

Réhabilitation des anciennes écuries Biancamaria

VANDOEUVRE-LES-NANCY, 54



MARINE PROTIN

Tuteur : DENIS MARTOUZET

Remerciements

Je souhaiterais dans un premier temps remercier toutes les personnes qui m'ont accompagnée et encadrées au cours de mon projet et m'ont permis d'avancer dans les meilleures conditions possibles.

Je tiens plus particulièrement à remercier, pour le temps qu'ils m'ont accordé, les orientations et les informations qu'ils m'ont fournies :

- M. Denis MARTOUZET, tuteur de mon projet individuel
- Mme. Marie LEBLOND, chef de service à l'urbanisme de la mairie de Vandœuvre-lès-Nancy
- M. Jean Paul CARPENA, adjoint au maire, délégué d'urbanisme à la mairie de Vandœuvre-lès-Nancy

Table des matières

Remerciements	1
Introduction	4
Partie 1. La ZAC Biancamaria, un éco-quartier équilibré et évolutif	5
1. Un projet ambitieux	5
a. La naissance du projet.	5
b. Les enjeux de la commune.	7
c. Emergence d'un nouvel éco-quartier.	7
2. Une entrée dans l'agglomération	9
a. Localisation de l'éco-quartier	9
b. Zone d'attractivité de l'éco-quartier	10
c. Les transports, aspect important au sein d'un éco-quartier.	10
3. Un quartier en chantier	11
a. Les différentes phases du chantier.	11
b. Installation des habitants dans une zone de chantier	11
c. Une temporalité dans la construction qui engendre des manques dans le quartier	12
Partie 2. Les écuries Biancamaria	13
1. Une augmentation de la population mais un manque de services	13
a. Une population nouvelle	13
b. ... Avec des besoins.	13
2. Une volonté de la ville de réhabiliter les écuries Biancamaria	14
a. Anciens bâtiments militaires, un patrimoine à conserver au sein d'un éco-quartier	14
b. Volonté d'implanter des équipements.	15
3. Vers une mixité sociale et une convivialité	16
a. Un rééquilibrage des logements sociaux pour une meilleure mixité sociale.	16
c. Une recherche de lien social, de solidarité et de convivialité	17
Partie 3. Projet de réhabilitation	18
1. Répondre aux besoins des habitants	18
a. Des petits commerces de proximité	18

b. Implantation d'une crèche	18
2. Aménagement d'un lieu intergénérationnel et convivial	20
a. Un lieu de vie nécessaire à la création/cohésion du quartier	20
b. Un espace de culture	20
3. Des normes à respecter pour un projet viable	22
a. Des normes à respecter pour un Etablissements Recevant du Public (ERP)	22
b. Des normes environnementales nécessaires au sein d'un éco-quartier	22
Conclusion	24
Annexes	25
Références	28

Introduction

De nos jours, les éco-quartiers se multiplient, ceux-ci s'inscrivent dans une politique de développement durable que de nombreuses communautés d'agglomération cherchent à créer.

C'est le cas de la communauté d'agglomération de Nancy et plus particulièrement de la commune de Vandœuvre-lès-Nancy. En effet, la ville a comme grand projet de développer son propre éco-quartier, l'éco-quartier Biancamaria. Mais ce nouveau quartier ne se situe pas sur un espace totalement vide. Il est donc nécessaire de lier l'implantation du nouveau quartier avec les bâtiments déjà existants. De plus, l'installation d'une nouvelle population crée de nouveaux besoins dans un espace où aucun service, commerce ou activité n'avait encore été aménagé.

Dans cette zone se situent des anciens bâtiments militaires qu'il est nécessaire de préserver en tant que patrimoine local. La question que l'on peut alors se poser est la suivante :

Comment conserver et réhabiliter le patrimoine existant, c'est-à-dire l'ancien bâti militaire, au sein du nouvel éco-quartier Biancamaria ?

Pour répondre à cette question, nous verrons dans un premier temps, qui est à la naissance du projet, quels en sont les enjeux et objectifs pour la commune mais également en termes de développement durable. Nous nous intéresserons aussi à la place de ce nouvel éco-quartier dans la ville et à son rayonnement. Enfin, nous remarquerons l'état de l'éco-quartier à l'heure actuelle, c'est-à-dire à l'étape de chantier dans laquelle celui-ci se trouve.

Dans une deuxième partie, nous chercherons à connaître quelle population sera amenée à habiter le quartier et quels pourraient donc être leurs futurs besoins. Nous verrons ensuite comment ces besoins peuvent trouver place dans l'espace, notamment grâce à des bâtiments militaires récupérés par la commune, qui souhaite les réhabiliter en équipement public. Par la suite, nous nous consacrerons à la notion de mixité sociale qui occupe une place très importante dans le réaménagement des espaces et dans les objectifs de logements sociaux de l'Etat.

Enfin, dans un troisième temps, nous nous consacrerons à la réalisation du projet sur la zone d'étude. Pour cela, nous tenterons tout d'abord de répondre aux besoins des habitants en prenant en compte la notion de temporalité, très importante sur un espace encore en phase de chantier. Nous verrons ensuite comment aménager un lieu de rencontre, intergénérationnel et convivial permettant de créer une véritable vie de quartier et une cohésion au cœur de celui-ci. Nous nous intéresserons alors à l'aspect technique de ce type de réaménagement.

Partie 1. La ZAC Biancamaria, un éco-quartier équilibré et évolutif.

1. Un projet ambitieux.

a. La naissance du projet.

La Communauté Urbaine du Grand Nancy, créée en décembre 1995, est composée d'un ensemble de 20 communes et regroupe 266 000 habitants. Il s'agit de la cinquième communauté urbaine de France. Par définition, une communauté urbaine est un EPCI (Etablissement public de coopération intercommunale) regroupant plusieurs communes qui s'associent au sein d'un espace de solidarité, pour élaborer et conduire ensemble un projet commun de développement urbain et d'aménagement de leur territoire.



Figure 1. Communauté urbaine du Grand Nancy

L'objectif principal de la collectivité est d'engager le territoire dans une dynamique de développement durable. La cohésion sociale et urbaine reste également un axe majeur de la Communauté urbaine, il est question d'une agglomération « génèreuse et solidaire ». Le projet de l'agglomération se fonde ainsi sur quatre piliers, les aspects économiques, sociaux, environnementaux et culturels des activités humaines. Ceux-ci se déclinent en objectifs complémentaires qui sont les politiques de mobilité, d'économie collective, d'éco-aménagement intégrée, d'harmonie de la nature en ville, des services urbains et d'écologie urbaine toujours plus exigeante, de cohésion sociale partagée et une gouvernance approfondie.

Le Grand Nancy est le maître d'ouvrage d'un projet s'incluant dans la politique de la Communauté urbaine. En effet, il est à l'origine, en partenariat avec la commune de Vandœuvre-lès-Nancy, commune où se situe le projet, de la création de la ZAC communautaire d'habitat et d'activités Biancamaria, le 20 décembre 2007. Celle-ci prend place sur un espace de 9,6 ha sur la commune de Vandœuvre-lès-Nancy.

Il est alors important de définir la notion de ZAC. Une zone d'aménagement concerté est une procédure d'urbanisme opérationnel, qui permet à une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation, de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés (art. L311-1 du Code de l'Urbanisme).

Ce projet de ZAC implique également de nombreux acteurs, présents sur la réalisation du projet. On compte tout d'abord, la Solorem qui est littéralement la Société Lorraine d'Economie Mixte d'aménagement urbain, créée en 1960 à l'initiative de la ville de Nancy. C'est une entreprise majoritairement détenue par les collectivités territoriales, qui a pour vocation d'apporter un appui aux communes et communauté de communes, aux conseils généraux et régionaux pour la réalisation de projets de développement. Ainsi, elle est présente dans toutes les étapes de projet d'un nouvel aménagement tels que les études de faisabilités, les plans d'aménagement, le choix des procédures, la réalisation des travaux, etc... C'est elle qui a le rôle d'aménageur sur cette ZAC Biancamaria.

Ensuite, on retrouve les entreprises intervenant dans la maîtrise d'œuvre du projet :

- Agence VERDIER-TAPPIA (urbaniste mandataire)
- LINDER PAYSAGE (paysagistes co-traitant)
- SEFIBA (infrastructures co-traitant)
- BEPG (environnement-eau co-traitant)

Ces acteurs se regroupent tous autour d'un programme commun, d'un montant estimé à 13,5 millions d'euros.



Figure 2. Principes fondateurs du Grand Nancy durable.

b. Les enjeux de la commune.

Il s'agit tout d'abord d'une opération d'aménagement qui s'inscrit dans un vaste projet de reconquête urbaine visant à reconvertir d'anciens sites militaires et à requalifier les espaces de l'entrée d'agglomération. L'objectif est de réaliser un éco-quartier équilibré, évolutif et réaliste, dont la spécificité est de concilier les différents enjeux du développement durable selon une approche urbaine intégrée. Les enjeux de la commune ne sont pas de rechercher l'innovation ou l'expérimentation, sur les différents thèmes tels que les bâtiments, l'eau ou encore les déchets, mais plutôt de favoriser une exemplarité globale et une insertion du projet dans un contexte local. Le projet de la communauté urbaine consiste en une double stratégie de projet :

- Transformer l'ensemble du secteur en une entrée de ville urbaine et attractivité, support de l'image et du dynamisme de la commune et de l'agglomération
- Créer un véritable quartier habité, de grande qualité environnementale, et s'inscrivant dans la continuité des différentes trames architecturales et paysagères existantes.

