

# ZAC des Usènes



## MISSION DE MAITRISE D'ŒUVRE URBAINE



## DOSSIER DE CREATION DE ZAC

### 1-RAPPORT DE PRESENTATION

# SOMMAIRE

<b>I.</b>	<b>Préambule .....</b>	<b>3</b>
<b>II.</b>	<b>Objet et justification de l'opération .....</b>	<b>5</b>
A.	Objet de l'opération .....	5
B.	Justification de l'opération .....	6
<b>III.</b>	<b>Description de l'état du site et son environnement .....</b>	<b>9</b>
A.	Localisation du site .....	9
B.	Périmètre de la ZAC .....	9
C.	Les éléments physiques et naturels.....	11
D.	Les éléments humains .....	15
E.	L'organisation urbaine.....	16
<b>IV.</b>	<b>Définition du parti d'aménagement.....</b>	<b>22</b>
A.	Projet d'aménagement.....	22
<b>V.</b>	<b>Programme prévisionnel des constructions .....</b>	<b>26</b>
A.	Logement.....	26
B.	Activités et commerces/services .....	28
C.	Equipements.....	28
<b>VI.</b>	<b>Justifications du parti d'aménagement.....</b>	<b>29</b>
A.	Au regard des documents d'urbanisme en vigueur.....	29
B.	Au regard de l'insertion du projet dans son environnement .....	31

## I. PREAMBULE

Par délibération en date du 27 septembre 2010, le Conseil Municipal de la commune de Talange a décidé d'engager la révision de son Plan d'Occupation des Sols (POS), valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

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 deux étapes clés :

- L'approbation par délibération du Conseil Municipal du dossier de création de ZAC ;
- L'approbation par délibération du Conseil Municipal du dossier d'approbation de ZAC.

Le dossier de création de ZAC est obligatoirement composé de cinq pièces justificatives :

- Un rapport de présentation ;
- Un plan de situation ;
- Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;
- Le régime de la ZAC eu égard à la Taxe d'Aménagement ;
- Une étude d'impact, définie à l'article R. 122-3 du code de l'environnement ;
- Etude du potentiel de développement des énergies renouvelables.

Le présent rapport de présentation du dossier de création a pour objet, conformément aux dispositions de l'article R.311-2 du Code de l'urbanisme :

- D'exposer l'objet et la justification de l'opération ;
- De décrire l'état du site et de son environnement ;
- De présenter le projet d'aménagement ;
- D'indiquer le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone ;
- D'énoncer les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu.

### **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.

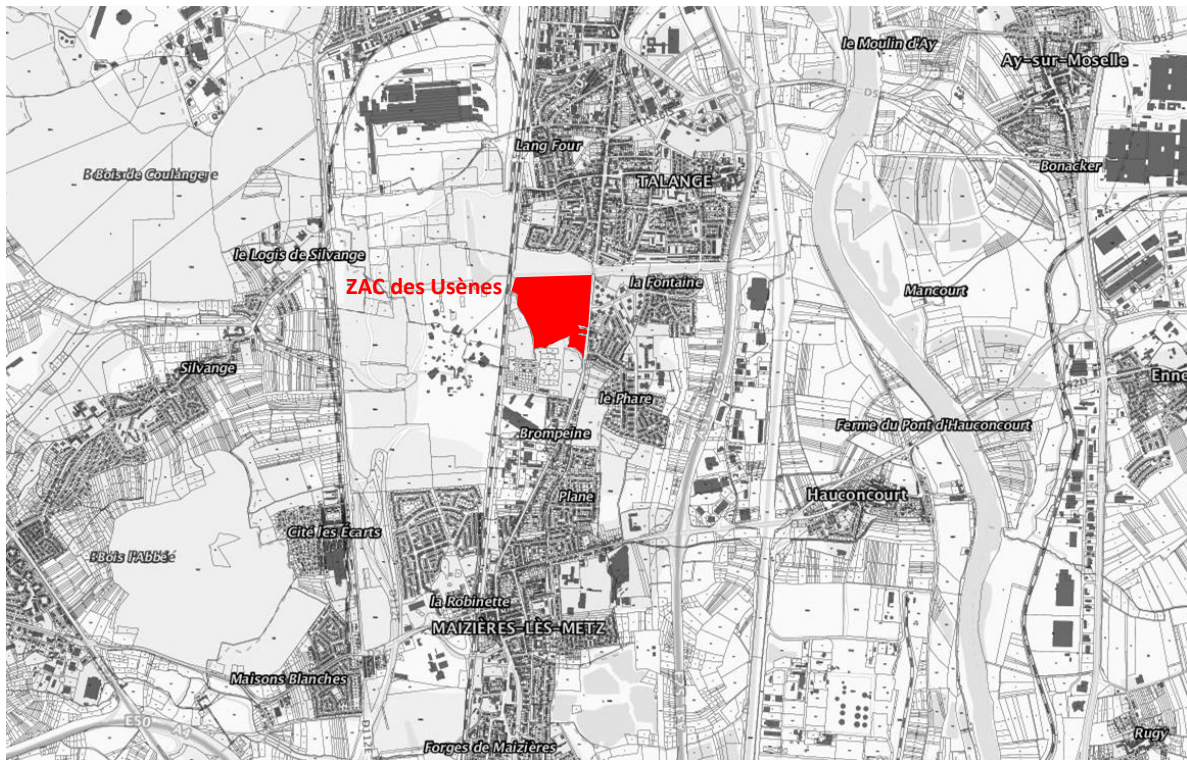
**Décisions administratives et actes relatifs à la procédure de ZAC :**

- 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'Equipement du Bassin Lorrain (SEBL), l'aménagement de la ZAC dite des "Usènes".

