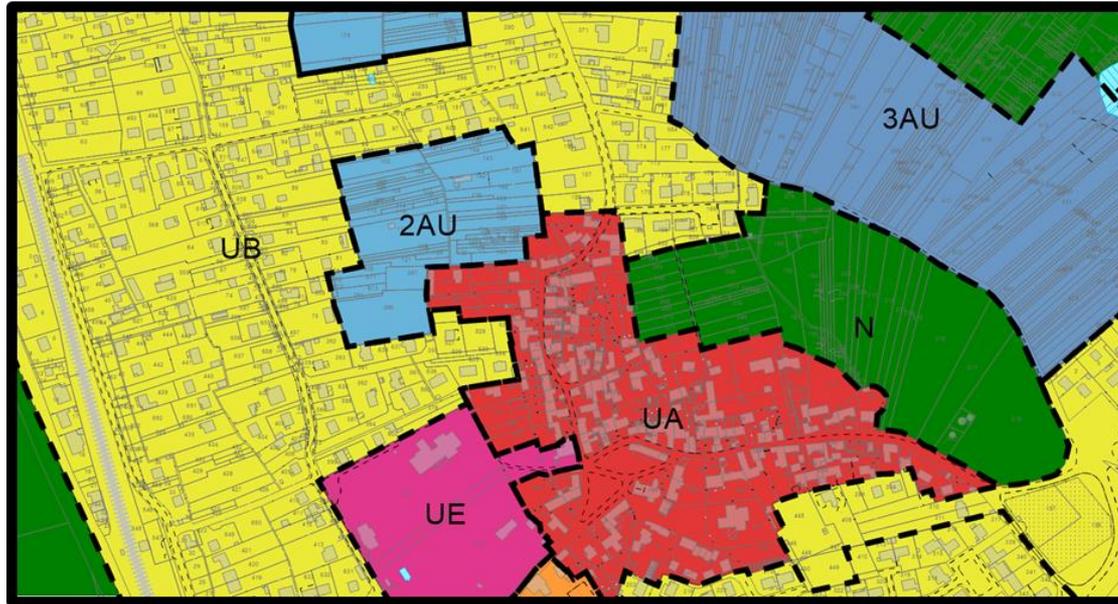


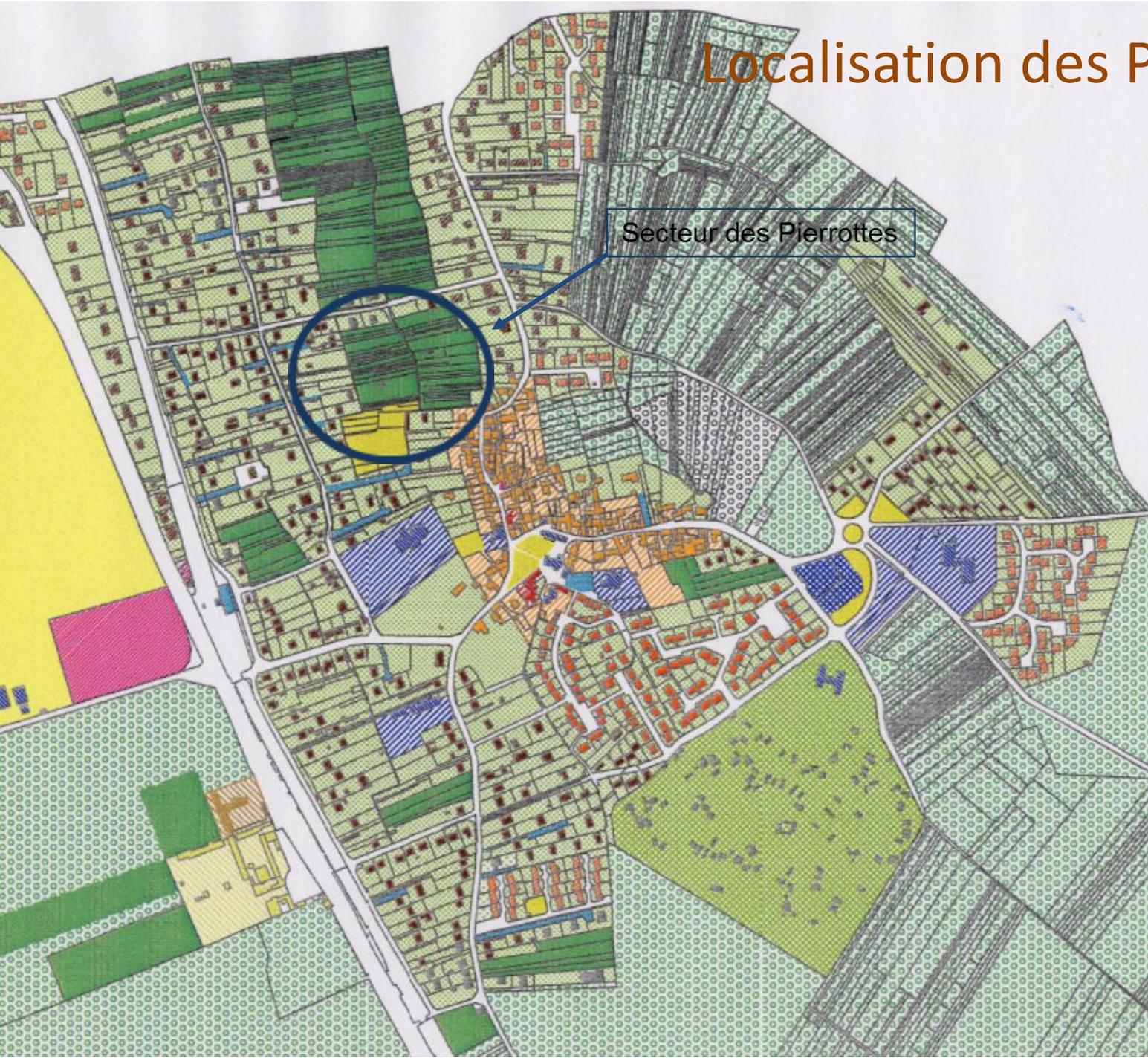
OPERATION PIERROTTE A LIVRY-SUR-SEINE



Réunion publique – 14 avril 2016

1. Rappel du contexte

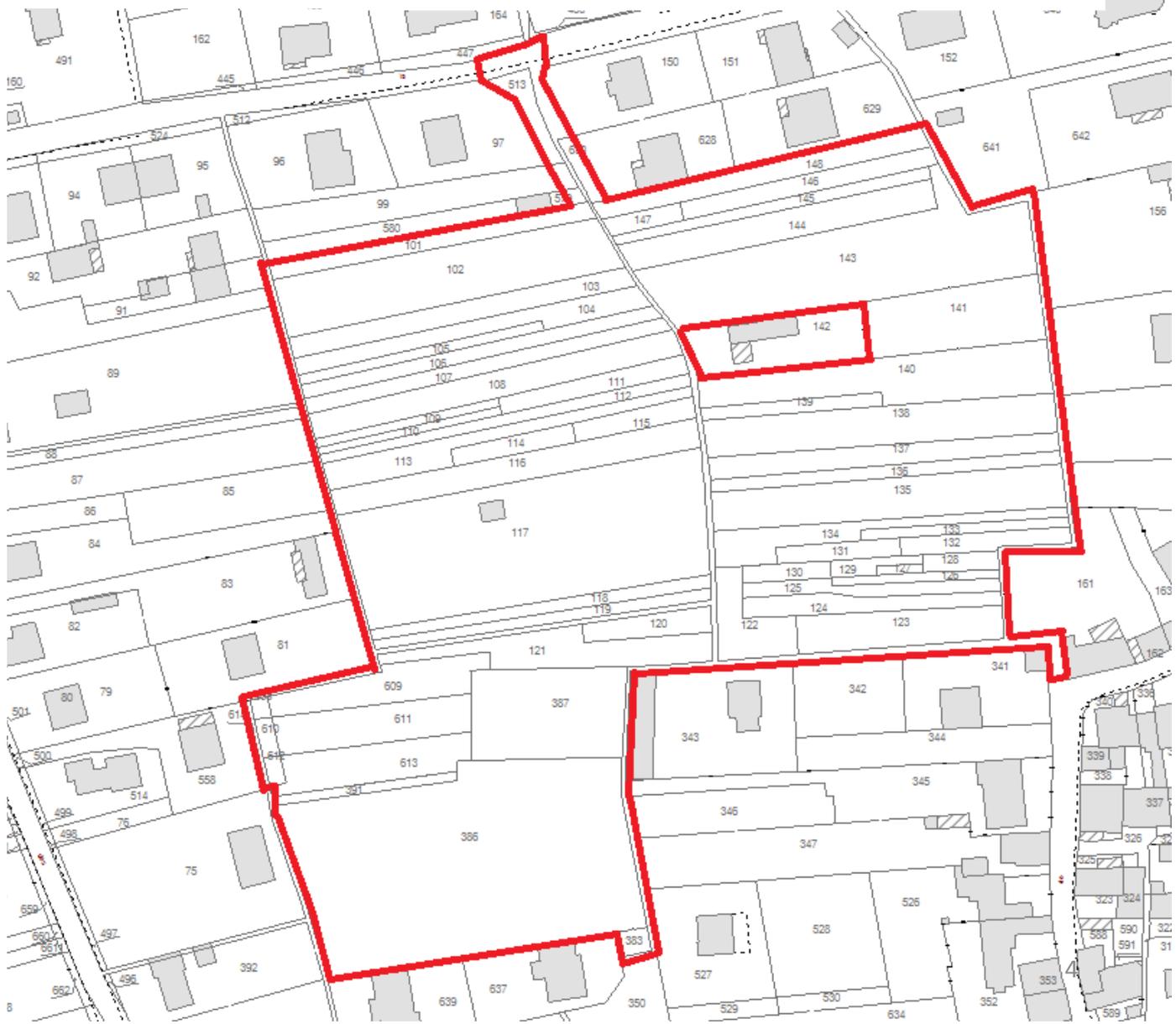
Localisation des Pierrottes



Le périmètre de l'opération des Pierrottes

Le périmètre correspond quasi-exclusivement à l'ensemble des parcelles cadastrales intégrées à la zone 2AU des Pierrottes, (du Plan Local d'Urbanisme approuvé de la commune de Livry-sur-Seine).