La mise en oeuvre du sixième P.L.H.D (Plan Local de l'Habitat Durable) au niveau de la Communauté urbaine, vient également renforcer les objectifs de la commune. En effet, il doit permettre de favoriser l'attractivité de l'agglomération, répondre aux défis de la ville durable et de l'écologie urbaine ainsi que de favoriser la cohésion sociale, générationnelle et territoriale.

c. Emergence d'un nouvel éco-quartier.

D'après le Ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer, un éco-quartier est un projet d'aménagement urbain qui respecte les principes du développement durable tout en s'adaptant aux caractéristiques de son territoire. C'est ce type d'aménagement que le Grand Nancy et Vandœuvre-lès-Nancy ont voulu créer sur leur territoire. Il s'agira d'un quartier comportant entre 650 et 700 logements pouvant accueillir de 1800 à 2000 habitants. Pour cela, différents types d'habitations ont été pensés, on observe une mixité des logements. En effet, le quartier sera composé d'immeubles collectifs, de petits collectifs et logements intermédiaires ainsi que de maisons individuelles.

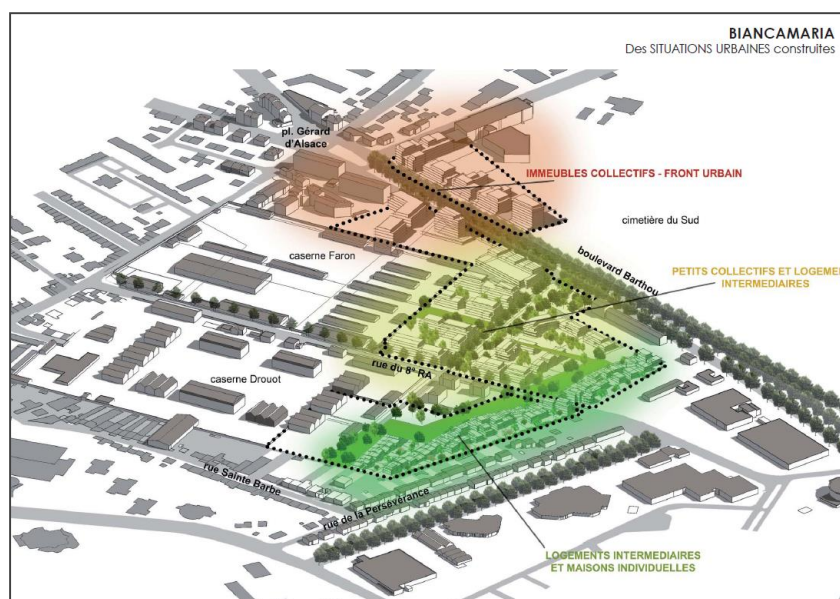


Figure 3. Plan d'ensemble des habitations

L'ensemble des logements respecteront les normes en vigueur pour garantir un véritable éco-quartier. Le quartier devra tout d'abord respecter le label EcoQuartier, dispensé par l'Etat. Pour cela, la collectivité a en premier temps signé la Charte des EcoQuartiers, le projet est alors reconnu comme « engagé dans la labellisation », le 17 décembre 2014. Une fois le projet livré, il se verra accorder le label EcoQuartiers. (Schéma en annexes)

Des normes environnementales sont aussi à respecter telles que la norme BBC (Bâtiments Basse Consommation) par exemple. Pour obtenir cette dernière, les bâtiments seront performants en énergie, par le biais d'une bonne isolation, et la plupart d'entre eux se verront arborer des toitures végétalisées. Le quartier se verra également valoriser la biodiversité, limiter la production de déchets et aménagé de structures permettant la récupération des eaux de pluie.



Figure 4. Programme de logements du groupe Bouygues Immobilier

Un des autres projets emblématiques de ce nouvel éco-quartier est celui du Parc Jean et Henri Prouvé. Il s'agit d'un parc infiltré dont la réalisation a été faite avant l'emménagement des nouveaux habitants, en partie ; on verra plus tard que les aménagements qui devaient être fait avant l'emménagement n'ont pas toujours été respectés. La Communauté urbaine le définit comme la colonne vertébrale de l'éco-quartier. En effet, il s'agit d'un parc linéaire de 12 000 m² qui s'infiltrera dans le quartier et jusqu'aux habitations afin qu'un maximum d'usagers puissent en bénéficier, contrairement à un parc isolé qui ne bénéficie qu'aux habitants mitoyens. Le parc assure également une fonction technique, celle de l'infiltration des eaux pluviales, grâce notamment à la noue qui suivra le parc et à des bassins.

L'aménagement de jardins partagés de 2 500 m² et d'un verger collectif de 500 m² seront également mis en place. Cela illustre la volonté de la Communauté urbaine, en lien avec la ville de Vandœuvre-lès-Nancy, de renforcer le lien et la cohésion sociale, tout en participant à une meilleure biodiversité dans l'agglomération.



Figure 5. Le parc infiltré, la plus-value du quartier



Figure 6. Plan de composition

Un des autres enjeux dans l'implantation d'un éco-quartier est celui des déplacements. Il a été décidé de conserver la voiture dans l'enceinte de l'éco-quartier mais de manière moins importante, sans oublier les modes de déplacements doux. Pour cela, les limitations de vitesses ont été réduites et la voie est devenue partagée, en devenant une zone 20 km/h, les piétons, les voitures et les cyclistes cohabitent alors. Ensuite, les stationnements sont limités à un par logement et des parcs de stationnement souterrain seront créés.

2. Une entrée dans l'agglomération.

a. Localisation de l'éco-quartier.

Comme nous avons pu le voir précédemment, l'éco-quartier se trouve sur la commune de Vandœuvre-lès-Nancy. Il se situe plus précisément au niveau de l'une des entrées de la commune mais également à proximité d'un axe très fréquenté pour l'entrée dans Nancy, avec l'autoroute A330 et le boulevard Barthou.

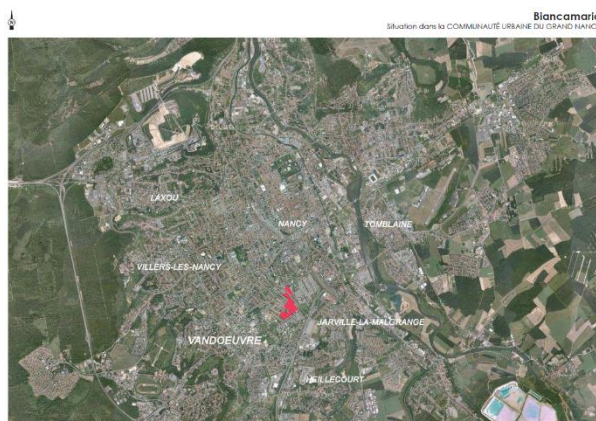


Figure 7. Localisation au niveau de l'agglomération

Le quartier se situe plus exactement sur des terrains libérés par l'Armée, il s'agit de deux casernes, la caserne Faron qui n'est plus occupée à l'heure actuelle et la caserne Drouot toujours en activité mais où des projets d'aménagements verront le jour dans les années à venir. Le site de l'éco-quartier en lui-même, qui est en cours de construction, se trouve quant à lui, sur un ancien centre hippique et à la place d'une usine désaffectée et totalement détruite de la société Peugeot. Ces sites constituent la principale réserve foncière de la ville et ont donc un très grand intérêt économique.



Figure 8. Situation du quartier dans la commune

b. Zone d'attractivité de l'éco-quartier.

Ce nouveau quartier, en plus de créer un pôle attractif dans la commune de Vandœuvre-lès-Nancy, devrait devenir également un point clef pour la Communauté urbaine mais surtout pour la ville de Nancy. En effet, il se situe à seulement 10 minutes du centre-ville de Nancy en voiture et le long de l'axe principal permettant de rejoindre la vie Nancéienne.

De plus, comme nous avons pu le voir précédemment, cet espace correspond au dernier espace foncier de la ville et un des plus importants de l'agglomération. Ainsi, les personnes recherchant un logement neuf dans la Communauté pourraient être attirées par cet endroit.

c. Les transports, aspect important au sein d'un éco-quartier.

La voiture est un point important en ce qui concerne les transports dans un espace. En effet, les habitants se demandent toujours comment ils pourront accéder à leur domicile. Ainsi, comme nous avons pu le voir plus tôt, la voiture n'est pas un transport qui disparaît totalement de l'éco-quartier Biancamaria. Mais il est quand même question de le diminuer considérablement. Pour cela, les parcs de stationnements se trouveront majoritairement en sous-sol avec une place limitée par foyer. Mais des stationnements le long des axes de communication resteront présents, le nombre de véhicules ne se verra peut-être donc pas diminuer tant que ça, malgré des efforts recherchés par la commune, qui estime que l'autopartage devrait se développer dans les années à venir.

Cependant, pour que le quartier entre dans un espace de déplacements doux, il a été choisi de créer une zone de cohabitation entre les piétons, les cyclistes et les voitures. Pour cela, la rue sera une voie partagée, limitée à 20 km/h, permettant à tous de circuler dans un espace sécurisé. Des pistes cyclables ne seront donc pas mis en place expressément mais seront bien présentes.

Un des autres points cruciaux en termes de transports, concerne les transports en commun. Le quartier est accessible en bus, grâce à des arrêts situés au pied des nouveaux logements, ce qui permet aussi de rendre cet espace plus attractif.

