



PLAPPEVILLE

Élaboration d'un projet urbain à vocation d'habitat sur le secteur

LE VIEUX PUIITS

RÉUNION PUBLIQUE DE PRÉSENTATION

04 Novembre 2015

Les points en débat à l'issue de la réunion publique du 1er Juillet dernier

- Le nombre de logements à réaliser
- La compatibilité avec le ScoT et les prescriptions environnementales
- Les accès à la zone
- Les réserves paysagères prévues au droit des habitations existantes
- Le bilan financier
- Le phasage et la réalisation de l'opération



Les points en débat à l'issue de la réunion publique du 1er Juillet dernier

- Le nombre de logements à réaliser
- La compatibilité avec le ScoT et les prescriptions environnementales
- Les accès à la zone
- Les réserves paysagères prévues au droit des habitations existantes
- Le bilan financier
- Le phasage et la réalisation de l'opération



Les inflexions apportées au projet

- Modification du programme et du nombre de logements :
aujourd'hui **41 logements sur la zone 1AU**
- Réduction de la surface constructible et corrélativement augmentation des réserves paysagères
aujourd'hui **2 hectares constructibles sur 2,7 hectares zone 1AU,**
dont 0,8 hectares d'espaces publics
- Poursuite des réflexions sur les accès

Possibilités d'accès voitures à la nouvelle zone



1 - LIAISON ROUTE DE LORRY

- variante écartée pour des raisons de fonctionnalité et de coût

2 - RUE DU VIEUX PUIS

- variante écartée pour raisons de sécurité

3 - CARREFOUR RUE DES PAULES - ZONE 1AU

- accès naturel (nivellement) tout en ayant un intérêt urbanistique et un gabarit suffisant pour accepter les échanges de la 1ère phase du projet. Mais le carrefour rue de Lorry / Rue des Paules (axe primaire) intervient dans une section en pente et sinueuse : les conditions de sécurité sont donc délicates.

• variante retenue pour la phase 1 mais qui nécessite d'aménager le carrefour rue des Paules / rue de Lorry. elle ne peut cependant pas répondre à un accès unique pour l'ensemble de la zone.

4 - RUE DES PRÉS SAINT JACQUES

- accès moins central par rapport à la zone à urbaniser qui nécessite donc plus de voirie à créer. Cette rue est en revanche d'un gabarit suffisant et présente un débouché correct sur la rue Jean Bauchez.

• variante retenue pour la phase 2 avec la création d'une connexion entre la rue des Paules et la rue des Prés Saint Jacques utilisées pour desservir les parcelles

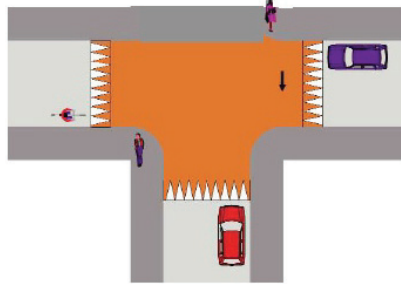
Sécurisation du carrefour rue de Lorry - rue des Paules

Fonctionnement et géométrie

- > Trafics existants compatibles pour un carrefour avec un STOP (< 1500 véhicules)
- > Trafic maximal généré par le nouveau quartier (zone 1AU) : 25 véhicules à l'heure de pointe du soir, soit moins d'un véhicule toutes les 2 minutes
- > Problèmes de sécurité de l'existant liés à la visibilité et aux vitesses pratiquées

Premières pistes de réflexion pour diminuer les vitesses et améliorer la visibilité

- > Aménagement d'un plateau sur l'ensemble du carrefour
- > Aménagement de coussins berlinois
- > Marquage des carrefours
- > Réalisation d'une écluse
- > Réflexion à plus grande échelle pour la définition d'un nouveau plan de circulation de la commune



Solution avec un plateau sur le carrefour



Coussins berlinois en pavés



Aménagements à répéter sur l'ensemble des carrefours rue de Lorry afin de garantir une cohérence d'usage (exemple rue du Général de Gaulle à Plappeville)