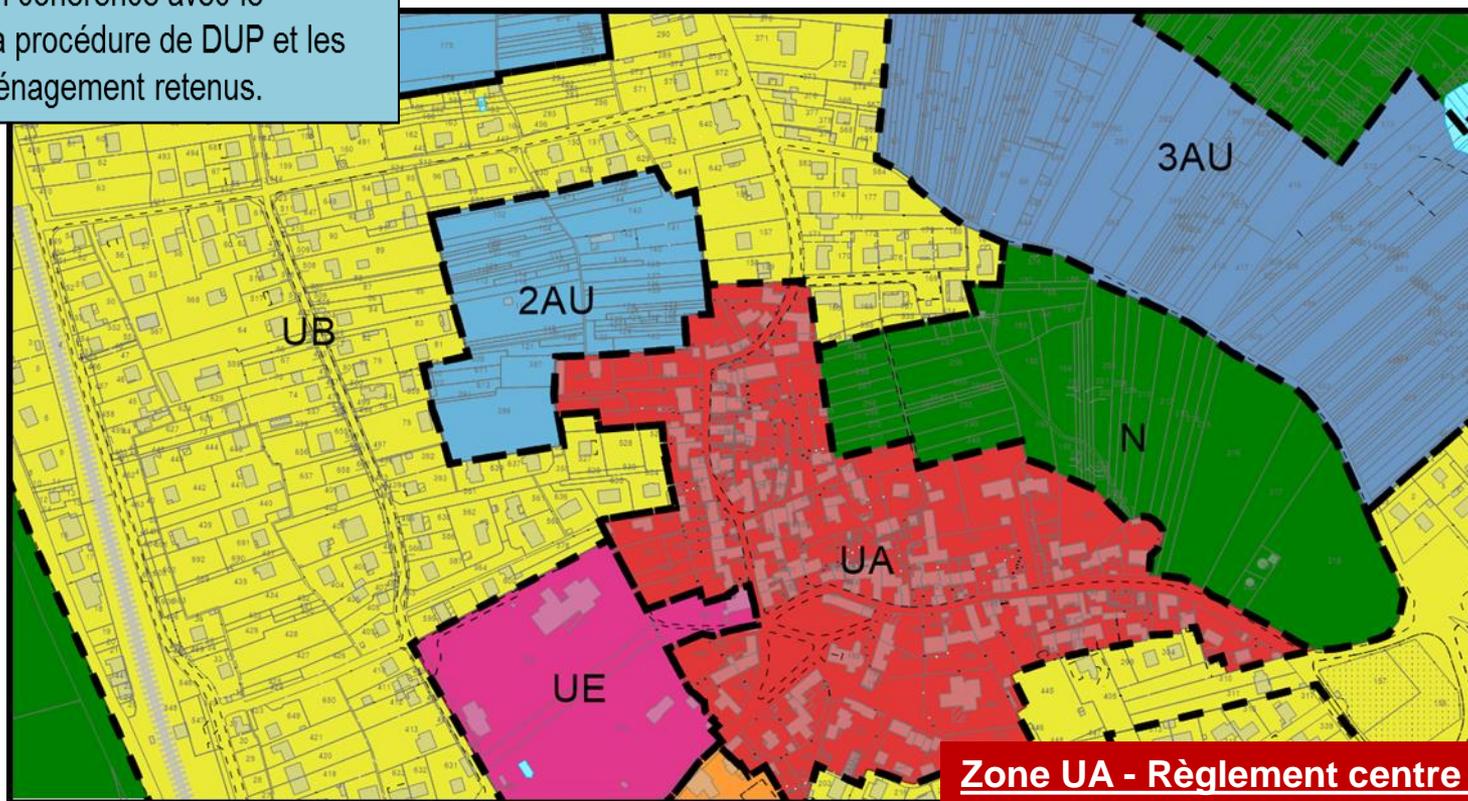
NB : Il faut ajouter des parties de parcelles permettant l'accès au site et retirer la parcelle bâtie AC 142.



Un règlement de constructibilité pour les Pierrottes

2AU - Zone à urbaniser

Une modification du PLU est obligatoire.
Elle doit être en cohérence avec le
calendrier de la procédure de DUP et les
principes d'aménagement retenus.