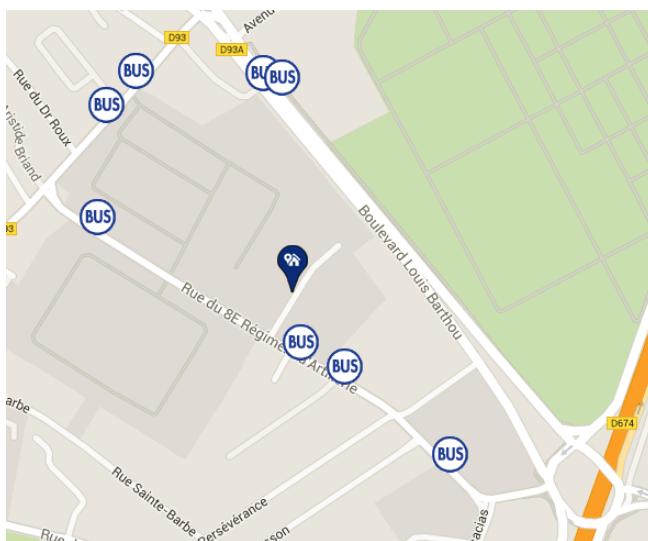


Figure 9. Arrêts des transports en commun

Néanmoins, seuls deux lignes de bus desservent cet endroit, la ligne 4 et 7, avec respectivement une fréquence semaine de 10/15 minutes et 15/30 minutes ainsi qu'une amplitude de 5h15 à 21h30 et de 5h15 à 21h. (Plans en annexes)

La ligne 4 permet au quartier d'être relié au centre de Nancy en 9 minutes ce qui est très correcte pour un quartier se trouvant sur la commune de Vandœuvre-lès-Nancy.

3. Un quartier en chantier.

a. Les différentes phases du chantier.

S'agissant d'une ZAC communautaire, le chantier se décompose en différentes phases de construction et d'aménagement, débutées en 2012.

La 1^{ère} phase du projet concerne le terrain situé entre le boulevard Barthou et la rue du 8^{ème} R.A. Débutée en 2012, pour le moment, 7 à 8 lots ont été construits pendant cette phase, sur 14/15 au total.

La 2^{ème} phase du projet a également débuté et est en bonne voie.

La phase 3, quant à elle, concerne toujours des logements mais également des équipements publics qui ne seront livrés quand 2018 si chantier se déroule comme prévu.

La 4^{ème} phase du chantier se situe de l'autre côté du boulevard, sur les anciennes usines Peugeot. Cette phase a pris un important retard, l'usine n'étant pas désaffectée totalement pour le moment.

C'est à cet endroit du nouveau quartier que l'on doit retrouver un café et une supérette pour les nouveaux habitants.



Figure 10. Phasage du chantier

b. Installation des habitants dans une zone de chantier.

Les premiers bâtiments ayant été livrés, les concessionnaires ont déjà vendu un nombre important d'appartements. Ainsi le quartier a vu ses tous premiers nouveaux habitants arriver. Or ceux-ci se sont installés dans un quartier non abouti, où le chantier est encore fortement présent. En se rendant sur place, on a un premier aspect visuel plutôt négatif puisque les grues et les engins de chantiers sont encore présents. On se rend ensuite compte que le bruit est omniprésent, il y a une forte nuisance sonore. On peut également retrouver des nuisances dues à la poussière du chantier ou encore aux flux de circulation qui peuvent être modifiés du fait des aller-retours incessants sur le chantier.

En dehors de ces aspects négatifs, les habitants affirment que les logements sont plutôt agréables. En effet, ils répondent à tout le confort moderne et les habitants ont pu choisir eux-mêmes certains matériaux ou autres de leur domicile.

c. Une temporalité dans la construction qui engendre des manques dans le quartier.

Comme nous avons pu le constater, les phases du chantier comprenant tous les services, commerces et équipements publics ne sont encore qu'au stade de projet et ne verront le jour que dans plusieurs années. Cette temporalité dans le projet engendre certains problèmes fonctionnels au sein du quartier, notamment en termes de commerces. En effet, sur les phases 1 et 2, seul un commerce a été prévu mais celui-ci n'est toujours pas implanté. On peut donc ressentir le manque d'une vie de quartier alors que tout le but de l'éco-quartier était bien là.

Ainsi, en parlant avec les nouveaux habitants, un manque important est ressorti, celui de deux services de proximités « vitaux ». Le premier est celui d'une boulangerie et le second celui d'un bureau de tabac. Il s'agit de deux services dont les personnes ne peuvent se passer dans la vie de tous les jours. En effet, les premiers sont dans un rayon plus lointain, et il est nécessaire d'emprunter des axes importants pour s'y rendre, ce qui décourage souvent les piétons.

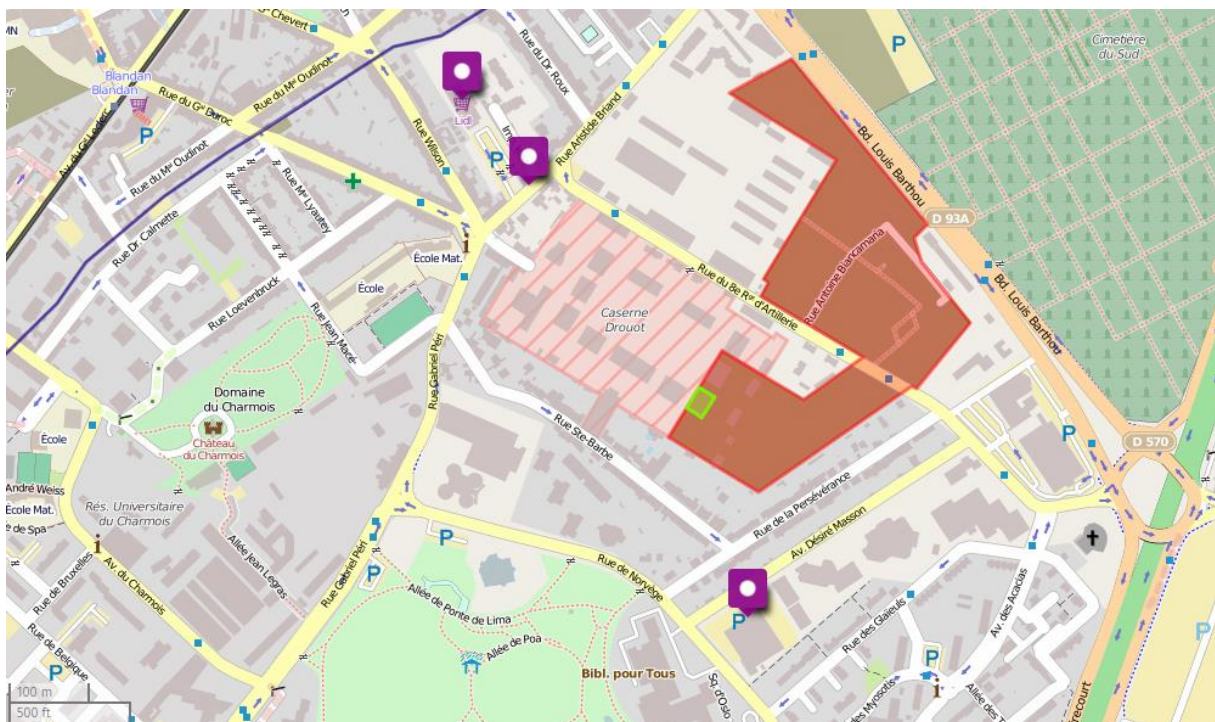


Figure 11. Commerces de proximité

Point à retenir pour le projet :

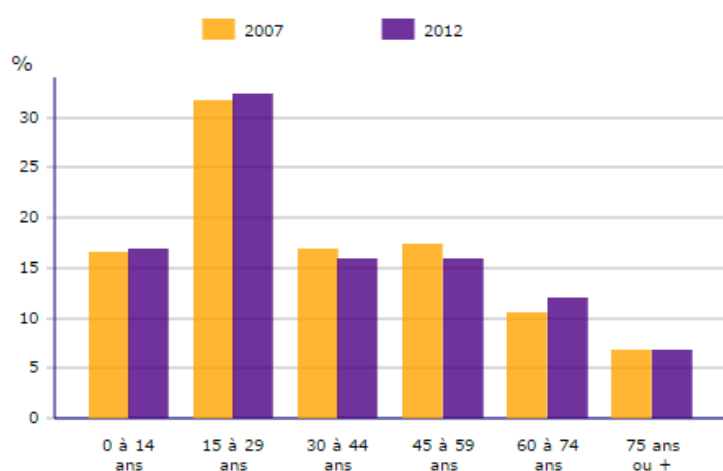
Importance de prendre en compte la notion de temporalité dans le choix des futurs aménagements à mettre en place dans l'éco-quartier Biancamaria.

Partie 2. Les écuries Biancamaria.

1. Une augmentation de la population mais un manque de services.

a. Une population nouvelle...

La communauté urbaine du Grand Nancy compte 266 000 habitants, la ville de Vandœuvre-lès-Nancy, seule, en compte 31 017. D'après les chiffres de l'Insee, la population de la commune est plutôt jeunes puisque la tranche d'âge la plus importante est celle des 15-29 ans avec plus de 30% de la population totale. Cela peut s'expliquer par les universités présentes sur la commune et également par l'installation de personnes jeunes en périphérie de Nancy qui est une ville attractive et avec un grand nombre d'emplois.



Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

Figure 12. Population par grandes tranches d'âges

On peut donc supposer que la population arrivante dans le quartier suivra en partie cette tendance et que de nombreux jeunes ménages s'installeront dans l'éco-quartier Biancamaria. De plus, les habitations étant essentiellement des T3 ou des T4, la cible visée est essentiellement des familles avec enfants. Cette nouvelle population entrainera donc nécessairement une augmentation du nombre de naissance et donc du nombre d'enfants. Le quartier doit donc prendre en compte les nouveaux besoins des habitants.

b. ... Avec des besoins.