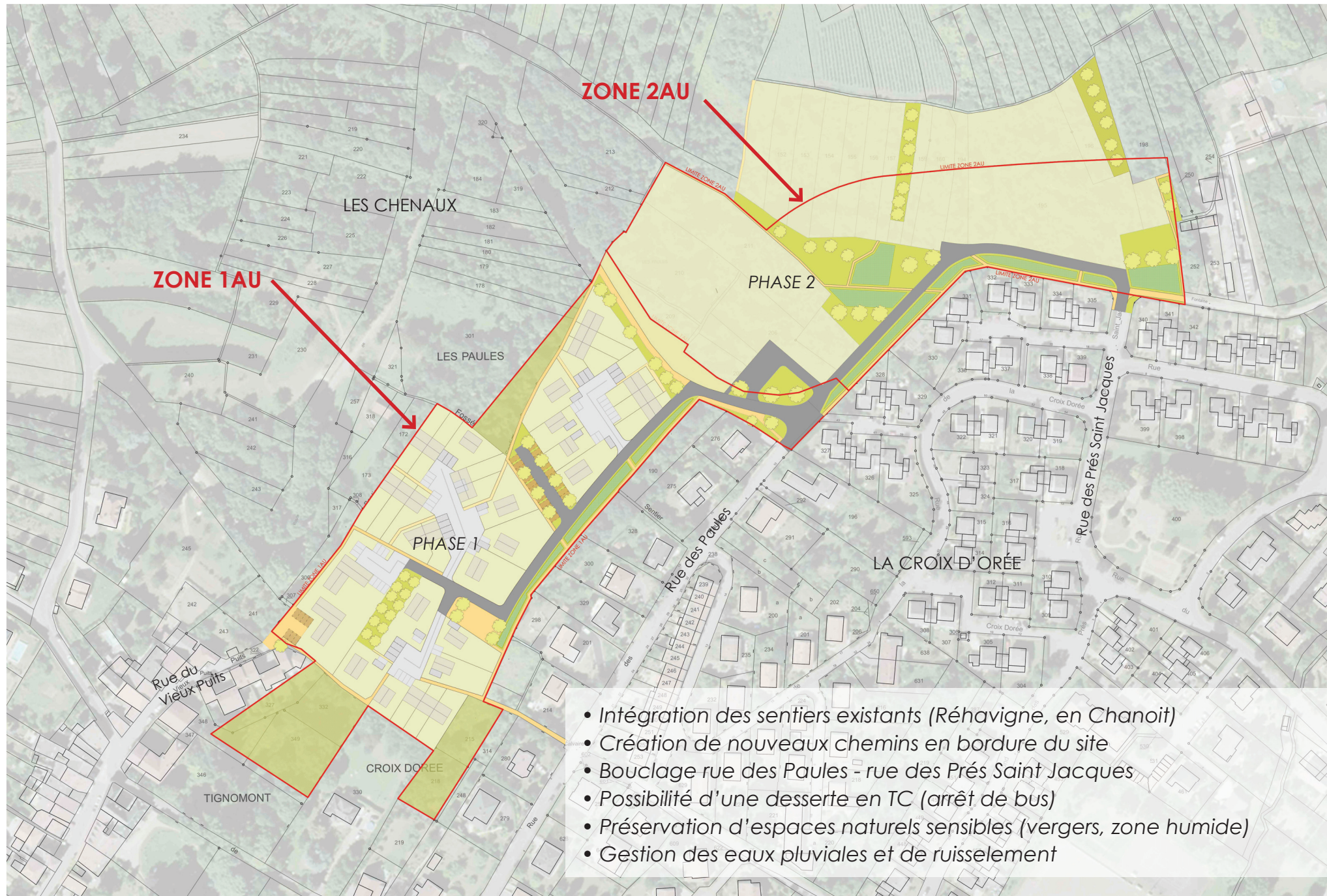


Rétrecissement de chaussée bidirectionnelle
Limiter le croisement entre les deux véhicules