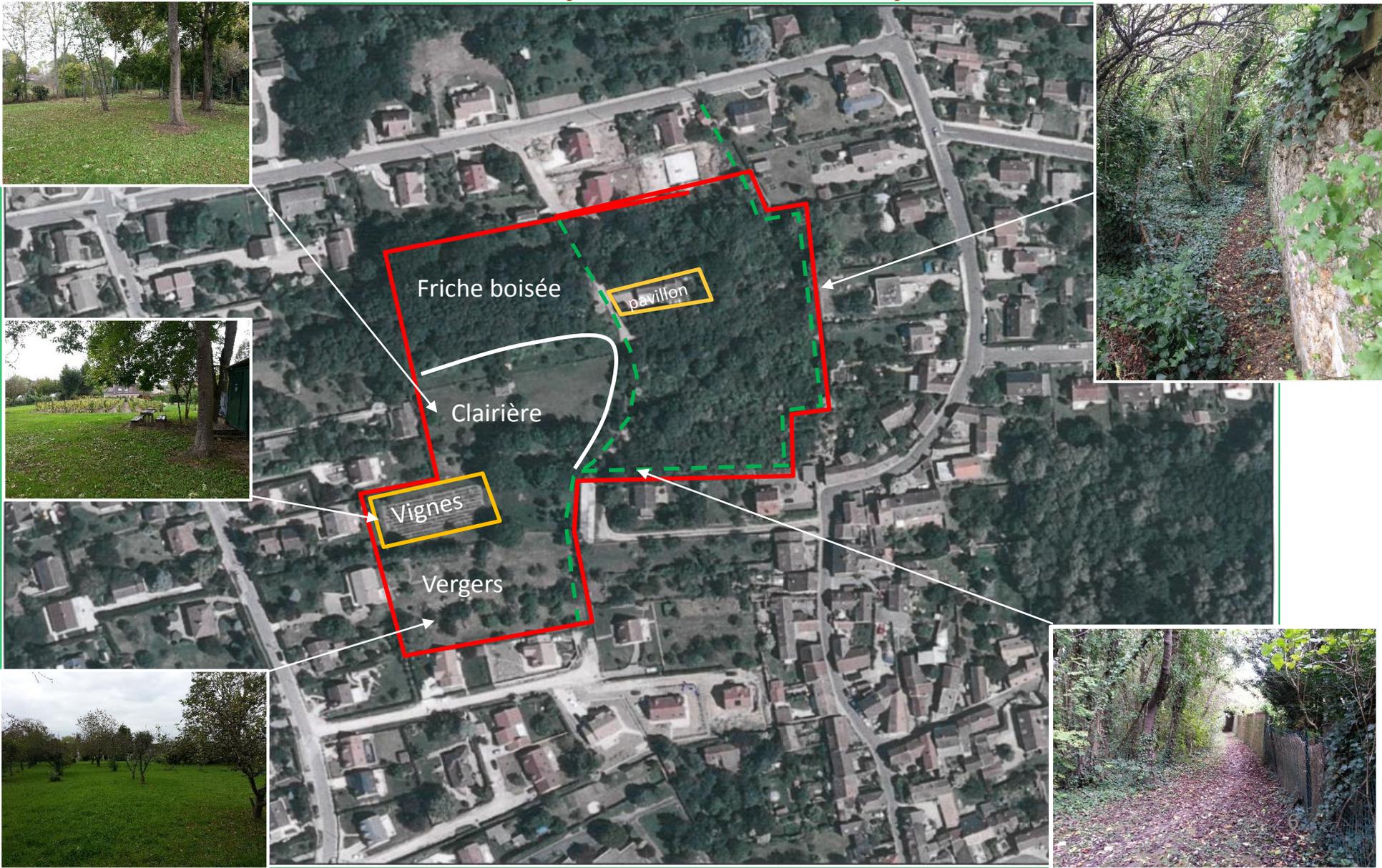
Zone UA - Règlement centre ancien rural

- L'emprise au sol des constructions est de 50% maximum.
- La hauteur à légout du toit est à 9m maximum.
- Critères architecturaux stricts

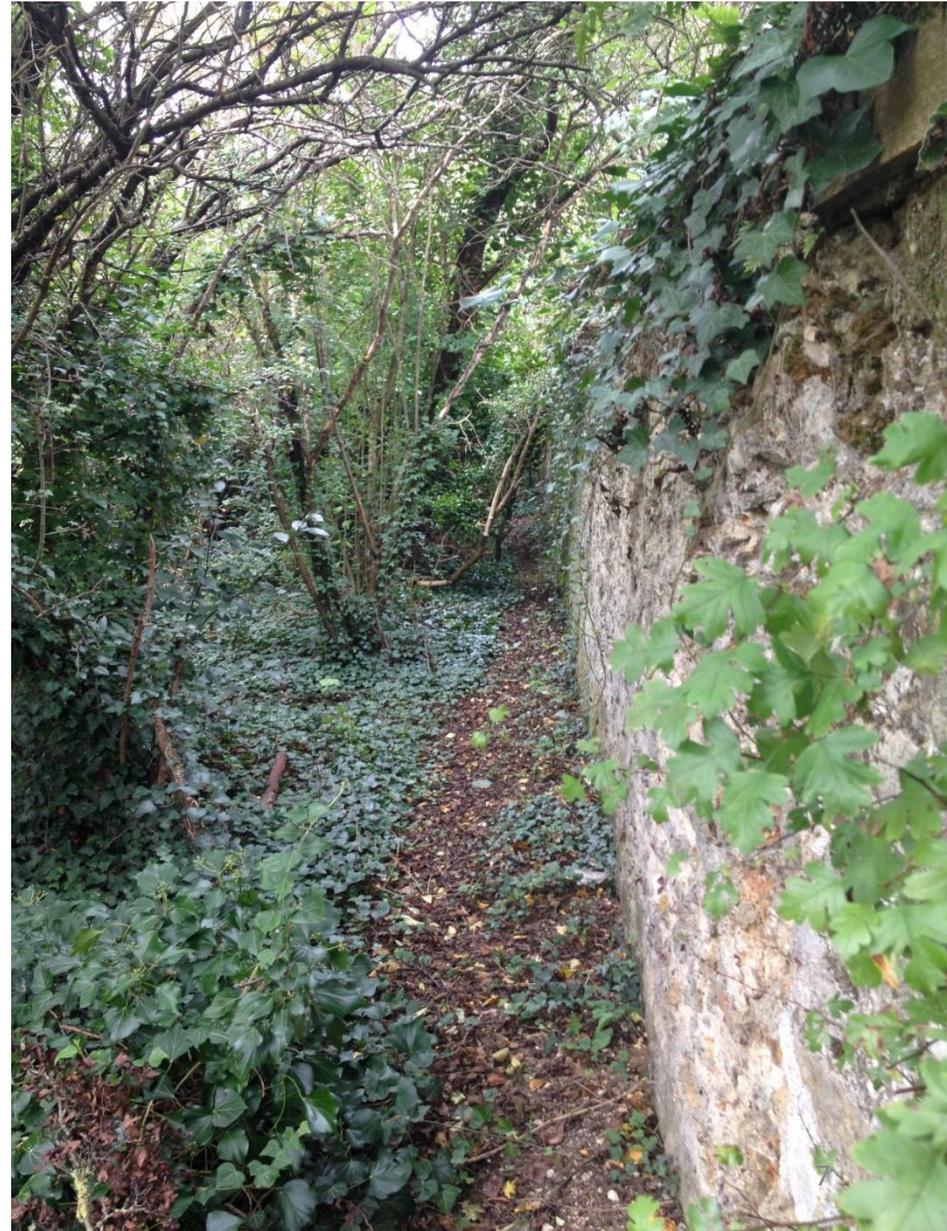
Zone UB : Règlement pour pavillonnaire diffus