## II. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

### A. Objet de l'opération

Le présent dossier a pour objet le développement urbain à vocation principale d'habitat du site des Usènes, composé d'une vaste friche végétale, et la requalification urbaine de ses abords. Cette zone est située au sud-ouest de la commune de Talange, sur la rive sud de la darse du Canal des Mines de Fer de Moselle, en limite avec les communes de Maizières-Lès-Metz et d'Hagondange.

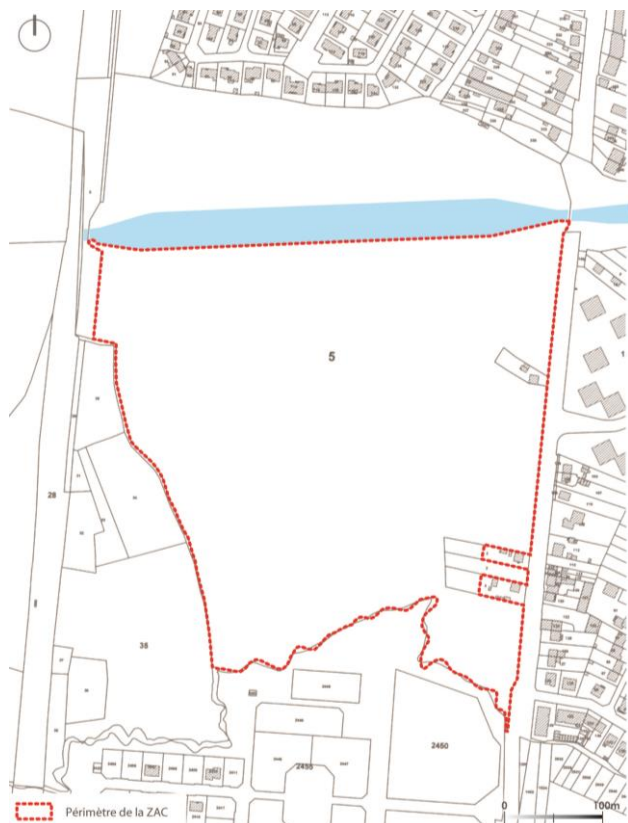


Cet ensemble, d'une superficie d'environ 18 hectares, a vocation à devenir un véritable quartier structurant à l'échelle de la commune, où une programmation de commerces-services et d'équipements viendra compléter la dominante résidentielle.

Cette opération d'aménagement est portée par la commune de Talange qui a décidé par délibération du 24 juin 2013 d'initier la création de la ZAC.

Elle a décidé de confier l'aménagement de la ZAC à la SEBL, par traité de concession en date du 21 mai 2012.

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 de la réalisation de la ZAC des Usènes.



## B. Justification de l'opération

La décision de développer un quartier à vocation majoritairement résidentielle sur le site des Usènes est motivée par la volonté de la commune de Talange de mettre en œuvre une politique locale d'habitat tout en assurant la maîtrise de l'étalement urbain, afin de conforter son attractivité.

Le PADD communal du PLU en cours de révision est ambitieux : il vise à allier confortement de l'attractivité de la ville en tant que pôle de vie et pôle d'emplois, et préservation de l'environnement et du cadre de vie et la mise en valeur du paysage. Face aux enjeux de croissance démographique et d'attractivité économique, il ne reste que peu de réserves foncières sur la ville (du fait des contraintes du PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation) et l'importante urbanisation de la superficie communale -de l'ordre de 70%).

Le site des Usènes constitue une des dernières réserves foncières à vocation résidentielle de la commune, la zone étant inscrite au POS comme zone à urbaniser à vocation habitat ; elle revêt ainsi un caractère hautement stratégique pour le développement de la commune et l'attractivité de nouveaux habitants.

A ce titre, la ville, en partenariat avec la SEBL, a décidé de lancer une étude pré-opérationnelle visant à définir un parti d'aménagement ambitieux pour le futur quartier des Usènes. Ce dernier doit répondre aux objectifs suivants :

- Assurer la cohérence de l'aménagement entre le projet et les orientations de la commune ;
- Créer un quartier qui soit un véritable lieu de vie proposant une mixité d'usages ;
- Diversifier l'offre d'habitat ;
- Développer l'accueil de services, commerces de proximité, loisirs et équipements publics ;
- Développer des liaisons viaires présentant une qualité de traitement ;
- Garantir l'intégration du futur quartier au sein du tissu urbain existant ;
- Composer une trame paysagère lisible et agréable, notamment sur les berges de la darse du canal, en lien avec le Canal des Mines de Fer et la Moselle.

### 1. RENFORCER L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR REAFFIRMER L'ATTRACTIVITE DU POLE DE VIE DE TALANGE

La commune de Talange souffre d'une importante baisse démographique depuis une trentaine d'années, passant de 8 325 à 7 530 habitants<sup>1</sup> entre 1982 et 2009.

Elle connaît cependant un léger regain depuis 2009, pour atteindre 7 581 en 2012 (soit 0,7% d'augmentation).

La ville de Talange souhaite profiter de sa position stratégique au sein du sillon Mosellan, à proximité de Metz et Thionville, pour retrouver une dynamique de croissance et redevenir un territoire attractif.

C'est pourquoi un objectif ambitieux de renforcement des possibilités d'accueil de nouveaux habitants est inscrit au PADD du PLU en cours de révision.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes du Sillon Mosellan (désormais intégrée à la Communauté de Communes des Rives de Moselle après la fusion avec la Communauté de Communes de Maizières-lès-Metz) portant sur la période 2012/2017 définit comme grands enjeux :

- L'amélioration de l'attractivité du secteur en gardant les jeunes ménages et en considérant le vieillissement de la population ;
- L'adaptation du parc au vieillissement de la population ;

---

<sup>1</sup> Source : INSEE – RGP 1982 et 2012

- La promotion d'une offre en accession pour des propriétaires-occupants aux ressources modestes ;
- La diversification de l'offre, notamment sur le parc social qui présente un taux de rotation trop faible et peu de petits logements.