pour réduire la vitesse

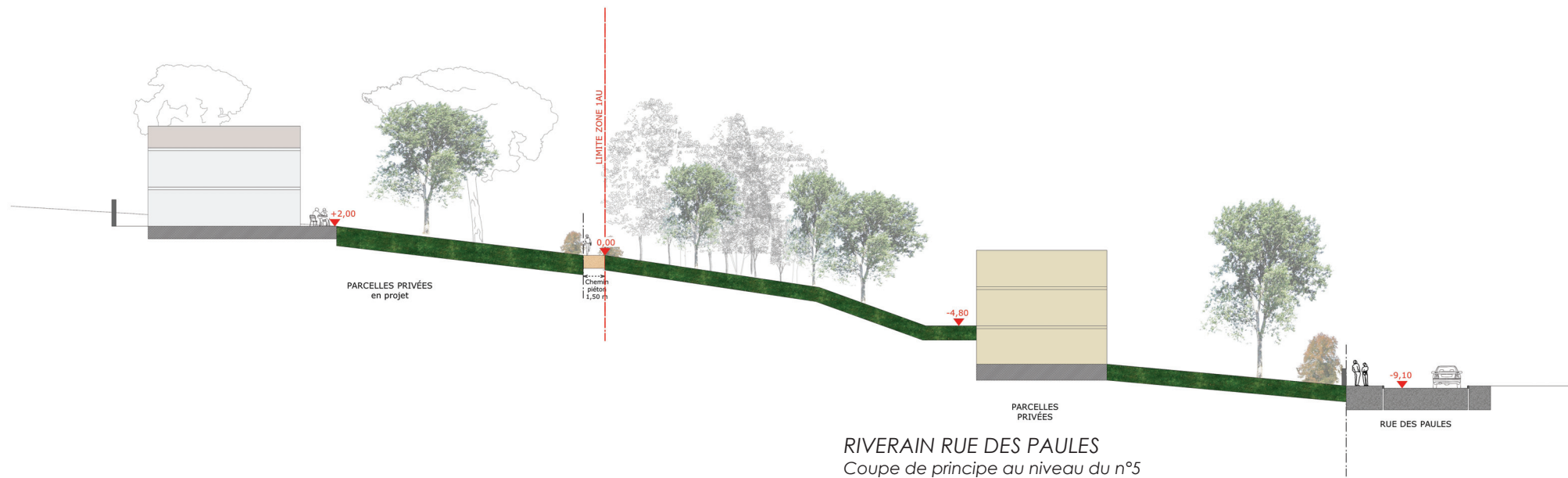
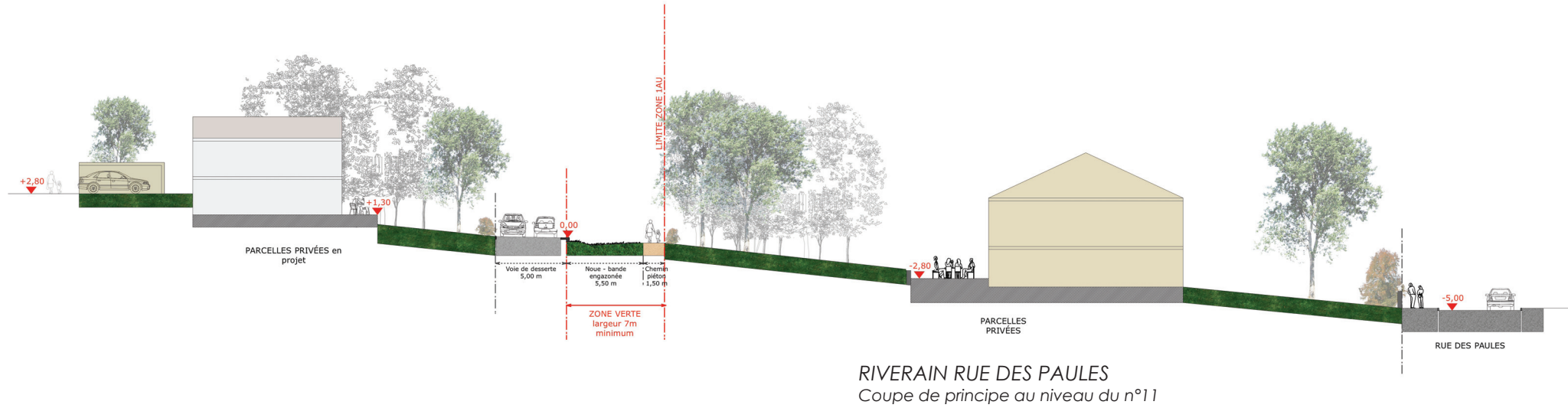
La commune s'engage à

