

Aménagement zone du Vieux Puits

Compte rendu de la réunion publique du 1^{er} juillet 2015

La réunion a pour objet de présenter l'avancement des études de faisabilité confiées par la commune à la SEBL (Société d'Équipement du Bassin Lorrain) et au cabinet d'urbanisme Verdier de Nancy

Environ 120 personnes étaient présentes

En introduction, le maire rappelle l'intérêt de l'opération à savoir compenser la baisse de la population (baisse de 350 habitants et d'un tiers du nombre d'élèves scolarisés à Plappeville depuis 2000) qui a pour conséquence une baisse des ressources de la commune qui atteindra 100 000€ en 2017.

François Hurson rappelle ensuite les 4 éléments forts de l'étude de faisabilité lancée par la commune :

- un engagement fort de la commune de façon à maîtriser l'opération dans toutes ses dimensions,
- la recherche d'objectifs de qualité pour les aménagements envisagés,
- la nécessité de trouver un équilibre financier,
- la prise en compte des préoccupations de la population.

Ces préoccupations exprimées lors de l'enquête à laquelle une soixantaine de familles a répondu et de la réunion publique du 28 mars peuvent se résumer comme suit :

- le respect de l'identité du village (continuité vis à vis du patrimoine et de l'architecture du village)
- la prise en compte de l'environnement (préservation du cadre paysager et maintien d'espaces verts)
- le respect du milieu hydrologique (limitation des débits rejetés et prise en compte des problèmes d'infiltration d'eau dans les caves)
- le traitement de la question des accès (étroitesse de la rue du Vieux Puits, augmentation du trafic rue des Paules et rue du Général Brion, stationnement, desserte par les transports en commun)
- la limitation des nuisances aux riverains

M Colnat du BE Verdier présente un point d'avancement des études de faisabilité sur la zone du Vieux Puits. (lien à établir avec le diaporama à mettre en ligne)

Les principes généraux de cette présentation à retenir sont les suivants :

- chaque logement disposera d'un accès individualisé et d'un prolongement extérieur avec terrasse et/ou jardin,
- des espaces dits de réserves paysagères seront préservés pour donner un aspect aéré à la zone. Ces espaces seront positionnés en priorité sur le pourtour de la zone pour accroître la tranquillité des riverains.
- Les sentiers existants seront préservés et des anciens sentiers réhabilités.
- Le recueil et l'évacuation des eaux pluviales seront assurés à l'amont par des fossés et à l'aval par une noue plantée.

- Le principe de desserte du village avec voie montante et rues de village sera retenu pour le nouveau quartier. Une rue d'accès principale desservira des voies de desserte secondaires. L'accès de la zone est prévu par la rue des Paules. L'accroissement prévisible de trafic en période de pointe est de l'ordre de 30 véhicules par heure.

Résumé des questions posées et des réponses apportées

Les projections de la population (écart entre les projections du SCOTAM et les chiffres INSEE) sont jugées obsolètes et les 45 logements vacants sur la commune ne militeraient pas pour de nouvelles constructions,

Selon l'INSEE il y a plusieurs scénarios d'évolution démographique, un scénario défavorable de stagnation de la population, un scénario plus crédible avec une augmentation prévisible de la population de l'agglomération de 12 000 habitants d'ici 2030. Le scénario retenu dans le SCOTAM est plus dynamique (accroissement de population de 20 000 habitants). Ce scénario conduit à la construction de 30 000 logements d'ici 2030 (avec une déclinaison correspondante de 150 et 200 logements sur Plappeville). Il faut bien comprendre qu'au-delà de ces débats sur les chiffres, il y a un phénomène (qui se constate nettement sur Plappeville) de baisse du nombre moyen d'habitants par logement qui conduit mécaniquement à la nécessité, quoi qu'il se passe sur le plan démographique, de réaliser 20 000 logements sur l'agglomération d'ici 2030.

Le nombre de logements vacants sur la commune est selon l'INSEE d'une quarantaine en 2012. Ce chiffre s'entend cependant comme étant celui des logements vacants inoccupés. Il comprend donc les logements proposés à la vente ou à la location, les logements déjà vendus en attente d'occupation, les logements en attente de succession qui représentent en volume une bonne moitié de ces 40 logements.