Pour se faire, il préconise pour la commune de Talange les objectifs de production de logements suivants :

- Une production de logements allant de 720 à 920 sur l'ensemble de la période, dont 220 à court terme (1 à 3 ans), et 500 à 700 à moyen terme (3 à 6 ans) ;
- Une répartition entre individuel et collectif orientée vers une majorité de collectif, établie suivant les fourchettes suivantes :
  - Individuel : 201 à 269 ;
  - Collectif : 508 à 640 ;
  - Ainsi que 11 logements autres (par exemple, foyer pour personnes âgées).
- Une répartition entre location et accession orientée vers une majorité d'accession, établie suivant les fourchettes suivantes :
  - Location : 276 à 376 ;
  - Accession : 444 à 544.

Le PLH affiche par ailleurs des objectifs en termes de production locative sociale : la commune de Talange doit produire entre 155 et 230 logements locatifs sociaux sur 2012/2017.

Le SCoT de l'Agglomération Messine (SCoTAM) présente également des objectifs en termes de production de logements.

Les objectifs de production de logements sont répartis par Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI), et par typologie de polarité :

- Un objectif de 1050 - 1150 logements est attribué aux centres urbains de service sur la Communauté de Communes des Rives de Moselle ;
- Le SCoTAM identifie deux centres urbains de services au sein de la Communauté de Communes Rives de Moselle : Talange et Mondelange.

L'objectif de production de 1050-1150 logements doit alors être partagé entre les communes de Talange et de Mondelange. La répartition doit être définie au regard des projets déjà engagés par ces deux communes, mais également en fonction de leur poids démographique (en 2012 : 7 581 hab. à Talange et 5 999 hab. à Mondelange).

Le site des Usènes correspond à la dernière emprise foncière à vocation résidentielle significative disponible pour la ville. Le programme développé par l'opération doit donc être exemplaire en termes de réponse aux enjeux de développement de l'offre résidentielle.

## **2. INTEGRER LE DEVELOPPEMENT DURABLE AU CŒUR DES PROJETS URBAINS**

Talange entend promouvoir un développement urbain en phase avec les objectifs du Grenelle de l'environnement, à travers :

- La recherche d'intégration urbaine et paysagère du projet dans son environnement ;
- La promotion de la mixité et de la diversité programmatique : la mixité fonctionnelle (programmation de logements, de commerces-services et d'équipements) permettra de créer un quartier vivant, répondant aux besoins de logements sur la commune. La mixité typologique et sociale s'inscrit quant à elle dans une démarche de « vivre ensemble » répondant aux besoins de parcours résidentiels variés ;
- La réalisation d'une étude environnementale, préalable à la conception, permet d'intégrer ces préoccupations à toutes les étapes clés de l'élaboration du projet. Les principes de composition retenus sont guidés et nourris pour une performance environnementale exemplaire de l'opération : valorisation du paysage, gestion alternative des eaux pluviales, préservation de corridors

écologiques, performances énergétiques des constructions, valorisation des déplacements actifs... La mise en œuvre d'un processus itératif entre le projet et son environnement au sens large met en exergue le respect de l'environnement et l'adaptation aux contraintes sitologiques, notamment liées aux nuisances.

### **3. MENER UN AMENAGEMENT URBAIN DYNAMIQUE AVEC LA PROCEDURE DE ZAC**

La ZAC est une procédure permettant la réalisation coordonnée d'un projet résidentiel mixte (logements en accession, locatifs privés et sociaux) et des équipements publics rendus nécessaires par l'opération. Concernant le projet du site des Usènes, cette procédure d'initiative publique trouve une résonance particulière permettant de répondre aux enjeux identifiés :

- Nécessité de maîtriser le foncier afin d'assurer le développement d'un projet cohérent pour l'ensemble du quartier et unifié à une échelle plus large ;
- Nécessité de se donner les moyens de maîtriser le déroulement de l'opération et de se réserver un droit de regard ou d'intervention sur le phasage des étapes de réalisation, sur la qualité des aménagements et des constructions (architecture, performance énergétique...);
- Nécessité de rationaliser les coûts d'équipements et de favoriser la construction de logements sociaux en utilisant la péréquation financière sur le projet dans son ensemble ;
- Nécessité de contenir les effets pénalisants et bloquants de la spéculation foncière en préservant l'intégrité d'un périmètre opérationnel cohérent de toute opération ou projet extérieurs au champ de la concertation et des études.

### **4. PROMOUVOIR UN PROJET CONCERTÉ AVEC LES HABITANTS DE TALANGE**

La prise en compte du contexte et des attentes citoyennes est au cœur de la procédure de ZAC, qui est dite « concertée ». En effet, pour toute création de ZAC, il est nécessaire de consulter la population, les associations locales et tout partenaire concerné par le projet (article L.300-2 du Code de l'urbanisme). Leurs remarques permettront de contribuer à l'élaboration d'un projet harmonieux et approprié aux besoins.

Le maintien du lien entre le citoyen et le projet permet de conforter et d'entretenir la dynamique d'appropriation par les riverains et d'engager le travail pédagogique sur la formation de futurs éco-citoyens.