1. Poursuivre les études de l'aménagement du carrefour pour le sécuriser
2. Ne pas réaliser le nouveau quartier sans avoir sécurisé le carrefour

Insertion du projet dans son environnement urbain et paysager

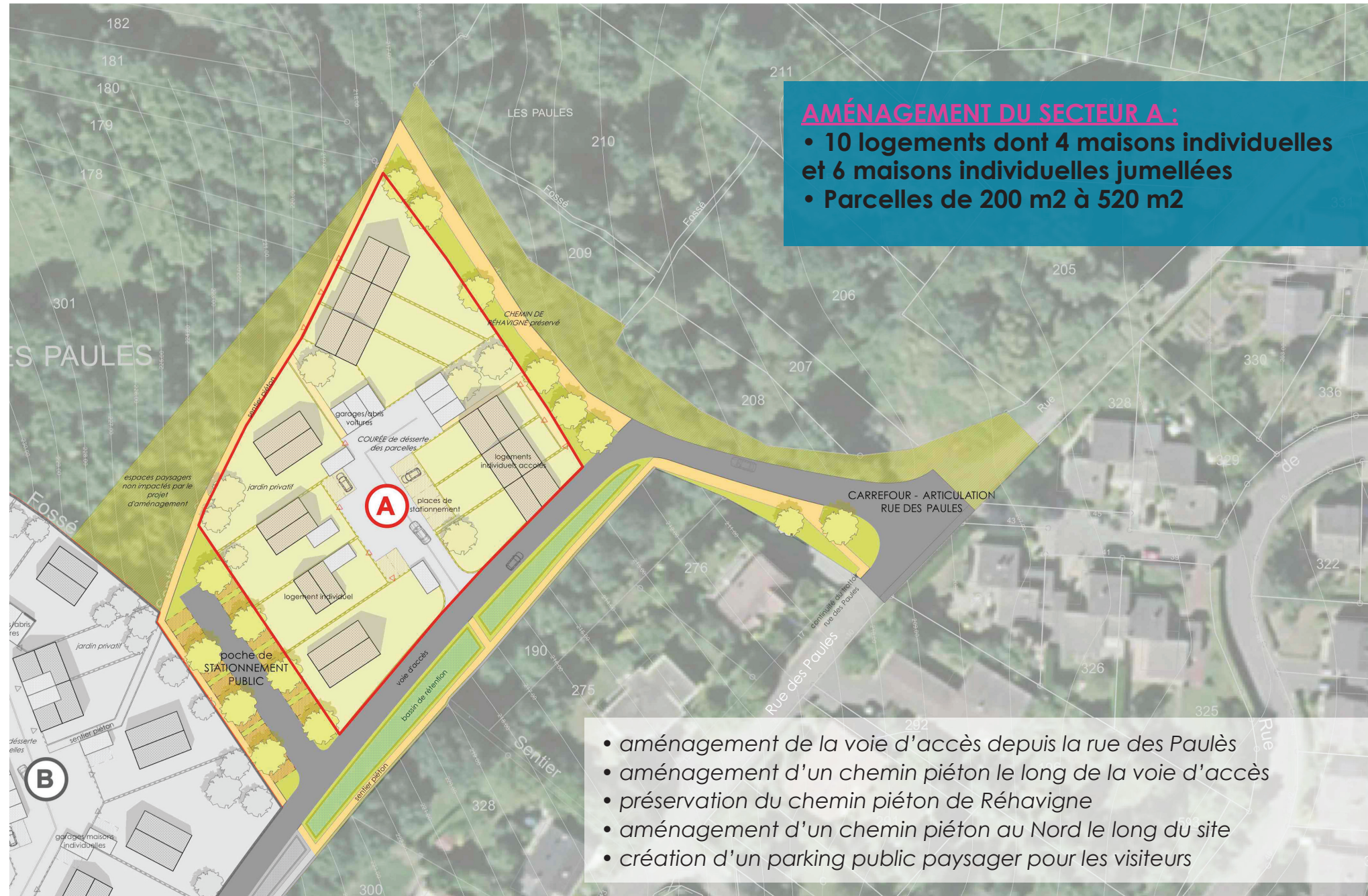


Prise en compte des riverains de la rue des Paules



- Une bande paysagère publique ou des jardins privés en vis-à-vis des parcelles des riverains
- Un sentier piéton bordé par une haie vive ou un murêt en limite des parcelles des riverains
- Des futures constructions en recul de 35 à 45 mètres des façades des habitations de la rue des Paules

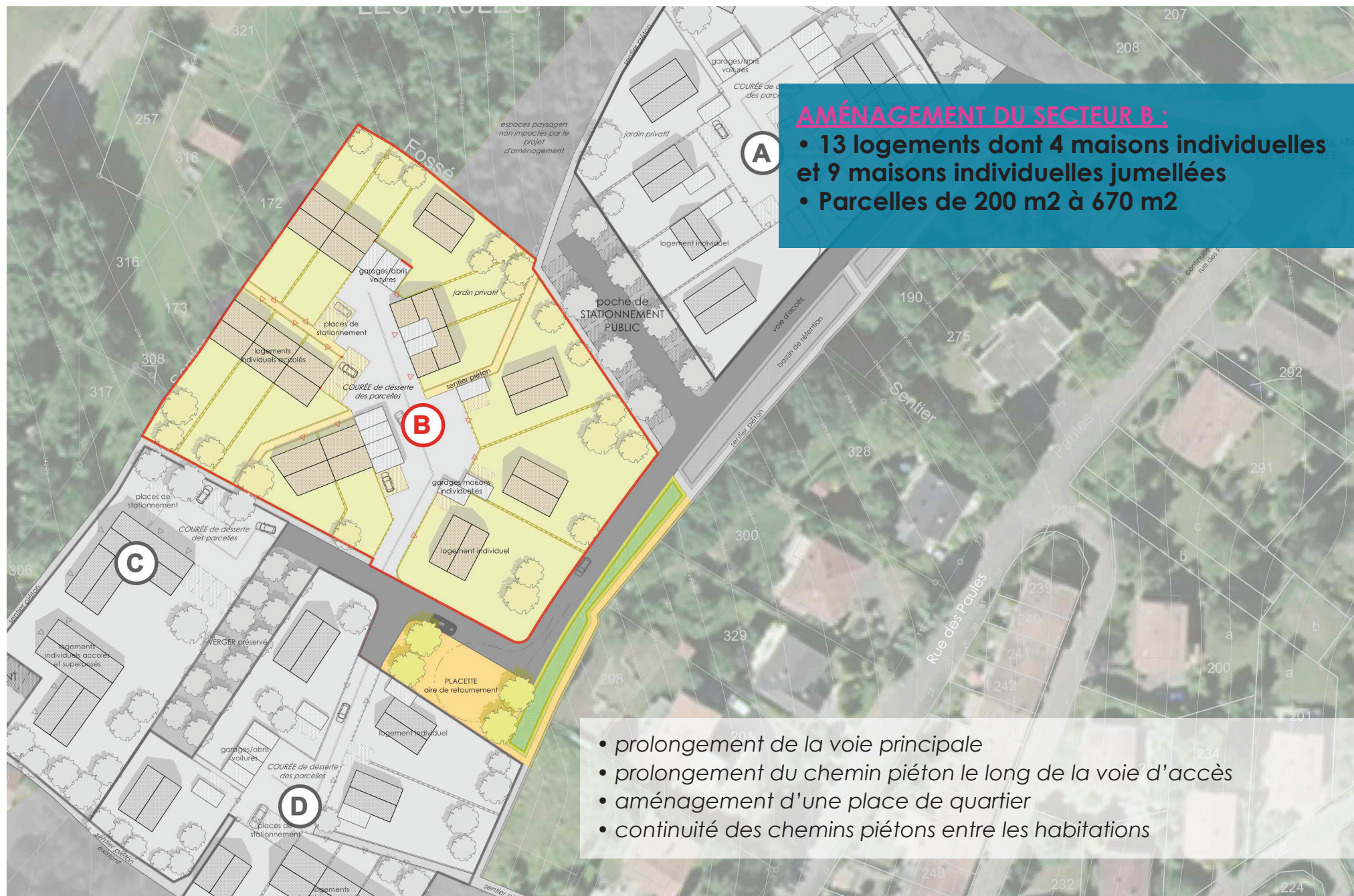
Composition urbaine et paysagère - SECTEUR A



