

## Aménagement de la zone du Vieux Puits

### Compte rendu de la réunion publique du 4/11/2015

#### **Mot d'accueil du maire**

Le maire remercie les participants et se félicite de la concertation qui a été menée sur le projet. Il remercie tous ceux qui ont travaillé à faire évoluer le projet depuis la dernière réunion publique.

#### **Présentation du contexte (F Hurson)**

F Hurson remercie les membres de la commission d'urbanisme, du conseil municipal et des prestataires pour leur implication et le travail réalisé.

L'étude de faisabilité est un point d'étape d'un projet qui sera encore long.

Suite à la réunion du 1<sup>er</sup> juillet, un certain nombre de modifications ont été apportées au projet :

- suppression des logements intermédiaires : le programme est maintenant constitué de 41 logements répartis en 10 logements en locatif aidé et 31 logements individuels dont la moitié de logements accolés sur des petites parcelles permettant d'offrir des produits à des budgets accessibles à des primo-accédants.
- Réduction de la surface construite à 2ha permettant d'augmenter la surface de la ceinture verte autour de la zone.

Sur la question des accès, Il existe 4 possibilités :

- L'accès par la rue du Vieux puits n'est pas retenu compte tenu de l'exiguïté de la rue,
- L'accès par la route de Lorry via le chemin de guerre n'est pas retenu car trop coûteux par rapport aux fonctionnalités offertes.
- L'accès par la rue des Paules qui pose actuellement des problèmes de visibilité au carrefour avec la rue des Plantes,
- La liaison vers les Près St Jacques

Ces points sont à l'étude compte tenu des incidences financières : la question n'est pas encore tranchée, une réponse sera donnée d'ici début 2016

#### **Présentation du projet**

##### **Traitement du carrefour rue des Paules/route de Lorry (M Cagnat BE ERA)**

Ce carrefour pose 2 problèmes, celui de la vitesse et de la visibilité.

Pour limiter la vitesse, il existe plusieurs possibilités :

- L'aménagement d'un plateau surélevé : il s'agit d'une solution compliquée à mettre en œuvre compte tenu de la pente.
- L'implantation de coussins berlinois : idem
- Le marquage du carrefour (comme sur la rue du général de Gaulle)

- Un aménagement de type écluse qui vise à réduire la largeur de la rue à une seule voie sur une soixantaine de mètres au droit du carrefour en instaurant un sens de circulation prioritaire.
- La mise en sens unique de la rue de Lorry qui implique une refonte du plan de circulation du secteur.

### **Présentation du projet d'aménagement (M Colnat cabinet Verdier)**

Les axes de travail ont porté sur l'aménagement des sentiers, la préservation des cheminements, la gestion des vis à vis entre constructions existantes, la préservation des vergers entretenus, la gestion des eaux de ruissellement.

La distance entre les façades des maisons existantes de la rue des Paules et des nouvelles constructions sera de plus de 30m.

Le site a été découpé en 4 secteurs avec des typographies différentes des logements.

- secteur A : 10 maisons (2x3 maisons jumelées et 4 maisons individuelles), surface des terrains entre 200 et 500m<sup>2</sup>, 2 stationnements par maison, une impasse d'accès dans l'esprit «cour». Entre les secteurs A et B sera réalisée une poche de stationnement public pour la gestion du stationnement supplémentaire.
- secteur B : nécessité de gérer la pente, et de caler la voie au plus près des lignes de niveau : 13 maisons (4 maisons individuelles et 3x2 maisons jumelées). La surface des terrains varie entre 200 et 670m<sup>2</sup>. Une placette de quartier sépare ce secteur du secteur D.
- secteur C : 10 logements en locatif aidé correspondant à 2000m<sup>2</sup> de surface totale de plancher. Ce secteur inclut un verger existant préservé en espace public.
- secteur D : 8 logements (5 maisons individuelles et 3 maisons jumelées) avec une surface de terrain comprise entre 200 et 650m<sup>2</sup>.

### **Présentation du bilan financier (M Paymal SEBL)**

Les modalités de réalisation sont les suivantes

- Intervention d'un aménageur chargé de la viabilité des espaces publics
- Concession des 4 secteurs à bâtir à 4 promoteurs dans le respect d'un cahier des charges sur les espaces publics, l'architecture et le traitement paysager.

Le bilan financier est équilibré en tenant compte d'un apport de la commune de 150 000€.

**En conclusion de la présentation** F Hurson rappelle les 3 volontés de la commune :

- la maîtrise de la qualité des aménagements et des constructions.
- la maîtrise du travail de l'aménageur par la commune.
- la transparence financière de l'opération.

L'étude de faisabilité sera soumise au conseil municipal d'ici fin 2015/début 2016, ainsi qu'une convention mandatant l'EPFL (Etablissement Public Foncier de la Lorraine) pour l'acquisition des terrains en 2016

Le PLU devra être révisé pour permettre sa mise en conformité avec le projet, Une enquête publique sera lancée en 2016 permettant d'affirmer l'intérêt général de l'opération et de saisir le juge en cas de désaccord sur les prix d'acquisition des terrains.