Comment les prescriptions sur les trames bleues-trames vertes émises par le SCOTAM seront elles prises en compte ? L'importance de cette zone verte qui est un réservoir de biodiversité justifie de la conserver ainsi que les vergers. Le nouveau PLU doit prendre en compte l'aspect écologique de la zone.

Les principes d'aménagement prévus pour la zone ont été présentés aux services du SCOTAM (schéma de cohérence territoriale de l'agglomération messine). La présentation n'a pas appelé en séance d'observations majeures de la part de ces services. Il a été convenu que les services du SCOTAM adresseraient à la commune, après examen plus détaillé, d'éventuelles préconisations.

Comment seront préservés les vergers et les arbres remarquables ?

Une visite sur le terrain a été organisée avec un technicien de l'ONF et l'avis qui en ressort est, qu'en dehors de quelques chênes remarquables, la végétation qui est récente n'a pas de caractère particulier d'avenir et qu'il est préférable de procéder à des replantations.

Comment sera prise en compte la question de l'accroissement du trafic, rue des Paules, rue du général Brion et route de Plappeville au Ban St Martin avec la dangerosité actuelle du carrefour rue des Paules/ rue des Plantes. La rue du Vieux Puits sera t'elle raccordée à la zone ?

Il n'est pas prévu de raccordement de la rue du Vieux Puits, étroite et difficile d'accès, à la nouvelle zone. Le cas échéant, si la demande des habitants se confirme, une place de retournement au bout de la rue du Vieux Puits avec un parking de quelques places seront prévus.

Les simulations réalisées par le BE montrent qu'à l'heure de pointe l'accroissement prévisible du trafic rue des Paules sera d'une trentaine de véhicules.

Les problèmes soulevés concernent le carrefour rue des Paules /rue des Plantes (possibilité de créer un plateau surélevé), la rue du Général Brion (nécessité de prévoir des dispositifs pour ralentir la circulation) et le débouché de la route de Plappeville avec l'avenue Henri II au Ban St Martin (étude en cours par le conseil départemental).

Comment sera pris en compte le stationnement ? Les chiffres de prévision de nombre de places de stationnement sont souvent sous-estimés, il faut envisager 2 à 3 véhicules par construction.

Le principe adopté pour le stationnement sera celui d'une place affectée à chaque logement située à proximité immédiate (possibilité de stationnement en souterrain en utilisant la topographie du terrain) et de parkings de stationnement collectifs positionnés judicieusement dans chaque secteur. Le règlement du PLU prévoit la création d'une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface construite.

La zone est-elle affectée par un plan d'exposition aux risques. Des études géotechniques ont-elles été réalisées ? Sont-elles compatibles avec la réalisation de constructions ? Les dispositions constructives seront-elles prises ? La demande est faite de pouvoir disposer des études.

La zone est située en zone blanche du plan d'exposition aux risques (mouvements de terrains) donc dépourvue de risques prévisibles selon les études réalisées par le BRGM.

Comme dans tout le secteur avec une couverture argileuse, des phénomènes de gonflement retrait des argiles sont à prévoir. Des dispositions constructives appropriées existent pour se prémunir de ce type d'aléa. Il appartiendra aux futurs constructeurs de les prendre en compte.

Des études géotechniques préliminaires ont été réalisées par le BE GEOTEC. Elles ont mis en évidence une couverture argileuse classique sur les coteaux de Moselle. L'étude conclut, à ce stade, que la zone peut être considérée comme « normalement constructible » sous réserve de prise en compte du phénomène de gonflement-retrait des argiles. Des préconisations sont également faites sur la mise en œuvre de protection contre les eaux de ruissellement. Les documents correspondants sont consultables en mairie.

Le traitement des riverains paraît inéquitable du fait de la largeur variable des zones de protection prévues, notamment pour les habitants de la rue des Paules. Les terrains non situés à l'intérieur de la zone 1AU seront-ils acquis ?

La question de la répartition des réserves paysagères de protection des habitations existantes sera réexaminée.

Un terrain situé en dehors de la zone 1AU a été inclus par erreur dans la zone. Il sera donc exclu de la zone de projet. De même le sentier communal qui n'est plus utilisé depuis 30 ans sera déplacé.

Quel statut auront les zones affectées à des espaces verts. Pourront-elles être construites un jour ?

Les secteurs affectés à des espaces verts ne seront pas desservis par une voirie. Ils resteront donc inconstructibles.