L'emprise au sol des constructions est de 30% maximum
La hauteur à l'égout du toit est à 6m maximum
Les toits doivent être à plusieurs pentes

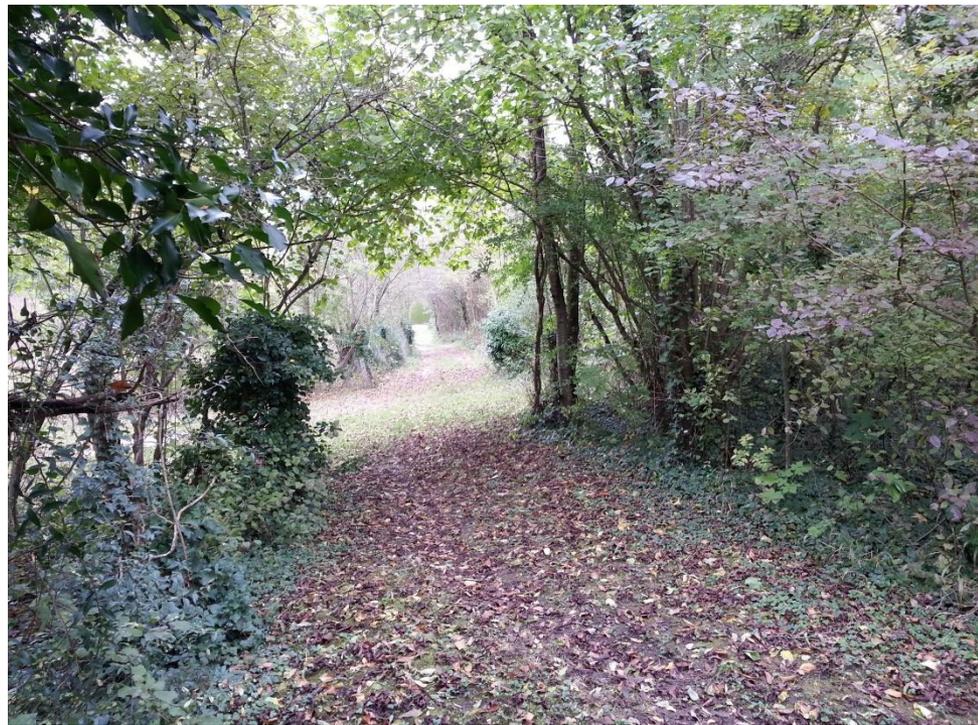
Une friche à proximité immédiate des écoles, du centre-ville et des moyens de transports



Des parcelles privées peu ou pas entretenues



Une mise en valeur et
une protection
indispensable d'une
partie existante du
patrimoine naturel

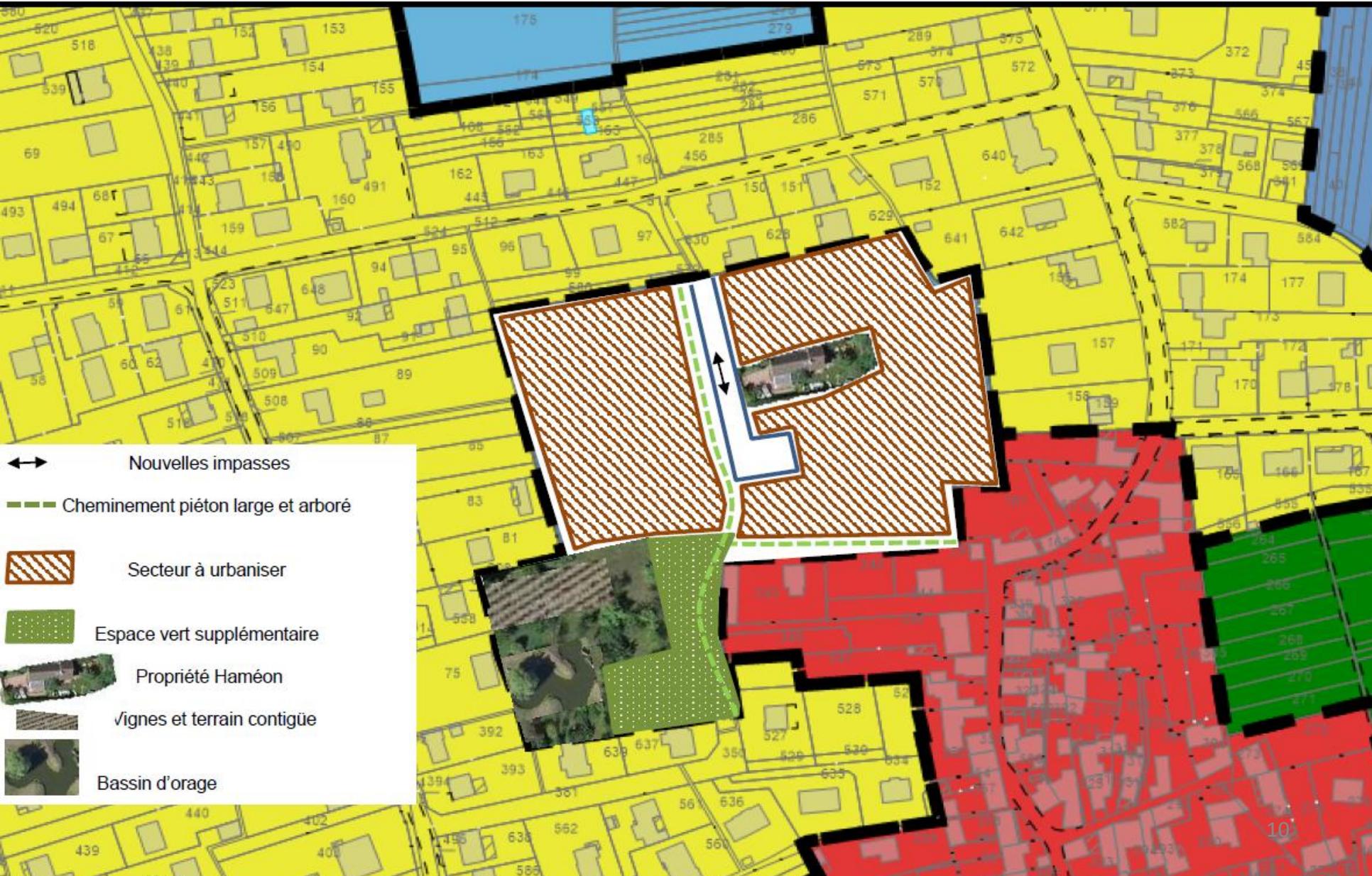


Des obligations légales pour la commune

La commune :

- est soumise a des obligations légales en matière de construction de logements notamment sociaux (PLH et Loi SRU).
- possède des sites non bâtis qui peuvent potentiellement accueillir une urbanisation mesurée (PLU).
- a dans un 1^{er} temps localisé ces sites, définit des périmètres, évalué leur calendrier de mutation et pour certains leur capacité d'accueil souhaité.
- a identifié en priorité le secteur des Pierrottes comme un lieu susceptible d'accueillir à court terme du logement dont 50% à vocation sociale.
- s'engage dans différents partenariats pour l'accompagner dans cette opération d'aménagement. Elle a signé le 17 avril 2013 une convention d'intervention foncière avec l'EPFIF pour acheter le foncier et un mandat d'études avec la SPL-MVSA le 27 octobre 2014 pour affiner le projet et sa faisabilité.

