



SPL Bassin de Pompey
Société Publique Locale d'aménagement et d'équipement
Du Bassin de Pompey



Ville de Bouxières-aux-Dames

ÉTUDE DE L'AMÉNAGEMENT DU SITE LES NEVAUX COMMUNE DE BOUXIÈRES-AUX-DAMES

PHASE 2 : PLAN D'AMÉNAGEMENT

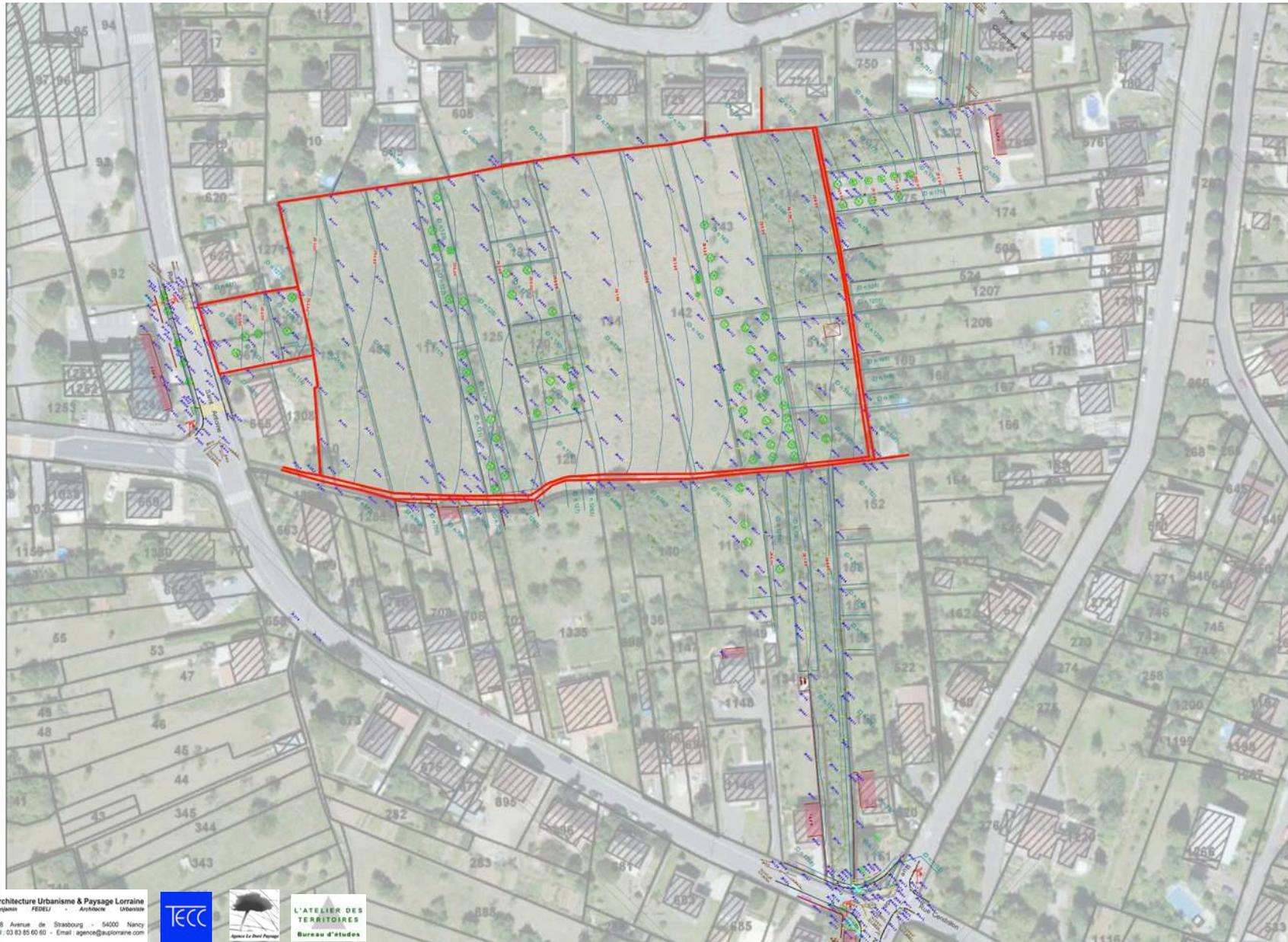


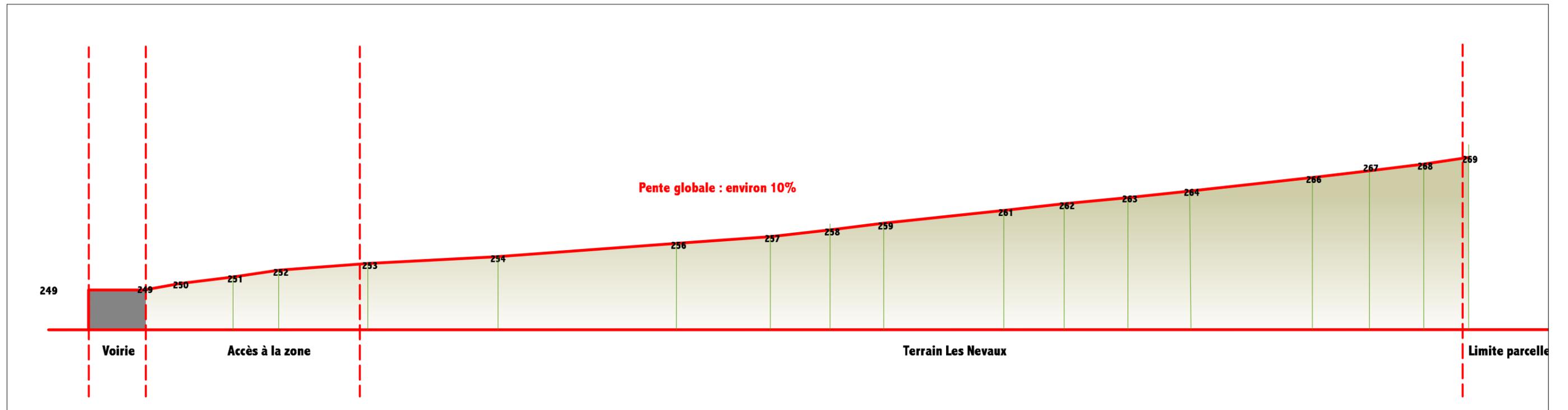
Architecture Urbanisme & Paysage Lorraine
Benjamin FEDELI - Architecte Urbaniste
258 Avenue de Strasbourg - 54000 Nancy
Tél : 03 83 85 60 60 - Email : agence@auplorraine.com