### III. DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET SON ENVIRONNEMENT

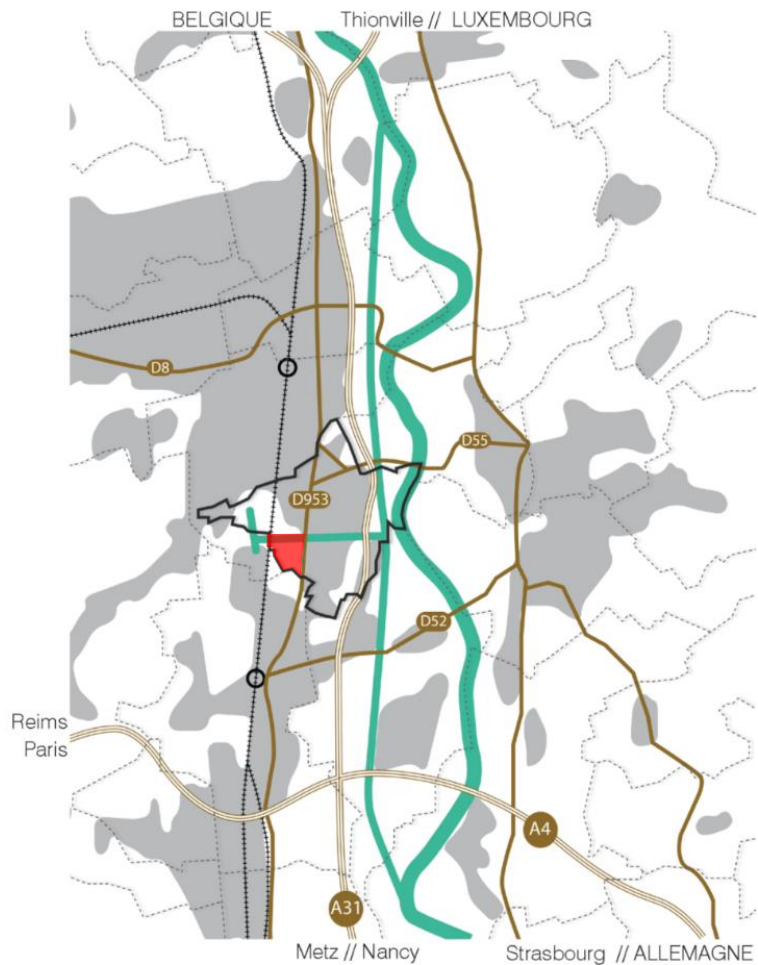
#### A. Localisation du site

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.



#### B. Périmètre de la ZAC

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).



- Zone 2NA

Au POS, le périmètre de la ZAC est classé en zone 2NA, zone non équipée destinée à l'urbanisation future. Son urbanisation est conditionnée par la modification ou la révision du POS.

Le POS est aujourd'hui en cours de révision (valant élaboration du PLU) ; dans le projet de PLU, la commune prévoit de classer la zone en 1AU, zone d'urbanisation future.

Aujourd'hui le périmètre de ZAC se développe sur une parcelle unique qui permet d'engager sereinement l'opération.

Seules les 3 parcelles situées au sud-ouest de l'opération ne sont incluses au périmètre.

## C. Les éléments physiques et naturels

*Ce chapitre présente les principaux éléments de l'«Etat initial de l'environnement » de l'étude d'impact jointe au dossier de création et réalisée par EVEN Conseil en avril 2015. Pour les détails, notamment cartographiques, il convient de se reporter à ce document.*

### 1. LE MILIEU PHYSIQUE

Le milieu physique se caractérise par un climat de type océanique à influence continentale. Il est typique de la région et se définit par :

- des hivers rigoureux et des étés relativement chauds, une température moyenne annuelle d'environ 9,8°C, mais avec une amplitude thermique assez importante ;
- un ensoleillement annuel moyen de 1 610 h (contre 1 840 en moyenne en France) ;
- des précipitations moyennes annuelles d'environ 750 mm.

La commune de Talange est située au cœur du sillon mosellan, à mi-parcours entre Metz et Thionville (20 km) et à 50km de Luxembourg ville au nord. La ville se place au sein du sillon mosellan, en rive gauche de la Moselle, le long du Canal des Mines de Fer de la Moselle.

Cette vallée suit le double cours (naturel et canalisé) de la rivière de la Moselle.

La ZAC des Usènes se situe au sein du sillon mosellan. Le site se caractérise par une topographie douce, plus marquée qu'il n'y paraît. Cette dernière décline lentement, et sans rupture, en direction du canal. Elle comprend néanmoins quelques aspérités lui conférant une ambiance singulière :

- Les trois buttes situées le long de la rive sud du canal créent un paysage empreint de douceur et confèrent une ambiance différente de la section située plus à l'est ;
- A l'ouest du site, la présence de deux buttes isole le quartier du reste du territoire. Cette rupture topographique est intéressante dans le sens où elle peut offrir une protection contre les nuisances de la voie ferrée ;
- L'entrée nord-est du site offre une position en surplomb et permet d'appréhender l'ensemble du territoire de projet.

Ces aspérités sont intéressantes car elles offrent de larges vues sur le territoire de projet.

### 2. LE BATI PRESENT SUR LE SITE

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 du périmètre.

Ce sont des constructions n'ayant aucune attache avec le reste du tissu bâti qui devront être intégrées au projet en tant que tel.

### 3. ETAT DES SOLS

Les études géotechniques ont permis de déterminer la constitution du sol dans le périmètre de la ZAC. Il est composé en profondeur d'un substrat marneux, d'alluvions de la Moselle de type limons, sables et graviers jusqu'à une profondeur comprise entre 5 et 8m (anciennes denses et récentes molles) et de remblais hétérogènes d'occupation antérieure en surface. Des horizons marneux sont présents à partir de 5 à 8m jusqu'à une profondeur minimum de 15m (limite des sondages effectués dans le cadre du rapport de sols).