En effet, qui dit nouvelle population, dit nouveaux besoins. La commune avait déjà anticipé certains de besoins dont les nouveaux habitants auraient besoins. Notamment en termes d'écoles maternelles et primaires, on en compte effectivement assez autour du quartier pour accueillir de nouveaux enfants. Mais les services et établissements publics n'ont pas été considérés pour le moment par la commune même s'ils sont envisagés comme l'atteste cette phrase du maire :

- La construction de tous ces logements va générer une population importante d'enfants. Est-ce que les **écoles** sont en capacité de les accueillir tous?

M. le Maire : « Ces questions ont bien sûr été abordées. Quand la ville s'est développée, des écoles ont été implantées afin d'accompagner l'évolution de la population. Au fur et à mesure, nous devons anticiper. De nouveaux équipements publics devront donc voir le jour. Le quartier évoluera en fonction des besoins des habitants. »

Figure 13. Compte-rendu de la réunion publique du 18/09/2012

2. Une volonté de la ville de réhabiliter les écuries Biancamaria.

- a. Anciens bâtiments militaires, un patrimoine à conserver au sein d'un éco-quartier.

Sur l'emprise du nouvel éco-quartier se trouve deux anciens bâtiments militaires déjà libérés. Il s'agit de deux anciennes écuries des casernes se trouvant juste à côté. Pour respecter son engagement environnemental et culturel, la commune de Vandœuvre-lès-Nancy, a décidé de conserver les deux bâtisses. En effet, il s'agit d'un patrimoine important de la ville, il a donc été légitime de choisir de les ancrer dans ce nouveau lieu de vie. Cette insertion passera par la réhabilitation des deux bâtiments tout en conservant l'aspect extérieur des bâtiments.



Figure 14. Anciennes écuries - vue d'extérieure



Figure 15. Anciennes écuries - vue d'intérieure

Cette valorisation du patrimoine permettra de mettre en avant l'histoire du quartier et affirmer son identité.

b. Volonté d'implanter des équipements.

Comme nous avons pu le voir précédemment, les écoles sont déjà implantées à proximité du quartier mais les équipements publics sont toujours en phase de projet. Ainsi la commune a décidé d'implanter des équipements dans les anciennes écuries militaires comme l'atteste cette carte du projet Biancamaria.

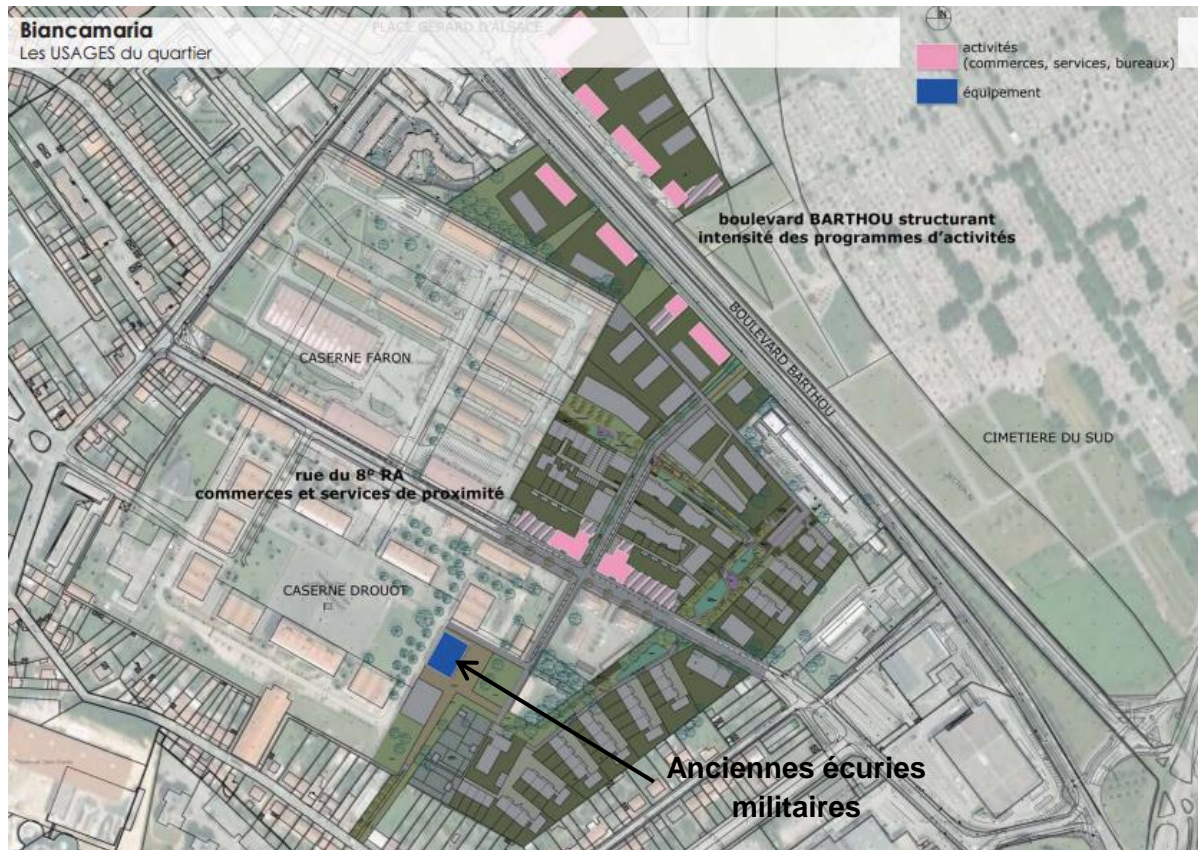


Figure 16. Zonage des équipements et activités

Mais la notion d'équipement public ou collectif reste vague puisqu'il n'existe aucune définition textuelle. En effet, certains assimilent l'équipement public à un ouvrage immobilier relevant des compétences normales d'une collectivité publique et destiné à l'usage et au bénéfice du public. Quant à d'autres, il s'agit d'un ouvrage nécessaire à l'exécution par la collectivité de ses missions de service public.

On peut tout de même définir l'équipement public comme un ensemble des installations, réseaux et bâtiments assurant à la population locale et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin. Il en existe 2 types :

- équipements d'infrastructure (au sol ou en sous-sol) : voiries, réseaux de transport ou de communications, canalisations...
- équipements de superstructure (bâtiments à usage collectif) : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, écoles...

Point à retenir pour le projet :

Nécessité de conserver le patrimoine existant, c'est-à-dire les anciennes écuries militaires, en implantant des équipements publics.

3. Vers une mixité sociale et une convivialité.

a. Un rééquilibrage des logements sociaux pour une meilleure mixité sociale.

Pour répondre aux besoins en logements des ménages, notamment les plus modestes, le législateur a inscrit à l'article 55 de la loi SRU (loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains), l'obligation pour les communes de plus de 3500 habitants situées dans des territoires SRU, c'est-à-dire des agglomérations ou des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, de disposer de 20 % de logements locatifs sociaux dans les résidences principales.

Cette obligation a été portée à 25 % par la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013, sauf dans les communes appartenant à des agglomérations ou des EPCI dont la situation locale ne justifie pas un renforcement des obligations de production. Pour ces communes, l'obligation est maintenue à 20 % de logements sociaux.

Dans la commune de Vandœuvre-lès-Nancy, on se trouve donc en nécessité d'avoir un minimum de 20% de logements sociaux. Or la commune respecte amplement cette loi puisqu'elle comporte 38% de logements sociaux, ce qui est un nombre considérable, sur un total de 16 250 logements en 2012 d'après l'Insee (soit 6175 logements sociaux).

L'objectif pour la ville, est donc de rééquilibrer les logements sociaux sur son territoire. Pour contribuer à cette démarche, la ZAC Biancamaria ne devrait comprendre qu'un total de 20% de logements sociaux. Cela est rendu possible grâce à la diversité de l'offre de logements au sein de l'éco-quartier et donc de la tarification des logements. Ceux-ci est également réalisable de par le fait qu'il y est différents promoteurs sur la ZAC dont certains sont des bailleurs sociaux.

Ce rééquilibrage de logements sociaux est nécessaire pour permettre une meilleure mixité sociale grâce à la diversité des populations et des ethnies, des générations, des cultures et des compétences de chacun. Cette mixité sociale se traduit aussi par la présence d'équipements et de services de proximité d'où la nécessité de répondre à ce besoin au plus vite dans le quartier. Pour favoriser la diversité sociale, il est aussi important de favoriser et de renforcer l'économie locale. Pour cela, il est primordial d'avoir des commerces de proximité, qui sont indispensables pour permettre une réelle vie sociale dans le quartier.

Il faut également prendre en compte la mixité fonctionnelle, et non seulement la mixité sociale. En effet, l'intégration sociale et l'intégration économique vont de pair dans un projet durable. Encore une fois, pour favoriser cette mixité et l'économie locale, il est nécessaire de ramener les commerces, les services et les équipements attractifs au cœur du quartier.

Ces zones de mixité permettent de créer des lieux de rencontre et d'échange, point important dans la notion de quartier durable.

c. Une recherche de lien social, de solidarité et de convivialité.

Un éco-quartier, en plus de respecter les principes de développement durable est un lieu dans lequel on peut tout faire à proximité, sans utiliser de véhicules motorisés et également un lieu intergénérationnel, de lien social et de convivialité.

Il est donc important de favoriser les activités renforçant le lien social et les solidarités. Pour cela, la participation des habitants est essentielle et doit être encouragée. Il est tout d'abord possible de mettre en place des activités autonomes telles que des jardins familiaux, des ateliers associatifs ou encore la gestion des espaces verts. Nous avons pu voir que dans le projet de l'éco-quartier, un jardin partagé ainsi qu'un verger collectif ont bien été mis en place et permette donc de renforcer un peu plus le lien social. Il est également souhaitable de renforcer et de soutenir les activités bénévoles et de solidarités, et de favoriser le développement de projets d'économie sociale et solidaire.