Composition urbaine et paysagère - SECTEUR A



Composition urbaine et paysagère - SECTEUR B

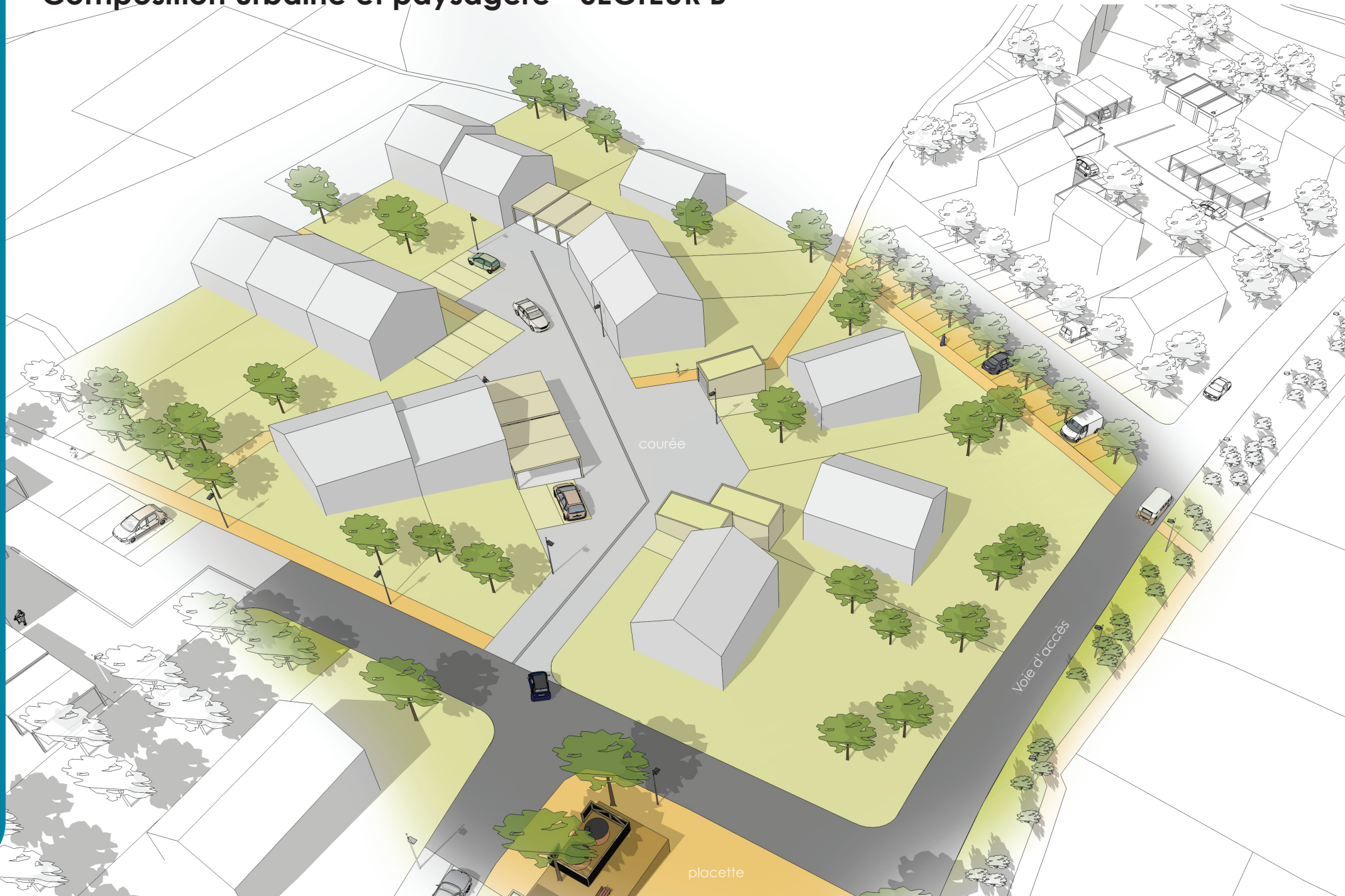


AMÉNAGEMENT DU SECTEUR B :

