

I.

# ZAC des Usènes



## DOSSIER DE REALISATION DE ZAC

### RAPPORT DE PRESENTATION

28 novembre 2017

# SOMMAIRE

<b>I. PREAMBULE.....</b>	<b>3</b>
<b>II. SITUATION ET OBJET DE L'OPERATION.....</b>	<b>5</b>
A. Localisation du la ZAC.....	5
B. Objectifs de l'opération .....	6
C. Parti d'aménagement de la ZAC.....	7
<b>III. PROGRAMME DES EQUIPEMETNS PUBLICS.....</b>	<b>11</b>
A. Présentation des équipements publics .....	11
B. Descriptif des équipements publics.....	15
C. Descriptif des réseaux .....	25
D. Phasage des travaux et tableaux récapitulatif.....	38
<b>IV. PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>40</b>
A. Programmation immobilière .....	40
<b>V. MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT ET ECHELONNEMENT DANS LE TEMPS .....</b>	<b>43</b>
A. Bilan prévisionnel de l'opération.....	43
B. Modalités de financement de l'opération .....	43
<b>VI. COMPLEMENTS A L'ETUDE D'IMPACT .....</b>	<b>46</b>
A. Préambule .....	48

## II. PREAMBULE

Afin de retrouver une dynamique de croissance et redevenir un territoire attractif, la commune de Talange souhaite définir dans le cadre de la révision de son PLU un ambitieux projet de renforcement des possibilités d'accueil de nouveaux habitants.

Le site de la ZAC des Usènes constitue un des derniers secteurs de développement urbain communal permettant de répondre aux besoins de développement résidentiel.

Soucieuse de maîtriser tous les aspects de l'évolution de son territoire et afin d'initier le processus devant permettre rapidement la mise en œuvre d'un nouveau quartier, la commune de Talange a décidé d'engager la création de la ZAC des Usènes, d'une superficie d'environ 18 hectares.

Pour cela, la commune de Talange a décidé par délibération du Conseil Municipal du 24 juin 2013 d'initier la création de la ZAC et a défini les objectifs assignés à la création de la ZAC des Usènes, ainsi que les modalités de la concertation publique, conformément aux dispositions de l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme.

La procédure de ZAC comprend trois étapes administratives clés :

- La délibération d'intention de création de ZAC, définissant les modalités de concertation ;
- La délibération de création de ZAC ;
- La délibération de réalisation de ZAC.

Conformément à l'article R.311-7 du Code de l'urbanisme, « le dossier de réalisation comprend :

a) Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ; lorsque celui-ci comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;

b) Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;

c) Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

Le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2, conformément au III de l'article L. 121-1-1 du code de l'environnement notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création. »

### **Rappel des décisions et actes antérieurs :**

#### **Décisions administratives et actes relatifs à l'élaboration du PLU :**

- La révision du POS valant élaboration du PLU a été décidée par délibération du Conseil Municipal de la commune de Talange en date du 27 septembre 2010 ;
- Le débat du Conseil Municipal sur le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) a eu lieu le 30 mars 2015.

#### **Décisions administratives et actes relatifs à la procédure de ZAC :**

- Par délibération en date du 24 juin 2013, le Conseil Municipal de la commune de Talange a défini les objectifs assignés pour l'urbanisation du lieu-dit « les Usènes », envisagée dans le cadre d'une

procédure de ZAC, et a défini les modalités de la concertation publique se déroulant pendant toute la durée des études ;

- Par traité de concession en date du 21 mai 2012, la commune de Talange a confié à la Société d'Équipement du Bassin Lorrain (SEBL), l'aménagement de la ZAC dite des "Usènes".
- Par délibération en date du 22 février 2016, le Conseil Municipal a approuvé la création de la ZAC des Usènes, définissant les principes d'aménagement et de programmation de la ZAC.

La SEBL, désignée aménageur de la ZAC, a mandaté le cabinet CITADIA Conseil en 2013 pour la réalisation des études de maîtrise d'œuvre pour la création et la réalisation de la ZAC des Usènes.

### III. SITUATION ET OBJET DE L'OPERATION

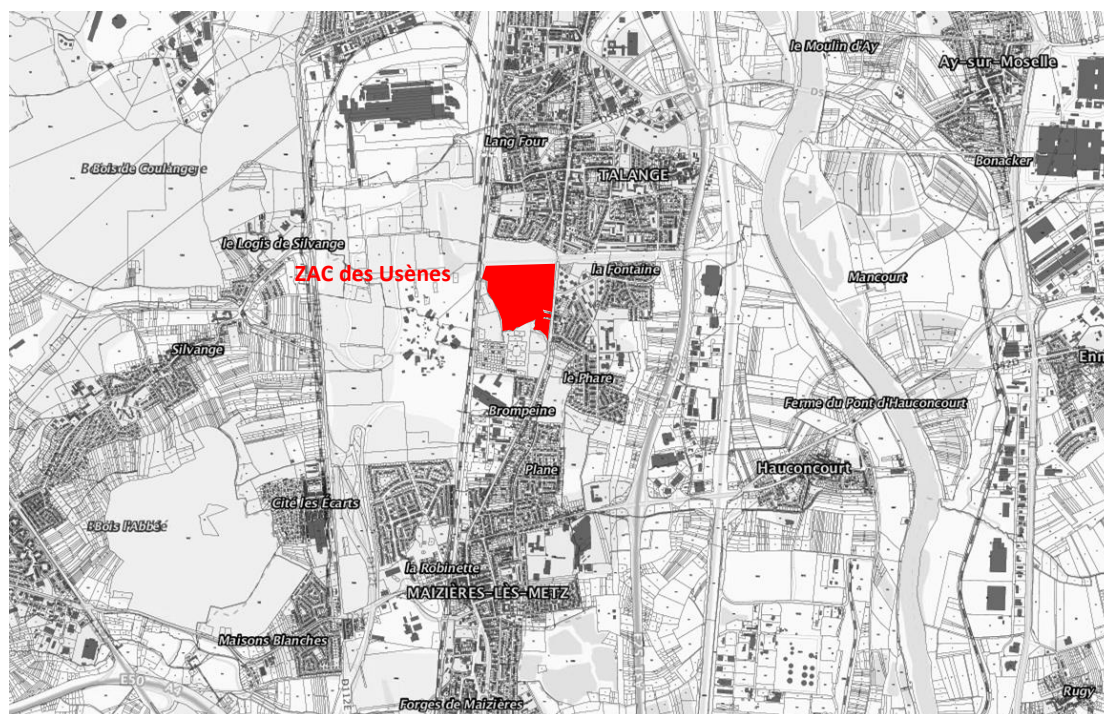
#### A. Localisation du la ZAC

Le site de la ZAC des Usènes se situe sur la frange sud-ouest de la commune de Talange. Il est ceinturé par des infrastructures de transport diverses :

- A l'est, par la rue de Metz (RD 953) ;
- A l'ouest, par les voies ferrées ;
- Au nord, par la darse du canal.

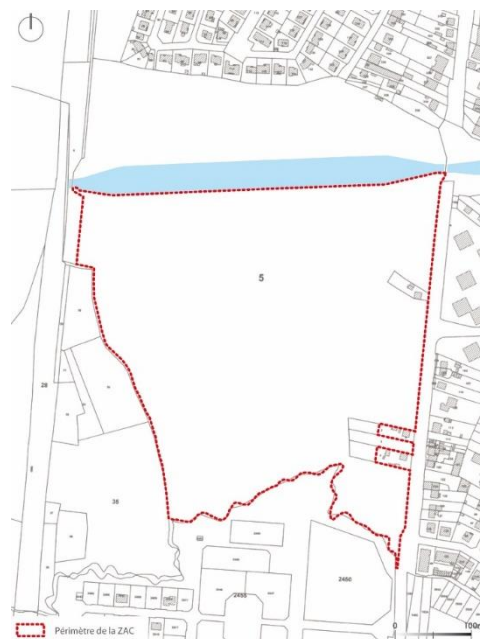
Côté sud, le périmètre de la ZAC est délimité par la limite communale avec Maizières-lès-Metz.

Le positionnement du site le long de la rue de Metz lui confère un véritable rôle d'entrée de ville.



Le périmètre de la ZAC couvre une surface totale d'environ 18 hectares.

Le site n'est pas urbanisé et seuls quelques éléments bâtis isolés sont compris dans le site ; il s'agit de quelques habitations de type pavillonnaire implantées le long de la rue de Metz (au sud-est).



## B. Objectifs de l'opération

La ZAC des Usènes est stratégique puisqu'elle constitue une des dernières réserves foncières à vocation résidentielle de la commune, la zone étant inscrite au POS et au PLU comme zone à urbaniser à vocation d'habitat. Elle représente un secteur d'extension à proximité d'un pôle de vie et de secteurs d'habitats et permet la jonction entre différentes entités urbaines. Ainsi, le projet d'aménagement de la ZAC des Usènes s'inscrit dans le cadre général de la redynamisation des quartiers de Metz.

La réalisation d'un quartier d'habitation de 500 à 650 logements répond aux objectifs stratégiques suivants :

- **Développer et diversifier l'offre en logements** pour répondre aux engagements du PLH de la ville et à l'évolution démographique de la commune dans un objectif de mixité sociale : adaptation du parc immobilier au vieillissement de la population, rééquilibrage en faveur des jeunes ménages, réalisation de logements sociaux, mêlant diversité des formes urbaines afin de s'intégrer au contexte environnant.
- **Assurer une continuité urbaine et la perméabilité avec les quartiers environnants** par le renforcement du maillage viaire et en particulier la réalisation d'une couture urbaine avec la rue de Metz par un traitement des limites, mais aussi en revitalisant l'appropriation des berges du canal par les habitants et usagers.
- **Requalifier l'image du quartier par la préservation et la mise en valeur de l'identité paysagère et du caractère naturel du site** avec la création d'un parc sur berge, la mise en place de mails piétons verts, le maintien d'une promenade « forestière » et la possibilité de jardins familiaux selon la demande sur la commune.
- **Maintenir un bon niveau d'équipements et de services de proximité**, concrétisé par une place fluviale accueillant des surfaces commerciales et de prestations de services en bord de canal, et une crèche répondant aux besoins des futurs jeunes ménages du quartier.

## C. Parti d'aménagement de la ZAC

### LE PROJET RETENU

Le parti d'aménagement a pour objectif d'établir une synergie et des interactions entre les espaces résidentiels et les espaces de nature, entre le canal et les bois.

Ainsi, il est constitué :

- Du prolongement des rues existantes (notamment Démoti) qui rebouclent plus au sud pour qualifier l'ensemble de la rue de Metz par la présence d'un front bâti structurant.
- D'une place commerciale largement ouverte sur la rue de Metz et sur la halte fluviale.
- D'une crèche de 60 berceaux en entrée sud du quartier à proximité des poches de stationnement mutualisées et des espaces de nature.
- Deux voies vertes transversales pour créer une liaison forte entre le bois et le canal : la transversale centrale devient le cœur de quartier, support de vie et de rencontres entre les habitants.
- Un tissu bâti organisé par une densité décroissante à proximité de la couronne boisée, abords des espaces naturels fédérateurs investis par un front urbain intermédiaire, jardins à rez-de-chaussée comme prolongement des espaces naturels...



## LE PROGRAMME DES ESPACES PUBLICS

La ZAC regroupe une diversité d'espaces verts support d'aménités pour les habitants et usagers du quartier :

- Un parc sur berge ouvert à tout public (2,5 ha) ;
  - Un parcours de santé ou forêt animée (1,4 ha) ;
  - Des jardins familiaux d'environ 9 000 m<sup>2</sup> : cet espace de transition pourra faire l'objet d'adaptation programmatique au regard de la demande des usagers ;
  - Des cheminements piétons, le mail central et la voie verte.
- Ces liaisons piétonnes d'environ 8 200 m<sup>2</sup> assurent non seulement une connexion entre le parc sur berge et la forêt animée, mais sont le support de l'écoulement des eaux de pluie par le biais de noues d'infiltration et de rétention.



## LES RESEAUX SECS ET HUMIDES

L'ensemble des lots sera desservi par les réseaux suivants :

- Electricité (Régie d'électricité de Talange)
- Télécommunications (France Télécom)
- Télédistribution (Régie d'électricité de Talange)
- Gaz (ENGIE)
- Adduction d'Eau Potable (SIEGVO)
- Assainissement – Eaux usées (Syndicat intercommunal d'assainissement de la Barche)
- Assainissement – Eaux pluviales (Commune de Talange)

Aucun branchement ne sera réalisé. Seul l'artère principal de chaque réseau sera créée et raccordée sur les réseaux existants dans la rue de Metz.

Pour les branchements de parcelle, chaque acquéreur devra faire une demande de raccordement auprès des concessionnaires concernés.

## LES RESEAUX SECS

### Alimentation électrique

L'alimentation électrique du projet sera réalisée depuis six transformateurs :

- Un transformateur à créer sur la voie 1
- Deux transformateurs à créer sur le voie 2
- Un transformateur à créer sur la voie 3
- Un transformateur à créer sur la voie 4
- Un transformateur à créer sur la voie 5

### Télécom

L'alimentation pour les réseaux de télécommunication et de télédistribution sera réalisée depuis les réseaux existants dans le rue de Metz au croisement avec la rue Démoti. L'ensemble du réseau projeté sera au préalable validé Par France télécom (télécommunication) et par la régie d'électricité de Talange (télédistribution).