Le niveau d'eau sous la ZAC des Usènes se situe entre 157 et 159,5 m par rapport au terrain naturel. Il s'agit de la nappe phréatique en lien avec la Moselle toute proche. Le substratum marneux imperméable se situe vers 10 mètres de profondeur. Cette dernière peut varier du fait de la présence ou non de remblais susceptibles de modifier la topographie du sol. Le niveau de cette nappe est donc sujet à de fortes fluctuations en fonction du débit de la rivière, appelant à la réalisation de fondations profondes pour les futurs bâtiments.

#### 4. RISQUES PHYSIQUES ET NATURELS

Aujourd'hui, le périmètre de ZAC est soumis à plusieurs risques à considérer et intégrer dans la future mise en œuvre du projet.

##### 4.1. Nuisances sonores

Les principales nuisances sonores dans le territoire de la commune de Talange sont liées aux infrastructures de transports terrestres. L'autoroute A4, qui traverse la commune à l'est, constitue la principale source de bruit et touche la majorité du territoire.

La ZAC des Usènes est concernée par deux couloirs de bruit :

- Le couloir des 100 mètres de part et d'autre de la RD 953 ;
- Celui des 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée.



Source des nuisances sonores  
Source : Citadia Conseil, Even Conseil

Selon le POS, les constructions à usage d'habitation sont autorisées dans le couloir de bruit à condition qu'elles respectent les dispositions des arrêtés du 30.05.1996 et du 29.07.1999, relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit et au classement sonore des infrastructures ferroviaires.

Le Parc Walygator situé à proximité peut également engendrer des nuisances sonores.

##### 4.2. Risque inondation

La commune de Talange se situe dans une zone soumise à un aléa inondation et figure dans l'Atlas des Zones Inondées de la Lorraine de type « Crues de 1947 et centennale modélisée » approuvé en juin 2006. Elle fait également l'objet d'un PPRn « Inondation – par crue à débordement lent de cours d'eau » concernant la vallée de la Moselle (Plan de Prévention de Risques Naturels), approuvé le 30 août 2005, d'un PSS (Plans de Surfaces Submersibles) « Inondation » concernant le bassin de la Moselle, approuvé en 1956 et d'un PPRn « Inondation » concernant le bassin de la Moselle, approuvé en décembre 2003.

Des arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle de type « inondation et coulées de boue » et « inondations, coulées de boue et mouvements de terrain » ont été publiés dans le JO (Journal Officiel) entre 1983 et 2005. Toutefois, la zone concernée pour la commune de Talange n'impacte pas la ZAC des Usènes qui se trouve à environ 300 mètres au plus près de cette zone.

### **4.3. Pollution des sols**

Dans le territoire communal, 22 sites potentiellement pollués ont été recensés par la base de données BASIAS, dont deux sites à proximité de la ZAC des Usènes :

- Un site, correspondant à un garage avec atelier de réparations autos et dépôt de liquides inflammables, situé au 267 rue de Metz et dont l'activité est aujourd'hui terminée. Son activité peut avoir engendré une pollution aux hydrocarbures ou à tout autre polluant lié à ce type d'activités.
- Un deuxième site, localisé au 277 rue de Metz et actuellement en activité, présentant le même type d'usages (garage avec atelier de réparations).

Un troisième site en activité localisé au 179 rue de Metz et présentant une activité de garage automobile pourrait également être susceptible d'engendrer une pollution localisée.

### **4.5. Risque technologique**

- **Le risque industriel**

La commune de Talange comporte une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) : l'établissement BENADDI, qui n'est cependant pas soumis au régime SEVESO.

Situé à l'est de la commune, il n'aura aucun impact sur l'aménagement de la ZAC des Usènes.

- **Le transport de matière dangereuse**

La commune est également concernée par le risque transport et matières dangereuses tant au niveau terrestre (voie ferrée et RD) qu'au niveau des canalisations souterraines. L'autoroute A31, la RD953 et la voie ferroviaire sont principalement concernées par ce risque. Les deux dernières délimitant la ZAC des Usènes la concernent donc directement.

Le risque de transport des matières dangereuses par canalisations souterraines est relatif au gaz et à l'air liquide et concerne la rue de Metz à l'est.

## **5. MILIEU NATUREL ET PAYSAGE**

Le territoire de la commune de Talange n'est ni concerné par une zone Natura 2000 ni par une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

Le risque d'impact de l'urbanisation sur ce milieu est donc très faible.

Néanmoins, deux ZNIEFF sont localisées sur les communes limitrophes :

- A 6 km : la ZNIEFF de Type I « Bois de Champion, bois de Bouchet et bois Saint-Jean » ;
- A 7,5 km : la ZNIEFF de type I « Etangs et anciennes gravières à Argancy et Woippy.

Si le territoire de l'agglomération messine est particulièrement riche d'un point de vue biodiversité et ressources naturelles, le secteur nord, intégrant la commune de Talange, et donc le secteur des Usènes, reste un territoire très urbanisé où les réservoirs de biodiversité et les corridors sont peu nombreux. Au vu des spécificités des Usènes et de sa situation dans la trame verte et bleue du SCoT, les préconisations sont quasi-inexistantes.

#### LA TRAME VERTE ET BLEUE COMMUNALE

Dans le secteur entre Metz et Thionville, le fond de vallée de la Moselle est globalement très anthropisé. Le territoire de Talange présente cependant des milieux naturels variés avec un niveau écologique moyen. Ces

différents milieux naturels constituent les composantes d'une trame verte et bleue importante à l'échelle du territoire.

L'intérêt écologique du secteur localisé le long de la RD 953, au sud du bras du canal, correspondant au périmètre de la ZAC des Usènes, a été mis en évidence.