L'autre point important est celui des relations intergénérationnelles, celui-ci renforçant également le lien social. Pour cela, il est recommandé de favoriser le développement d'activités intergénérationnelles quel qu'elles soient au sein de l'espace public. L'une des activités la plus adaptée est sans doute celle du jardin partagé, qui permet donc à la fois de créer du lien social, de la solidarité et les relations intergénérationnelles. Mais d'autres espaces peuvent exister pour favoriser ces relations. De plus, une association de quartier où les habitants pourraient échanger librement et organiser des événements dans le quartier, peut permettre cette création de lien intergénérationnel.

Enfin, le troisième point abordé est celui de la convivialité. D'après le *Larousse*, la convivialité est la « capacité d'une société à favoriser la tolérance et les échanges réciproques des personnes et des groupes qui la composent ». Il est nécessaire que ce nouveau quartier soit un lieu convivial, afin de favoriser les échanges entre tous les nouveaux habitants, qu'une vie de quartier se crée au sein de cet espace. Le parc infiltré Jean et Henri Prouvé est un lieu propice à cette convivialité, puisque c'est un espace où les gens se croisent et se côtoient.

Point à retenir pour le projet :

Le projet doit intégrer la mixité sociale, la recherche de lien social, intergénérationnel et la convivialité.

Partie 3. Projet de réhabilitation.

1. Répondre aux besoins des habitants.

a. Des petits commerces de proximité.

Dans ce nouvel aménagement de la zone Biancamaria en éco-quartier, nous avons pu remarquer l'importance de la temporalité du projet. En effet, l'espace étant une ZAC communautaire et le chantier découpé en plusieurs phases, le projet s'inscrit dans le temps. Cette temporalité dans la construction engendre des manques au sein du quartier. En effet, on a pu se rendre compte que les commerces de proximité n'étaient pas encore présents dans la zone.

Le premier objectif est donc d'implanter un commerce dans la zone, qui regrouperait les services de boulangerie et de bureau de tabac. Pour cela, il est nécessaire d'investir la zone d'activités créée pendant la phase 1 mais



qui n'est toujours pas occupée.

Figure 17. Localisation des zones d'activités

Il est important d'opérer cet aménagement au plus vite pour que les habitants qui viennent de s'installer et les futurs propriétaires se sentent dans un environnement fonctionnel et agréable.

b. Implantation d'une crèche.

La commune de Vandœuvre-lès-Nancy a pour objectif de réhabiliter une des deux anciennes écuries de la caserne militaire, au sein de l'éco-quartier. Comme nous l'avons vu précédemment, son but est d'en créer un équipement public pour le quartier. De par l'arrivée d'une nouvelle population, jeune qui plus est, une augmentation du nombre d'enfants est plus qu'envisager. Il est donc nécessaire de répondre aux besoins des parents en termes d'éducation et de services à l'enfance. Les écoles sont déjà bien en place sur la commune mais un manque est apparu, celui des crèches. En effet, les crèches de la ville sont déjà complètes la plupart du temps et le territoire n'ai pas desservi de la même manière selon les quartiers.

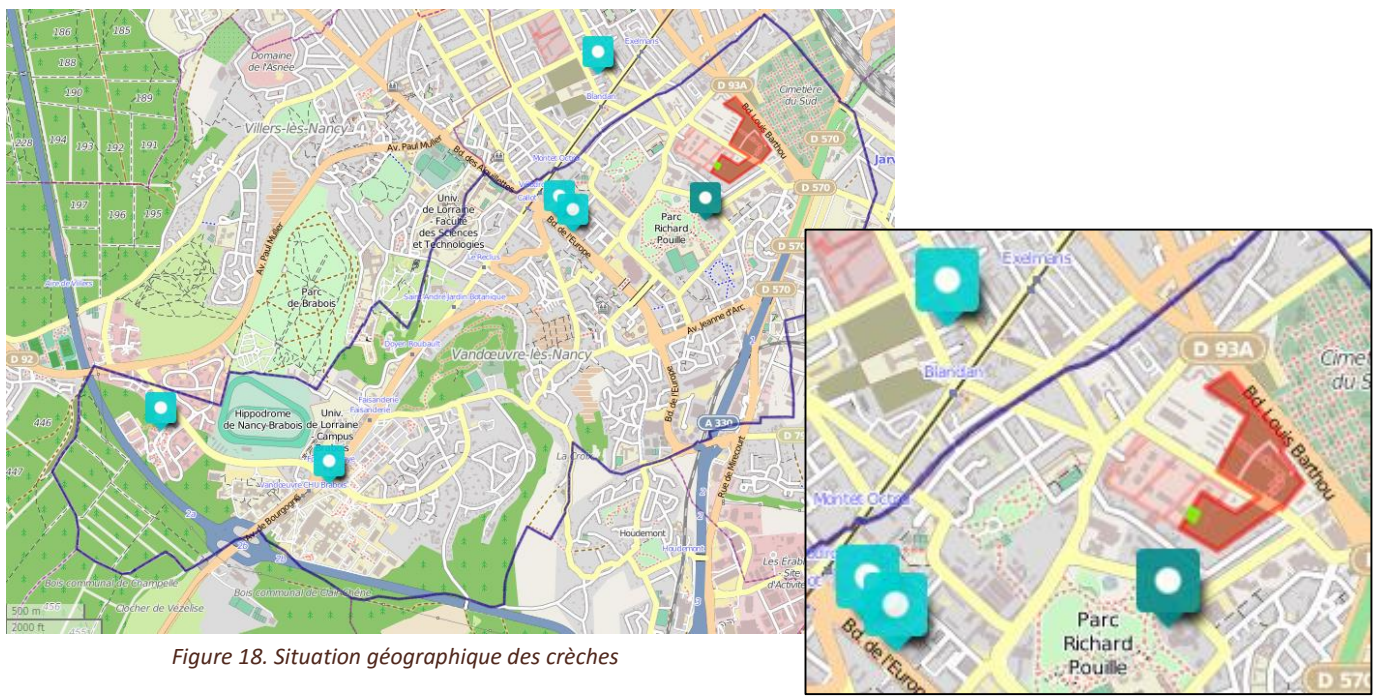


Figure 18. Situation géographique des crèches

Sur cette carte, on retrouve en bleu turquoise les crèches traditionnelles de la ville et en vert la crèche familiale. La crèche familiale municipale est un réseau d'assistantes maternelles agréées, rémunérées par la municipalité et qui assurent l'accueil de trois enfants à leur propre domicile. Elles sont encadrées par une équipe qui se situe dans un bâtiment municipal. Ceci éloigne encore un peu plus les crèches les plus proches et on constate donc bien que la zone n'est pas correctement équipée de ces services. En effet, les plus proches se situent au minimum à une vingtaine de minutes à pieds. Cela peut s'avérer beaucoup pour une famille avec enfants qui désirerait ne pas emprunter sa voiture pour effectuer ce trajet.

Ainsi, il a donc paru tout légitime d'implanter une crèche dans une des deux anciennes écuries, celle le plus à droite comme le montrait la carte des équipements et activités. Il s'agit du bâtiment auquel la mairie voulait prioritairement toucher. Ce bâtiment a une surface d'environ 600m², divisée en trois parties identiques. A l'intérieur, l'espace est décomposé en plusieurs espaces, celui des boxes pour les chevaux et les pièces de rangement ou de vestiaires. Seules quatre portes donnent accès à l'intérieur du bâtiment et les fenêtres se trouvent aux extrémités et dans la toiture.



Figure 19. Anciennes écuries Biancamaria

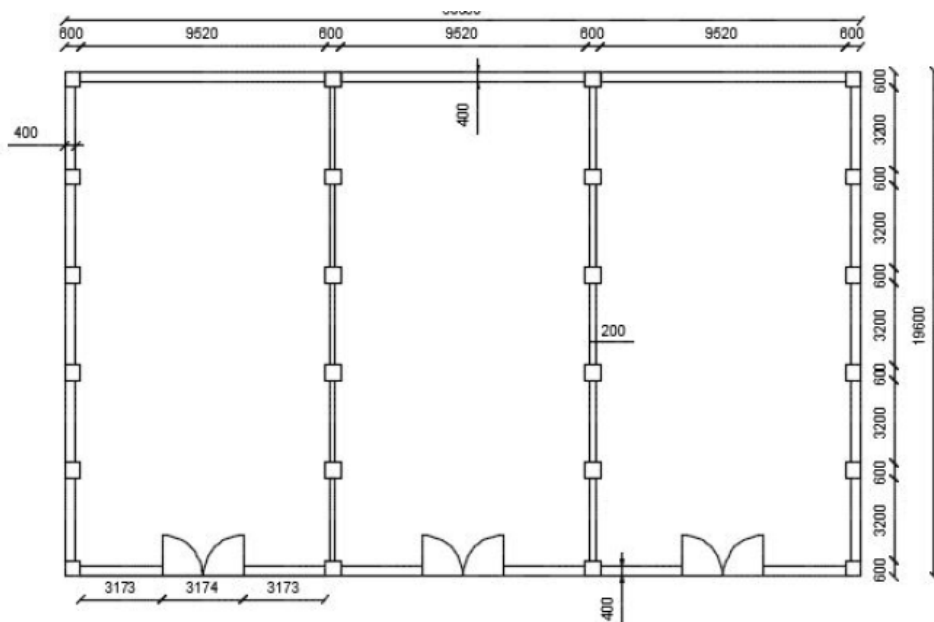


Figure 20. Plan de l'existant

Pour l'installation d'une crèche, la superficie généralement conseillée se situe entre 250m² et 300m². Sur ce bâtiment, le plus simple semblait de conserver deux axes pour la crèche, cela représentant une surface au sol de 430m². La hauteur sous plafond étant de 4,50m, il est nécessaire d'installer un faux plafond à une hauteur normale, soit de 2,50m pour isoler le bâtiment. Une crèche doit comporter différentes pièces pour fonctionner au mieux. Tout d'abord, on y trouve un espace de dortoirs, divisé en fonction des âges des enfants. On retrouve ensuite un espace de vie et de jeux. Le troisième espace est celui de la restauration. Et enfin on retrouve un hall avec le bureau de l'équipe de travail, lieu permettant l'échange avec les parents. Un espace extérieur est également plus que conseillé, ici cela est rendu possible grâce à la zone naturelle se trouvant devant le bâtiment.