### Gaz

L'alimentation pour le réseau de gaz sera réalisée depuis le réseau existant rue de Metz au croisement avec la rue Démoti

## LES RESEAUX HUMIDES

### Eau potable

L'alimentation pour le réseau d'Alimentation d'Eau potable sera réalisée depuis les réseaux existants dans la rue de Metz au croisement avec la rue Démoti.

### Assainissement – eaux usées

Le réseau d'assainissement – eaux usées sera raccordé aux réseaux existants dans le rue de Metz.

### Eaux pluviales

L'eau pluviale sera récupérée dans des noues paysagères structurant le mail vert et la voie verte, récupérant les eaux de voirie cheminant en canalisation. Ces eaux seront acheminées au point bas du site permettant l'infiltration des eaux.

Les eaux pluviales des espaces privatifs seront gérées à la parcelle

## LE PHASAGE PREVISIONNEL DES TRAVAUX

La diversité typologique et programmatique sera assurée tout au long du phasage opérationnelle en maintenant un équilibre entre les différentes étapes de réalisation.

Aujourd'hui la réalisation de la ZAC des Usènes est prévisionnellement prévue en trois phases.

La répartition du programme d'équipements publics et de constructions entre les différentes phases se décomposera prévisionnellement ainsi :

### Phase 1 (2018-2019)

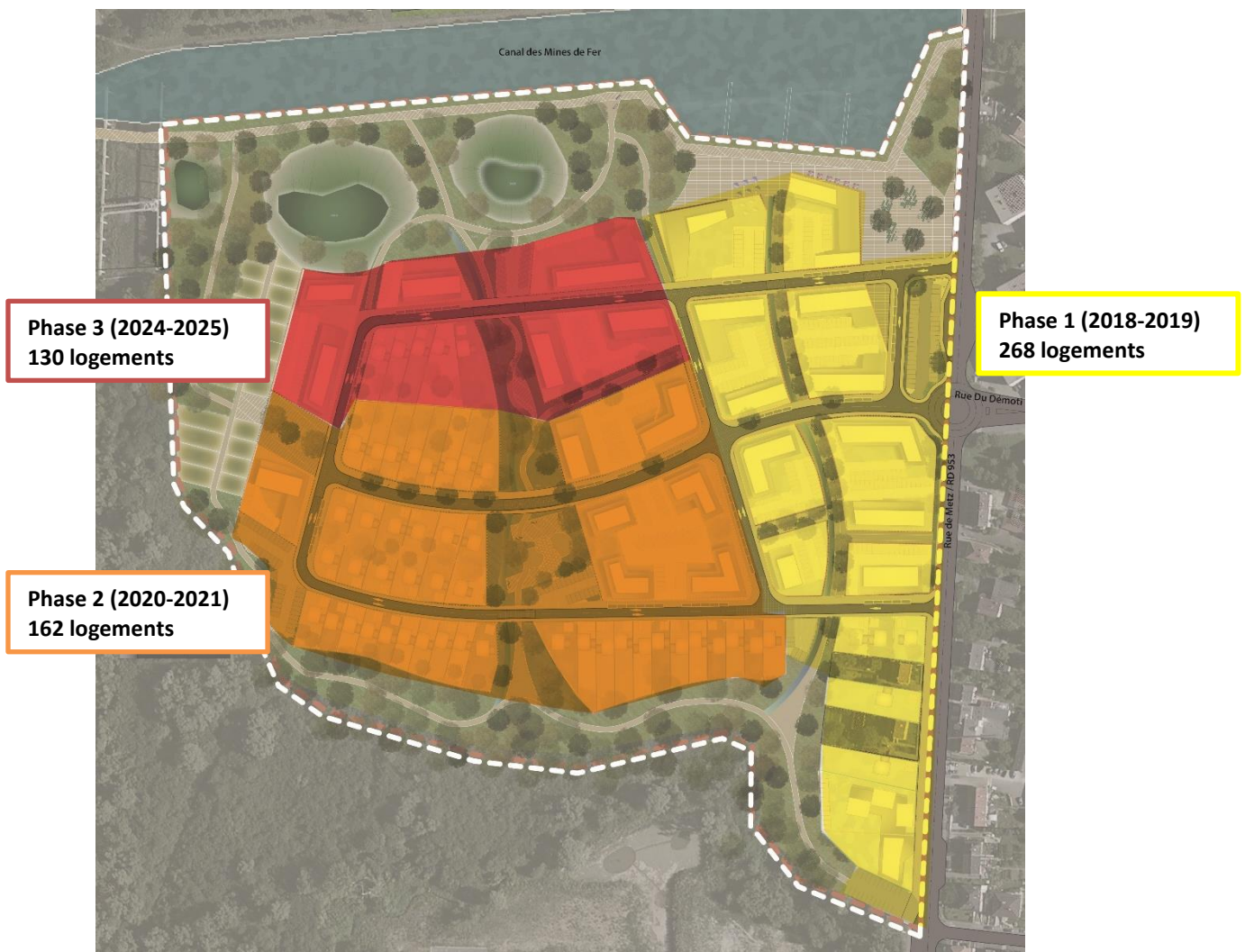
- Création de parking et trottoir sur la RD 953
- Création de la voie verte et de la noue
- Réalisation des voies internes
- Réalisation de la jonction entre le rue de Metz et la voie n°1
- Réalisation de 268 logements

### Phase 2 (2020-2021)

- Création du mail vert et de la noue
- Réalisation des voies internes
- Réalisation de 162 logements

### Phase 3 (2024-2025)

- Réalisation des voies internes
- Réalisation de 130 logements



## IV. PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

### A. Présentation des équipements publics

Les équipements publics à réaliser assurent la viabilisation de la zone en voirie et réseaux et la constitution d'espaces verts et de cheminements. Un bâtiment à vocation publique, une crèche de 30 berceaux complète le programme des équipements publics de la ZAC.

Les accès à la ZAC seront multiples :

- Au nord avec la connexion sur la rue de Metz desservant le nord de la ZAC et le parc sur berge ;
- Au centre avec la connexion sur la rue de Metz desservant la partie résidentielle de la ZAC ; La desserte principale de la zone est assurée par la rue de Metz au croisement de la rue Démoti. L'entrée dans la zone se fera à partir d'un nouveau rond-point permettant l'entrée et la sortie dans la ZAC pour lequel la SEBL réalisera les aménagements.
- Au sud avec la connexion sur la rue de Metz desservant la partie pavillonnaire de la ZAC.

La sortie de la ZAC est unique :

- Au centre avec la connexion sur la rue de Metz pour sécuriser les insertions véhicules sur cette route départementale.



## LE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Le programme des équipements publics de la ZAC des Usènes correspond aux équipements d'infrastructures (voiries, réseaux, modes doux, parkings et aménagements paysagers) et équipements de superstructures.

La présentation des équipements publics se décompose de la façon suivante :

- Les équipements structurants relatifs à la mobilité à l'échelle du nouveau quartier ;
- Les espaces de nature ;
- Un équipement public d'environ 900 m<sup>2</sup> de SP qui accueillera une crèche d'environ 30 berceaux, en façade sud de la RD 953 à proximité des poches de stationnement pour la dépose des enfants, et en bord de parc.



## LE PROGRAMME DE VOIRIE

La ZAC des Usènes s'organise autour d'une trame viaire structurante conçue comme un espace à part entière. L'ensemble du projet cherche à minimiser l'emprise des voies dans une logique d'économie de projet et de partage des espaces publics. Les voiries sont adaptées dans leurs gabarits à la circulation de pompiers et de collecte des ordures ménagères.

Le programme des équipements publics de voiries se structure de la manière suivante :

- Voie 1 : axe principal d'entrée de la ZAC. Elle est l'unique sortie de la ZAC par le biais du rond-point de jonction entre la rue Démoti et la rue de Metz.
- Voies 2 et 3 : ces voies secondaires constituent uniquement des portes d'entrée de la ZAC à sens unique. Ce n'est qu'après la première intersection qu'elles deviennent des voies en double sens.
- Voie 4, 5 et 6 : ces voies nord-sud à vocation résidentielles sont également à double sens, permettant de ceinturer l'ensemble du nouveau quartier.
- Voie 7 : celle-ci est en sens unique et organisée en voie partagée au regard de sa vocation commerciale.



## LE PROGRAMME DE STATIONNEMENT PUBLIC

Le projet de voirie de la ZAC minimise l'emprise des stationnements longitudinaux sur chaussée dans un esprit de partage des espaces publics. En revanche, des espaces mutualisés sont dédiés au stationnement.

Des poches de parking sont aménagées sur l'ensemble du quartier desservant les espaces publics, cheminements et pôle commercial de façon raisonnée.

Au total, la ZAC comptera environ 283 places de stationnement : 172 places de parking en poche de stationnement et 111 places de stationnements sur voirie.



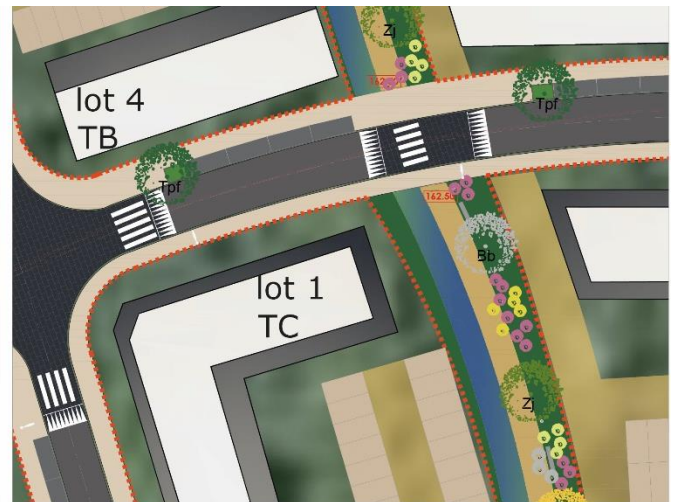
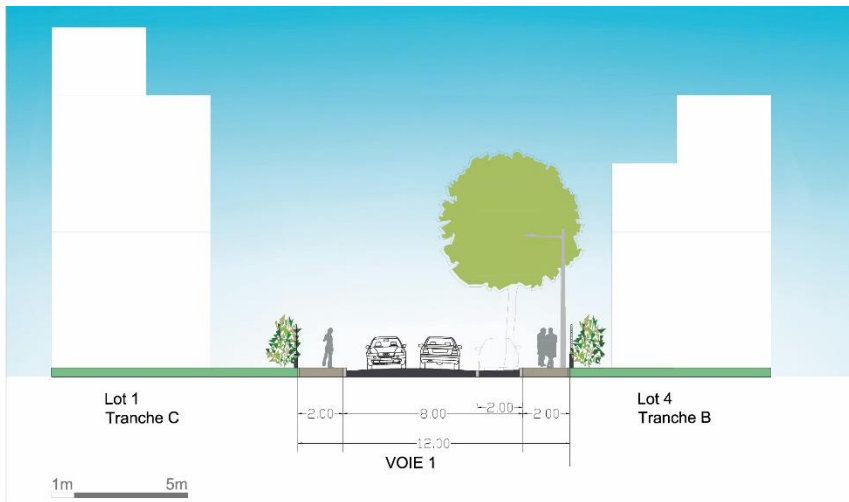
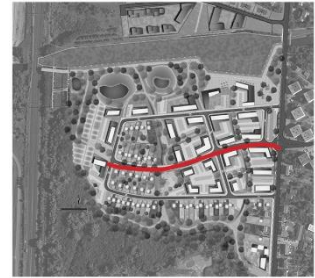
## B. Descriptif des équipements publics

### VOIES ET STATIONNEMENT

#### Voie 1 – 12 m de large

La voie n°1 est la voie d'entrée principale de la ZAC, au croisement de la rue de Metz (RD 953) et dans le prolongement de la rue Démoti. Elle constitue également l'unique point de sortie de manière à sécuriser les insertions des véhicules sur la RD 953.

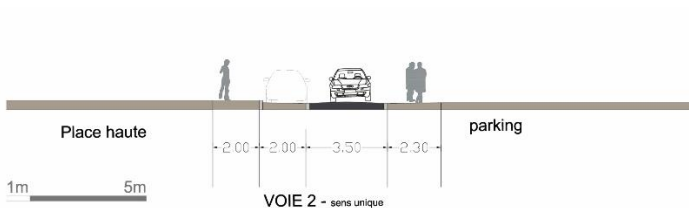
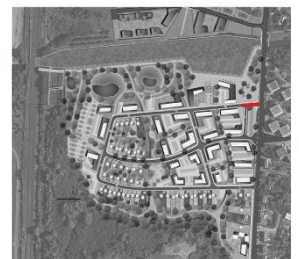
Ce profil de voie concilie logique routière et urbaine avec la mise en place d'arbres d'alignement pour marquer son statut.



#### Voie 2 – 9.8 m de large

La voie n°2 est une voie secondaire. En entrée de ZAC depuis la rue de Metz, elle est en sens unique. La chaussée est donc plus étroite ne permettant pas de sortie voiture.

La voie n°1 permettant la sortie peut être rejointe par la voie 7.