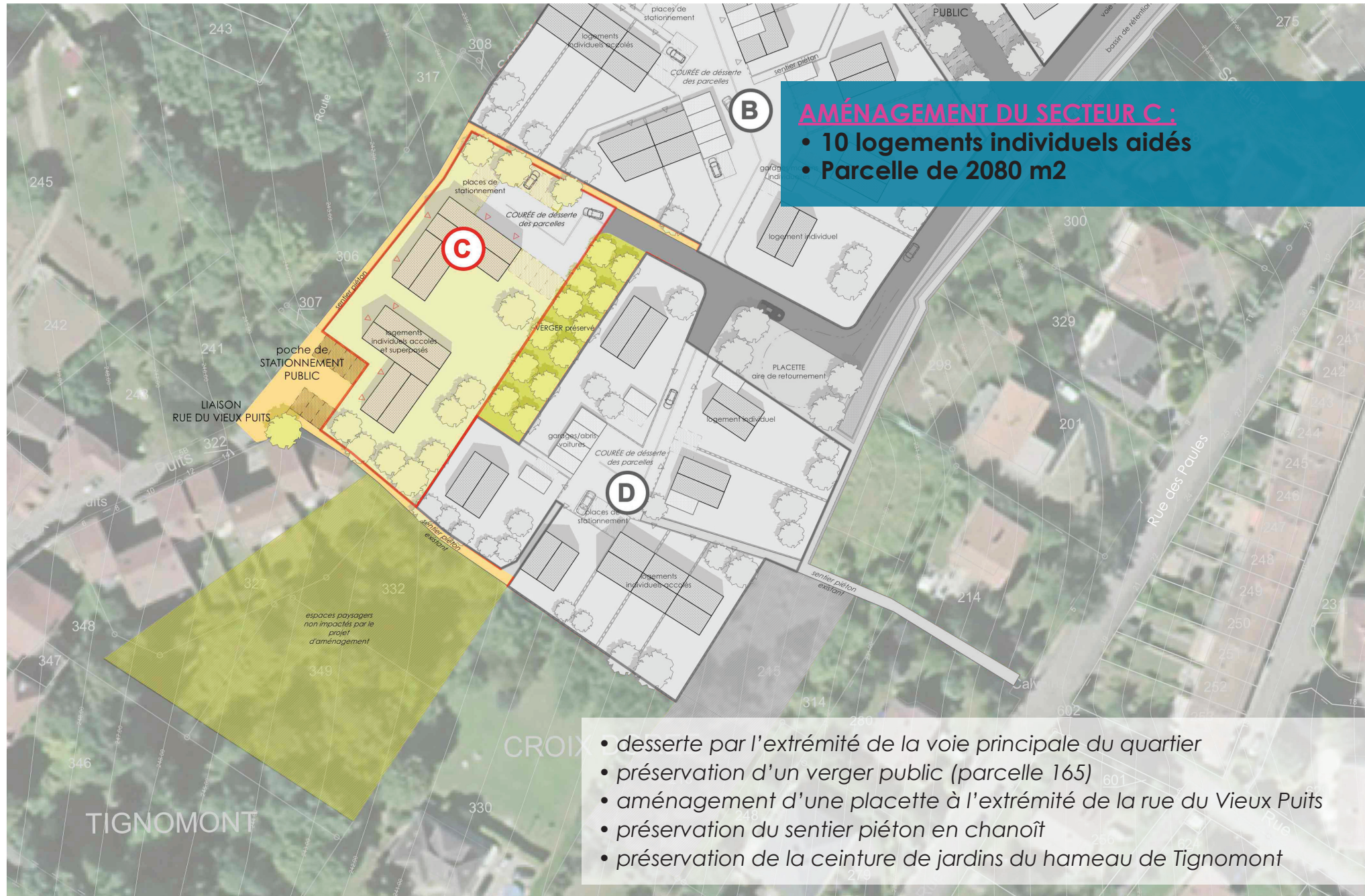
- 13 logements dont 4 maisons individuelles et 9 maisons individuelles jumellées
- Parcelles de 200 m² à 670 m²

- prolongement de la voie principale
- prolongement du chemin piéton le long de la voie d'accès
- aménagement d'une place de quartier
- continuité des chemins piétons entre les habitations

Composition urbaine et paysagère - SECTEUR B



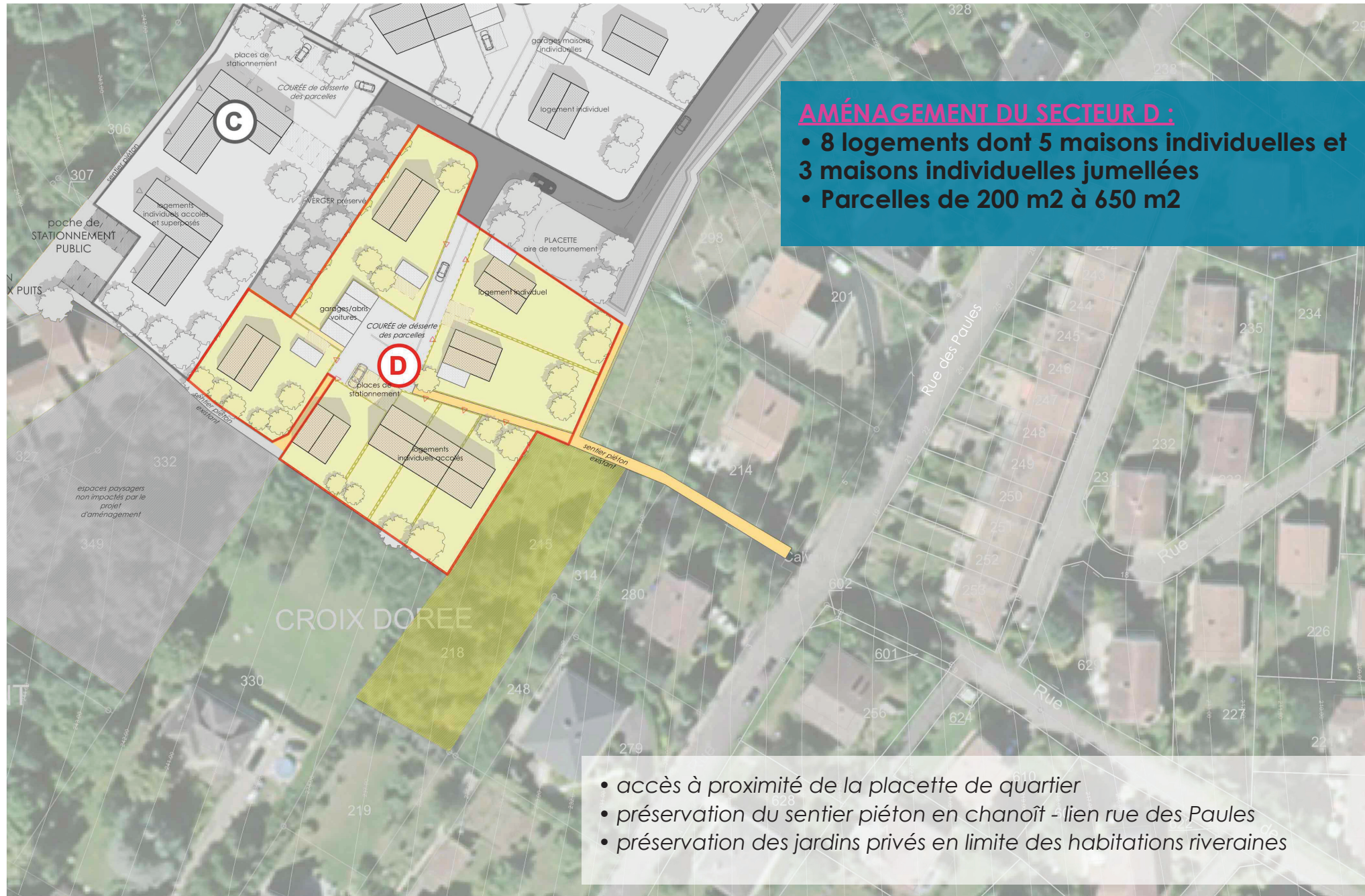
Composition urbaine et paysagère - SECTEUR C