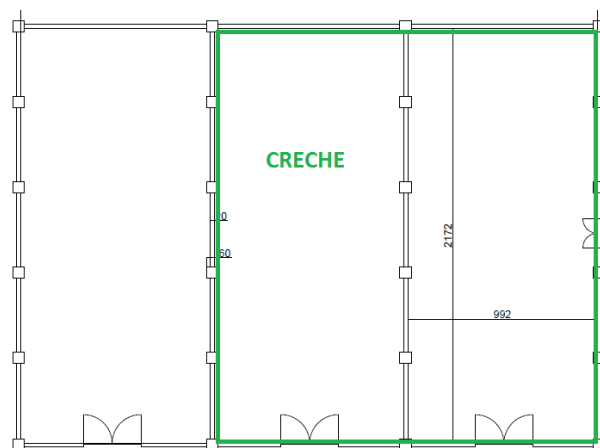


Figure 21. Espace dédié à la crèche

2. Aménagement d'un lieu intergénérationnel et convivial.

a. Un lieu de vie nécessaire à la création/cohésion du quartier.

Comme nous avons pu le voir précédemment, un lieu de vie est essentiel pour la cohésion d'un quartier. En effet, celui-ci permet de créer du lien social entre les différents habitants. Il a donc paru important d'installer un espace de ce type dans l'ancienne écurie à réhabiliter. Après avoir implanté la crèche le long de deux des axes, un troisième espace restait disponible, un espace d'environ 200m². Le but de cet espace était de le transformer en un espace multifonctionnel et de rencontre.

Le premier aménagement venant s'installer dans une partie du bâtiment serait un espace salon de thé c'est-à-dire un espace d'échange, où les habitants pourraient se retrouver autour d'une table. A terme, d'après le projet final de la mairie, cet espace pourrait être ouvert sur une place se trouvant actuellement dans l'enceinte de la caserne Drouot, juxtaposant le bâtiment. Cela permettrait donc de créer un lieu de vie complet où tous les habitants se retrouveraient, peu importe leur âge, leur profession ou leur culture.

Pour faire fonctionner cet espace, les employés pourraient être des jeunes en réinsertion professionnelle, embauchés par la mairie, la destination finale étant un équipement public.

Un autre type de lieu pourrait également voir le jour, en parallèle, dans cette partie de bâtiment restant, celui d'un espace culturel.

b. Un espace de culture.

Effectivement, la présence d'un lieu dédié à la culture dans cette zone pourrait être une vraie plus value pour l'éco-quartier Biancamaria. Cette fonction viendrait en soutien à celle d'espace de rencontre avec le salon de thé. En effet, un espace culturel favoriserait les relations intergénérationnelles ainsi que le lien social et bien sûr l'accès à la culture. De plus, avec la création d'une association des voisins du quartier, des manifestations culturelles pourraient être organisées dans cet espace qui sera assez volumineux pour accueillir un nombre considérable de personnes.

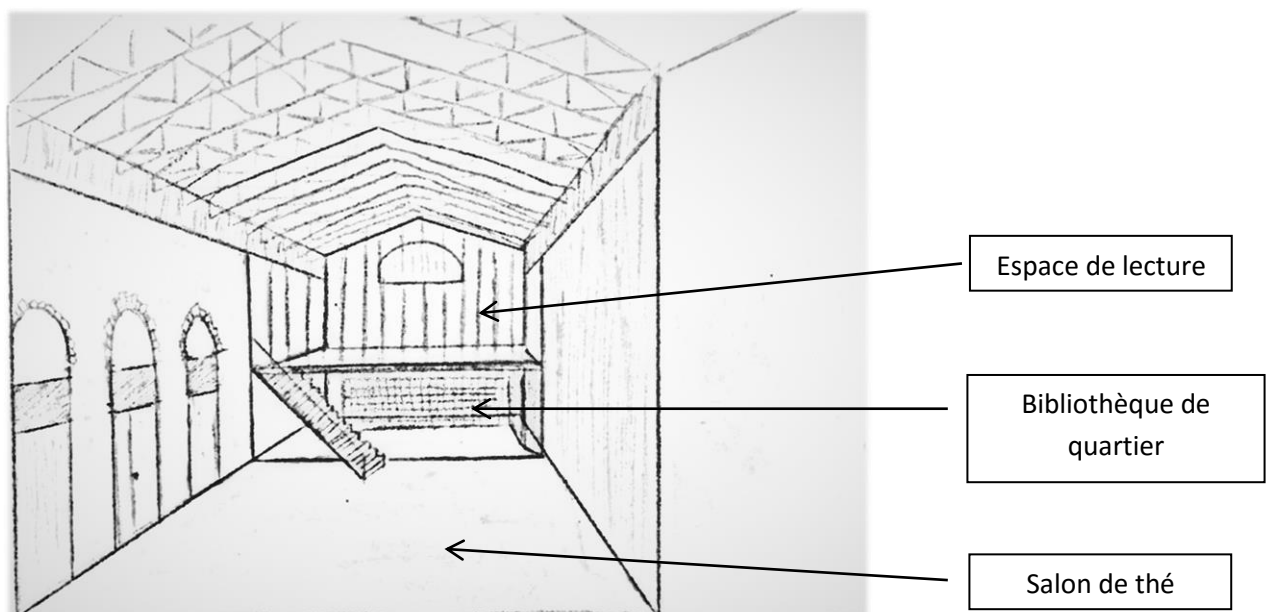


Figure 22. Futur espace de rencontre

Le bâtiment serait donc finalement découpé en plusieurs parties, avec d'un côté la création d'une crèche municipale et de l'autre un espace de rencontre et de culture permettant de créer du lien social, de la solidarité et d'apporter une convivialité au quartier.

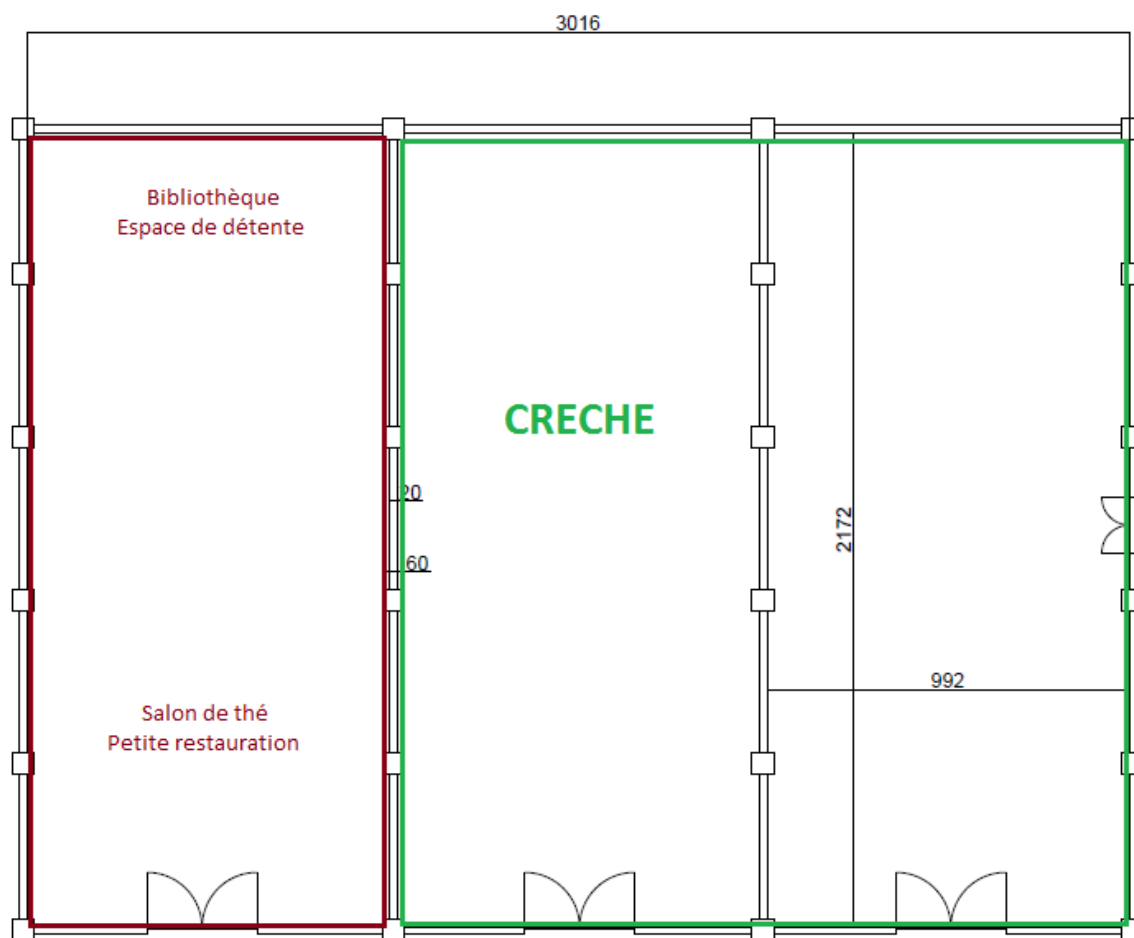


Figure 23. Décomposition de l'espace

3. Des normes à respecter pour un projet viable.

a. Des normes à respecter pour un Etablissements Recevant du Public (ERP).