LE 07 SEPTEMBRE 2016

LE SITE D'ÉTUDE – UN CŒUR D'ÎLOT

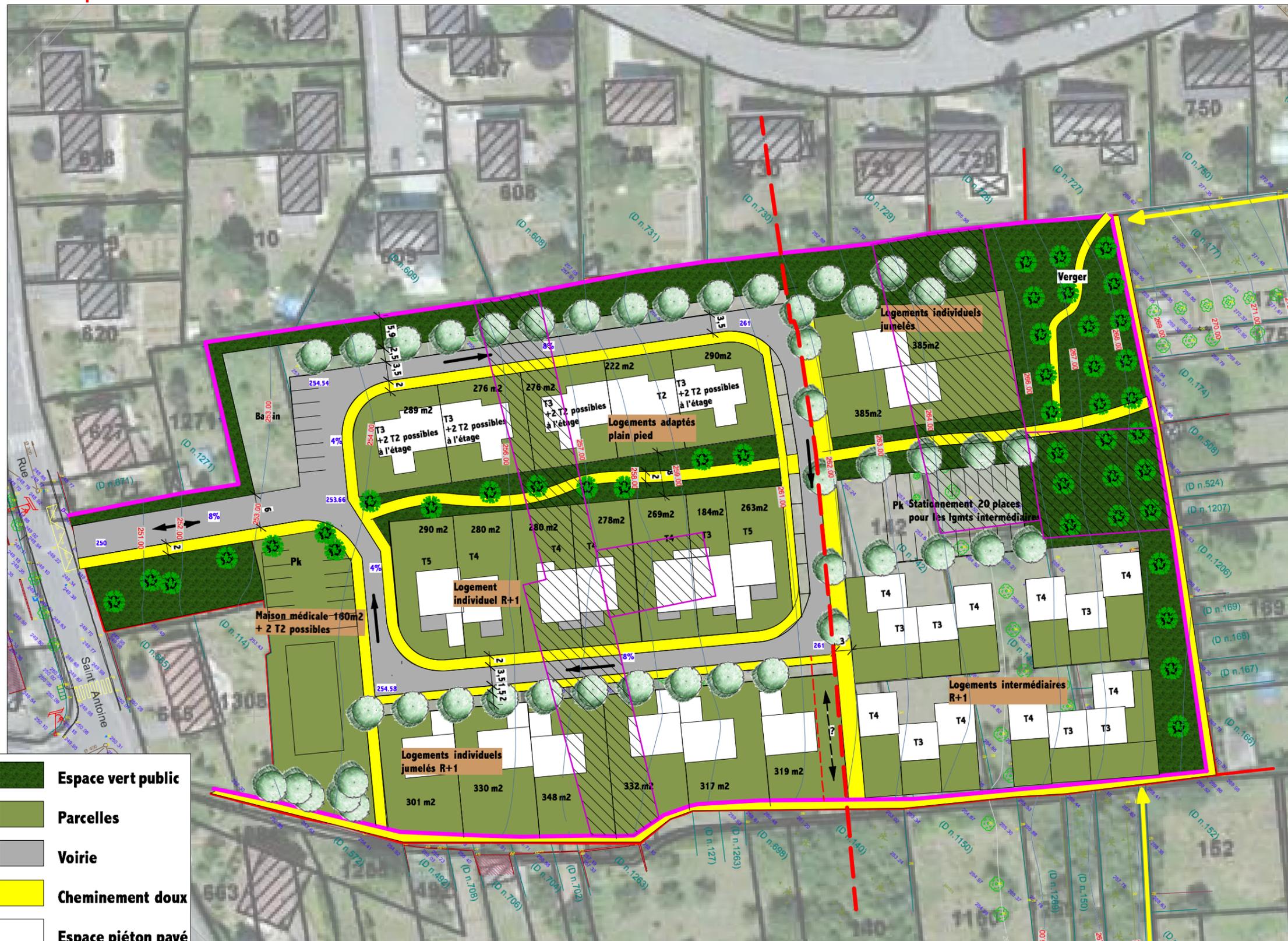




Mandataire	Co-traitants	Sous-traitant	Maître d'Ouvrage	Projet	Document	Phase	Echelle	Date	Indice
 Architecture Urbanisme & Paysage Lorraine Benjamin FEDELI - Architecte Urbaniste 258 Avenue de Strasbourg - 54000 Nancy Tél : 03 83 85 60 60 - Email : agence@auplorraine.com		 L'ATELIER DES TERRITOIRES Bureau d'études	SPL Bassin de POMPEY Mairie de Bouxières-aux-Dames	Quartier d'habitation les Nevaux à Bouxières-aux-Dames	coupe	Phase 1	1/600	29/06/16	A



LES TROIS SCENARI I INITIAUX



Programmation:
34 à 44 logements :
 - 5 logements adaptés de plain-pied surmontés ou non de 8T2
 - 7 logements sociaux individuels (possibilité d'accession)
 - 8 logements individuels en accession

- 14 logements intermédiaires (social)
1 maison médicale (plain pied) surmontée ou non de 2T2
 Maison médicale implantée en entrée de site pour un accès privilégié et proche des logements adaptés.

Déplacements:
 1 seul accès et voirie en boucle
 Voirie sens unique :
 - limite l'imperméabilisation
 - offre plus de profondeur aux parcelles
 - limite les coûts.

Déplacements piétons privilégiés:
 - sentiers maintenus au sud et à l'est et vers le lotissement au nord-est et au sud-est
 - cheminement piéton d'est en ouest traversant l'intégralité du site entre les parcelles en entonnoir.

Espaces paysagers:
 Végétalisation et structuration par le végétal des voiries, Accompagnement paysager des cheminements et limites Verger et frange verte à l'Est.

Gestion des eaux pluviales:
 Principes de noues accompagnant les voiries pour recueil des eaux pluviales et bassin en partie basse.