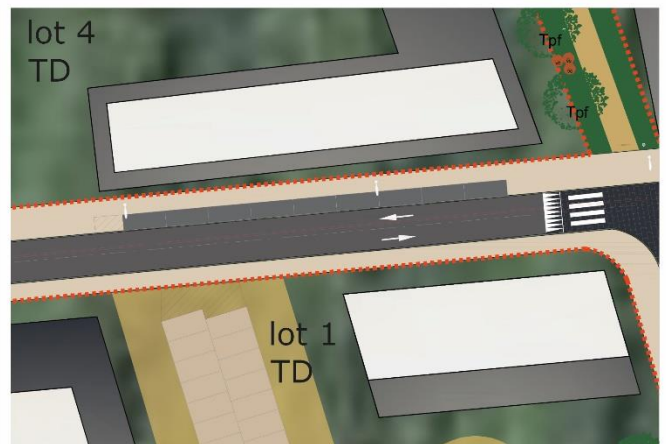
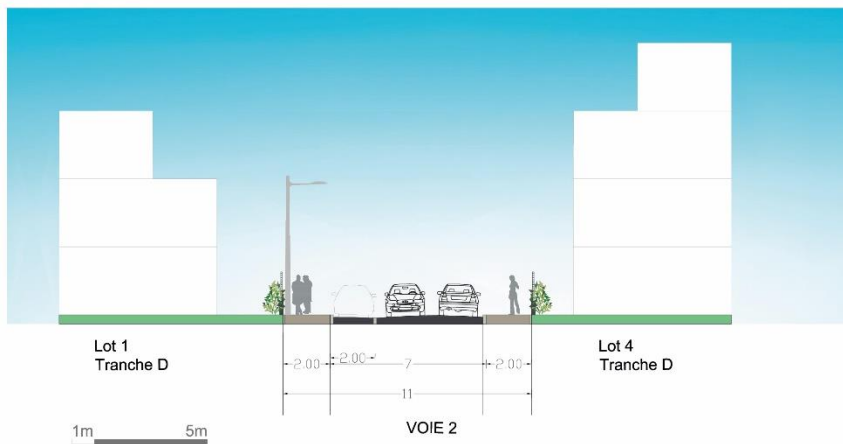
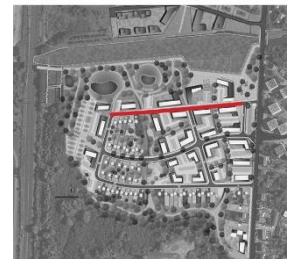


**Voie 2 bis – 11 m de large**

La voie n°2 est une voie secondaire à double sens dédiée aux contraintes résidentielles et animée par les trames vertes en cœur d'îlots.

Une vingtaine de places de stationnement ponctuent la chaussée.

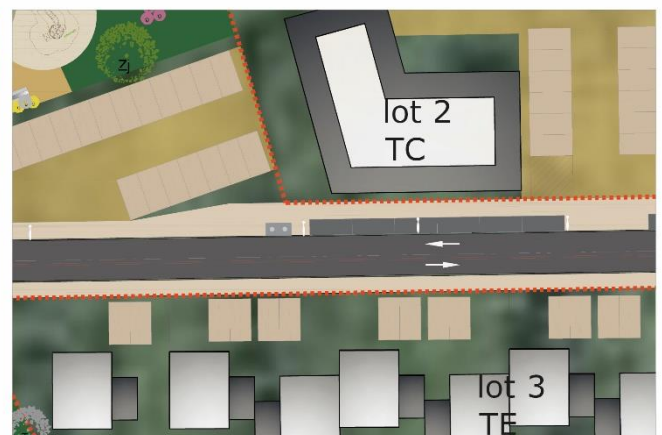
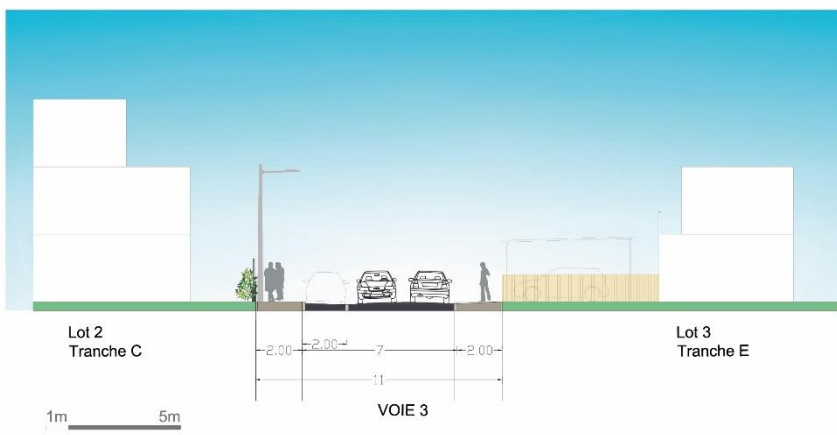
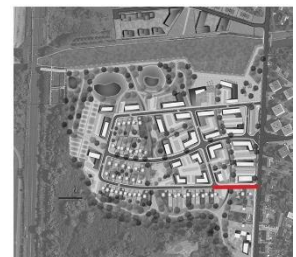
La circulation y est relativement apaisée



**Voie 3 – 9.5 m de large**

La voie n°3 est une voie secondaire. En entrée de ZAC depuis la rue de Metz, elle est en sens unique. La chaussée est donc plus étroite ne permettant pas de sortie voiture.

La voie n°1 permettant la sortie peut être rejointe par la voie 5.

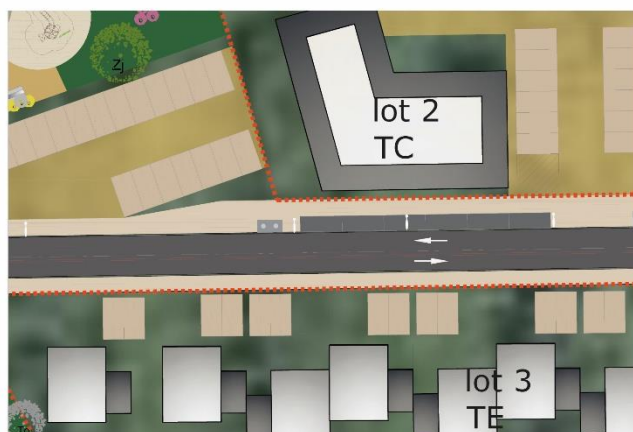
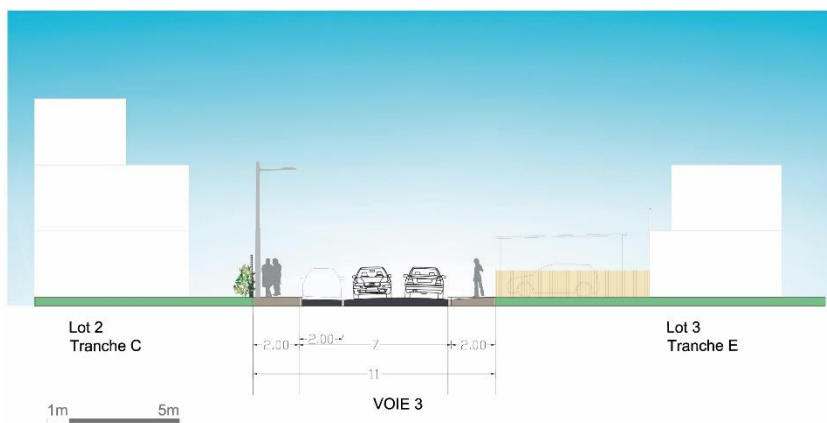
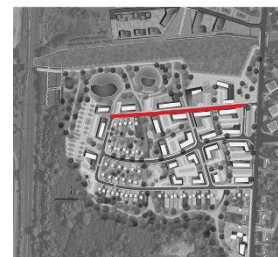


### Voie 3 bis – 11 m de large

La voie n°3 est pour sa première tranche une voie d'entrée de la ZAC, au croisement de la rue de Metz (RD 953).

C'est une voie secondaire dédiée aux contraintes résidentielles, animées par les trames vertes en cœur d'îlot.

Elle est ponctuée de poches de stationnement qui mènent aux espaces verts publics et de quelques stationnements sur chaussée. La circulation y est relativement apaisée pour des déplacements doux sécurisés.

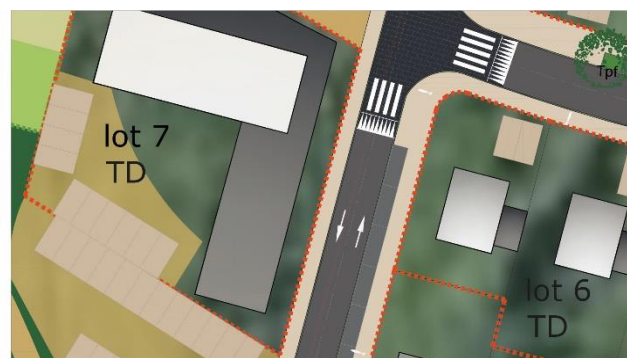
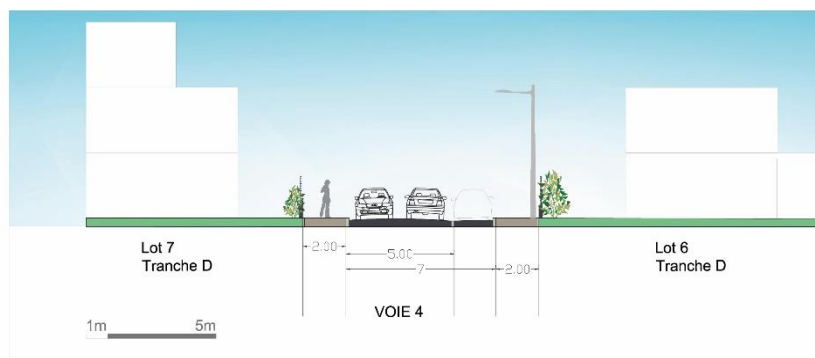
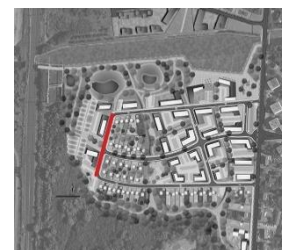


### Voie 4 – 11 m de large

La voie n°4 est une voie secondaire à double sens dédiée à la desserte résidentielle et animée par les trames vertes en cœur d'îlots.

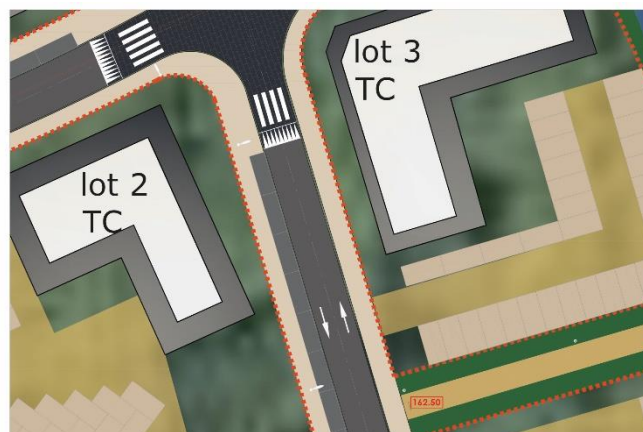
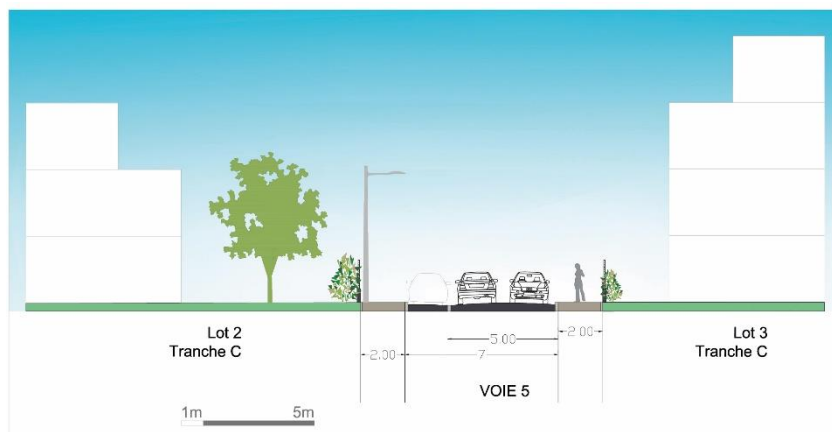
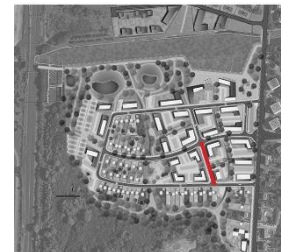
Cette voie aménage le bouclage de la ZAC et dessert la partie ouest de la ZAC. Elle donne accès à une quinzaine de places de stationnement sur chaussée et une poche de parking à proximité des jardins familiaux.

La circulation y est relativement apaisée.



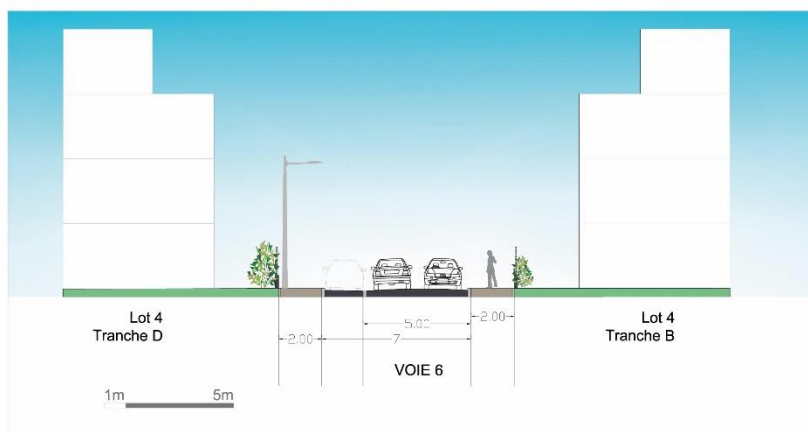
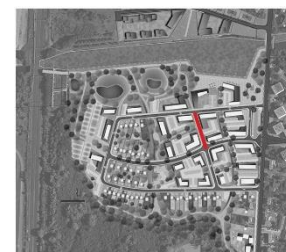
**Voie 5 – 11 m de large**

Sur une longueur de 85 m, la voie n°5 constitue une voie secondaire.  
A double sens, elle fait la jonction rapide entre le nord et le sud du quartier.