Il se compose d'une friche buissonnante dense, comprenant ponctuellement des essences arborées. Le couvert arbustif est constitué essentiellement de prunelliers, d'aubépines, de peupliers, bouleaux merisiers et saules. Au nord de cet espace arbustif, le long de la rive sud du canal, des arbres isolés qualifient l'espace public. De l'autre côté du canal, des alignements d'arbres accompagnent le canal et structure l'espace.

La présence de cette végétation importante permet l'accueil d'une faune diversifiée, particulièrement l'avifaune (passereaux : Pie-grièche écorcheur, Accentueur mouchet, etc.), même si cette biodiversité peut être qualifiée d'ordinaire dans l'ensemble. De la même façon, le canal et le ruisseau sont des éléments acteurs de la trame bleue. Ce site est d'ailleurs identifié en bordure d'une coupure verte à restaurer et préserver dans la DTA des Bassins Miniers Nord-Lorrains.

## D. Les éléments humains

### 1. LE CONTEXTE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

La commune de Talange comptait 7 581 habitants au dernier recensement de 2012 (source INSEE). La commune de Talange est le territoire le plus dense en matière d'habitant sur le territoire de la Communauté de Communes Rives de Moselle.

La ville a connu un déclin démographique prononcé à partir de 1975, puis une légère reprise durant les années 1990. On enregistre néanmoins une diminution de la population entre 1999 et 2012 (-2,7%), en raison d'un solde migratoire négatif.

Comme globalement en France, la population talangeoise présente une tendance au vieillissement. Le renouvellement de la population n'est plus assuré.

La commune souffrait en 2012 d'un important taux de chômage (de 15,4%), en forte augmentation depuis 2007 (12,7%), et bien au-dessus de la moyenne nationale (10,2% en 2012), et ce malgré la proximité de bassins d'emploi (notamment Metz et Luxembourg).

### 2. L'HABITAT

Le phénomène de desserrement des ménages (2,3 personnes par ménage en 2012, contre 2,7 en 1999) nécessite une activité de construction immobilière importante pour maintenir la population sur le territoire, et ce malgré la croissance démographique faible. Ainsi, on constate une augmentation constante du parc de logements ces dernières décennies, et une politique ambitieuse de constructions est préconisée par les documents supra-communaux afin de répondre aux objectifs démographiques (croissance de la population, desserrement des ménages) et patrimoniaux (renouvellement urbain) locaux.

Le parc de logements thionvillois est majoritairement composé d'appartements (57,1% en 2012), dont les tailles les plus répandues sont 3, 4 et 5 pièces.

Alors que la demande en grands logements a diminué entre 1999 et 2012, l'attrait pour les petits et moyens logements (T1 à T3) est observé.

L'offre sociale représentait quant à elle 18,5% du parc en 2012 et devra être consolidée à travers les futures opérations d'aménagement afin d'atteindre le nouveau seuil réglementaire de 25%.

### 3. LES COMMERCES-SERVICES ET EQUIPEMENTS

Aujourd'hui, l'offre de services et en équipements de la commune est satisfaisante et permet de répondre globalement aux besoins de la population avec :

- Des équipements scolaires en capacité suffisante répartis de manière homogène sur le territoire ; la grande proximité de l'école maternelle du Breuil est un atout pour l'opération des Usènes.
- Des équipements sportifs et de loisirs nombreux, mais pas toujours à proximité de la zone.
- Une offre commerciale qui s'avère être importante avec la Zone du Triangle, le Marques Avenue (zone Talange-Hauconcourt), les commerces de proximité des centres urbains de Talange et de Maizières-lès-Metz, et le marché qui a lieu tous les mercredis sur la Grand Rue.

Néanmoins, le site des Usènes est éloigné de cette offre commerciale et paraît comme déconnecté de la dynamique urbaine. Il conviendrait donc de s'appuyer sur le développement de la ZAC pour porter la création d'un pôle commercial de proximité et renforcer le dynamisme du sud de la commune.

## E. L'organisation urbaine

### 1. DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE ET ENVIRONNEMENT URBAIN

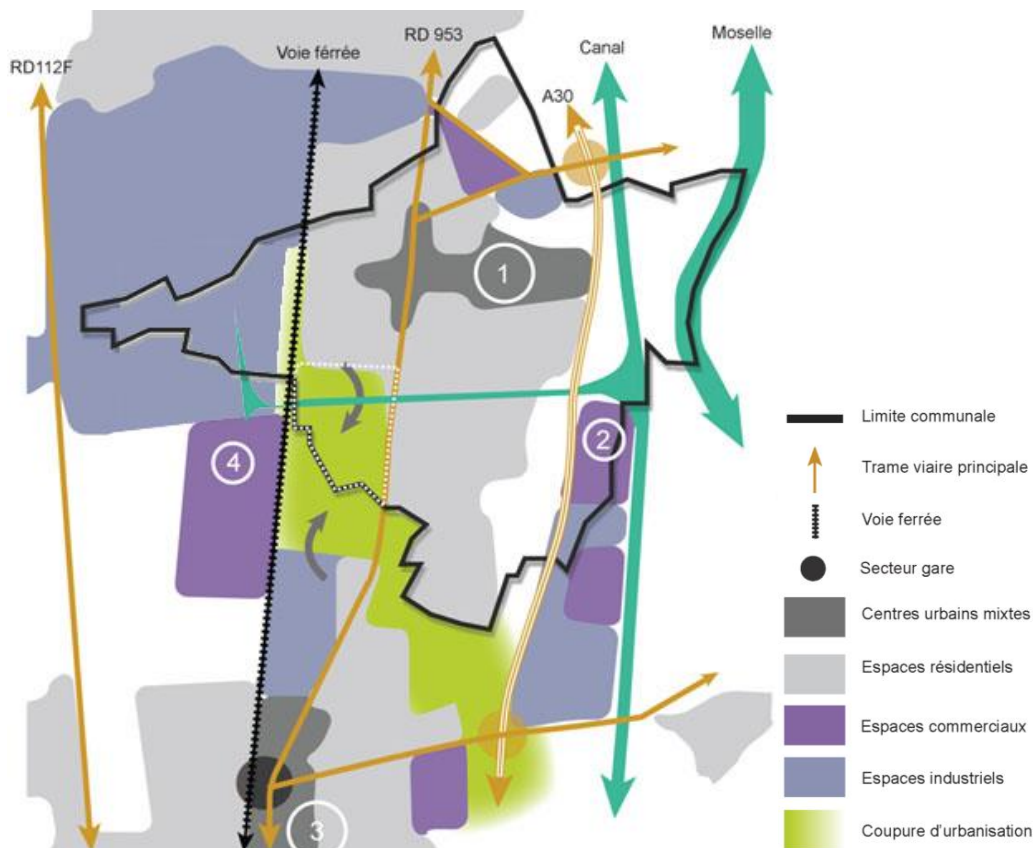
Talange et ses communes voisines se sont construites le long de la Moselle et ont développé une axialité nord-sud marquée au sein du sillon mosellan ; cet espace accueille de nombreuses infrastructures de transport (autoroute A31, canal des Mines de Fer de Moselle, chemin de fer, routes départementale 953 et 112 F) qui forment toutes des coupures d'urbanisations contraignant fortement le développement de ces communes.