Orientation:
 Orientation des constructions vers le sud pour la quasi-totalité

Stationnement:
 Parking géré sur les parcelles sauf pour les logements intermédiaires (poche de 20 places)
 14 places visiteurs.

- Espace vert public**
- Parcelles**
- Voirie**
- Cheminement doux**
- Espace piéton pavé**
- Parking végétalisé**
- Bassin et noues**
- Parcelles à acquérir**

Logements adaptés:
 T3: 62 m² + garage + cellier - T2: 50,2m² + garage + cellier
 Logements en bande:
 T4: 90 m² - T5 : 105 m²
 Logements jumelés: 120 m²+garage
 Logements intermédiaires:
 T3 : 75m² - T4 : 88 m²

"La trame verte"

Mandataire	Co-traitants	Sous-traitant	Maître d'Ouvrage	Projet	Document	Phase	Echelle	Date	Indice
 Architecture Urbanisme & Paysage Lorraine Benjamin FEDELI - Architecte Urbaniste 258 Avenue de Strasbourg - 54000 Nancy Tél : 03 83 85 60 60 - Email : agence@auplorraine.com	 Agence Le Doré Paysage	 Bureau d'études	SPL Bassin de POMPEY Mairie de Bouxières-aux-Dames	Quartier d'habitation les Nevaux à Bouxières-aux-Dames	Esquisse 1	Phase 1	1/750	29/06/16	A





Logements adaptés:
T3: 62 m² + garage + cellier - T2: 50,2m² + garage + cellier

Logements social en bande (à l'entrée)
T4: 90 m² - T5 : 105 m²

Logements jumelés et individuels: 120 m²+garage

Logements social jumelé au centre
T4 : 85 m²

"Entre place urbaine et jardins partagés"

Programmation:

- 28 à 38 logements :**
- 6 logements adaptés de plain-pied surmontés ou non de 8 T2
 - 12 logements sociaux individuels (possibilité d'accession)
 - 6 logements maisons jumelées
 - 4 maisons individuelles

1 maison médicale (plain pied) surmontée ou non de 2 T2

Maison médicale implantée en entrée de site mise en valeur par une place. Parking à l'arrière.

Déplacements:

1 seul accès et voirie en boucle
Voie double sens avec parking longitudinal sur la partie centrale.

Déplacements piétons privilégiés:

- sentiers maintenus au sud et à l'est et vers le lotissement au nord-est et au sud-est
- Place piétonne sans parking.

Espaces paysagers:

Végétalisation et structuration par le végétal des voiries, Verger et frange verte à l'Est.
Jardins partager au nord en lien avec les logements pour personnes âgées.

Gestion des eaux pluviales:

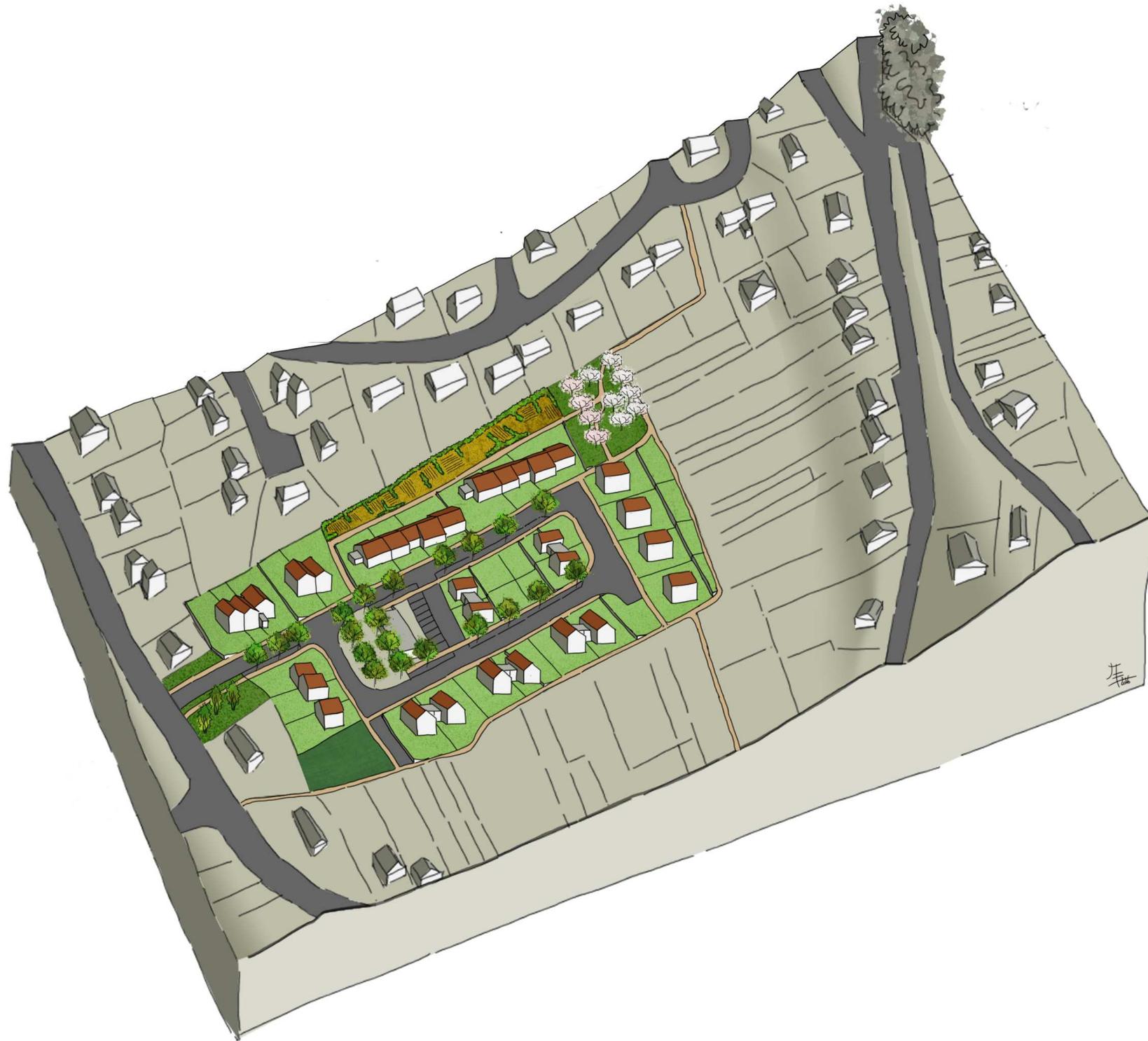
Orientation:

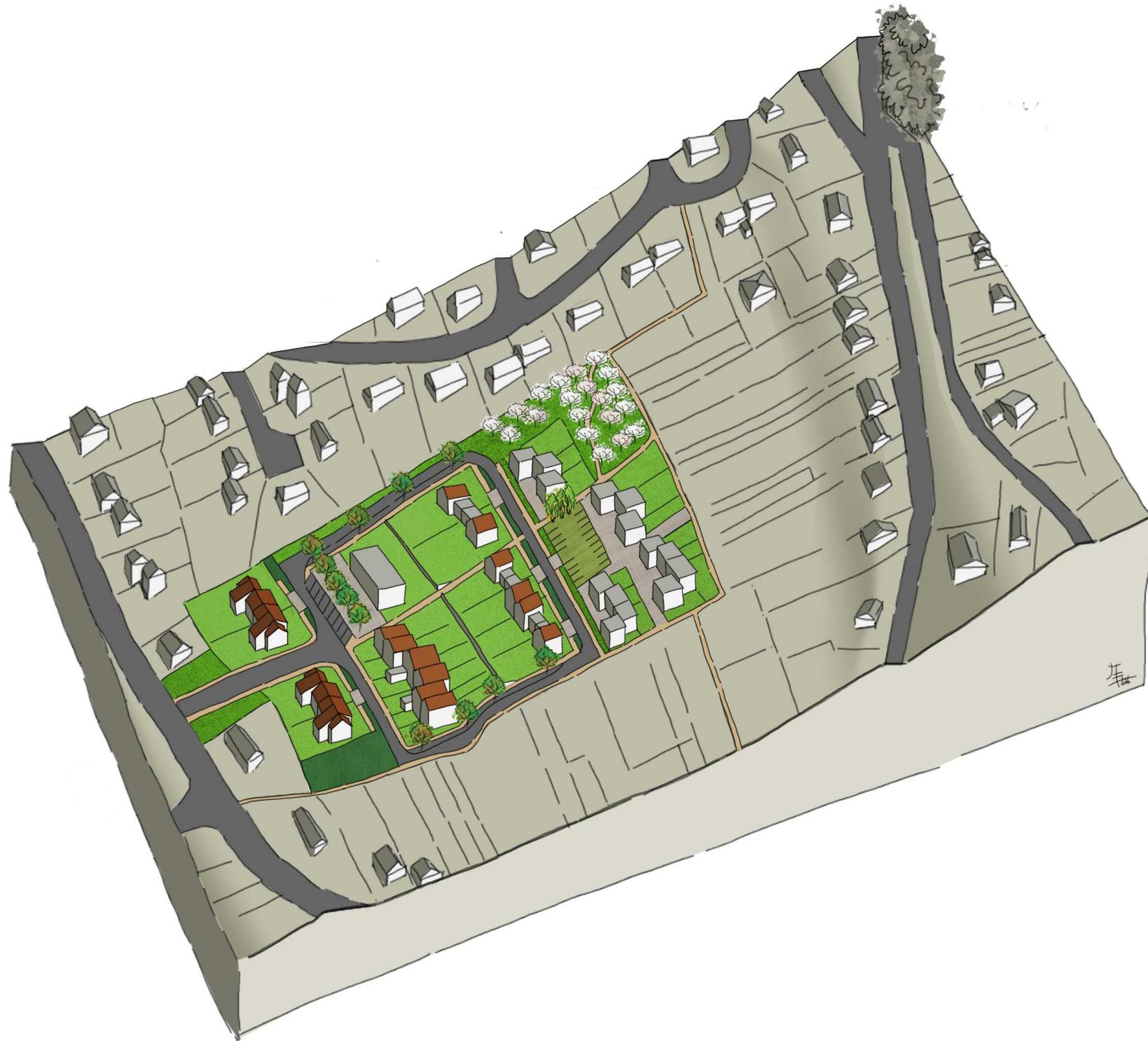
Orientation des constructions en majorité vers le sud hormis les parcelles centrales

Stationnement:

Parking géré sur les parcelles sauf pour la maison médicale et parking visiteurs longitudinal le long des voiries.