La réhabilitation des anciennes écuries Biancamaria en équipement public engendre tout naturellement des normes à respecter.

La réglementation à laquelle le bâtiment doit répondre concerne les Etablissements Recevant du Public (ERP). Cela impose des règles en termes de sécurité incendie, d'accessibilité PMR (Personne à Mobilité Réduite), et des normes propres pour chaque bâtiment selon sa fonction.

Tout d'abord, en termes de sécurité incendie, le nombre de sorties doit être déterminées en fonction du nombre de personnes accueillies au sein du bâtiment. Ici ce nombre est suffisant mais une porte supplémentaire au niveau de la zone de salon de thé est conseillée. Les autres dispositions à prendre sont les suivantes :

- Cloison coupe-feu entre la crèche et l'espace de rencontre : CF 2h00
- Cloisons de la crèche : CF 1/2h
- Structure de la crèche et de l'espace de rencontre : SF 1/2h
- Plancher haut de la crèche : CF 1/2h
- Mise en place d'un dispositif de désenfumage dans la crèche et dans l'espace de rencontre

Vient ensuite la réglementation concernant l'accessibilité PMR, ici les dispositions sont les suivantes :

- Aucun écart de niveau dans le bâtiment (sauf pour l'espace lecture) : création d'un monte-charge
- Pente de moins de 5% pour pénétrer dans le bâtiment
- Portes d'entrée d'une largeur minimale de 1,40m
- Sanitaires adaptés dans la crèche et dans l'espace de rencontre

En plus de cela, la crèche, d'après une réglementation concernant ces bâtiments, doit être correctement éclairée, aérée, chauffée et être équipées d'installations sanitaires correspondant aux besoins de jeunes enfants.

b. Des normes environnementales nécessaires au sein d'un éco-quartier.

Le bâtiment doit bien obligatoirement respecter des normes en termes d'environnement, lui-même se trouvant dans un éco-quartier.

La première est de s'inscrire dans la charte éco-quartier. Ce projet s'y inscrit tout d'abord par la valorisation du patrimoine local qu'il engendre c'est-à-dire par la valorisation du patrimoine naturel et bâti, l'histoire et l'identité du quartier. Le deuxième dans lequel le projet s'inscrit est celui de la mise en œuvre des conditions de mixité sociale et intergénérationnelle, du bien-vivre ensemble et de la solidarité. Il contribue également à un développement économique local, équilibré et solidaire.

La seconde norme que doit respecter le bâtiment concerne les normes en tant que Bâtiment Basse Consommation (BBC). Pour cela, il est nécessaire d'isoler la structure existante entièrement grâce par exemple à une isolation en liège qui est respectueuse de l'environnement. Le chauffage est

aussi un aspect important dans ce genre de bâtiment. On peut supposer que, de même que les logements du quartier, les anciennes écuries seront chauffées grâce au réseau de chauffage de la ville de Vandœuvre-lès-Nancy.

Un des autres points est celui de l'isolation acoustique. En effet, il est nécessaire que le bâtiment reste, dans l'ensemble, assez silencieux, autant pour la crèche que l'espace de lecture installé en mezzanine dans la deuxième partie du bâtiment. Celui-ci sera séparé du reste de l'espace par une verrière qui entourera l'espace mais qui laissera passer la lumière naturelle. Ces baies sont une première isolation acoustique. La deuxième s'effectuera grâce à un plafond acoustique disposé le long du bâtiment et également à certains endroits, le long des murs.

Le bâtiment gardera donc son aspect extérieur, tout en s'intégrant totalement au sein de l'éco-quartier grâce à des travaux de mise aux normes. Il permettra à la ville d'acquérir un nouvel équipement public, nécessaire dans un nouveau quartier, en respectant les besoins des habitants et les envies de la commune. En effet, la crèche répondra aux besoins des habitants, en plus des commerces de proximité qui seront installés plus tôt, dans les bâtiments neufs destinés à cet usage, le long de la rue du 8^{ème} R.A. Ce projet répondra aussi à la définition d'un éco-quartier puisqu'il permettra de créer un lieu de rencontre favorisant le lien social, les relations intergénérationnelles ainsi que la convivialité au cœur du quartier.



Figure 24. Vue d'ensemble

Conclusion

Nous avons tout d'abord pu voir comment le projet de ZAC Biancamaria s'est mis en place au sein de la communauté d'agglomération du Grand Nancy. Pour cela, nous avons analysé ce qu'est une ZAC et quels sont les objectifs de celle-ci. Par la suite, nous nous sommes penchés sur l'éco-quartier en lui-même, cela nous a permis de voir que grâce aux efforts fait sur la qualité environnementale des logements et à la création d'un parc infiltré, celui-ci répond aux principes de l'éco-quartier. Nous avons ensuite essayé de chercher quelle était la zone d'attractivité du quartier, grâce notamment à sa localisation forte, celle d'entrée d'agglomération. De ceux-ci, nous avons pu voir de quelle manière le quartier était relié au reste de l'agglomération mais surtout au centre de Nancy, une bonne connexion permettant une meilleure attractivité du quartier.

Il a ensuite été nécessaire de se consacrer à l'évolution du chantier de l'éco-quartier, pour se rendre compte que celui-ci était divisé en quatre phases, ceux-ci engendrant une notion de temporalité dans le projet Biancamaria.

En effet, ce découpage en phase entraine un manque au sein du quartier, celui des commerces et services de proximités. Pour l'instant seule la fonction d'habitation est présente dans le quartier se qui déplaît beaucoup aux nouveaux habitants déjà installés dans les bâtiments livrés. En plus de ce manque de commerces de proximité, cette nouvelle population jeune arrivant dans le quartier engendre des manques en termes d'équipements publics, notamment ceux liés à l'éducation et au périscolaire. En analysant les établissements publics à proximité du quartier, nous avons pu nous rendre compte qu'il n'y avait pas de manque en termes d'écoles mais en termes de crèches principalement.

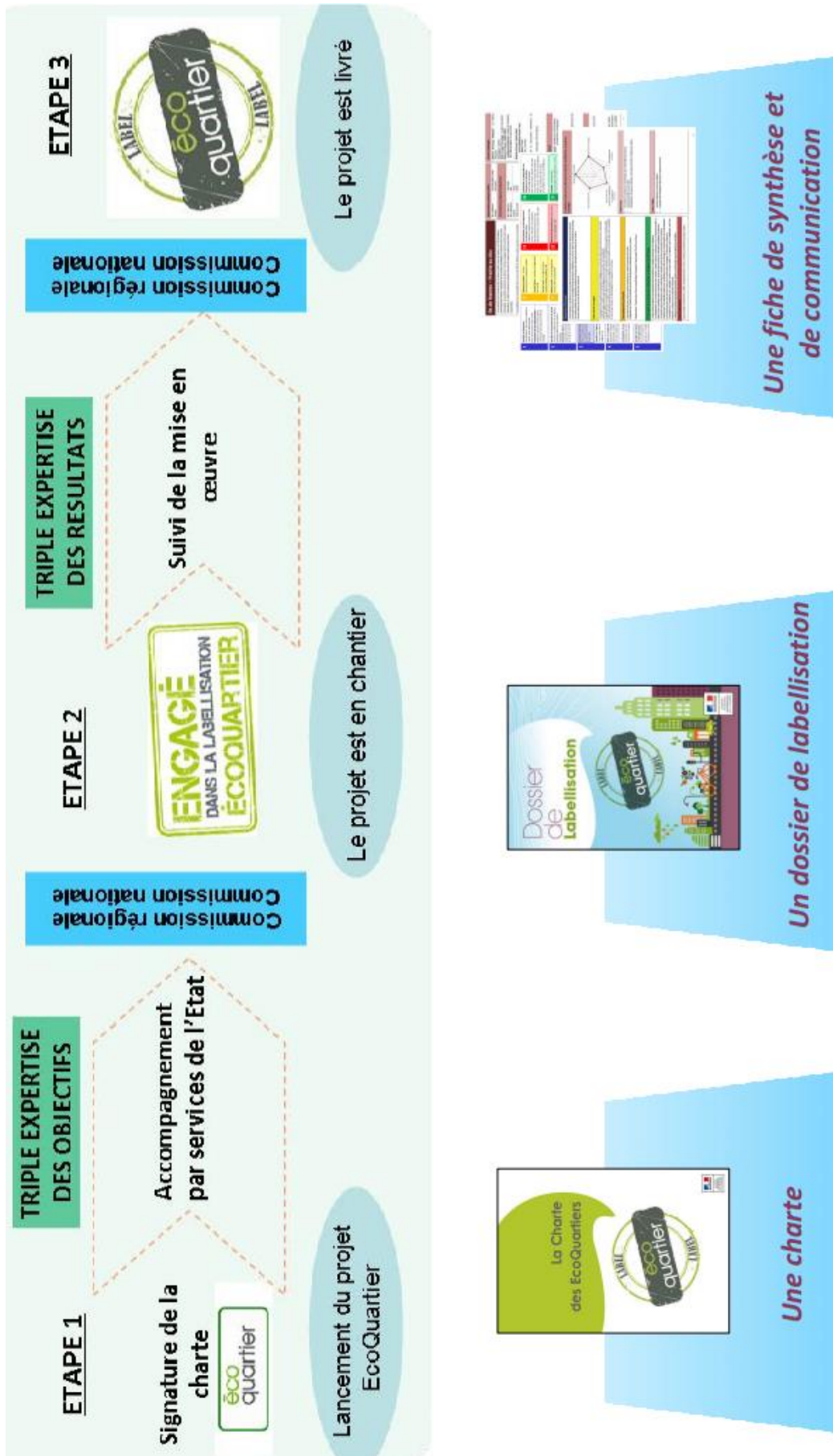
La seconde étape dans cette analyse des manques dans le quartier, a montré qu'un bâtiment appartenant à la mairie se trouvait inoccupé au sein même de l'éco-quartier. Il s'agit de deux anciennes écuries militaires, cédés par l'Armée. Ces bâtiments ont une valeur importante pour le patrimoine bâti de la ville et pour l'identité du quartier Biancamaria, ils sont donc à conserver, notamment pour leur aspect extérieur.

