne savons pas d'où sont calculées les hauteurs et si elles comprennent ou non le toit. Les appartements projetés sont plutôt « grand » (majorité de T3, T4 et T5 et minorité de T1 et T2) ce qui signifie plus de personnes : une projection à 3 personnes par logement semble déjà très faible, mais ferait déjà **au minimum 240 personnes en plus**. Nous n'avons pas les longueurs et largeurs de ces barres.

C. De la partie parking

La partie parking sera en grande majorité souterraine avec une entrée au milieu de la rue de la Tradition pour les logements, avec grille et digicode, ce qui va gravement perturber la circulation dans cette rue, en raison du temps d'attente pour l'ouverture de la grille pour chaque passage ; et une au milieu de la Table ronde pour les bureaux (même problème). Il est prévu une autour de **690 places de parking**. Les promoteurs nous ont indiqué qu'ils souhaitaient faire 4 places de parking par logement et qu'ils avaient une obligation de faire 1 place de parking tous les 40m² de bureau. En compilant ces données nous arrivons à 320 places pour les logements (80x4) et 375 places pour les bureaux (15 000 / 40) ; pour un total de 695 places (le compte est bon). Il a cependant été indiqué que 375 places pour les bureaux (fourchette estimative de 1 000 à 1 500 salariés) n'étaient pas forcément représentatives de la réalité. Du coup environ 150 places seraient en « partage » entre les logements et les bureaux, dans le but de faire monter les **places de bureau à 500 places (toujours à mettre en parallèle avec les 1 000/1 500 salariés)**. La répartition se fera comme suit : **une grosse centaine de places seraient accessibles par la rue de la Tradition et environ 580 par la rue de la Table ronde.**

VI. Remarques / Questions des riverains

Deux grands thèmes se sont dégagés. Autour de ces thèmes une multitude de questions ont découlé.

A. De la saturation de la circulation

La principale problématique qui a été évoquée est le problème de saturation existant actuellement. **Un des riverains a compté plus de 1 800 véhicules passant rue de la Table Ronde par jour** (projection à plus de 657 000 véhicules par an) alors que le quartier immédiat est uniquement résidentiel et qu'aucune entreprise n'a d'entrée dans le quartier.

Il faudrait donc ajouter les 1 500 salariés (arrivée le matin, départ le midi puis retour le midi et enfin départ le soir) plus les 240 habitants des logements. **Soit plus de 1 300 véhicules concentrés quotidiennement** sur la parcelle (en faisant enlevant environ 500 personnes n'utilisant pas leurs véhicules pour se déplacer ; ce qui semble très généreux). Il faut bien noter qu'en France nous avons environ 39 000 000 de véhicules pour un peu plus de 40 000 000 de personnes ayant plus de 18 ans (donc ayant potentiellement le permis). Ce qui nous fait dans une moyenne grossière un véhicule par personne. De plus 70 % des français vont travailler en voiture (https://www.liberation.fr/futurs/2018/11/07/70-des-francais-vont-travailler-en-voiture_1690303) et seulement 2% en vélo (https://www.lemonde.fr/les-decodeurs/article/2017/01/18/qui-sont-les-2-de-francais-qui-vont-au-travail-a-velo_5064459_4355770.html). **L'estimation de 1 300 véhicules ajoutés par ce projet semble donc tout à fait cohérente et même basse.**

A côté de ces chiffres il faut souligner que la population actuelle du Triolo Est est d'un peu plus de 1 400 habitants

(<https://sig.ville.gouv.fr/tableaux/loadTableauris/codezone/59009/tableCode/ind111> ; chiffres de 2012 ; augmentation de 10 % pour tenir compte des 7 années manquantes). Ajouter 240 habitants représente une augmentation de 17 % et donc d'autant d'augmentation du parc automobile résidant dans ce quartier.

Je vous invite par ailleurs à lire ce témoignage de 2010 (https://villeneuve-d-ascq.maville.com/actu/actudet_-Triolo-Il-n-y-avait-rien-que-des-champs-loc-1481915_actu.Htm) ; les dernières lignes sont frappantes.