La ZAC des Usènes est ainsi au centre même de cette organisation linéaire du territoire :

- A l'ouest, la voie ferrée marque une rupture forte qui sépare la ville des équipements industriels (zone industrielle du port), de loisirs (parc d'attractions Walligator, zone de loisirs d'Amnéville) et des espaces boisés.
- A l'est, la ZAC est au contact direct de la ville mais la RD953 crée une autre rupture urbaine liée à son fort caractère routier.

Au cœur de l'axe historique nord-sud, le site de projet se trouve être en situation d'entrée de ville dans un interstice de vide à la croisée des polarités majeures: centres de Talange (1) et de Maizières-lès-Metz (3) zone commerciale de Talange-Hauconcourt (2) et parc d'attraction Walligator (4).

A la vue de ces éléments, il sera nécessaire d'initier une réflexion sur la création de liens est-ouest plus forts permettant d'unifier ce territoire segmenté : la présence de la darse du canal, peu valorisée aujourd'hui, sera un levier essentiel de connexions est-ouest pour l'ensemble du territoire et pour le site.



## 2. CARACTERISTIQUES DU SITE ET OCCUPATION DES SOLS

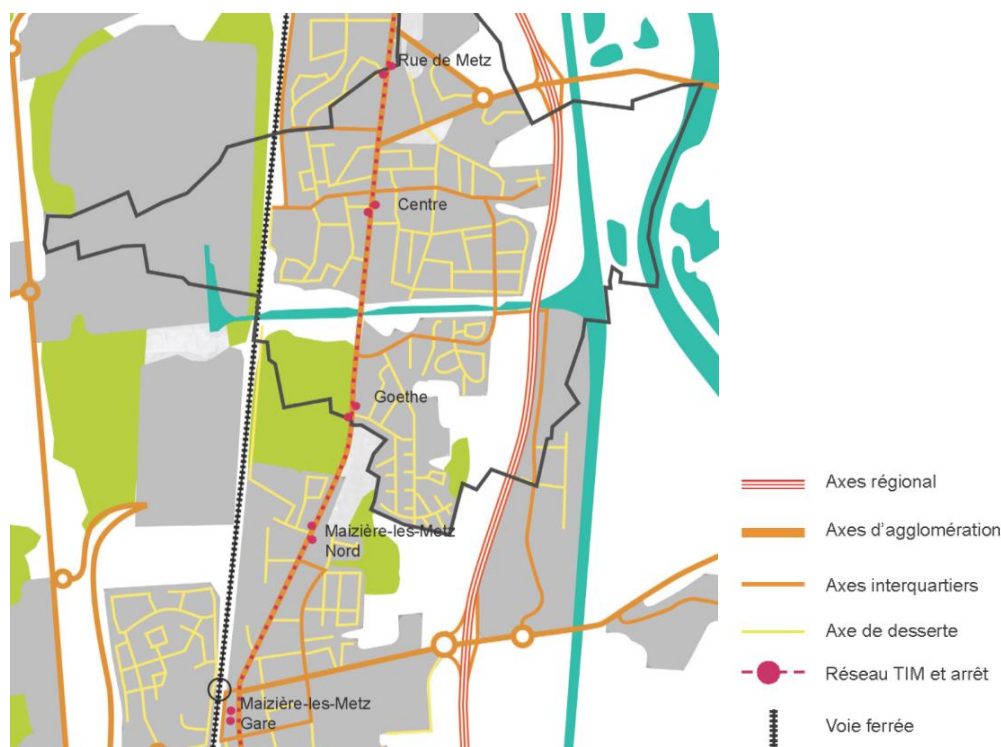
Le secteur des Usènes est aujourd'hui un espace de nature en interaction avec les milieux urbanisés :