En plus de son objectif de conservation et de valorisation du patrimoine, la mairie de Vandœuvre-lès-Nancy souhaite rééquilibrer le nombre de logements sociaux sur son territoire. Pour cela, nous avons donc pu voir qu'il était nécessaire d'augmenter la mixité sociale au sein du quartier, cette manière étant la meilleure pour rééquilibrer la quantité de logement social. En plus de favoriser la mixité sociale, nous avons pu voir qu'il était important de créer un lien social dans le quartier ainsi que d'intensifier des relations intergénérationnelles et la convivialité. Cette recherche passe notamment par l'implantation d'un espace de rencontre et d'échanges.

Toutes ces informations recueillies, nous ont donc permis de déterminer quel projet semblait le plus probable et le plus cohérent sur le site. Ainsi, dans un premier temps, il a paru nécessaire d'implanter quelques petits commerces aux pieds des habitations, dans les locaux prévus cet effet, cela permettant aux habitants de ne pas se sentir dans une zone exclusivement de chantier mais dans un vrai lieu de vie. Ensuite, comme le souhaitait la commune, l'aménagement principal a naturellement trouvé sa place dans les anciennes écuries Biancamaria, dans l'un des deux bâtiments. D'un côté on retrouve donc une crèche, répondant aux besoins des habitants, et de l'autre l'installation d'un espace de rencontre grâce à un salon de thé, une bibliothèque et un espace de lecture, permettant de créer un véritable lien social entre les habitants ainsi qu'une convivialité renforcée au cœur du quartier.

Annexes

1. Schéma label Ecoquartier



2. Itinéraire ligne de bus n°4



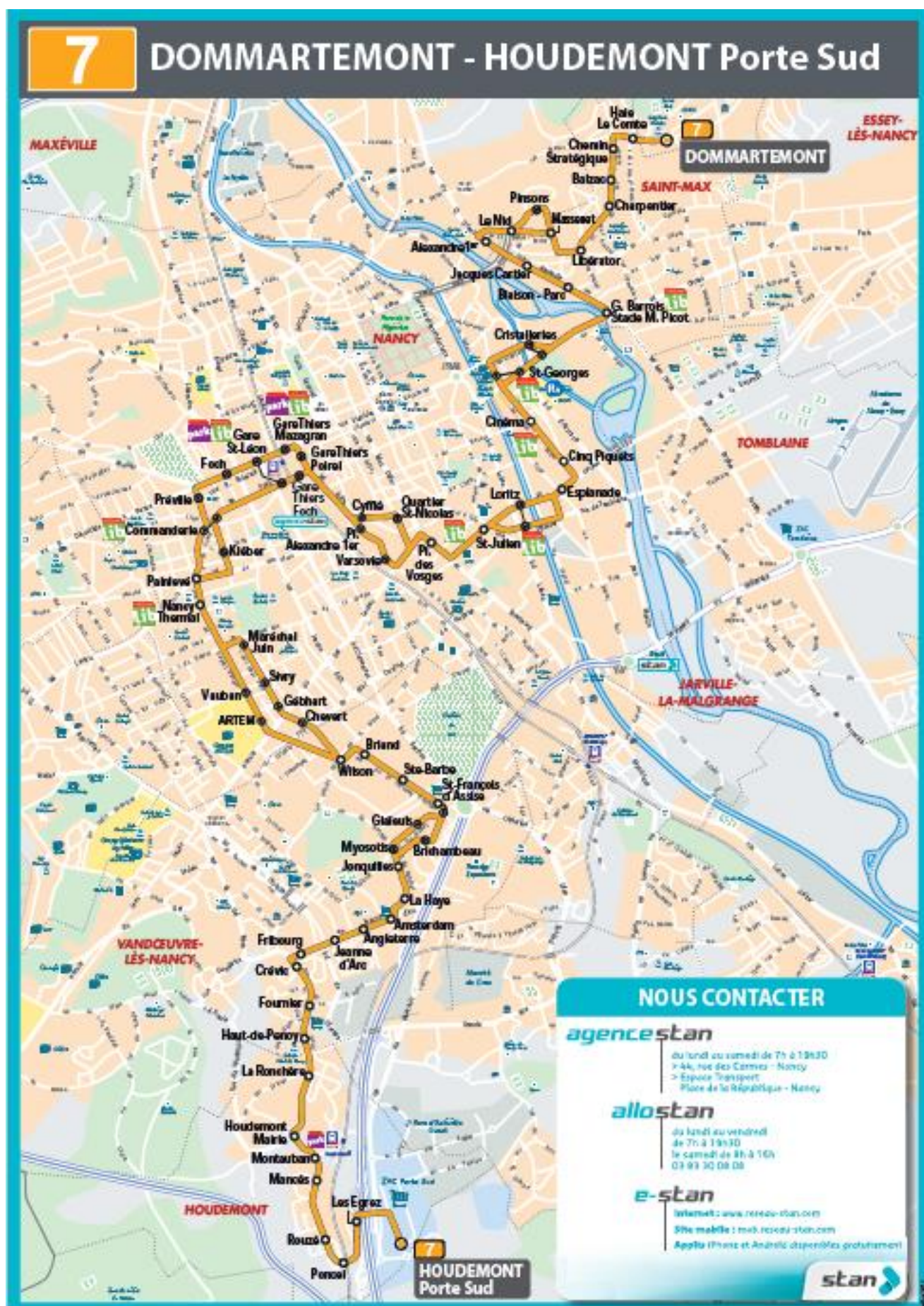
NOUS CONTACTER

allost
du lundi au vendredi de 7h à 19h30
le samedi de 8h à 14h
03 83 30 04 08

agence
du lundi au samedi de 7h à 19h30
> 44, rue des Cornues - Nancy
> Espace Transport
Place de la République - Nancy

e-stan
Internet : www.reseau-transport.com
Site mobile : mob.reseau-transport.com
Applicatif iPhone et Android disponibles gratuitement

3. Itinéraire de la ligne de bus n°10



Références

Bibliographie

CATHERINE CHARLOT-VALDIEU ET PHILIPPE OUTREQUIN. *L'urbanisme durable : concevoir un écoquartier*, Le Moniteur, 2009. 295p.

MICHEL CASTEIGTS. *L'aménagement de l'espace*, L.G.D.J, 1999. 116p

Sitographie

Ville de Vandoeuvre-lès-Nancy [15/01/2016] <https://www.vandoeuvre.fr/habiter-vandoeuvre/urbanisme/>

Grand Nancy [15/01/2016] <http://www.grand-nancy.org/accueil/>

Insee [07/02/2016] <http://www.insee.fr/fr/>

^[2] CAUE [17/05/2016]. <http://caue14.com/le-conseil-aux-collectivites/memento/zac/>

Umap [19/05/2016] http://umap.openstreetmap.fr/fr/map/creche-vandoeuvre_les-nancy_87423#14/48.6608/6.1751

Gouvernement [20/05/2016]
http://www.logement.gouv.fr/IMG/pdf/141218_dossier_presse_annexe_1_ecoquartiers.pdf

35 allée Ferdinand de Lesseps
BP 30553 37205
TOURS cedex 3

Sous la direction de :
Denis MARTOUZET

Marine PROTIN
Projet Individuel
DAE 3
2015-2016

REHABILITATION DES ANCIENNES ECURIES BIANCAMARIA AU SEIN D'UN ECO-QUARTIER

Ce projet s'inscrit dans une ZAC de la communauté d'agglomération du Grand Nancy, en lien avec la commune de Vandœuvre-lès-Nancy. Leur objectif est de créer un éco-quartier dans une ancienne zone militaire et industrielle, située en entrée d'agglomération. Les logements respectent donc les principes de l'éco-quartier ainsi que le parc présent sur place. Mais les principes de l'éco-quartier ne s'arrêtent pas au seul aspect environnemental du quartier mais aussi aux aspects sociaux.

Sur ce territoire se trouve deux anciennes écuries militaires inoccupées, dont l'une est en cours de projet par la commune puisque celle-ci souhaite la transformer en équipement public. Il est donc apparu normal de venir implanter un lieu répondant aux besoins des habitants et aux principes de mixité sociale, de solidarité, de convivialité et d'intergénérationnalité à cet emplacement. Une nouvelle population jeune s'installant dans l'éco-quartier, le nombre d'enfants ne pouvait qu'augmenter. L'équipement public s'est donc tourné vers une crèche. En ce qui concerne le lien social, celui-ci sera développé par l'installation d'un espace de rencontre composé d'un salon de thé, d'une bibliothèque de quartier et d'un espace de lecture.

Mots clés : réhabilitation, éco-quartier, mixité sociale, intergénérationnel, convivialité

Localisation géographique : Lorraine, Meurthe-et-Moselle, 54