Au-delà de la « simple augmentation », plusieurs problématiques ont été évoquées :

- Pollution (environnementale, visuelle et sonore)
- Le manque d'alternative à la voiture (pas de bus)
- Dangers et risque accidentogène
- Stationnement (puisqu'il manquerait plus de 500 places par rapport à nos projections : nous rappelons à nouveau que les promoteurs n'ont pas pu / voulu avancer de chiffres)

B. De l'importance des constructions

Le quartier immédiat est actuellement composé de maison plein pied (rue de la Table ronde) ou de maisons avec un étage voir des combes aménagées (rue de la Tradition et rue des Fusillés). Si on laisse de côté la rue des Fusillés et la rue du Terminus, l'ensemble des maisons sont de hauteurs « standards » à savoir +/- 7 mètres de hauteur pour une maison avec un étage (2m à 2,5m par étage + la toiture). La rue des Fusillés a des maisons plus anciennes avec des hauteurs de plafond plus importantes et les maisons de la rue du Terminus son également plus hautes mais pas de manière significative.

Les promoteurs nous ont assuré que les constructions ne seront que peu visibles depuis vos maisons / jardins. Nous ne comprenons pas, alors qu'aucune hauteur pour les bureaux a été clairement indiquée, comment ils peuvent indiquer avec certitude que pour chacune et chacun d'entre nous les bâtiments ne seront pas visibles et n'impacteront pas les maisons / jardins existants. Par ailleurs pour les logements, ils auront des balcons à 13,5 mètres et 16 mètres de hauteur. Mathématiquement nous ne comprenons à nouveau pas comment ces hauteurs peuvent ne pas impacter les maisons de la Rue des Fusillés, rue du Terminus et rue de la Tradition.

Sans revenir sur les chiffres des véhicules ; il a été souligné que le quartier du Triolo Est est et a toujours été un quartier pavillonnaire. Il n'y a en effet pas logements collectifs de 80 logements ou de bureaux de 3 000 m² unitaire. Les constructions sont disproportionnées par rapport à l'existant.

Ici 2 thématiques sont à retenir :

- Inadéquation du projet par rapport à l'existant environnant de par sa taille mais également son contenu
- Pollution visuelle / sonore du fait de ces nouveaux bâtiments ainsi que perte d'intimité pour une majorité de riverain

VII. Réponses des promoteurs et de la Mairie

Même si la réunion était demandée par la mairie pour un échange entre les promoteurs et les habitants riverains ; force est de constater que c'est surtout la mairie qui a répondu aux questions et que peu le promoteur.

A. Sur la circulation

Les élus ont indiqué que la compétence voirie appartenait à la MEL et que la mairie n'avait donc pas la libre décision. De plus les plans de voirie sont basés programmés sur 3 ans (nous sommes actuellement dans le plan 2018 – 2019 – 2020) ce qui fait qu'une action à court terme paraît compliquée. La municipalité est cependant au courant de la situation et indique qu'elle réfléchit à des travaux. Les élus ont également indiqué que le plan bus qui avait été présenté et le final n'avait rien à voir et qu'ils ont fait le maximum pour continuer à bien desservir le quartier.

Ces réponses sont compréhensibles pour l'état actuel ; mais pour le futur, si ce projet devait voir le jour ; nous doutons que ces réponses suffisent à absorber le nouveau flux de véhicules. Nous souhaitons également souligner que **nous ne comprenons pas pourquoi la collectivité doit subir le choix d'un acteur économique privé qui ajoute sur un petit terrain (à l'échelle du quartier) 15 % d'habitants et 1 000 à 1 500 salariés.**

B. Sur l'importance des constructions

Comme indiqué auparavant les promoteurs ont tenté de nous « rassurer » en indiquant que les constructions ne dérangeront pas et ne se verraient pas ou peu. Des angles de 35° ont été avancés. Ne comprenant pas forcément ce langage, nous ne sommes pas sûrs que ce retour ait eu un réel impact.

Il a également été indiqué que des arbres « à essence persistante » seraient implantés ; qu'ils iraient dans une jardinerie et nous demanderaient de choisir (??). Si l'intention est louable quelques arbres ne suffiront pas à réellement cacher l'ensemble de toutes les constructions ; à moins que les promoteurs souhaitent planter une forêt complète... De plus si des arbres cachent la vue, ces derniers ne masquent pas le bruit. Enfin mettre des arbres lors de la construction est une bonne chose ; mais rien ne nous garantit qu'ils seront entretenus, qu'ils dureront dans le temps et qu'ils seront encore présents 10, 20 ou 30 ans. Les grands arbres imaginés par le promoteur doivent être plantés logiquement à 5/6 mètres des bâtiments, Le vis-à-vis sera peut être légèrement réduit, mais par contre l'ensoleillement sera gravement réduit.