Le scénario n°3 retenu en décembre 2014



Le schéma d'aménagement de principe retenu lors de la réunion publique du 17 avril 2015



Il est prévu la construction de logements individuels et de logements en collectifs comportant des parkings privatifs extérieurs. Le schéma d'aménagement ci-dessus n'est pas contractuel. Il doit être considéré comme une hypothèse à confirmer tant dans ses principes d'organisation que dans ses formes urbaines qui restent à préciser.

Traité de concession du 25 août 2015

Le traité de concession entre la commune et la SPL-MVSA prévoit notamment :

- L'aménagement de l'ensemble du site de 22.000m².
- La construction de 60 logements minimum dont 50% de locatifs sociaux sur 15.000m²
- Un bilan prévisionnel à l'équilibre autour de 5.300m² de Surface de Plancher.
- La préservation de plus de 7.000m² d'espaces verts.
- La mise en valeur des cheminements piétons existants

2. Du schéma d'aménagement de principe au plan guide

Plan guide sur photo-aérienne.

1. Insertion urbaine et paysagère.



Profiter de la topographie

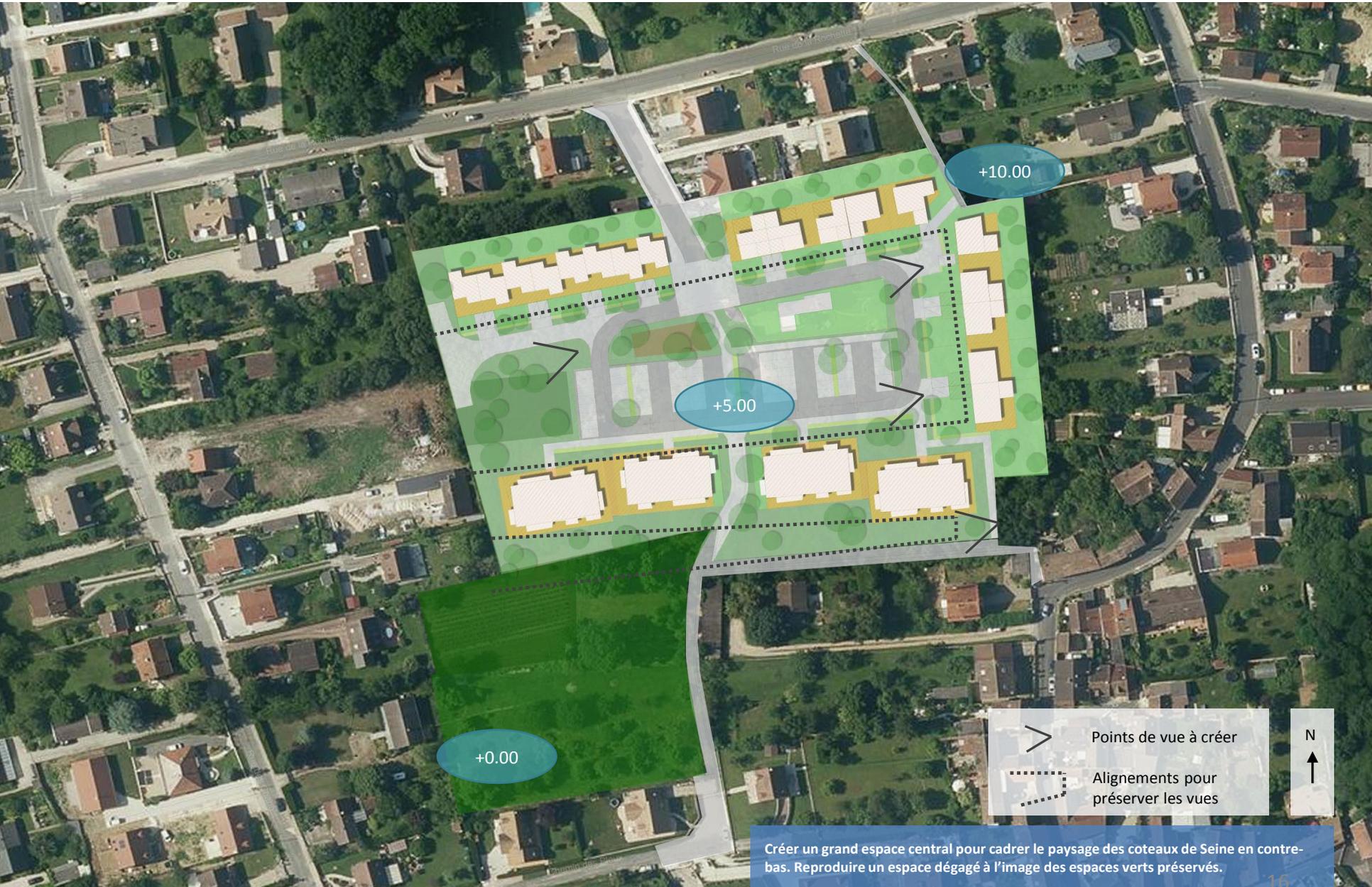
1. Insertion urbaine et paysagère.

ouvrir les vues vers l'ouest pour mettre en évidence la géographie des coteaux de Seine.



Profiter de la topographie

Ouvrir les vues vers l'ouest pour mettre en évidence la géographie des coteaux de Seine.



+10.00

+5.00

+0.00

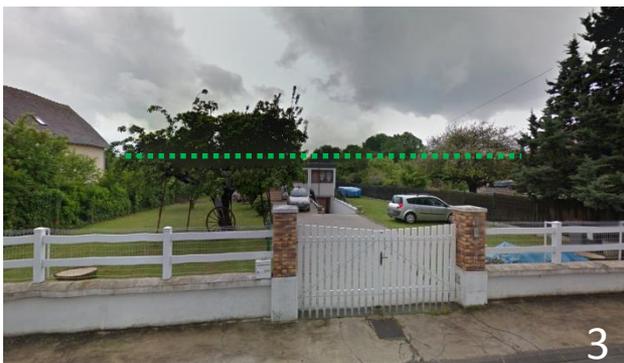
> Points de vue à créer

- - - Alignements pour préserver les vues



Créer un grand espace central pour cadrer le paysage des coteaux de Seine en contre-bas. Reproduire un espace dégagé à l'image des espaces verts préservés.

Impact visuel depuis la rue de Vaux.



Des percées visuelles existent sur la deuxième séquence de la rue de Vaux. Une partie du faitage et des toitures des maisons à bâtir seront visibles depuis la rue.
Cependant, les plantations des jardins privés à créer pourraient faire écran sur le long terme.

-  Aucune perception du nouveau bâti.
-  Perception du nouveau bâti.
-  Niveau du faitage du nouveau bâti (estimation).



Impact visuel depuis la rue de la Rochette.



Des percées visuelles existent depuis la rue de la Rochette. Le profil des maisons à bâtir seront visibles ainsi que toitures et façades. A nouveau, les plantations des jardins privés à créer pourraient faire écran sur le long terme.

-  Aucune perception du nouveau bâti.
-  Perception du nouveau bâti.
-  Niveau du faitage du nouveau bâti (estimation).