**Voie 6 – 11 m de large**

Dans la continuité de la voie n°5, la voie n°6 propose un bouclage rapide d'entrée et sortie de la ZAC.  
Elles constituent en ce sens une voirie principale dans l'axe nord-sud. Une vingtaine de places sur chaussée y sont proposées.



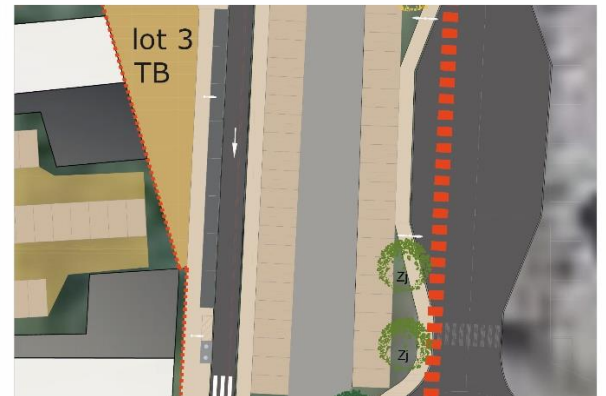
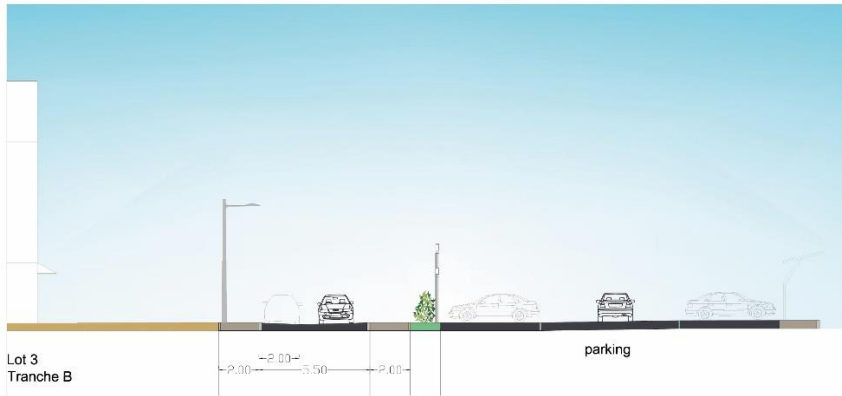
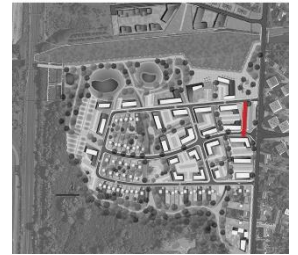
**Voie 7 – 9.5 m de large**

La voie n°7 est une voie tertiaire dédiée aux contraintes résidentielles et commerciales.

Du fait de sa proximité avec les aménités du nord de la ZAC, cette voie propose huit places de stationnements longitudinaux.

Par ailleurs, un parking accessible depuis la voie n°1 offre 42 places publiques. Cet espace circulaire fait aussi le lien et la transition avec les arrêts de bus sur la RD 953.

Cette voie est traitée en plateau haut pour matérialiser le caractère apaisé de la chaussée.

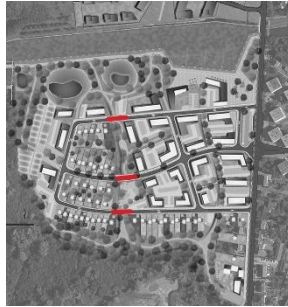


### Principe de traversées piétonnes en plateau traversant

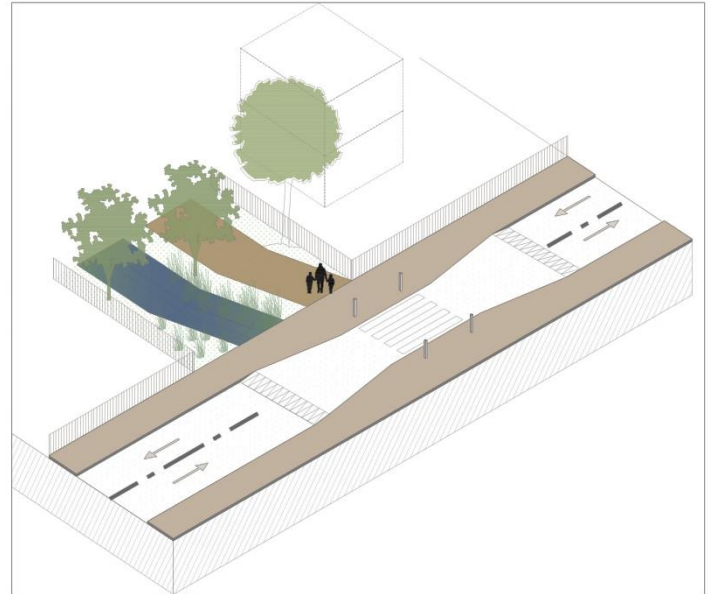
Les plateaux traversant constituent à la fois un moyen d'agir sur le comportement des usagers pour assurer sécurité, commodité et confort des déplacements et une opportunité pour améliorer la qualité de la vie locale.

#### Plateau traversant rétréci et surélevé

Au croisement de la coulée verte au centre de la ZAC, trois plateaux traversants sont aménagés en rétrécissement de voirie de sorte à faire ralentir la vitesse.



Situés à chaque intersection entre le mail et les voies, ils donnent la priorité aux cheminements doux et aux aménités localisées sur ces espaces publics structurants.

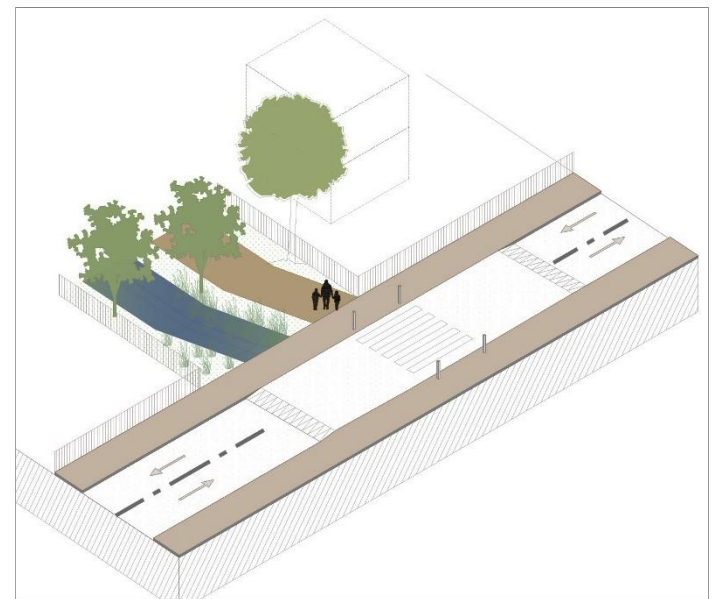


#### Plateau traversant surélevé

D'autres plateaux surélevés en carrefour et en section courante ponctuent les croisements et les débouchés piétons issus des modes doux.



Ils confèrent une lisibilité particulière de l'espace pour que les usagers adoptent les vitesses appropriées et favorisent un équilibre des modes de déplacements en sécurisant les traversées piétonnes.



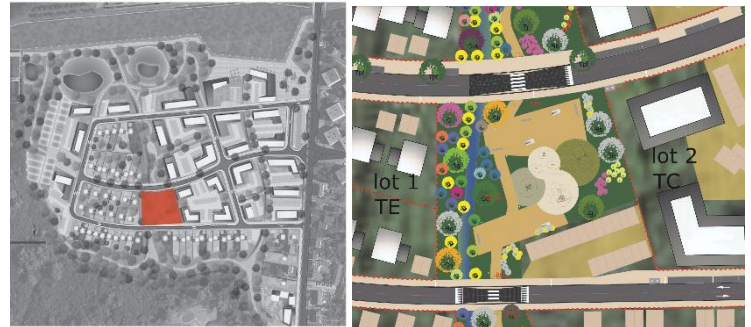
## ESPACES PIETONS PAYSAGERS

### MAIL VERT – PARTIE SUD

Dans sa partie la plus large, au sud du quartier, le mail vert constitue une place centrale.

Généreuse en épaisseur, elle est le support de la vie locale et se compose de jeux pour enfants et d'aménagements paysagers. Largement plantée, ce parcours piéton relie les berges du canal à la Barche.

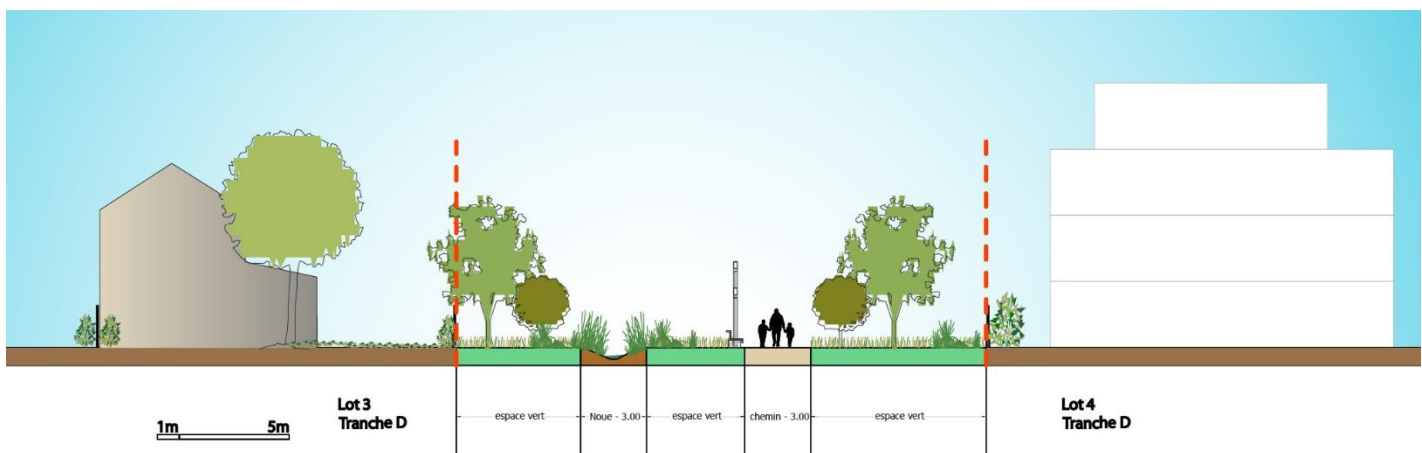
Par ailleurs, ce mail a une vocation écologique dans la mesure où il récolte les eaux de ruissellement de voirie.



### MAIL VERT – PARTIE NORD

En partie nord, ce mail vert devient plus urbain, encadré par des typologies d'habitat individuel et collectif.

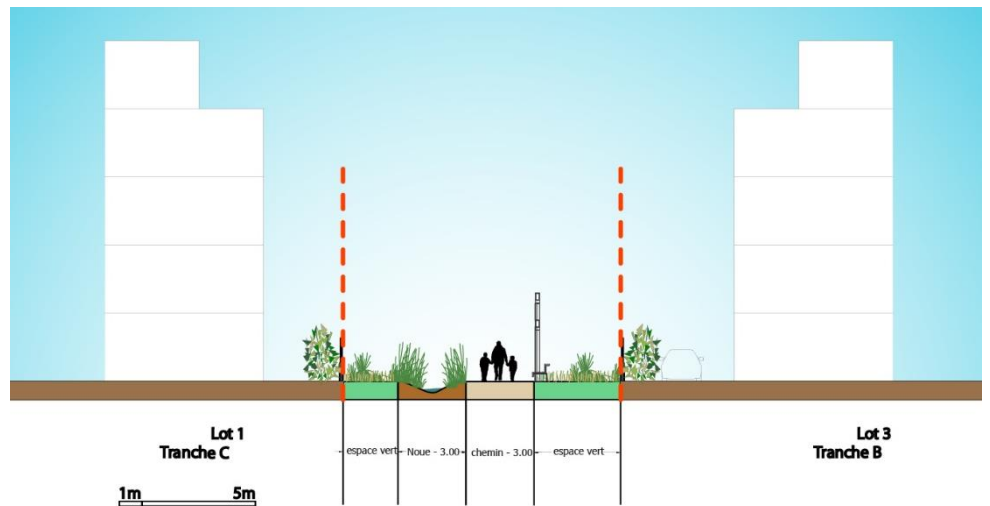
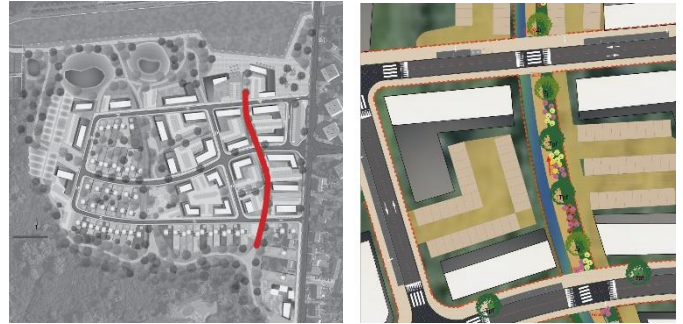
Cet effet de pincement annonce un espace largement ouvert et ludique sur les berges du canal.