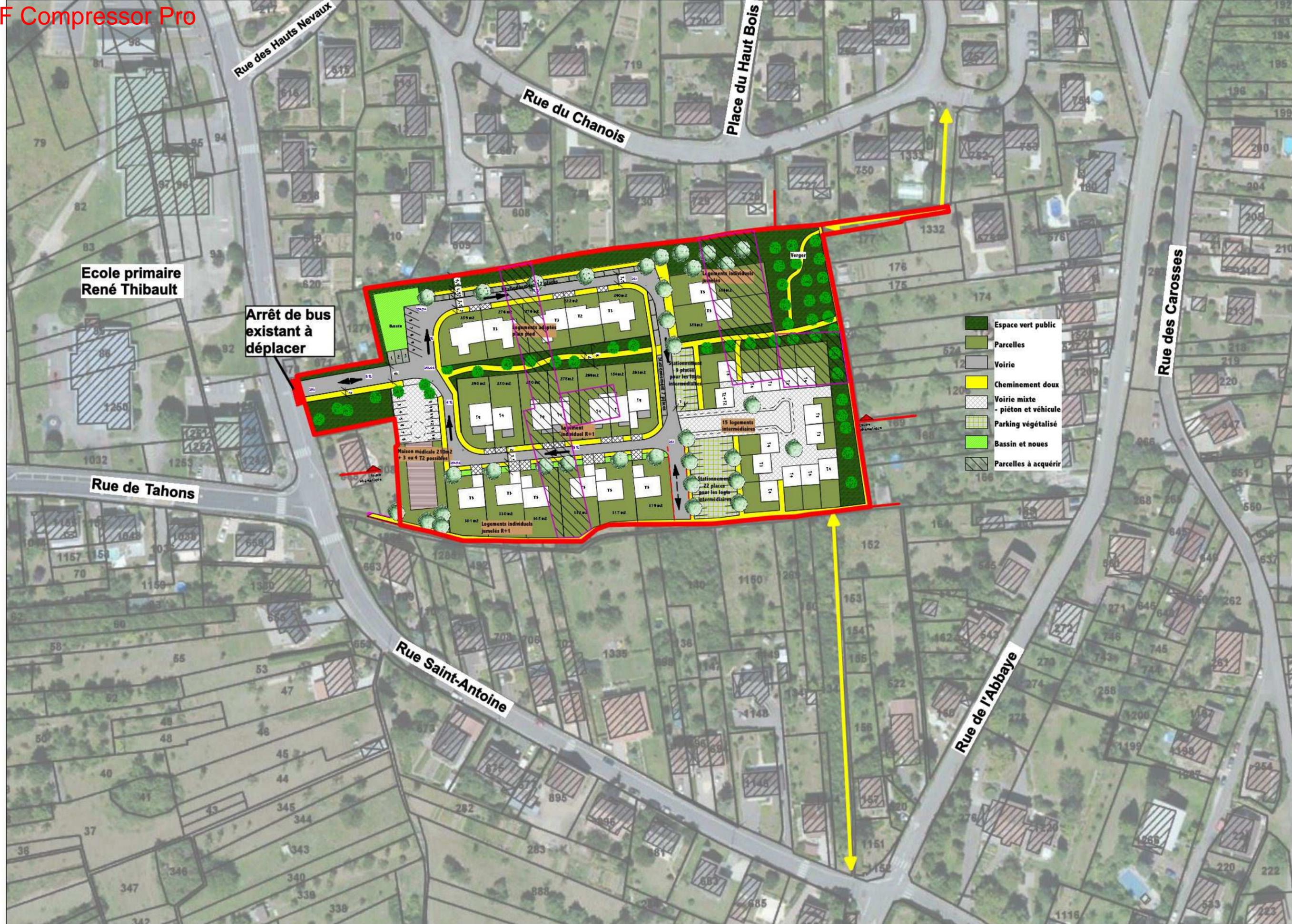
<p>Mandataire Architecture Urbanisme & Paysage Lorraine Benjamin FEDELI - Architecte Urbaniste 258 Avenue de Strasbourg - 54000 Nancy Tél : 03 83 85 60 60 - Email : agence@auplorraine.com</p>	<p>Co-traitants TECC</p>	<p>Sous-traitant L'ATELIER DES TERRITOIRES Bureau d'études</p>	<p>Maitre d'Ouvrage SPL Bassin de POMPEY Mairie de Bouxières-aux-Dames</p>	<p>Projet Quartier d'habitation les Nevaux à Bouxières-aux-Dames</p>	<p>Document Esquisse 2</p>	<p>Phase Phase 1</p>	<p>Echelle 1/750</p>	<p>Date 29/06/16</p>	<p>Indice A</p>







LE SCENARIO RETENU



Mandataire	Co-traitants	Sous-traitant	Maître d'Ouvrage	Projet	Document	Phase	Echelle	Date	Indice
 Architecture Urbanisme & Paysage Lorraine Benjamin FEDELI - Architecte Urbaniste 258 Avenue de Strasbourg - 54000 Nancy Tél : 03 83 85 60 60 - Email : agence@auolorraine.com	 TECC	 L'ATELIER DES TERRITOIRES Bureau d'études	SPL Bassin de POMPEY Mairie de Bouxières-aux-Dames	Quartier d'habitation les Nevaux à Bouxières-aux-Dames	APS Plan de situation	Phase 2	1/500	06/09/16	A

-  Parcelles
-  Voirie
-  Cheminement doux
-  Voirie mixte - piéton et véhicule
-  Parking végétalisé
-  Bassin et noues
-  Parcelles à acquérir