Impact visuel depuis la rue des Chanois.



Aucune percée visuelle depuis la rue des Chanois.
L'organisation du bâti existant ainsi que la végétation empêche toute vue vers les nouvelles constructions.

-  Aucune perception du nouveau bâti.
-  Perception du nouveau bâti.
-  Niveau du faitage du nouveau bâti (estimation).



1. Insertion urbaine et paysagère.

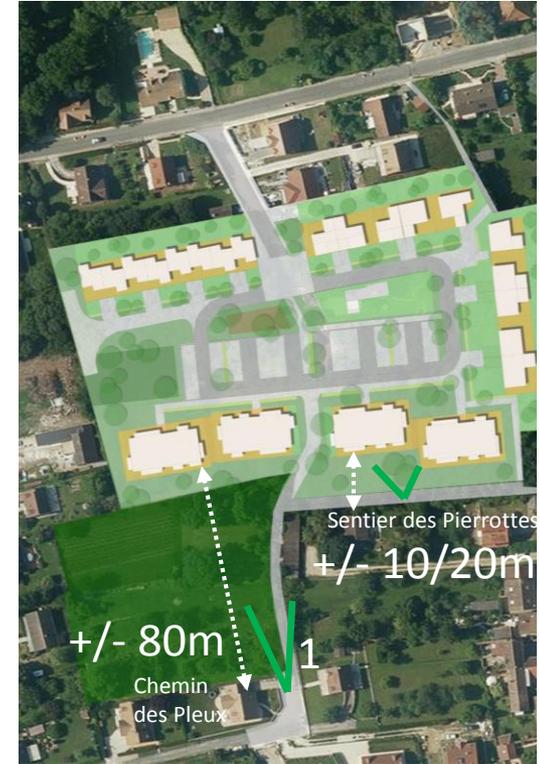
Impact visuel depuis le chemin des Pleux et le sentier des Pierrottes.



NB.: la végétation dense en présence le long du sentier des Pierrottes ne permet pas d'illustrer la présence du bâti neuf.

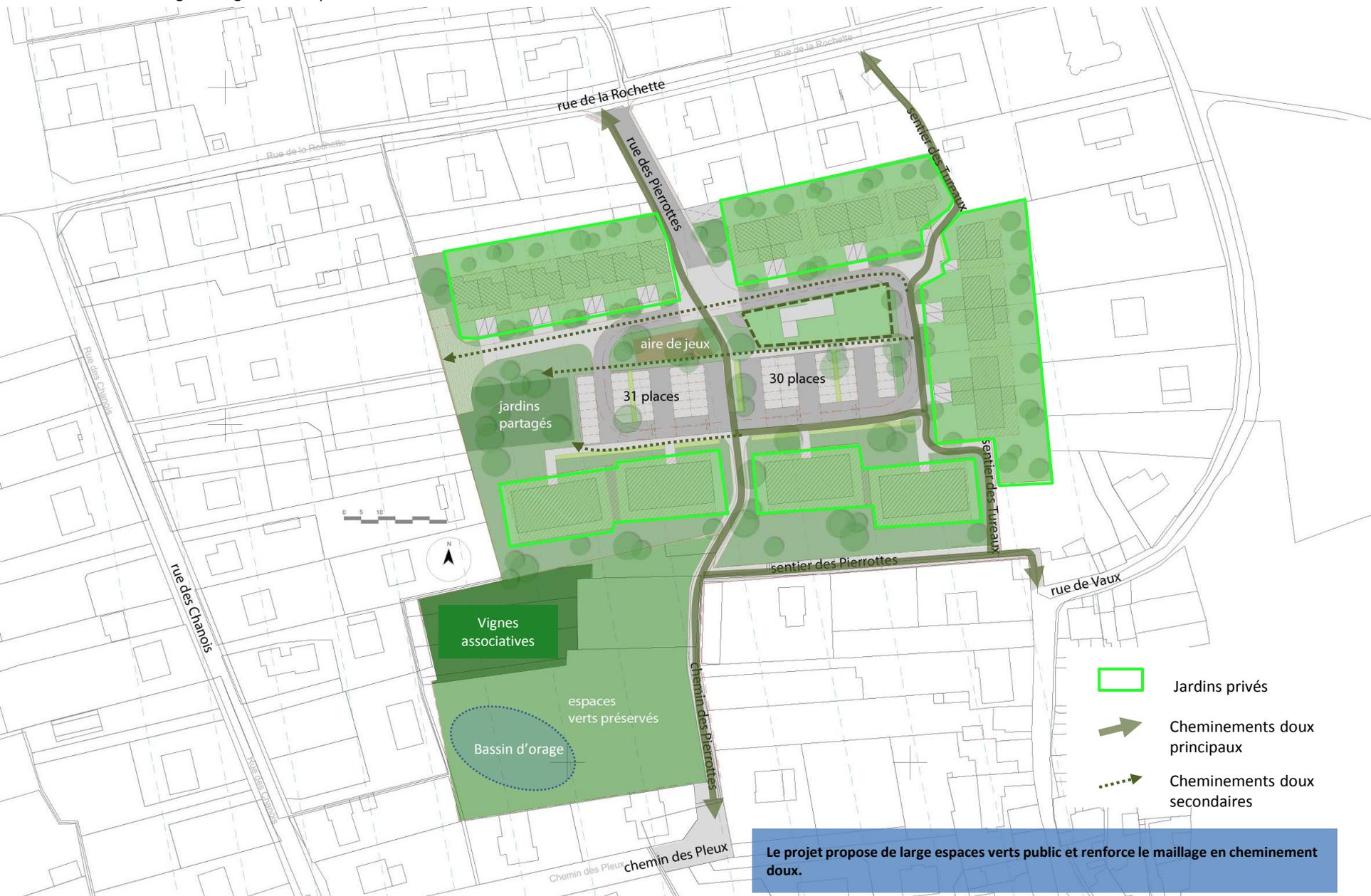
Le nouveau bâti sera perceptible depuis le chemin des Pleux. Cependant la végétation existante ainsi que la distance devrait contribuer à réduire l'impact. Depuis le Sentier des Pierrottes le nouveau bâti est perçu directement.

-  Aucune perception du nouveau bâti.
-  Perception du nouveau bâti.
-  Niveau du faitage du nouveau bâti (estimation).



Les éléments du programme paysager.

Cohésion de l'aménagement grâce aux espaces naturels en commun et à la continuité des cheminements doux.



Le projet propose de large espaces verts public et renforce le maillage en cheminement doux.

Les éléments du programme paysager

Cohésion de l'aménagement grâce aux équipements et espaces naturels en commun.



Aire de jeux pour petits



Les vignes associatives



Les jardins partagés de Livry.



Les jardins partagés à Schiltigheim



Les jardins partagés viennent renforcer les espaces verts à usage collectif. Ces équipements contribuent à la cohésion social et intergénérationnelle et favorise l'intégration du projet au voisinage immédiat. Une petite aire de jeux pourrait être complémentaire

Principes de circulation, dessertes

Favoriser la mutualisation des usages et notamment pour les circulations et les aires de stationnement .