**VOIE VERTE**

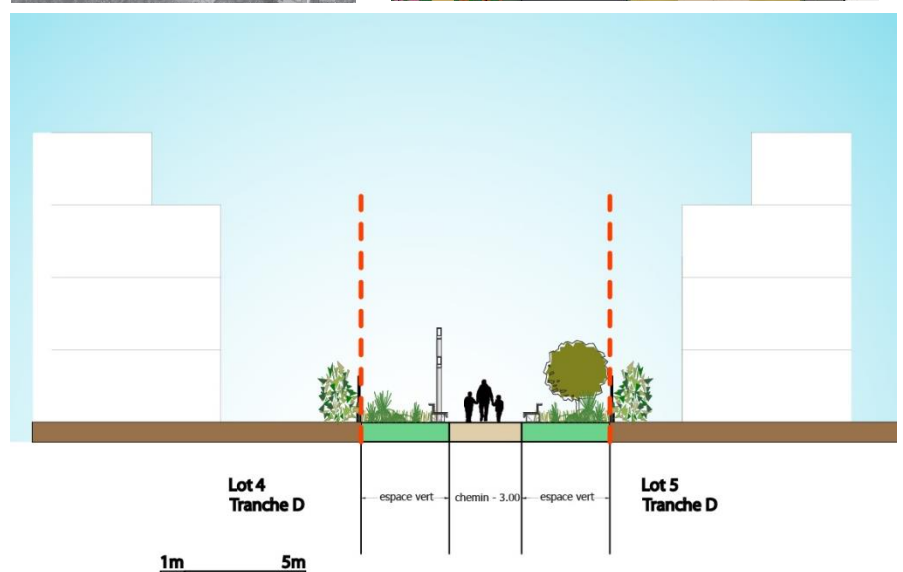
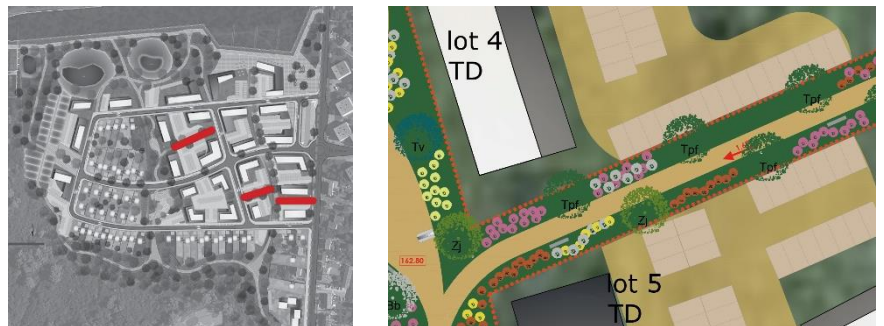
La voie verte propose un itinéraire piéton plus urbain que le mail vert. Il permet de connecter le sud au nord où se trouve la polarité commerciale.

Composée d'une noue et d'un chemin piéton, sa vocation est double.



**CHEMINS TRANSVERSAUX**

Ces cheminements transversaux permettent de parcourir le quartier d'est en ouest. Sur le modèle de la venelle, ces parcours sont très végétalisés en bordure des constructions. Ces limites devront faire l'objet d'un traitement harmonieux.



**PLACE HAUTE**

La place haute fluviale forme un espace citadin et très majoritairement minéral animé par un pôle commercial en entrée de ZAC au bord de la RD 953, marquant l'entrée de ville.

En lien direct avec les berges, son aménagement sera sobre pour permettre le maximum d'usages selon les saisons.

Des plantations arasées et des salons urbains animeront cette place.

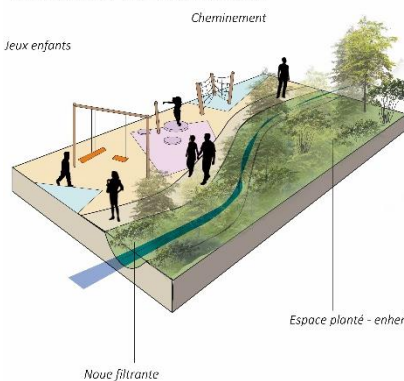


**PRINCIPES DE VEGETALISATION DES ESPACES ET TRAITEMENTS PAYSAGERS DES EQUIPEMENTS**

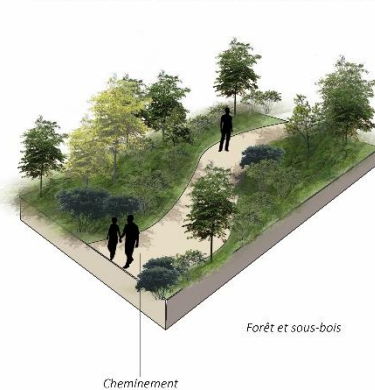
Les principes développés dans le projet consistent en une conquête végétale de l'espace raisonnée afin de redonner une place à la nature en ville dans un secteur aujourd'hui en état de friche.

Il s'agira donc de structurer les différents espaces en fonction de leur vocation en recherchant des liaisons végétales.

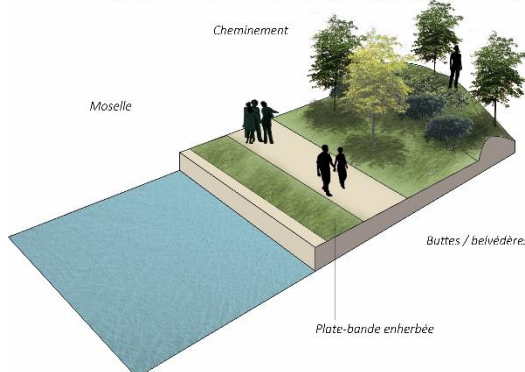
LA COULEE VERTE / NOUVEAU - JEUX - PROMENADE



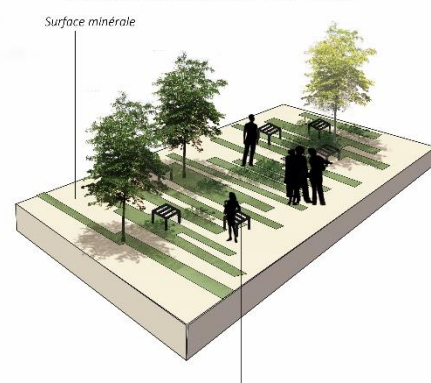
L'ESPACE FORESTIER / CHEMINEMENT A L'OMBRE DES FEUILLES



LES BERGES / ESPACE DE RESPIRATION - OUVERTURE SUR LE GRAND PAYSAGE



LA PLACE / SALON URBAIN - ASSISES - TRAMPES VERTICALES



## EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE

### **CRECHE COLLECTIVE**

Il est prévu dans le périmètre de la ZAC une crèche collective d'environ 30 berceaux. Celle-ci pourra trouver sa place au sein d'une parcelle en limite sud et au bord de la RD 953, à proximité d'une poche de stationnement et de l'entrée de l'espace vert. Elle pourra éventuellement faire l'objet d'une gestion privée. L'aménageur cèdera à la communauté de communes Rives de Moselle pour la réalisation un lot d'environ 2 350 m<sup>2</sup> de superficie permettant la construction d'environ 900 m<sup>2</sup> de surface de plancher afin d'accueillir cette structure.



## A. Descriptif des réseaux

### LES RESEAUX HUMIDES

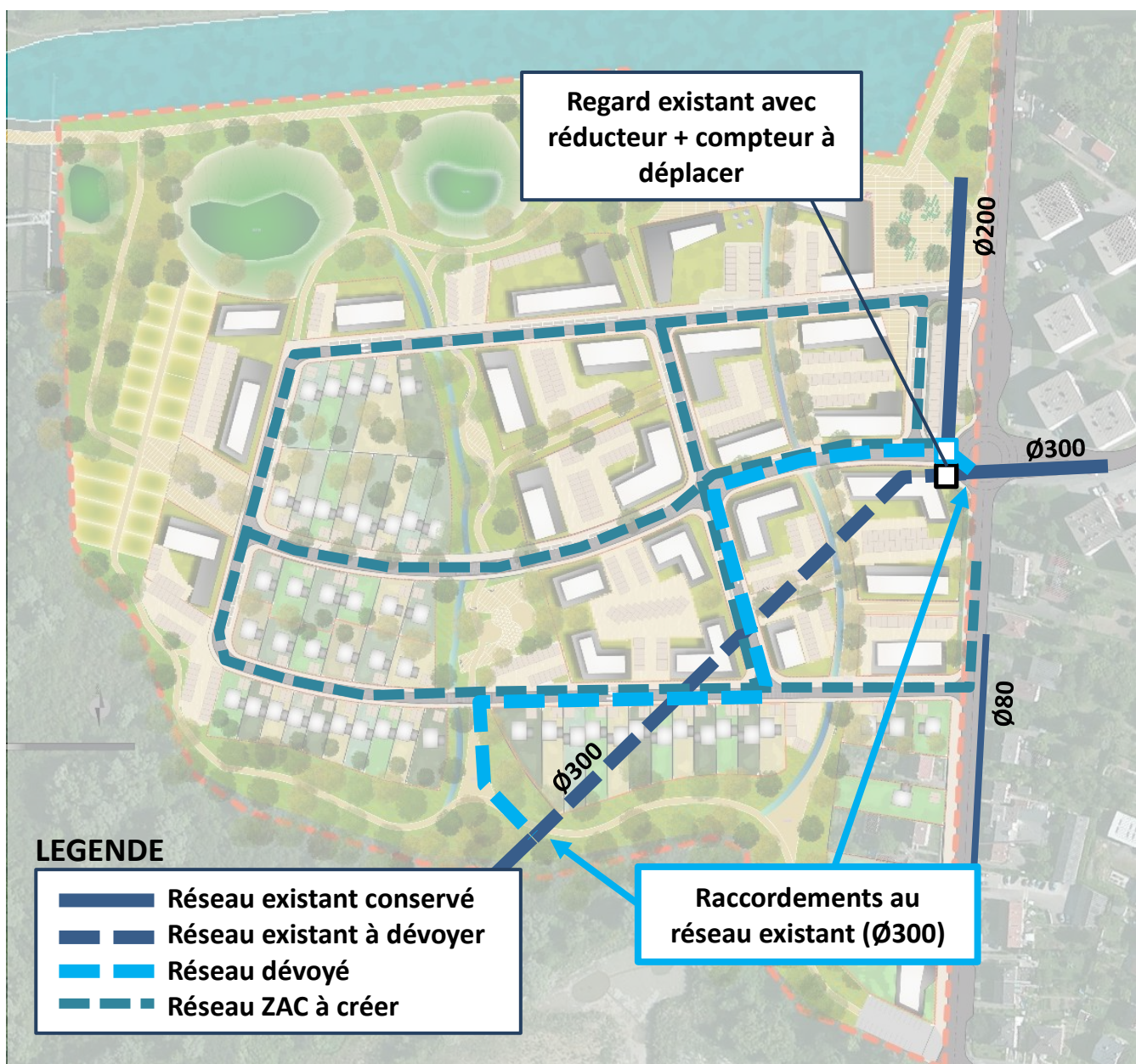
#### RESEAU D'EAU POTABLE

Les travaux de création du réseau d'adduction d'eau potable seront réalisés conformément aux prescriptions des Services de la ville de Talange et de leur service exploitant ou concessionnaire le SIEGVO.

Un réseau existant ( $\varnothing 300$  qui alimente la commune), traverse actuellement le projet. Il sera dévoyé afin d'être implanté sous les futures voiries de la ZAC.

Le réseau interne à la ZAC sera raccordé au réseau communal en un point, au niveau du futur giratoire sur la R.D., après le réducteur de pression et le compteur à déplacer.

La desserte en eau potable se fera par l'intermédiaire d'un maillage de canalisations de manière à assurer l'alimentation des habitations et la défense incendie.



Les travaux seront réalisés de la manière suivante :

- Pour le dévoiement de la canalisation Ø300 existante :

- Réalisation des terrassements,
- Fourniture et mise en œuvre du matériau pour lit de pose dans la fouille,
- Fourniture et mise en œuvre du matériau pour enrobage de la canalisation,
- Fourniture et pose du grillage avertisseur,
- Fourniture et mise en œuvre des matériaux pour remblaiement de la tranchée,
- Création d'un nouveau regard pour le compteur + réducteur.

Travaux réalisés  
par le titulaire du  
marché ZAC

- Fourniture et pose de la canalisation
- Raccordement sur le réseau existant,
- Fourniture et pose du compteur.
- Essais et mise en service.

Travaux réalisés  
par le  
concessionnaire

- Pour la création du nouveau réseau :

- Réalisation des terrassements,
- Fourniture et mise en œuvre du matériau pour lit de pose dans la fouille,
- Fourniture et mise en œuvre du matériau pour enrobage de la canalisation,
- Fourniture et pose du grillage avertisseur,
- Fourniture et mise en œuvre des matériaux pour remblaiement de la tranchée.