Composition urbaine et paysagère - SECTEUR C



Composition urbaine et paysagère - SECTEUR D



Composition urbaine et paysagère - SECTEUR D



Plan de composition global zone 1AU

BILAN NOUVEAUX LOGEMENTS

SECTEUR A - 10 logements dont :
4 logements individuels
6 logements individuels accolés

SECTEUR B - 13 logements dont :
4 logements individuels
9 logements individuels accolés

SECTEUR C - 10 logements individuels aidés

SECTEUR D - 8 logements dont :
5 logements individuels
3 logements individuels accolés

-> 41 nouveaux logements répartis sur la zone 1AU



Vue axonométrique zone 1AU



Bilan financier de l'opération pour la zone 1AU



Données de départ :

Secteur A

Logements individuels :	4	logements représentant	1 582 m ² terrains
Logements individuels accolés :	6	logements représentant	1 537 m ² terrains

Secteur B

Logements individuels :	4	logements représentant	2 051 m ² terrains
Logements individuels accolés :	9	logements représentant	2 305 m ² terrains

Secteur C

Logements individuels aidés :	10	logements représentant	750 m ² surface de plancher
-------------------------------	----	------------------------	--

Secteur D

Logements individuels :	5	logements représentant	2 328 m ² terrains
Logements individuels accolés :	3	logements représentant	785 m ² terrains

Nombre total logements : 41

Voiries secondaires réalisées par les promoteurs

Dépenses	Montant en € HT
Etudes pré-opérationnelles	90 554
Foncier + frais annexes	683 452
Travaux + raccordements réseaux extérieurs	1 308 750
Honoraires techniques	94 381
Frais divers + aménageur + Frais financiers	378 950

Total Dépenses	2 556 087
-----------------------	------------------

Recettes	Montant en € HT
Cessions logements individuels aidés 10 logements 750 m ² SP à 170 € HT/m ² SP	127 500
Cessions logements individuels accolés 18 maisons accolées 4 627 m ² terrain à 200 € HT/m ² terrain	925 400
Cessions logements individuels 13 maisons individuelles 5 961 m ² terrain à 220 € HT/m ² terrain	1 311 420
Participation de la commune aux équipements publics	191 767