Stationnement:

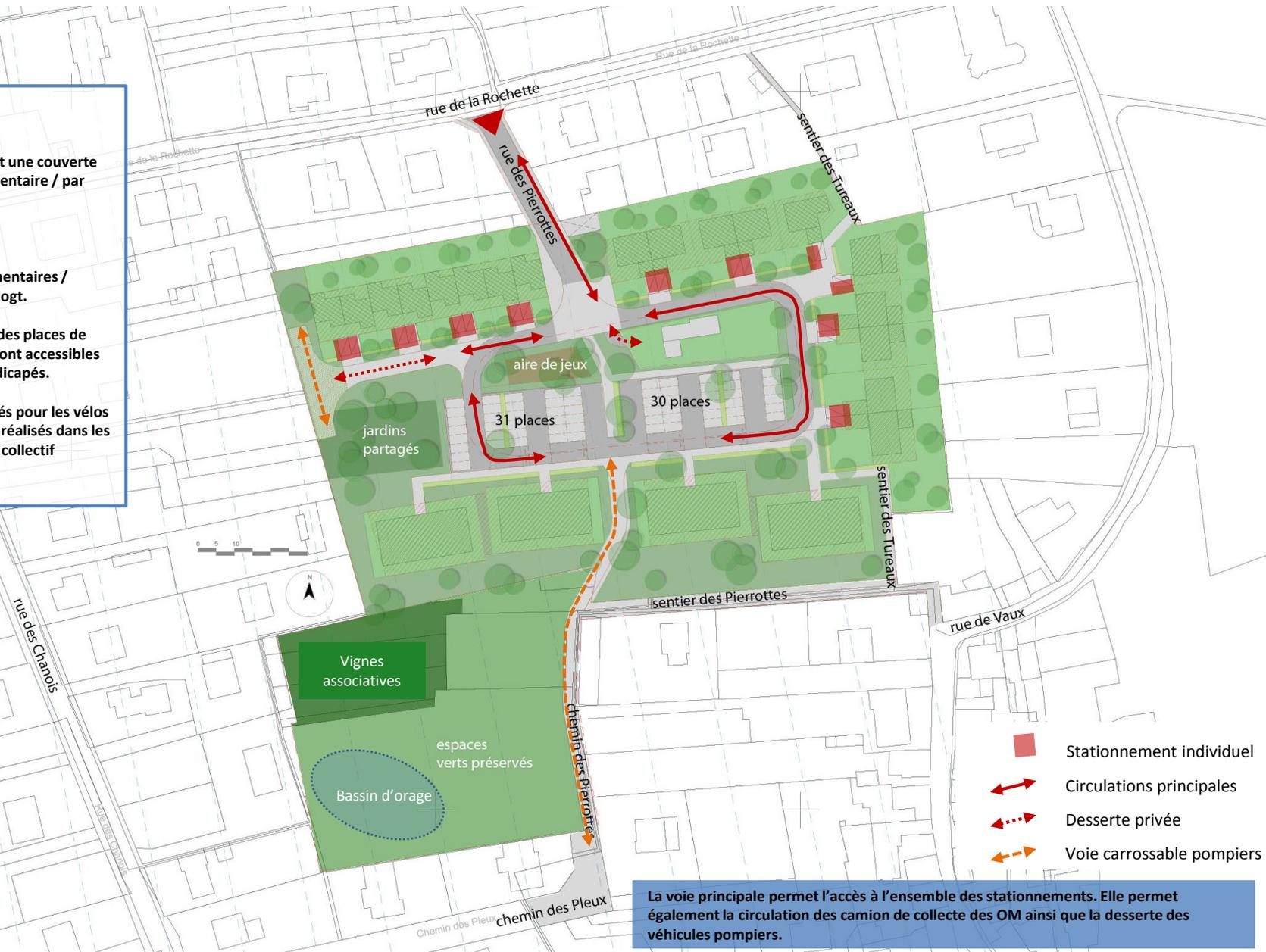
Habitat individuel:
2 places / logt dont une couverte
+ 1 place supplémentaire / par
tranche de 5 logt.

Habitat collectif:
1.5 places / logt
+ 4 places supplémentaires /
par tranche de 10 logt.

5% de l'ensemble des places de
stationnement seront accessibles
au personnes handicapés.

Des locaux sécurisés pour les vélos
seront également réalisés dans les
opérations de logt collectif

Voiries : 5m / 6m



- Stationnement individuel
- ↔ Circulations principales
- ⋯ Desserte privée
- ↔ Voie carrossable pompiers

La voie principale permet l'accès à l'ensemble des stationnements. Elle permet également la circulation des camion de collecte des OM ainsi que la desserte des véhicules pompiers.

Principes de circulation, dessertes

Les aires de stationnements .



Le traitement des aires de stationnement participe aux qualités paysagères du projet d'aménagement. Ces éléments du programme peuvent également entrer dans une réflexion quand à la gestion des eaux pluviales.

Domianialité

Emprise des voies rétrocedées à la commune.



Principes d'implantation et restrictions en matière de hauteurs

Répartition typo-morphologique.



 Bandes d'implantation du nouveau bâti.

Les bandes pour l'implantation du bâti subiront les règles du nouveau PLU. Elles laissent suffisamment d'espace pour y favoriser une certaine liberté architecturale et typo morphologique.

Plan guide proposé

Une certaine liberté architecturale sera rendue possible dans le cadre du cahier des prescriptions architecturales urbaine et paysagère et les règles du PLU.



3. Références et vues perspectives

Références

Typologies architecturales.



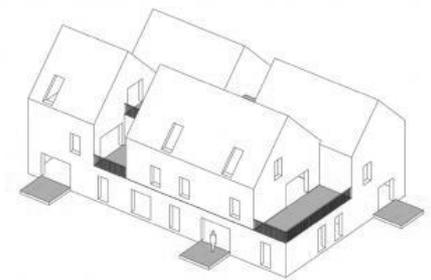
Références

Typologies architecturales.



Références

Typologies architecturales.



Références

Typologies architecturales.