Travaux réalisés  
par le titulaire du  
marché ZAC

- Fourniture et pose de la canalisation
- Raccordement sur le réseau existant,
- Fourniture et pose des bornes incendie,
- Essais et mise en service.

Travaux réalisés  
par le  
concessionnaire

Dans le cadre des travaux, seul le réseau principal sera créé. Les futurs acquéreurs devront faire une demande de raccordement auprès du SIEGVO lors de l'acquisition de leur parcelle. Le SIEGVO établira alors un devis pour les travaux de création de branchement, et réalisera les travaux en conséquence.

**RESEAU D'EAUX PLUVIALES**

Les travaux de création du réseau de collecte des eaux pluviales seront réalisés conformément aux prescriptions des services de la ville de Talange.

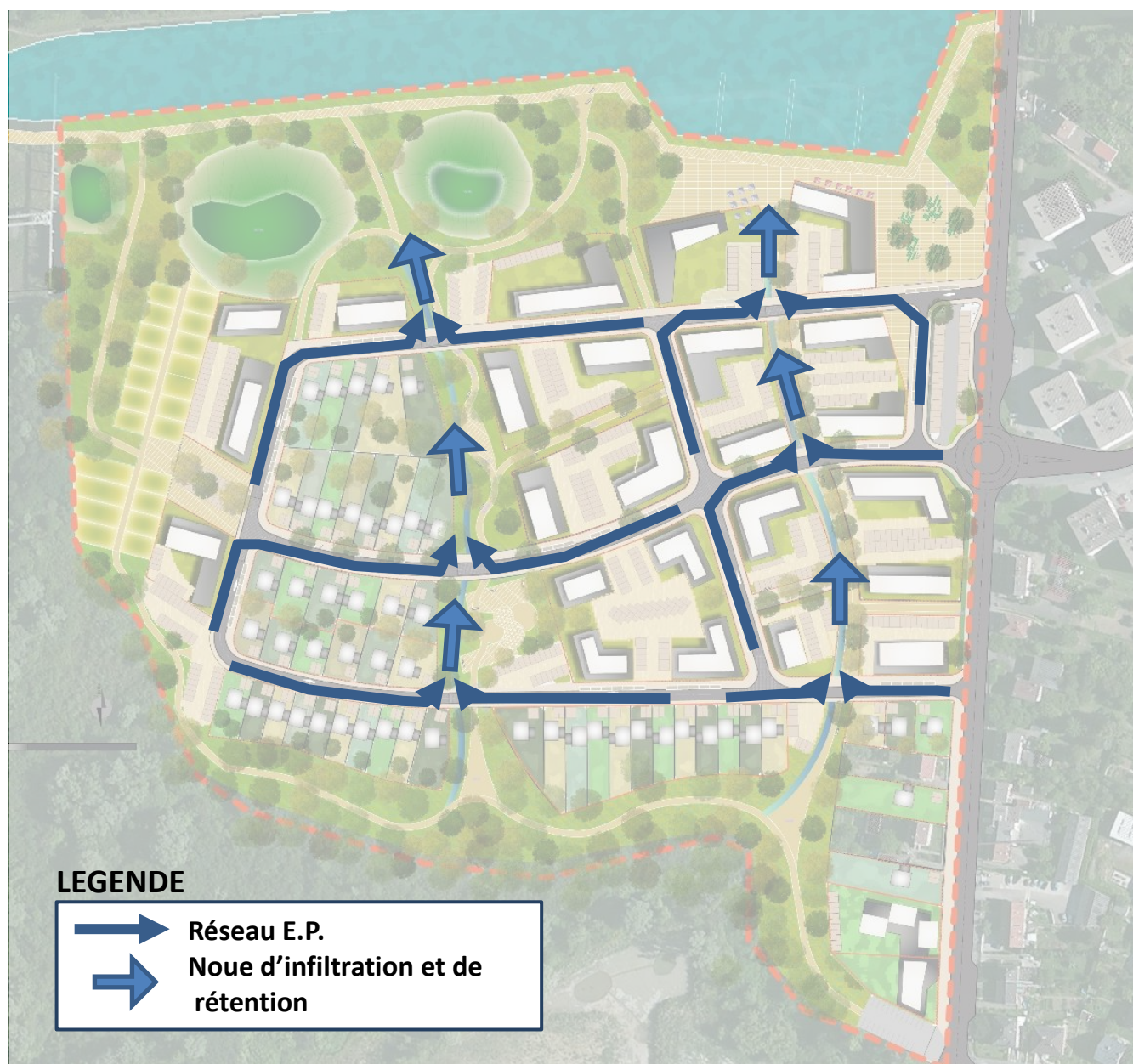
Aucun raccordement au réseau communal n'est prévu. La future ZAC sera gérée de manière autonome.

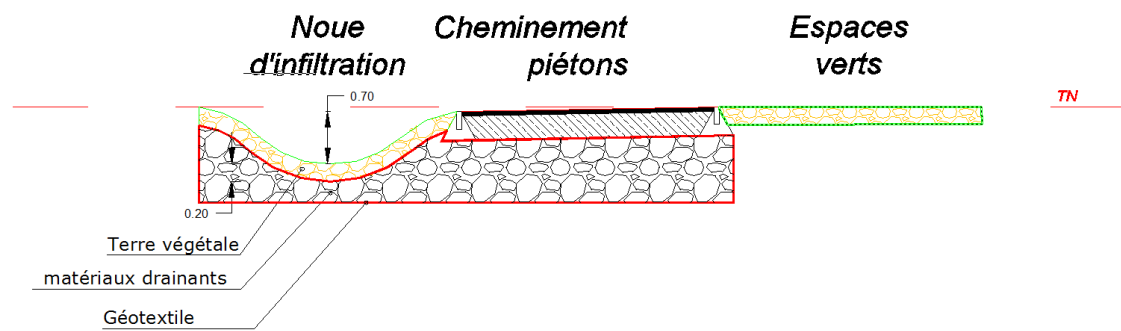
Seules les eaux de ruissellement du domaine public seront prises en charge par ce réseau. Pour le reste (eaux pluviales sur le domaine privatif), c'est une gestion « à la parcelle » qui sera imposée aux futurs acquéreurs.

Les eaux de ruissellement seront collectées et transportées jusqu'à des noues de stockage et d'infiltration. En effet, d'après l'étude de sol menée sur site, le terrain dispose d'un bon coefficient d'infiltration ( $k=1.10^{-5}$  m/s).

Les volumes de rétention seront calculés pour un événement pluvieux d'une période de retour de 100 ans, et un débit de fuite nul (en dehors du débit d'infiltration).

En cas d'évènement pluvieux supérieur à une période de retour de 100 ans, le trop-plein des noues se déversera dans le canal, au nord de la ZAC.





Les travaux seront réalisés de la manière suivante :

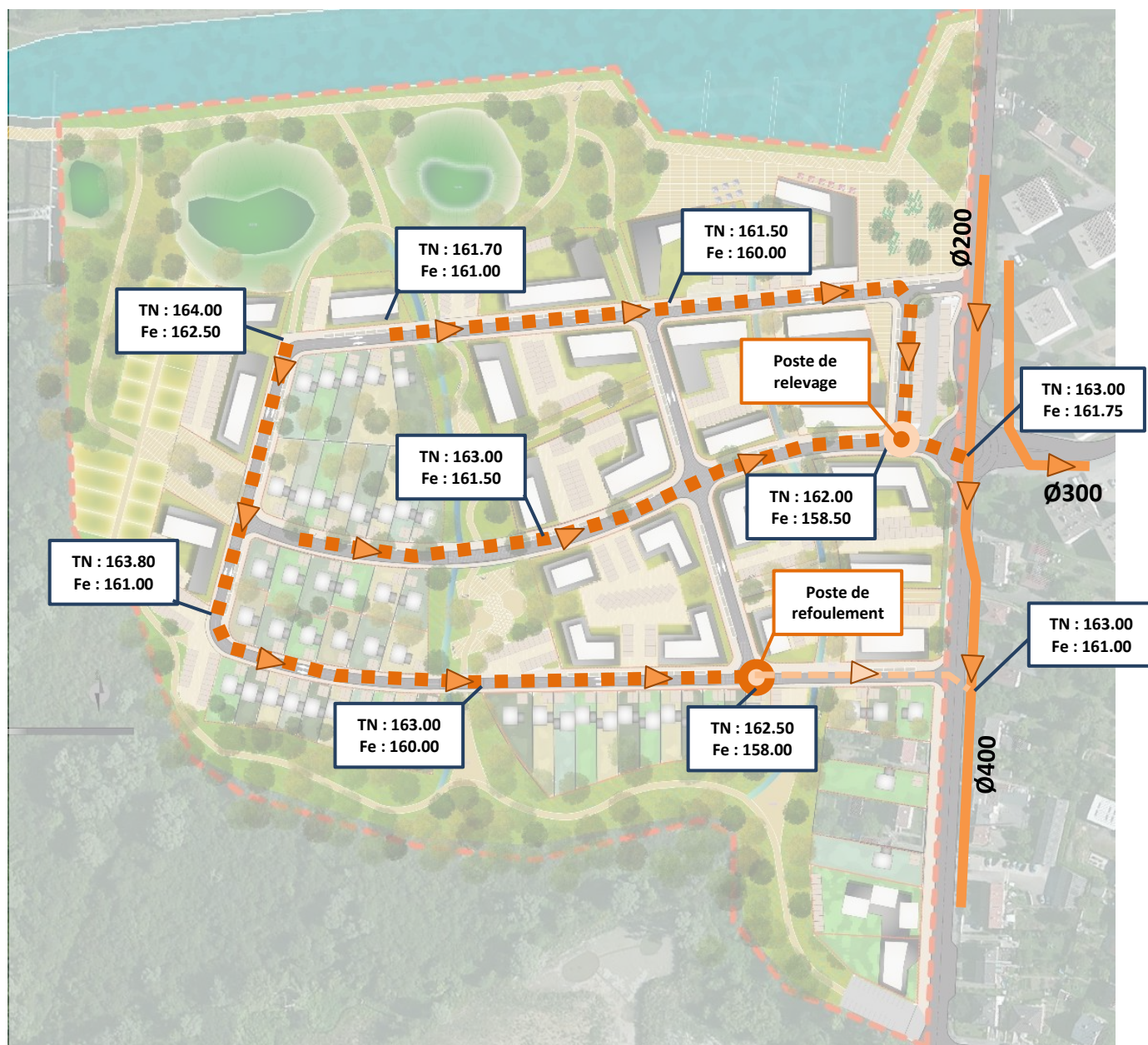
- Réalisation des terrassements,
- Fourniture et mise en œuvre du matériau pour lit de pose dans la fouille,
- Fourniture et pose des canalisations,
- Fourniture et pose des avaloirs et regards de visite,
- Fourniture et mise en œuvre du matériau pour enrobage de la canalisation,
- Fourniture et mise en œuvre des matériaux pour remblaiement de la tranchée,
- Réalisation des noues de rétention et d'infiltration, couplées à une tranchée drainante en cas de nécessité,
- Essais.

## RESEAU D'EAUX USEES

Les travaux de création du réseau de collecte des eaux usées seront réalisés conformément aux prescriptions des Services de la ville de Talange et du concessionnaire du réseau : le Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Barche.

Le réseau créé sera raccordé au réseau existant en 2 points.

Le terrain étant relativement plat (environ 1 mètre de dénivelé seulement), le raccordement gravitaire de ce réseau ne sera pas possible. Il conviendra donc de mettre en place un système de relèvement ou de refoulement.



Les travaux seront réalisés de la manière suivante :

- Réalisation des terrassements,
- Fourniture et mise en œuvre du matériau pour lit de pose dans la fouille,
- Fourniture et pose des canalisations,
- Fourniture et pose des regards de visite,
- Fourniture et pose des ouvrages de relevage ou de refoulement,
- Fourniture et mise en œuvre du matériau pour enrobage de la canalisation,
- Fourniture et mise en œuvre des matériaux pour remblaiement de la tranchée,
- Raccordement au réseau existant,
- Essais.

Dans le cadre des travaux, seul le réseau principal sera créé. Les futurs acquéreurs devront faire une demande de raccordement auprès du SIAB lors de l'acquisition de leur parcelle. Le SIAB établira alors un devis pour les travaux de création de branchement, et réalisera les travaux en conséquence.