## Questions

### Participation de la commune 150 000€

La participation correspond :

- pour 50 000€ à la desserte incendie de la rue de Tignomont
- pour 100 000€ au financement de l'étude de faisabilité qui garantit la qualité du projet et constitue un investissement dans le patrimoine de la commune. Ce financement est déjà budgété.

### Les travaux sur le carrefour rue des Paules/route de Lorry sont ils compris dans le prix ?

Il s'agit d'un problème déjà existant qui devra être traité indépendamment

### Débouché sur les Prés St Jacques :

Une étude de liaison est en cours et aucune décision n'est encore prise compte tenu des incidences financières.

### Comment sont estimés les flux de circulation annoncés de 25 véhicules /h ?

Le calcul est établi par des simulations basées sur des chiffres de trafic mesurés sur des zones de construction similaires (document CERTU).

### Débouché sur les Prés St Jacques : Les jardins sont très petits, la route d'accès va être très proche des maisons

Ce problème fait partie des réflexions en cours. Une hypothèse consiste à décaler la route de quelques mètres par rapport aux emprises actuelles.

### Comment sera réalisé l'accès au chantier.

Cette question est à l'étude, mais il est certain qu'il ne pourra être réalisé via la rue des Paules compte tenu de l'exigüité du carrefour.

### L'étude de circulation doit faire partie intégrante de l'étude de faisabilité

Confirmation est donnée que cette étude sera une des données de l'étude de faisabilité.

### L'augmentation du nombre d'habitants dans l'aire du ScoT est surestimée. Que se passera t'il dans 10 ans quand les enfants seront partis ?

Le nombre de nouveaux logements proposé par ce projet ne représente que le quart des préconisations du SCOT pour Plappeville.

Par ailleurs, il ne faut pas confondre le manque d'attractivité de la Lorraine avec celle de Plappeville. De plus, le projet propose une solution au problème de stationnement de la rue du Vieux Puits.

### Etant nouvel habitant dans Plappeville, j'ai fait ce choix car on est entouré de verdure.

Est ce le rôle d'une petite commune comme Plappeville de construire en grignotant sur des espaces naturels, il y aura des centaines d'arbres abattus, sans compensation avec perte de la biodiversité.

Comment seront réalisées les modifications du PLU concernant les zones «vert foncé» sur le plan ? Est ce que la commune garanti la préservation de ces zones ?

Concernant, la présence des arbres, une visite a été réalisée avec un technicien de l'ONF qui indique que la zone est composée d'une forêt primaire qui ne présente pas d'intérêt sylvicole remarquable..

Les zones identifiées en «vert foncé» seront classées non constructibles selon des modalités qui restent à définir sur le plan juridique.

Pourquoi construire en haut du village : les habitants consommeront plus d'essence car le travail ne se trouve pas là.

Ces 2 zones 1AU et 2AU constituent les dernières zones à urbaniser en dehors de celles très limitées situées à l'intérieur de la zone urbanisée.

Combien d'enfants, ce lotissement peut il attirer. Y-aura t'il des logements prévus pour les seniors ?

Un effort sera fait pour attirer des jeunes familles, notamment en offrant des maisons accolées sur de petites parcelles à des coûts raisonnables. Le site en pente n'est pas propice pour des logements seniors. De tels logements ne trouvent pas preneur à Lorry.

Comment assurer la qualité du projet des entrepreneurs ?

Il y aura des règles préétablies. Les promoteurs seront choisis à partir d'une esquisse du projet. C'est la commune qui jugera les projets. Un suivi sera assuré par un cabinet de maîtrise d'œuvre mandaté par la commune pour vérifier la conformité avec les règles définies dans le cahier des charges de l'opération.

Quelle sera l'architecture pour les maisons ?

Le travail d'établissement du cahier des charges architectural est en cours. Il existera une homogénéité au sein d'un même secteur : traitement des façades, clôtures, ouvertures

Les acquisitions sont elles engagées ?

Les acquisitions seront confiées à l'EPFL et démarreront au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2016.

Quel est le cadre juridique sur une personne refuse de vendre.

Priorité sera donnée à la négociation Il y aura une enquête publique qui permettra, le cas échéant de saisir le juge en cas de contestation sur les prix.

Combien y-a-t'il de propriétaires actuellement ?

Une quarantaine environ

Dans le bilan financier, comment est évalué le coût des acquisitions foncières ? En effet le chiffre proposé semble peu important.

l'EPFL n'a pas encore estimé les terrains. Le chiffre présenté correspond à une hypothèse raisonnable.

**En conclusion**, F Hurson s'engage à présenter début 2016 les résultats de l'étude de circulation.

Pour la poursuite de l'opération, des modalités de concertation appropriées seront mises en place.