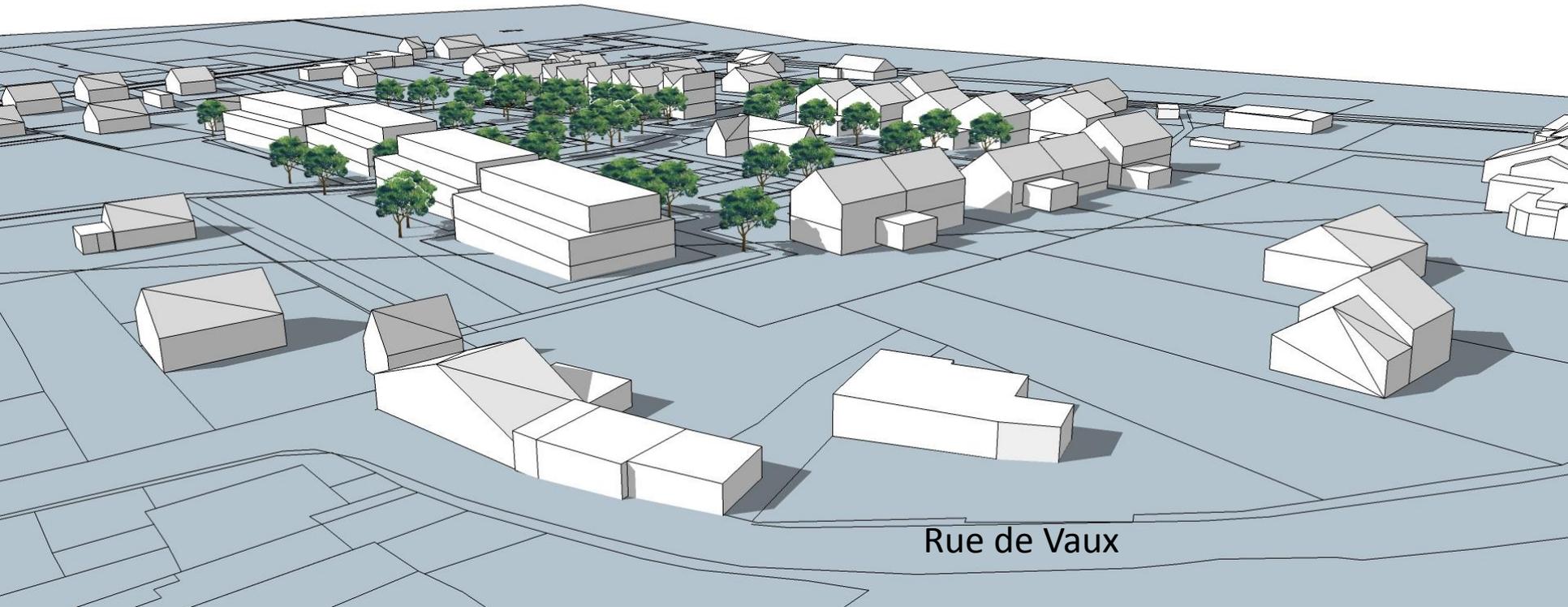
Références

Typologies architecturales.



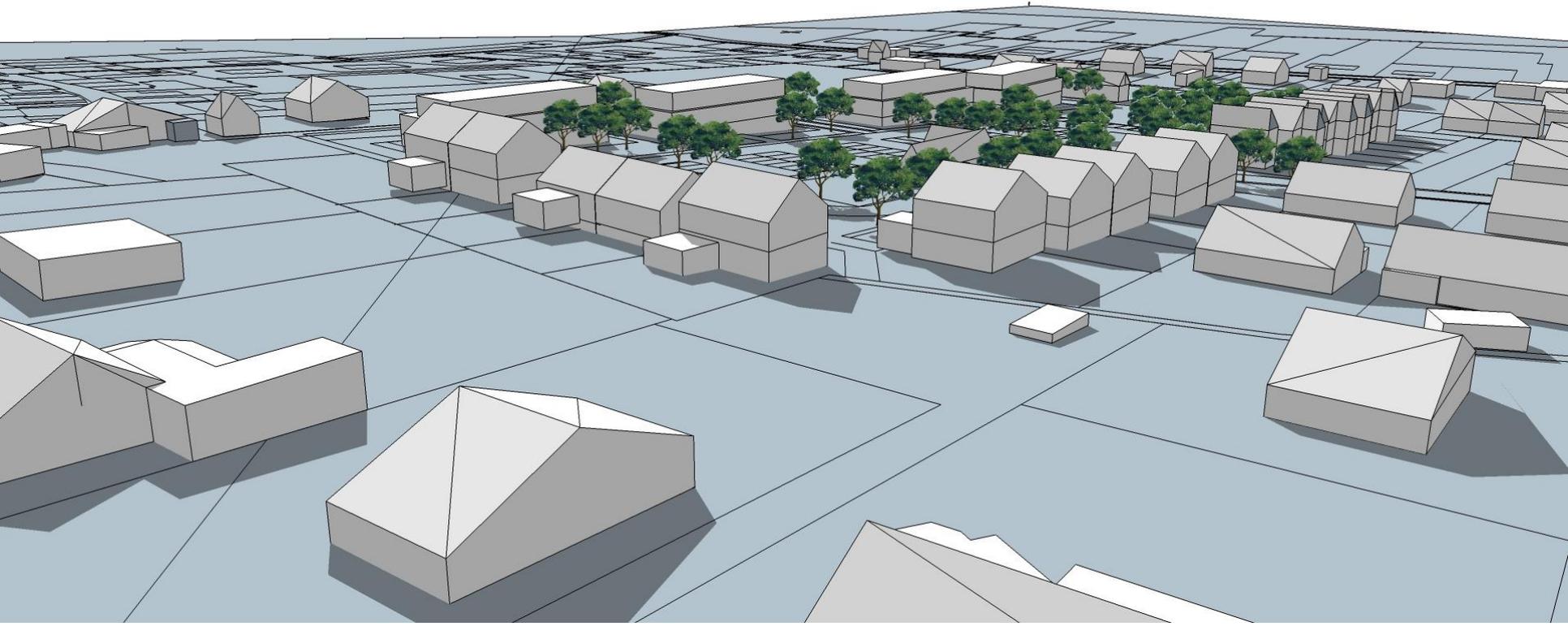
Vues perspectives.

Vue depuis le Sud-Est.



Vues perspectives.

Vue depuis le Nord-Est.



Vues perspectives.

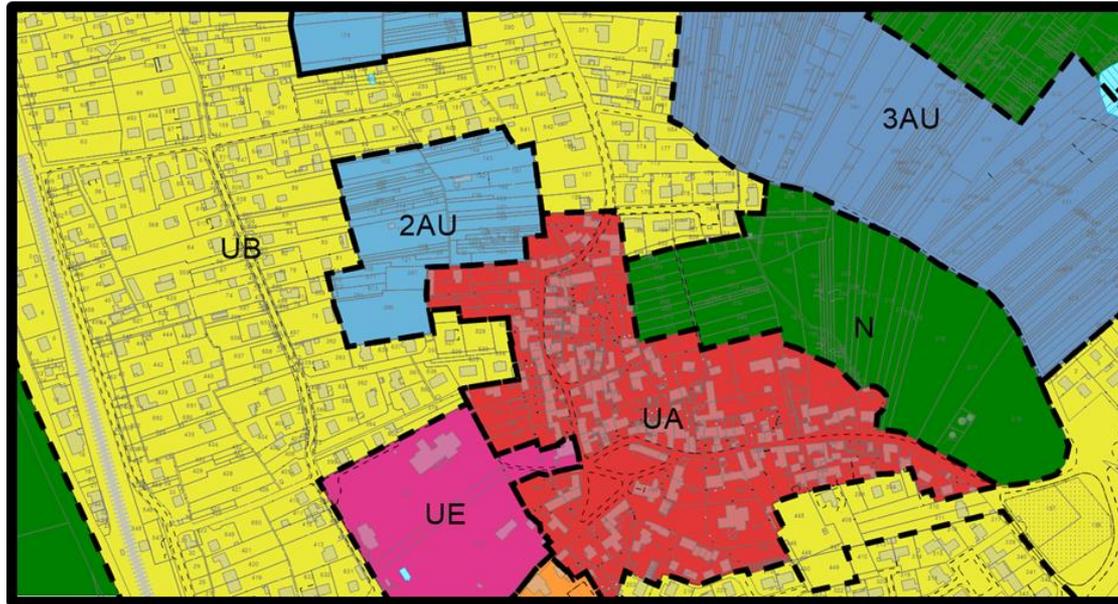
Vue depuis le Sud-Ouest.



4. Calendrier

Calendrier prévisionnel de l'opération

- Lancement procédure de Déclaration d'utilité Publique : Mai 2016
- Enquête publique DUP+PLU : Octobre 2016.
- Prise de possession de 100% des terrains : Novembre 2017
- Mise en état des sols et viabilisation : Printemps 2018
- Construction des logements : Eté 2018 à automne 2019



Fin