## LES RESEAUX SECS

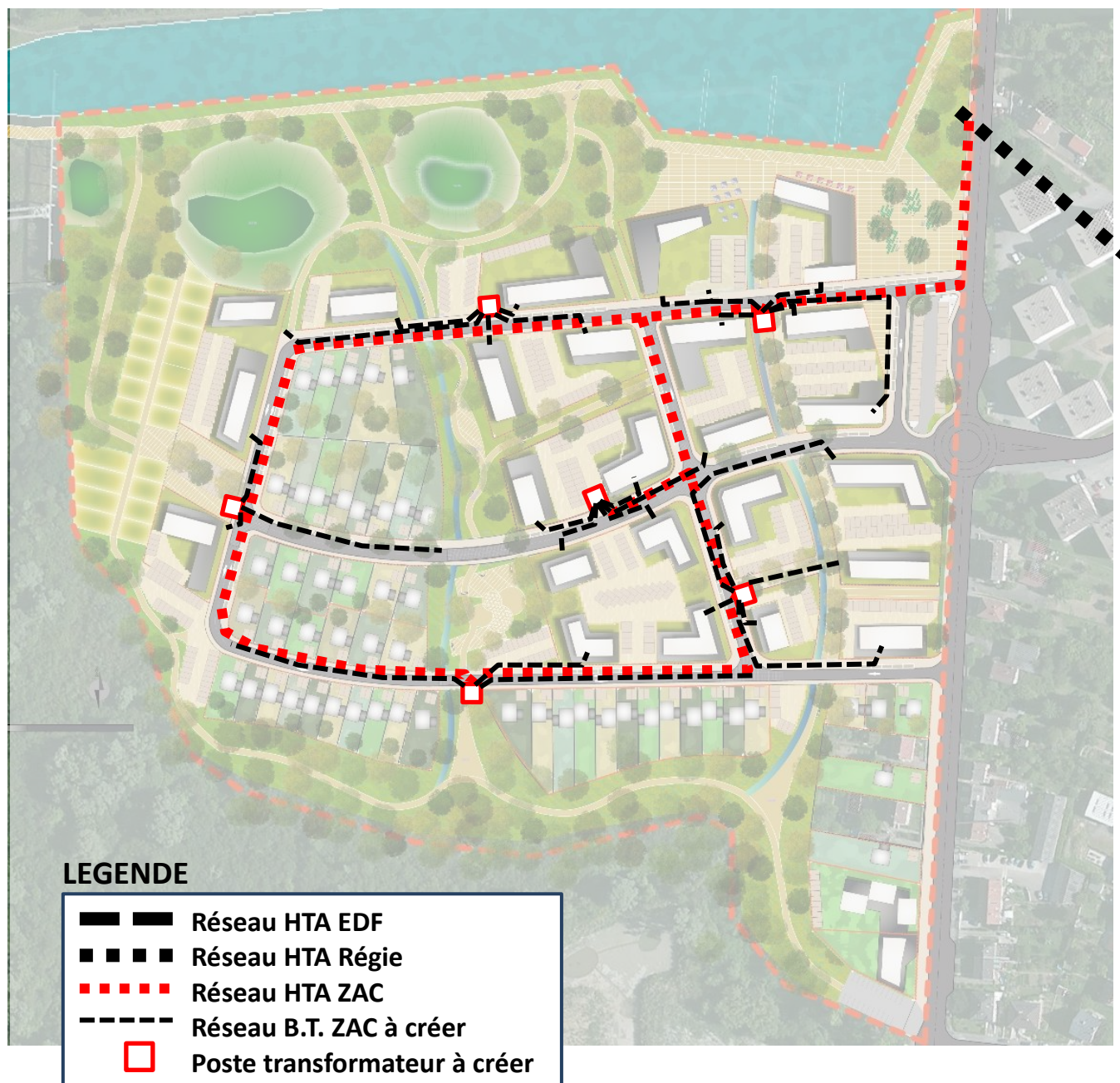
### RESEAU HAUTE ET BASSE TENSION

Les travaux de création du réseau de basse et haute tension seront réalisés conformément aux prescriptions des Services de la régie d'électricité de TALANGE.

Le réseau HTA sera raccordé au réseau HTA existant, situé au nord du projet.

Un réseau B.T. sera créé dans la ZAC, afin d'alimenter les futurs postes de transformation électriques.

Le réseau B.T. sera créé à partir des futurs postes transformateurs, afin de desservir l'ensemble des futures parcelles.



Les travaux seront réalisés de la manière suivante :

- Réalisation des terrassements,
- Fourniture et mise en œuvre du matériau pour lit de pose dans la fouille,
- Fourniture et pose des gaines et fourreaux,
- Fourniture et pose des câbles HTA et B.T.,
- Fourniture et pose des chambres de tirage, et coffrets réseau,
- Fourniture et pose des postes de transformation,
- Fourniture et mise en œuvre du matériau pour enrobage des gaines,
- Fourniture et mise en œuvre des matériaux pour remblaiement de la tranchée,
- Fourniture et pose des postes de transformation,
- Raccordement au réseau existant,
- Essais.

Les futurs acquéreurs devront faire une demande de raccordement auprès de la régie d'électricité de Talange lors de l'acquisition des parcelles. La régie établira alors un devis pour les travaux de création de branchement, la fourniture et la pose d'un compteur, et réalisera les travaux en conséquence.

#### **RESEAU D'ECLAIRAGE PUBLIC**

Les travaux de création du réseau d'éclairage public seront réalisés conformément aux prescriptions des services de la régie d'électricité de TALANGE.

Chaque départ réseau sera réalisé dans une armoire de commande, située dans les futurs postes de transformation électriques.

Les secteurs du réseau E.P. correspondront aux secteurs de couverture des postes transfo pour le réseau B.T..

Le matériel sera de type LED, et agréé au préalable par la régie d'électricité et par la commune.

Les travaux seront réalisés de la manière suivante :

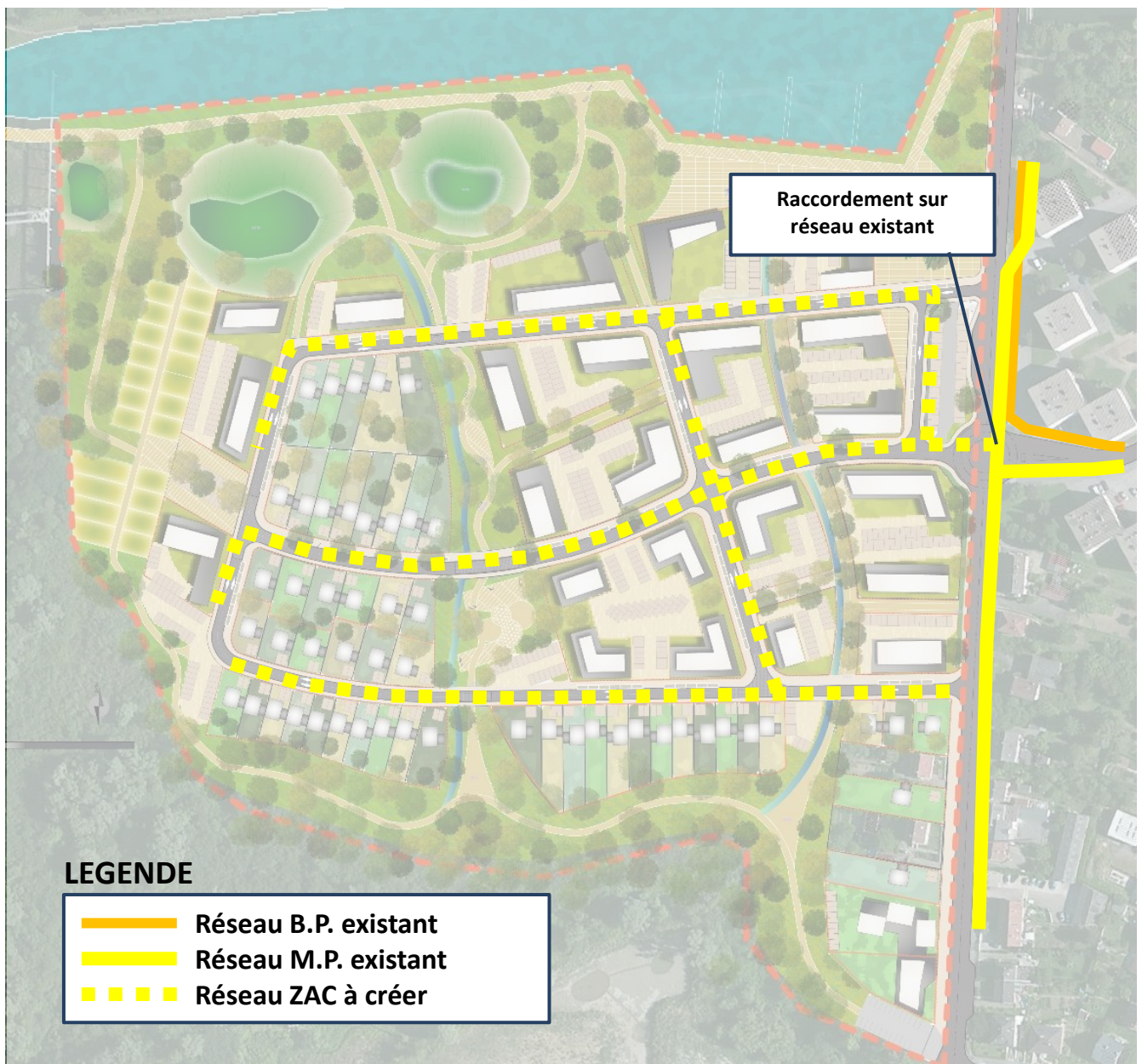
- Réalisation des terrassements,
- Fourniture et mise en œuvre du matériau pour lit de pose dans la fouille,
- Fourniture et pose des gaines et fourreaux + câblette de cuivre nu,
- Fourniture et pose des câbles d'alimentation,
- Fourniture et pose des chambres de tirage, et armoire de commande,
- Fourniture et pose des luminaires,
- Fourniture et mise en œuvre du matériau pour enrobage des gaines,
- Fourniture et mise en œuvre des matériaux pour remblaiement de la tranchée,
- Raccordements,
- Essais.

**RESEAU GAZ**

Les travaux de création du réseau gaz seront réalisés conformément aux prescriptions des services de GRDF.  
Le réseau nouvellement créé sera raccordé au réseau existant en 1 point.

Les travaux seront réalisés en « fouille remise » pour GRDF.

Une convention entre l'aménagement de la ZAC (SEBL) et GRDF est en cours d'établissement



Les travaux seront réalisés de la manière suivante :

- Réalisation des terrassements,
- Fourniture et mise en œuvre du matériau pour lit de pose dans la fouille,
- Fourniture et mise en œuvre du matériau pour enrobage de la canalisation,
- Fourniture et pose du grillage avertisseur,
- Fourniture et mise en œuvre des matériaux pour remblaiement de la tranchée,
- Création d'une niche pour le raccordement au réseau existant.
  
- Fourniture et pose de la canalisation
- Raccordement sur le réseau existant,
- Essais et mise en service.

Travaux réalisés  
par le titulaire du  
marché ZAC

Travaux réalisés  
par GRDF

Seul le réseau principal de la ZAC sera créé. Les futurs acquéreurs devront faire une demande de raccordement auprès de GRDF lors de l'acquisition des parcelles. GRDF établira alors un devis pour les travaux de création de branchement, la fourniture et la pose d'un compteur, et réalisera les travaux en conséquence.

**RESEAU DE GENIE CIVIL DE TELECOMMUNICATIONS ET DE TELEDISTRIBUTION**

Les travaux de création des réseaux courants faibles (télédistribution et télécommunication) seront réalisés conformément aux prescriptions des concessionnaires (Régie d'électricité et France Télécom).

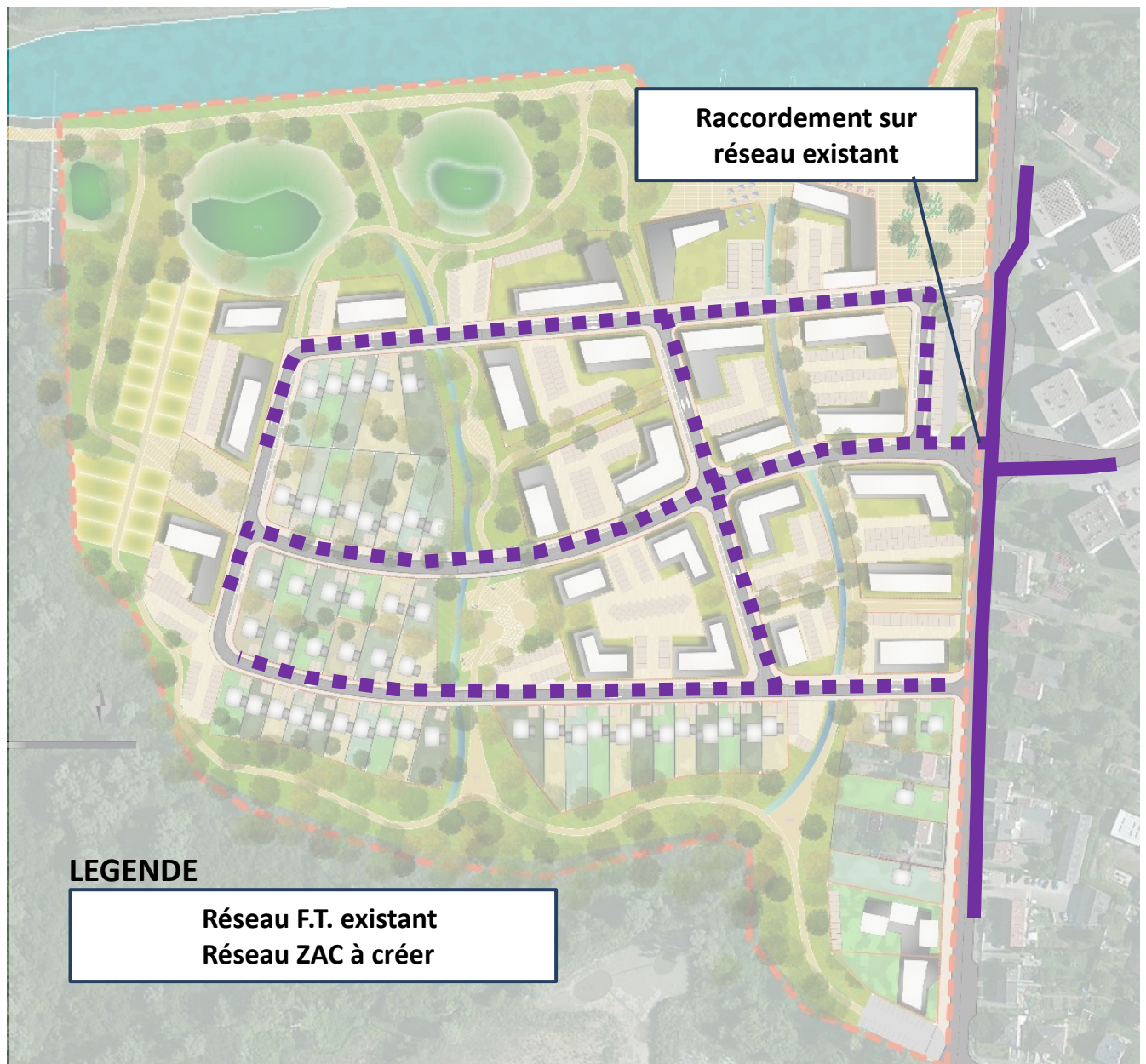
Il y aura un point de raccordement par réseau (au niveau du giratoire sur la R.D.).