Quels sont les rôles respectifs de la SEBL, de l'EPFL et du cabinet d'étude Verdier. Comment les aménagements futurs seront ils réalisés le cas échéant ? Qu'en est-il des engagements de ne pas recourir à l'expropriation ?

Le cabinet d'étude Verdier a été mandaté pour réaliser l'étude de l'aménagement de la zone. La SEBL (Société d'Équipement du Bassin Lorrain) joue le rôle d'assistant à maître d'ouvrage de la commune. C'est elle qui a en charge d'établir les bilans financiers prévisionnels de la zone. L'EPFL (Établissement Public Foncier de la Lorraine) sera chargé par convention d'acquérir les terrains pour le compte de la commune. Les procédures correspondantes ne seront pas engagées avant le début de l'année prochaine. La négociation sera privilégiée pour l'acquisition des terrains. La procédure d'expropriation ne sera enclenchée qu'en dernier recours. Au bout du compte, c'est la commune qui reste maître des décisions finales.

Les études présentées restent générales et manquent de précisions. Des informations plus précises manquent sur les différents projets étudiés, la densité en logement de l'opération (rappel de l'engagement sur une quarantaine de logements) et sur leur implantation.

Compte tenu de leur complexité, les études n'ont pas avancé aussi vite que prévu. La commune a souhaité malgré tout maintenir le principe de la 2^{ème} réunion publique prévue et de présenter les études à leur stade d'avancement actuel. Le respect des différentes composantes du projet que sont, la qualité des aménagements, une densité en logements acceptable, la réalisation de logements aidés et la nécessité d'un équilibre financier conduisent à des ajustements successifs du projet. Les études vont se poursuivre dans les 3 mois qui viennent.

Quel est le phasage prévu pour la réalisation de la zone 2AU ?

L'étude de faisabilité intègre la zone 2AU prévue au PLU. L'urbanisation de cette zone n'est pas prévue à court terme, elle nécessite de toutes les façons une révision du PLU. Il était cependant nécessaire d'étudier la cohérence entre l'aménagement des 2 zones. Cette étude prévoit par ailleurs la réalisation d'un accès par la rue des Prés St Jacques qui permettrait un autre débouché pour la future zone d'habitat. Le phasage de ces aménagements reste à déterminer

Quelles sont les procédures prévues ?

L'aménagement de la zone 1AU prévue au PLU nécessite une modification du PLU avec enquête publique pour mise en conformité de l'orientation d'aménagement prévue au PLU avec le plan d'aménagement de zone qui sera arrêté.

L'aménagement de la zone 2AU nécessite une révision du PLU, à la fois pour transformer la zone 2AU en zone 1AU et pour permettre l'extension limitée de cette zone sur des terrains

classée en zone N. En contre partie l'extension de la zone 2AU prévue au PLU le long de la rue de la Bonne Fontaine sera abandonnée.

La procédure d'urbanisme adoptée sera, selon toute probabilité, celle du permis d'aménager. L'aménagement ultérieur de la zone sera confié à un aménageur suite à un appel d'offres. Cet aménageur aura pour rôle, dans le strict respect de cahiers des charges établis par la commune, de financer l'opération, de réaliser les viabilités et de commercialiser les terrains, soit auprès de propriétaires privés pour les parcelles à bâtir, soit auprès de promoteurs institutionnels pour les opérations groupées.

Le bilan financier de l'opération sera t'il présenté ? Comment seront assurées les dépenses d'entretien ultérieures ? La demande est faite de communiquer ces chiffres.

L'établissement du bilan financier de l'opération sera établi par la SEBL.

Il comprend en recettes la vente des terrains à bâtir et en dépenses l'acquisition des terrains, les frais d'études et de rémunération des intervenants, les dépenses de mise en viabilité de la zone ainsi que les frais financiers correspondants aux avances de fonds nécessaires.

La question des frais d'entretien ultérieurs n'a pas été tranchée. Pour les voiries de desserte, 2 options sont possibles : une option de remise de ces voiries par la commune qui en assurera l'entretien ultérieur, une option prise en charge par les copropriétés à créer à n'occasion des différentes opérations immobilières.

Une réunion d'information sera programmée à l'automne en fonction de l'avancement des études.

F Hurson rappelle qu'il est disponible ainsi que les membres de la commission d'urbanisme pour informer les habitants qui le souhaitent de l'avancement du projet.

Le 17 juillet 2015