Logements adaptés:
T3: 62 m² + garage + cellier

Logements en bande:
T4: 90 m² - T5 : 105 m²

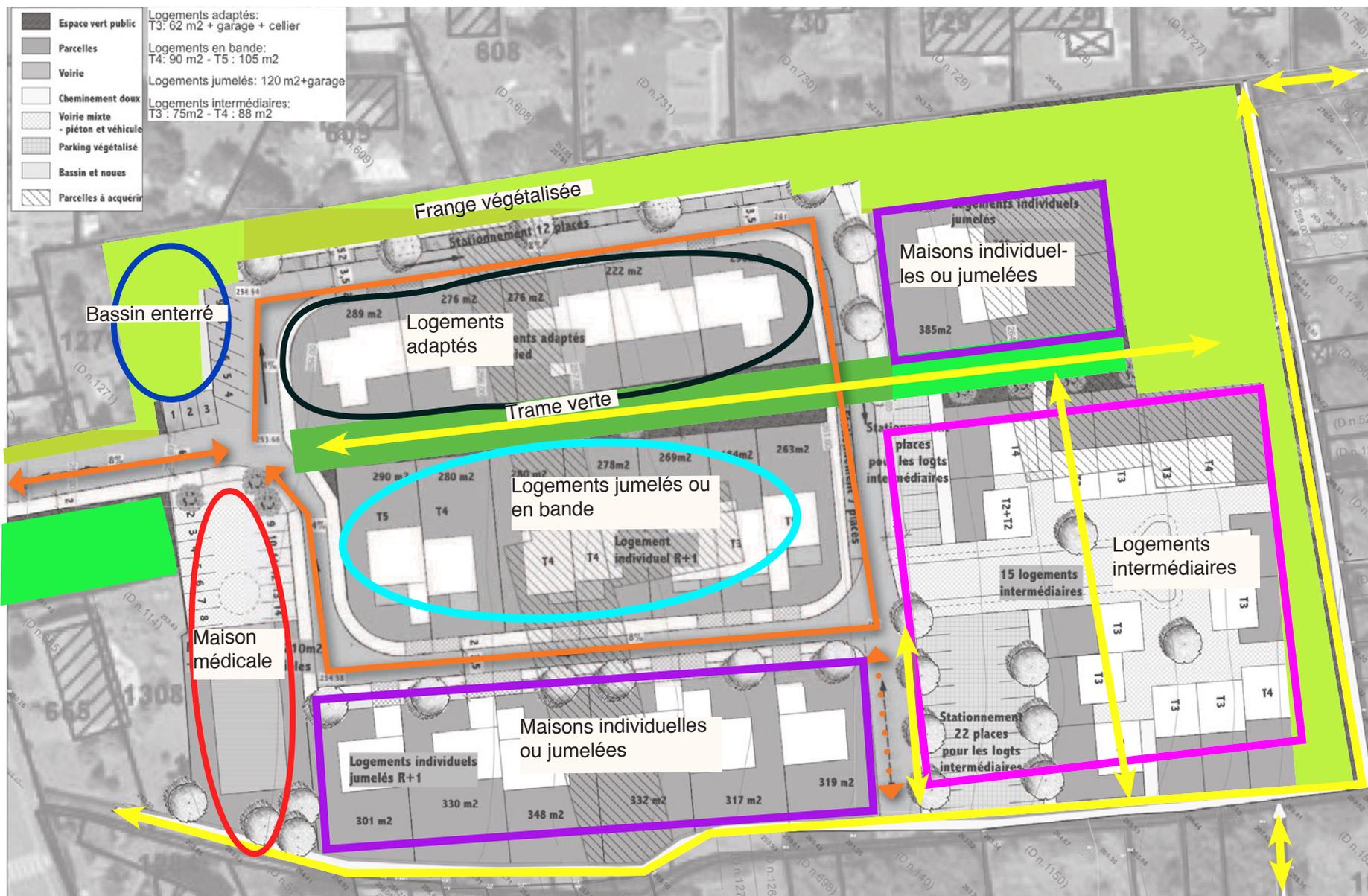
Logements jumelés: 120 m²+garage

Logements intermédiaires:
T3 : 75m² - T4 : 88 m²



Mandataire	Co-traitants	Sous-traitant	Maître d'Ouvrage	Projet	Document	Phase	Echelle	Date	Indice
 Architecture Urbanisme & Paysage Lorraine Benjamin FEDELI - Architecte Urbaniste 258 Avenue de Strasbourg - 54000 Nancy Tél : 03 83 85 60 60 - Email : agence@aujolorraine.com	 Agence Le Dore Paysage	 Bureau d'études	SPL Bassin de POMPEY Mairie de Bouxières-aux-Dames	Quartier d'habitation les Nevaux à Bouxières-aux-Dames	APS	Phase 2	1/500	05/09/16	A

2 - LES GRANDS PRINCIPES DU PROJET



Cahier de prescriptions urbaines et architecturales
ZONE D'HABITATION LES NEVAUX À BOUXIÈRES-AUX-DAMES

Maîtres d'Ouvrage:

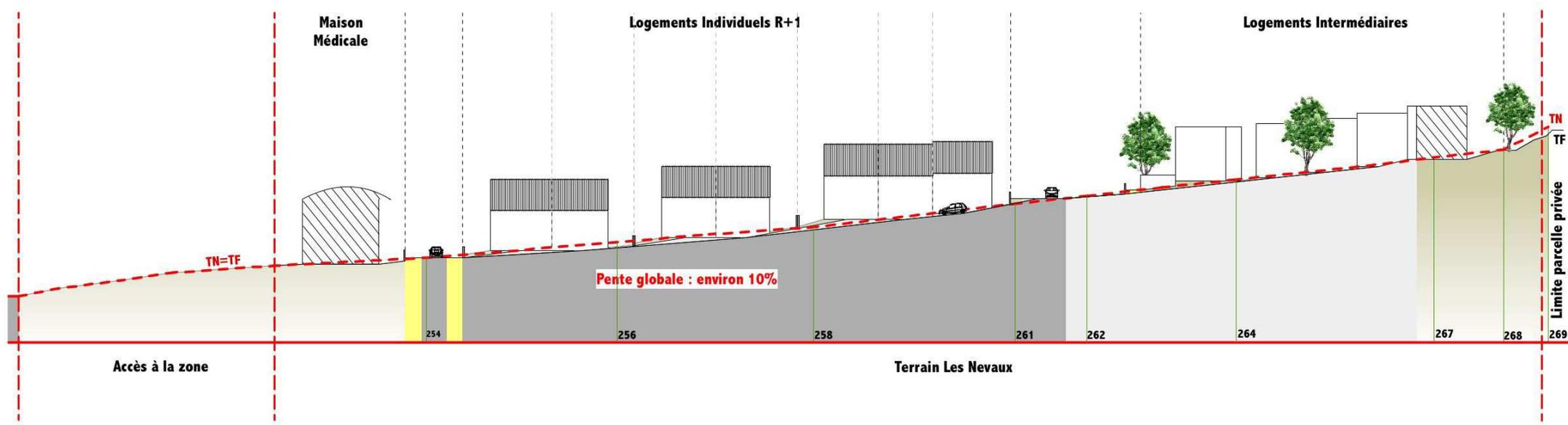


Maître d'oeuvre

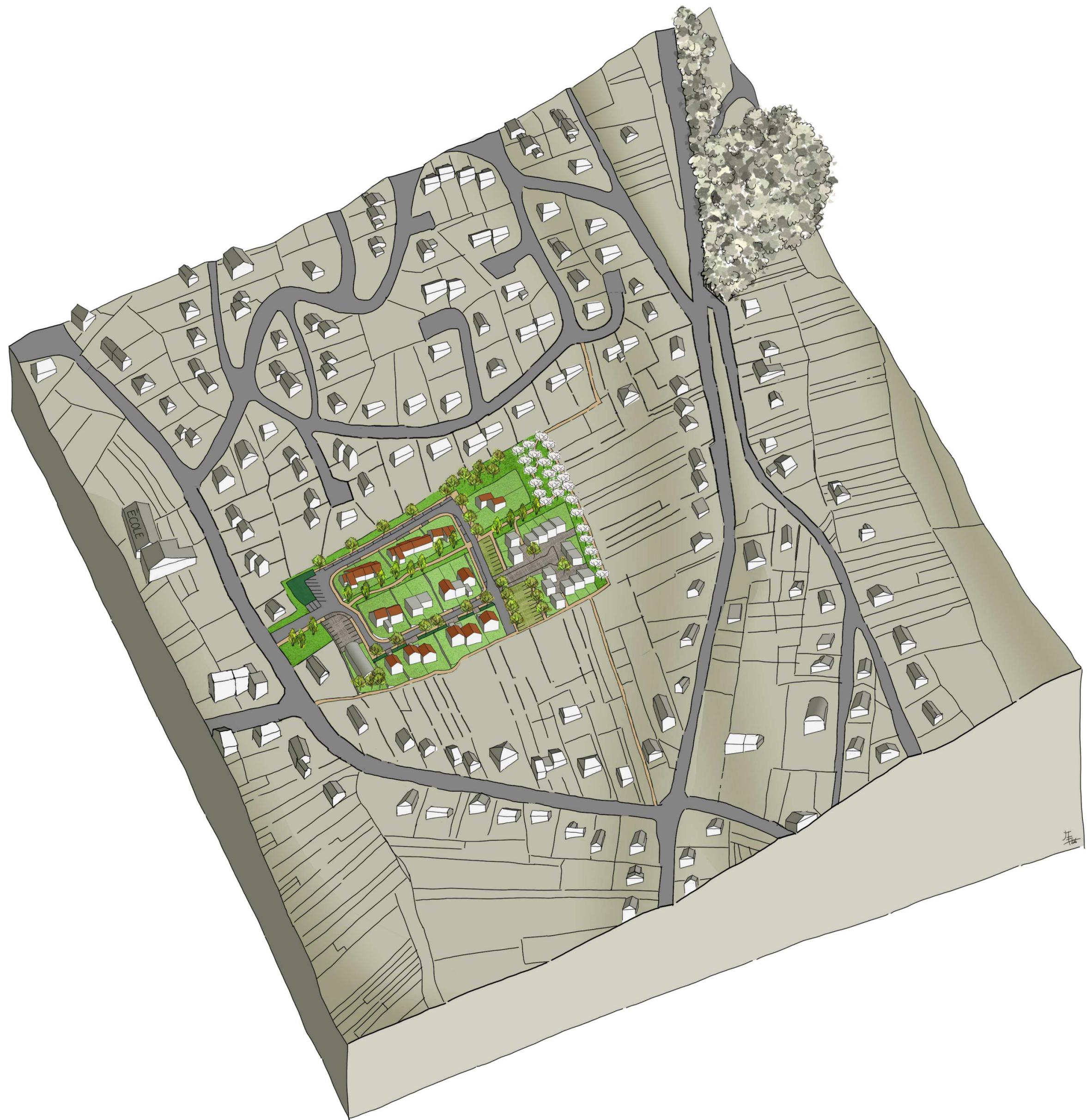


CARACTÉRISTIQUES DE L'ESQUISSE

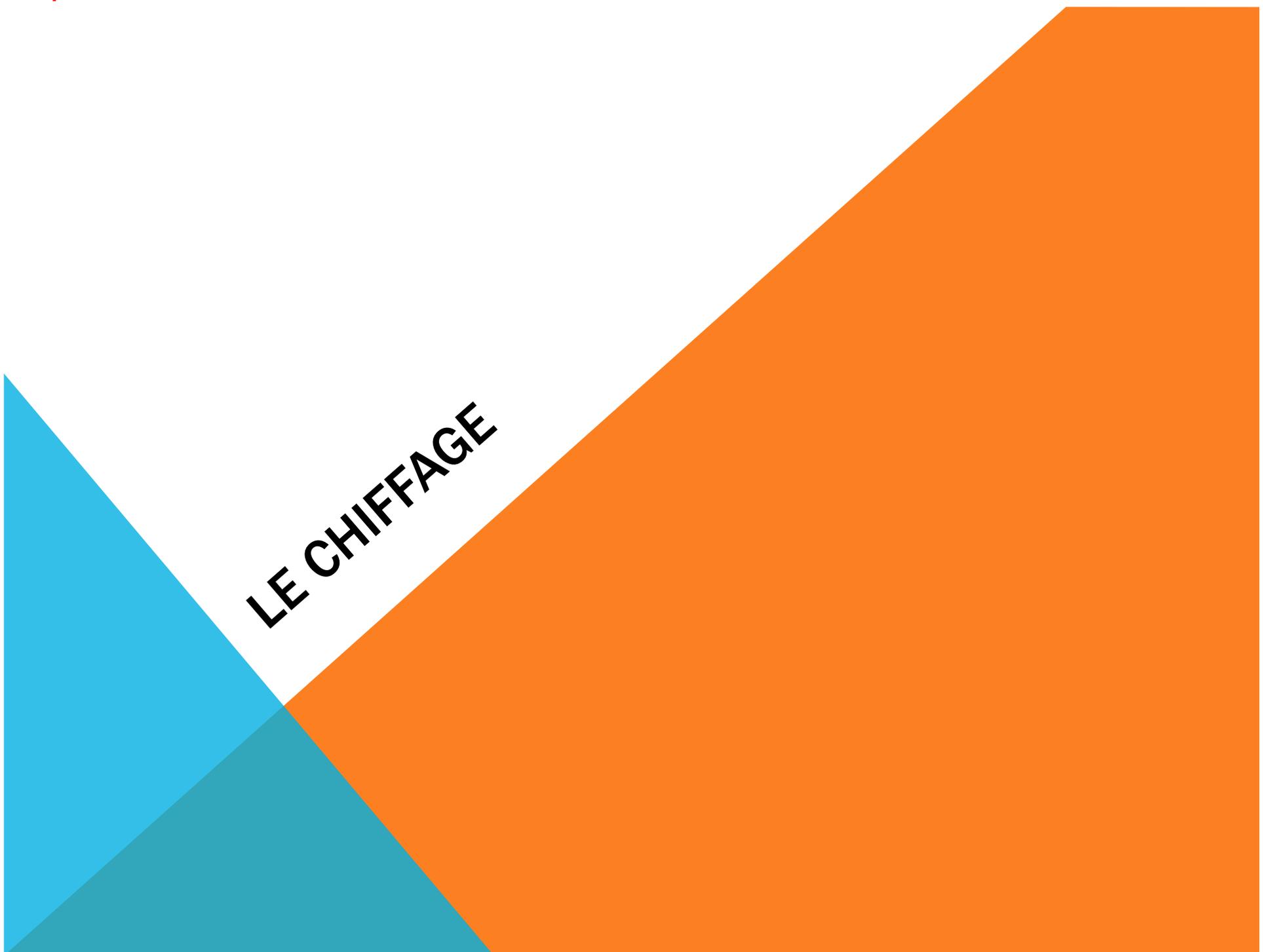
Thématiques	
Programmation	<ul style="list-style-type: none"> - 5 logements adaptés de plain-pied T3 et T2 - 7 logements T3 à T5 jumelés ou en bande - 15 logements intermédiaires (social) : 13 T3 et T4 duplex + 2 T2 superposés - 8 logements individuels en accession <p>1 maison médicale (plain pied) avec possibilité de 3 à 4 T2 à l'étage. Maison médicale implantée en entrée de site pour un accès privilégié et proche des logements adaptés. Total : 2 à 6 T2 – 10 T3 – 12 T4 – 10 T5</p>
Densité	<p>35 À 39 logements 28 à 31 lgmts/ha en excluant bassin de rétention et espaces paysagers. Part de logement social : entre 42 et 77%</p>
Parcellaire	<p>Parcellaire entre 184 et 380 m² hormis pour les logements intermédiaire. Moyenne 307 m² Parcelle de la maison médicale permettant une mutabilité si changement de programmation.</p>
Voisinage	<p>Au nord, une frange est réalisée pour s'écarter des constructions existantes les plus proches. Cette frange est constituée d'un espace paysager planté, d'une noue et d'une voirie à sens unique. Un verger crée un filtre avec les parcelles situées à l'est.</p>
Desserte et déplacements	<p>1 seul accès et voirie en boucle (env. 324 ml) Voirie sens unique : <ul style="list-style-type: none"> - limite l'imperméabilisation - offre plus de profondeur aux parcelles - limite les coûts. Voirie d'accès en attente pour une éventuelle opération au sud.</p>
Déplacements doux	<p>Déplacements piétons privilégiés: <ul style="list-style-type: none"> - sentiers maintenus au sud et à l'est et vers le lotissement au nord-est et au sud-est - cheminement piéton d'est en ouest traversant l'intégralité du site entre les parcelles, en entonnoir. > cœur d'îlot perméable, en connexion avec les rues du quartier</p>
Espace public	<p>Outre la voirie, les espaces publics de rencontre sont constitués d'une trame verte paysagère et d'un verger. Le verger en point culminant offre un espace public en belvédère permettant de profiter du point de vue sur la confluence des vallées de la Meurthe et de la Moselle, en particulier depuis le cheminement central.</p>
Orientation	<p>Orientation des constructions vers le sud pour la quasi-totalité.</p>
Aménagements paysagers	<p>Aménagements paysagers prépondérants dans cette esquisse : le paysager structure le lotissement et le traverse de part en part et mène au verger.</p>
Topographie	<p>Pente d'environ 8 à 10% sur la majeure partie de la voirie. (si l'on reste au plus proche du terrain naturel)</p>
Stationnement	<p>Parking géré sur les parcelles sauf pour les logements intermédiaires (2 poches de 31 places au total) 28 places visiteurs en poche et sur voirie. + 14 places pour la maison médicale.</p>
Gestion des eaux pluviales	<p>Bassin enterré et paysagé en partie basse.</p>
Pourcentage espaces de rencontre, trottoirs et espaces verts (hors voirie)	30%
Surf. commercialisable	9154 m ² (+ maison médicale : 854m ² (incluant son pk)) : 10008 m ²