Le réseau de télécommunication sera composé de :

- 2 gaines PVC Ø56/60,
- Chambres de tirage réseau de type L2T.

Le réseau de télédistribution sera composé de :

- 2 gaines PVC Ø75/80,
- Chambres de tirage réseau de type L2T



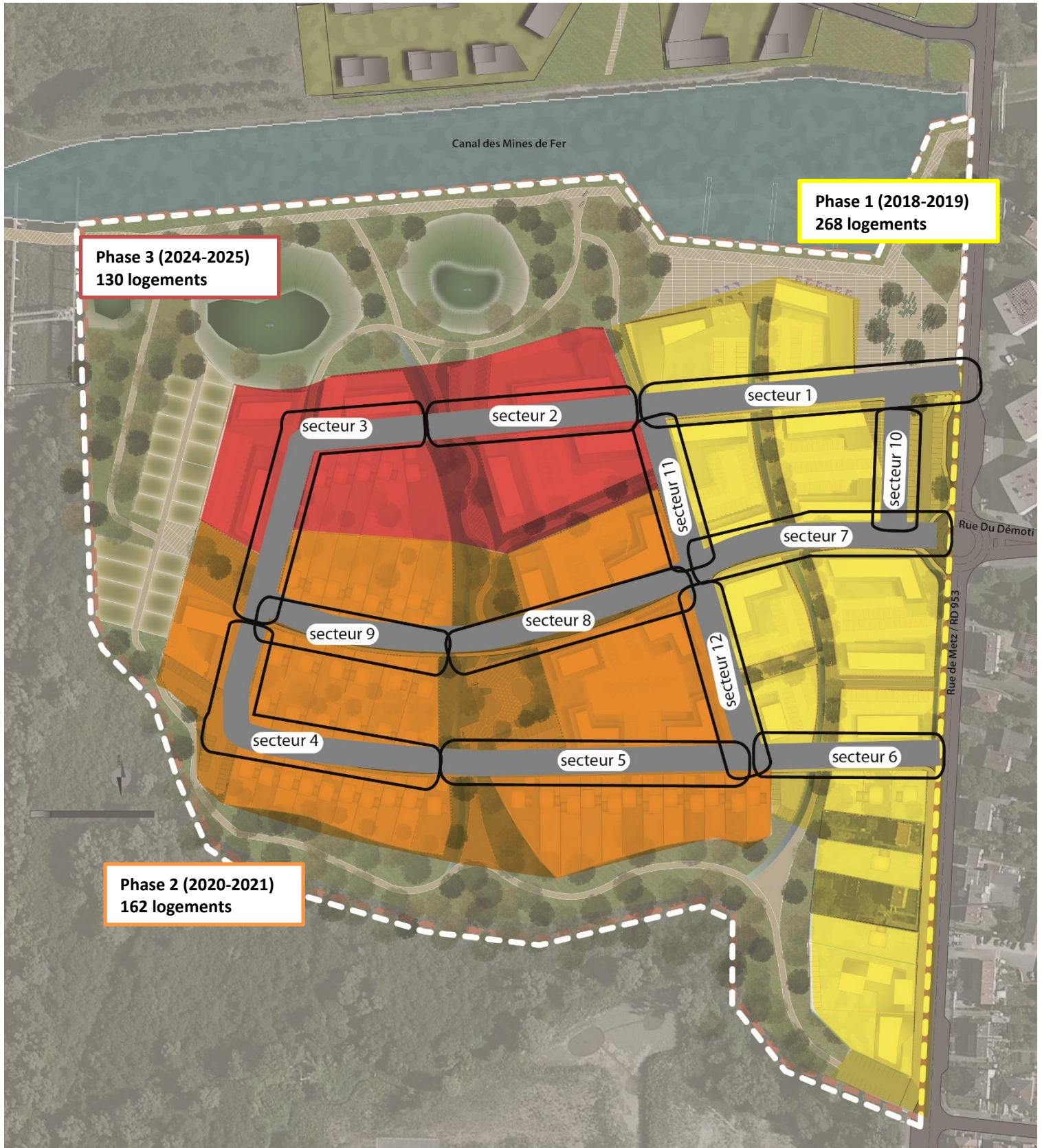
Les travaux seront réalisés de la manière suivante :

- Réseau de télécommunication :
    - Réalisation des terrassements,
    - Fourniture et mise en œuvre du matériau pour lit de pose dans la fouille,
    - Fourniture et mise en œuvre du matériau pour enrobage des gaines,
    - Fourniture et pose du grillage avertisseur,
    - Fourniture et mise en œuvre des matériaux pour remblaiement de la tranchée,
    - Fourniture et pose des chambres de tirage réseau.
  - Fourniture et pose des câbles
  - Raccordement sur le réseau existant,
  - Essais et mise en service.
- } Travaux réalisés par le titulaire du marché ZAC
- } Travaux réalisés par France Télécom
- 
- Réseau de télédistribution :
  - Réalisation des terrassements,
  - Fourniture et mise en œuvre du matériau pour lit de pose dans la fouille,
  - Fourniture et mise en œuvre du matériau pour enrobage des gaines,
  - Fourniture et pose du grillage avertisseur,
  - Fourniture et mise en œuvre des matériaux pour remblaiement de la tranchée,
  - Fourniture et pose des chambres de tirage réseau.
- Fourniture et pose des câbles
- Raccordement sur le réseau existant,
- Essais et mise en service.
- } Travaux réalisés par le titulaire du marché ZAC
- } Travaux réalisés par la régie d'électricité

Seuls les réseaux principaux de la ZAC seront créés. Les futurs acquéreurs devront faire une demande de raccordement auprès de France Télécom et de la régie d'électricité de Talange lors de l'acquisition des parcelles. Les concessionnaires établiront alors un devis pour les travaux de création de branchement, la fourniture et la pose d'une chambre de tirage et limite de propriété, et réaliseront les travaux en conséquence.

## B. Phasage prévisionnel des travaux et tableaux récapitulatif

### PHASAGE PAR SECTEUR



## TABLEAU RECAPITULATIF DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLIC A REALISER

Désignation des ouvrages	Dépenses (H.T.)	Maitrise d'ouvrage	Concessionnaire - Gestionnaire ultérieur
Prestations générales	250000	SEBL	
Travaux préparatoires	30000	SEBL	
Terrassements généraux	350000	SEBL	
Voirie	1825000	SEBL	
Signalisation	53000	SEBL	
Assainissement	1180000	SEBL	Mairie / S.I.A.B.
A.E.P.	95000	SEBL	Mairie / SIEGVO
Terrassement pour réseaux secs	351000	SEBL	
Basse Tension	225500	SEBL	Régie d'électricité de Talange
Eclairage public	300000	SEBL	Régie d'électricité de Talange
Télécommunication	60500	SEBL	France Télécom
Télédistribution	60500	SEBL	Régie d'électricité de Talange
Gaz	61500	SEBL	ENGIE
Espaces Verts	325000	SEBL	
Mobilier urbain	231000	SEBL	

*D'après estimation AVP Avril 2017*

## V. PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

### A. Programmation immobilière

#### REPARTITION TYPOLOGIQUE

**Le bâti individuel** (52 logements) est concentré à l'ouest et au sud, sur des parcelles en lanière orientées nord-sud, à proximité de la forêt et des jardins familiaux. Les jardins créent une mise à distance entre ces îlots pavillonnaires et la voie ferrée et participent à la qualité de cet espace. Quelques pavillons forment une frange au sud-ouest du quartier pour assurer une continuité morphologique avec leur contexte.

**Le bâti collectif** (493 logements) est concentré sur la frange est et le cœur du quartier. Il vient tenir la rue de Metz et la nouvelle place d'entrée de ville de par sa densité et apporte une animation à l'ensemble grâce aux rez-de-chaussée commerciaux. En cœur de ZAC, ce bâti aux hauteurs limitées anime et structure la coulée verte par des jeux de volumes et de retraits. D'autres immeubles collectifs sont disposés au nord du site le long du port de plaisance, constituant un véritable front urbain visible depuis l'autre rive.

**Le bâti intermédiaire** (26 logements), proche de la darse permet de garantir la diversité des formes urbaines dans la ZAC.



FORMES URBAINES



## PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS PAR PHASE

Le programme des constructions de la ZAC des Usènes de 62 000 SP m<sup>2</sup> est constitué :

- d'une majorité de logements répartis en collectif, intermédiaire et individuel;
- de locaux commerciaux en rez-de-chaussée des immeubles de certains îlots bordant la rue de Metz et la placette au Nord Est de l'opération.



Tranches	Surface brute maximale m <sup>2</sup>	SP maximale m <sup>2</sup>
Phase 1	32 054	29 140
Phase 2	21 824	19 840
Phase 3	14 322	13 020
<b>Total</b>	<b>68 200</b>	<b>62 000</b> dont 2 250 m <sup>2</sup> commerces en RDC

## VI. MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT ET ECHELONNEMENT DANS LE TEMPS

---

### A. Bilan prévisionnel de l'opération

DEPENSES	HT
Etudes	1 000 051
Foncier	1 006 478
Travaux Aménagement	6 997 905
Frais divers	218 799
Frais généraux	738 464
Frais financiers	943 613

Total Dépenses	10 907 310
----------------	------------

RECETTES	HT
Cessions	9 003 460
Subventions	75 000
Participations	1 828 850

Total Recettes	10 907 310
----------------	------------

**B. Modalités prévisionnelles de financement dans le temps de l'opération échelonnées dans le temps**



## VII. COMPLEMENTS A L'ETUDE D'IMPACT

---

### Préambule

Le dossier de réalisation complète en tant que besoin le contenu de l'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création.

L'étude d'impact a pour finalité, à partir des différentes études menées en amont :

- De permettre la compréhension du fonctionnement et de la spécificité du milieu où il est proposé d'intervenir ;
- D'identifier les incidences des aménagements projetés sur le milieu naturel et humain ainsi que sur la paysage, et d'en évaluer les conséquences acceptables ou dommageables.

Des compléments ont donc été apportés au sein du dossier de création déjà approuvé. Depuis l'approbation de ce dernier, le plan d'aménagement à quelque peu évolué et des études complémentaires ont été réalisées.

Différentes modifications au dossier de la ZAC des Usènes sont envisagées. Ainsi, les compléments apportés à l'étude d'impact du dossier de création portent sur les points suivants :

- **L'évolution du programme des équipements publics :**  
Le programme des équipements a été affiné, avec notamment la définition globale du programme de voirie (gabarits, sens de circulation, stationnement public), et l'intégration de deux équipements communaux complétant les besoins sur la commune
- **L'évolution du programme des constructions :**  
Au regard du faible engouement de la population pour les logements intermédiaires, le programme des constructions a été partitionné comme suit : 52 logements individuels, 493 logements collectifs et 15 logements intermédiaires.
- **Réalisation du dossier Loi sur l'Eau :**  
Le projet étant soumis à une procédure de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau, un dossier a été établi afin de préciser les modalités de gestion des eaux, notamment pour les rubriques suivantes :
  - 2.1.5.0 « Rejets d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol » : donc les modalités de gestion des eaux pluviales sur voirie ;
  - 2.2.4.0 « Installations ou activités à l'origine d'un effluent correspondant à un apport au milieu de sels dissous » : lié à l'épandage de sel sur voirie en période hivernale ;
  - 3.2.3.0 : « Plans d'eau permanents ou non » : pour la création de noues d'infiltration et de rétention.

L'étude d'impact intègre ces nouvelles précisions quant à la gestion de la ressource.

- **Le dossier de saisine relatif à la nécessité ou non de réaliser un dossier CNPN :**  
Le projet a été dispensé de dossier CNPN, néanmoins, les informations spécifiques préparées dans le cadre de la saisine, qui concernent les incidences et mesures spécifiques prévues pour les espèces faunistiques risquant d'être impactées par le projet, ont été intégrées à l'étude d'impact.
- **L'état d'avancement des investigations archéologiques :**  
Une actualisation de l'état d'avancement des fouilles archéologiques a été faite. Celles-ci n'étant pas achevées, les résultats des investigations ne sont pas encore disponibles et n'ont pas pu être intégrés à l'étude d'impact.

*Le dossier de compléments à l'étude d'impact fait l'objet d'un document à part entière.*