Il nous a également beaucoup été indiqué que « ça sera mieux qu'avant » : « ça sera mieux qu'avec des toits amiantés », « ça sera mieux qu'avec 80 camions d'AVD passant quotidiennement, », « ça sera mieux qu'avec des bâtiments en béton et en tôle ». Certaines de ces remarques sont peut-être vraies. D'autres sont clairement des affirmations sans preuve : nous n'avons jamais eu 80 camions par jour, et la mairie avait pris des décisions pour interdire la circulation des poids lourds. De plus les bâtiments

des endives n'avaient ni fenêtre ni balcon et encore moins de terrasses tout autour des derniers étages ce qui nous assurait une intimité complète.

Ils nous ont également dit qu'ils « pensaient à demain et même après demain » alors que nous pensions au « présent ». C'est peut-être vrai.

Néanmoins **ce n'est pas parce que ce projet est « mieux » (à leurs yeux, comprendre par là d'un point de vue financier pour eux) que ce que nous avons connu qu'il est « acceptable » ou même « satisfaisant »**. Un peu mieux que le pire reste quelque chose de très négatif. **Nous souhaitons que nos enfants et nos petits enfants puissent avoir un cadre de vie aussi confortable que ce que nous avons la chance d'avoir**. Pas qu'ils vivent entourés de 80 logements et 15 000 m² de bureaux réunis sur 3 hectares.

VIII. Suites

Désormais les élus présents nous ont indiqué qu'ils allaient faire un rapport à la municipalité en tenant compte de nos remarques. Monsieur le Maire prendra ensuite une position de principe sur le projet actuel. Il faut en effet rappeler qu'il ne s'agit que d'un projet : aucun permis n'a été déposé en mairie pour le moment.

Aucune tendance ne se dégage actuellement : les élus ont bien réaffirmé qu'il s'agissait d'un terrain privé avec un opérateur privé qui pouvait faire ce qu'il voulait tant qu'il respectait les règles d'urbanisme en cours.

Ils ont cependant également cité le projet Montalembert qui comportait plus de 800 logements en « respectant le PLU » ; mais sur lequel la Mairie a posé un refus de principe pour arriver à un projet s'intégrant beaucoup mieux dans l'existant. **Il est donc possible pour la mairie de refuser un projet même si les règles du PLU sont strictement respectées, notamment du fait de l'inadaptation à l'existant** en application des articles R111-26 (intégration dans le milieu environnemental) et R111-27 (intégration dans le milieu urbain) du Code de l'Urbanisme. Les impacts négatifs sur les riverains causés par ce projet disproportionné en plein quartier résidentiel dépasseront de loin la sphère privée, en raison du désordre anormal qu'il peut générer et pour le fait qu'il ne s'intègre pas à la configuration du lieu.

S'il y a une opposition de principe de la mairie, les promoteurs seront amenés à revoir leurs projets et les représenter aux élus, puis aux riverains si la mairie continue de nous associer.

S'il n'y a pas d'opposition, les promoteurs pourraient être tentés de déposer les projets en l'état.

Dans tous les cas, il y a une seule chose à faire : continuer à montrer nos oppositions farouches au projet présenté en l'état. Que ce soit pour les raisons vu ci-dessus ou d'autres raisons qui n'ont pas été forcément évoquées par manque de temps. Il convient donc de :

- Surveiller très régulièrement les annonces de la Mairie (en espérant une opposition au projet)
- Surveiller le contour du terrain pour voir si un permis apparaît

IX. Publications externes

Plusieurs médias locaux ont relayé cette réunion :

- La Voix du Nord – « votre projet c'est la haute borne dans un village »
<http://www.lavoixdunord.fr/548917/article/2019-03-08/votre-projet-c-est-la-haute-borne-dans-un-village-nous-n-en-voulons-pas>
- C News Lille du 6 mars 2019 « Un projet inquiète les riverains de la rue de la Tradition »