Mandataire	Co-traitants	Sous-traitant	Maître d'Ouvrage	Projet	Document	Phase	Echelle	Date	Indice
 Architecture Urbanisme & Paysage Lorraine Benjamin FEDELI - Architecte Urbaniste 258 Avenue de Strasbourg - 54000 Nancy Tél. 03 83 85 60 60 - Email : agence@au.lorraine.com		 L'ATELIER DES TERRITOIRES Bureau d'études	SPL Bassin de POMPEY Mairie de Bouxières-aux-Dames	Quartier d'habitation les Nevaux à Bouxières-aux-Dames	APS Coupe schématique	Phase 2	1/500	06/09/16	A



LE CHIFFAGE

The image consists of a white background with a large graphic element. A diagonal line runs from the top-left towards the bottom-right. To the left of this line, there is a light blue triangle. To the right, there is a large orange triangle. The text 'LE CHIFFAGE' is written in bold, black, uppercase letters, positioned across the diagonal line.

Maître d'ouvrage : SPL BASSIN DE POMPEY

QUARTIER D'HABITATION LES NEVAUX

à BOUXIÈRES AUX DAMES

EVALUATION DU COÛT PRÉVISIONNEL

APS - 7/9/16

NATURE DES OUVRAGES	Estimation HT	% / global
TRAVAUX PRELIMINAIRES	25 000,00 €	2,10%
TRAVAUX DE TERRASSEMENTS	98 432,20 €	8,26%
VOIRIE (dont accès complémentaires)	365 094,60 €	30,65%
RESEAU EAUX PLUVIALES	245 300,00 €	20,59%
RESEAU EAUX USÉES	82 015,00 €	6,89%
EAU POTABLE - DEFENSE INCENDIE	55 275,00 €	4,64%
RESEAU ELECTRICITE BT	62 892,00 €	5,28%
RESEAU GAZ (non compris travaux GrDF)	24 269,00 €	2,04%
RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS	26 990,00 €	2,27%
RESEAU ECLAIRAGE EXTÉRIEUR	75 996,00 €	6,38%
ESPACES VERTS - PLANTATIONS	78 552,50 €	6,60%
MOBILIER URBAIN	51 250,00 €	4,30%

MONTANT TOTAL HT	1 191 066,30 €	
-------------------------	-----------------------	--

Surface terrain 17400 m2
ratio HT/m2 68 €

Surface parcelles 10008 m2 (MI + lgts inter
ratio HT/m2 119 € + maison médicale)

MONTANT HT - PHASE I	1 086 066,30 €	91%
-----------------------------	-----------------------	-----

MONTANT HT - PHASE II	105 000,00 €	9%
------------------------------	---------------------	----

PRESTATIONS NON INCLUSES:

- adaptations au sol des voies au niveau calage suivant projet définitif
- prescriptions particulières des différents concessionnaires
- raccordements divers hors emprise lotissement et les taxes/devis s'y rattachant
- aménagements intérieurs des parcelles (VRD - Constructions - Espaces Verts - Clôtures...)

MERCI DE VOTRE ATTENTION

MERCI DE VOTRE ATTENTION