Total Recettes	2 556 087
-----------------------	------------------

Solde	0
--------------	----------

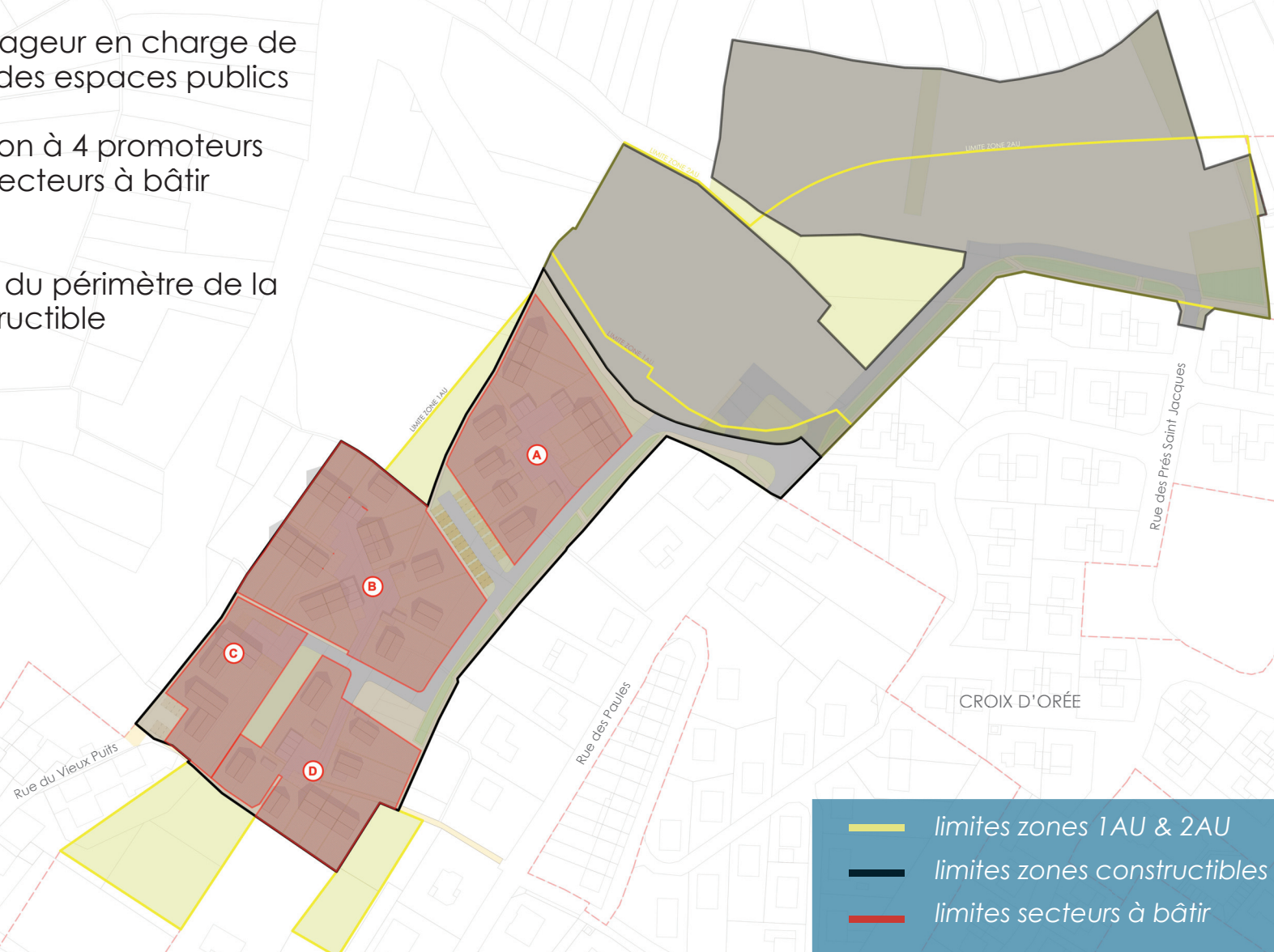
Modalités de réalisation de l'opération

ZONE 1AU :

- Un aménageur en charge de la viabilité des espaces publics
- Concession à 4 promoteurs pour les 4 secteurs à bâtir

ZONE 2AU :

- Evolution du périmètre de la zone constructible



-  limites zones 1AU & 2AU
-  limites zones constructibles
-  limites secteurs à bâtir

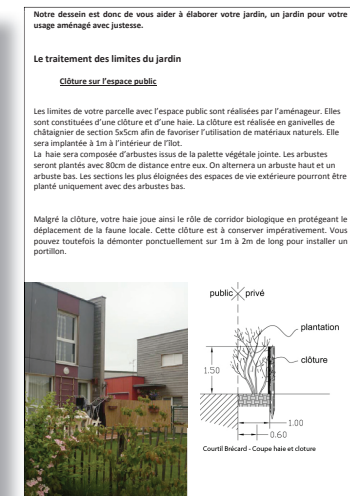
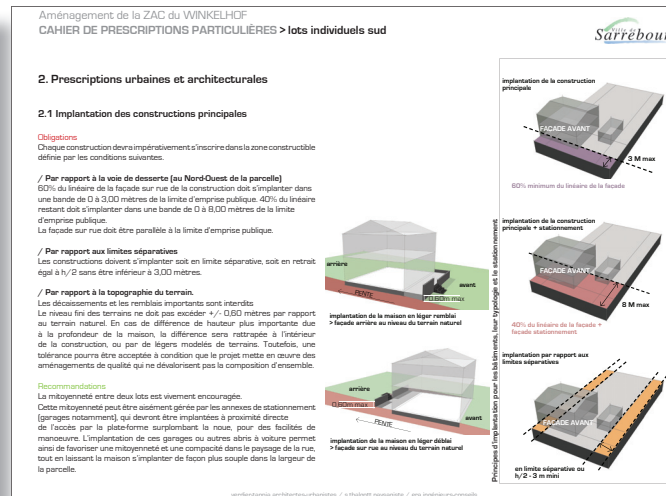
Maintenir l'ambition du plan d'aménagement

Un aménageur pour la maîtrise d'oeuvre des espaces publics et la maîtrise d'oeuvre urbaine

- pour garantir la réalisation des espaces publics primaires et structurants du quartier
- pour garantir la cohérence des aménagements entre les différents secteurs à bâtir et l'espace public

Des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères

- pour définir les possibilités de desserte et d'implantation des futures constructions dans chacun des secteurs à bâtir
- pour préciser les attentes et exigences sur chaque parcelle en terme de volumétrie, de traitement des façades, de traitement des clôtures et des espaces extérieurs, de gestion et d'implantation du stationnement,...



Une procédure innovante à inventer pour chacun des secteurs à bâtir

- Lancement d'un concours pour le recrutement d'un groupe d'études et de travaux promoteur + architecte-paysagiste + ingénieurs
- Proposition d'une esquisse comme base du choix de l'équipe de maîtrise d'oeuvre

Suite du processus

- **Délibération du Conseil Municipal sur l'étude de faisabilité**
- **Délibération du Conseil Municipal pour passer une convention avec l'EPFL**
- **Négociations entre l'EPFL et les propriétaires de terrains**
- **Réflexions sur les évolutions nécessaires sur le PLU**
- **Enquête d'utilité Publique**