- Au nord : l'interface avec le quartier d'habitation pavillonnaire Pferdekopf est essentiellement marquée par les jardins arrière des parcelles privées. Il en résulte une lisière assez stricte où le front bâti a une forte présence. La présence d'alignements d'arbres et de quelques massifs boisés de qualité à proximité du lotissement sera un levier d'intégration des différents ensembles bâtis.
- A l'est : le site est bordé par la RD 953 dont le caractère très routier coupe le quartier de logements collectifs du Breuil et du lotissement pavillonnaire qui l'accompagne. L'enjeu sera de redéfinir une façade urbaine structurante le long de la RD 953 et de poursuivre la qualification des berges pour réduire la coupure existante qu'est l'axe routier, créer un ensemble résidentiel unifié au sud de la commune et favoriser les synergies entre la ville nord et la ville sud avec le canal comme un générateur de liens plutôt qu'une rupture.
- Au sud : le caractère très boisé des terrains forme un écran naturel qui masque la visibilité de l'ensemble du site. L'aspect végétalisé de cette frange et la présence du projet de la Petite Barche invitent à valoriser le seuil d'entrée de la commune, de préserver la végétation, tout en créant des connexions entre les opérations, et ainsi entre les deux communes.
- A l'ouest : la présence d'éléments générateurs de nuisances (zone industrielle du port, voie ferrée) est peu compatible avec un développement résidentiel et sera à prendre en compte dans l'organisation du quartier.

## 3. ACCESSIBILITE

Le site de la ZAC des Usènes est encadré et desservi par une artère majeure de la ville, la RD 953, qui constitue l'axe historique nord-sud de la commune et confère à la ZAC des Usènes un rôle d'entrée de ville.

Au regard de ces éléments, il sera nécessaire d'initier une réflexion sur la création de liens est-ouest plus forts permettant d'unifier ce territoire segmenté : la présence de la darse du canal, peu valorisée aujourd'hui, sera un levier essentiel de connexions est-ouest pour l'ensemble du territoire et pour le site.



Trois lignes du réseau de transports en commun TIM (Transports Interurbains de la Moselle) desservent Talange avec trois arrêts de bus, tous situés le long de la RD 953 : rue de Metz, Centre et Goethe, ce dernier étant situé à proximité du site des Usènes. Si le site bénéficie ainsi d'une bonne accessibilité depuis la rue de Metz et la rue du Démoti, cette organisation viaire entraîne une saturation de la route départementale. Il est à noter le manque de carrefours véritablement traversant qui permettraient de créer un séquençage plus urbain de la voie en réduisant son caractère linéaire.

Enfin, les bords de Moselle constituent une opportunité de développement de modes de déplacements alternatifs, à la fois piéton, cyclable et fluvial.

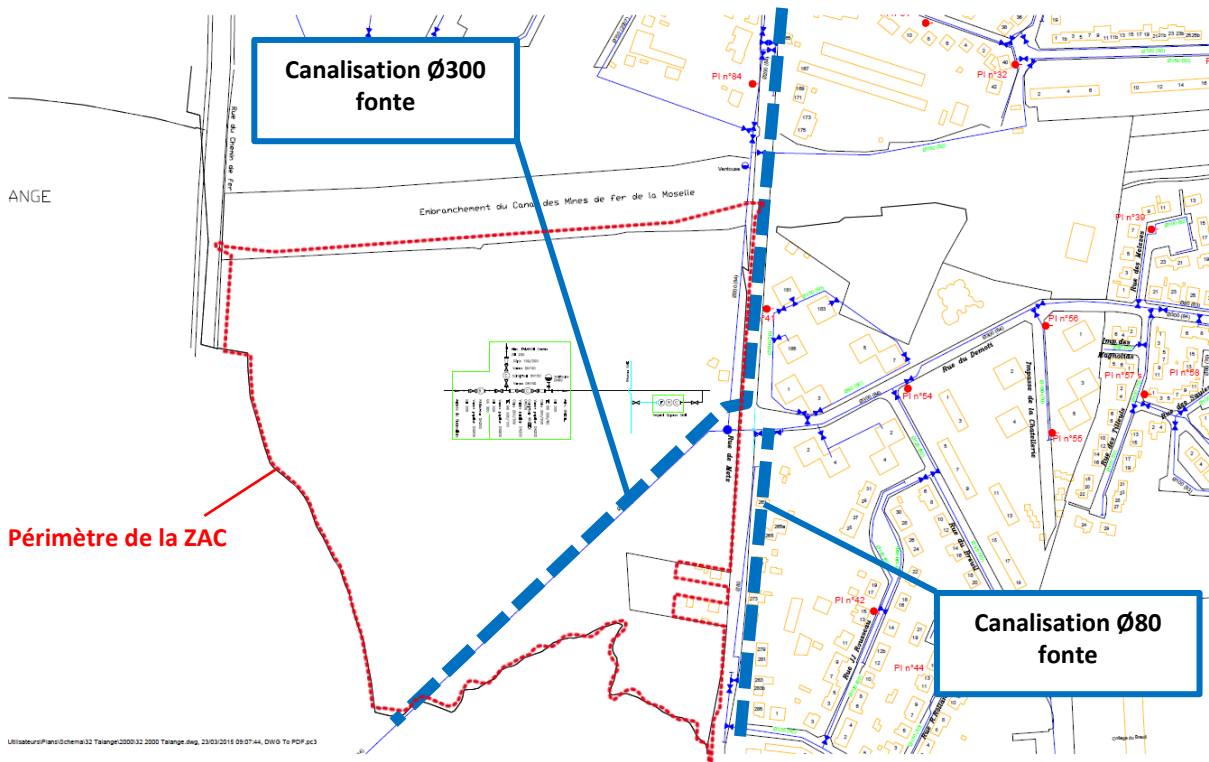
#### 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Réseau d'eau potable

Le concessionnaire du réseau électrique est :

SIEGVO  
17 Route de Metz, 57865 Amanvillers  
03 87 53 48 27

Une canalisation d'eau potable traverse le site pour alimenter le parc d'attraction WALYGATOR. L'alimentation A.E.P. de la ZAC pourra s'articuler autour de cette canalisation, qu'il faudra cependant dévier afin de la faire cheminer selon la future trame viaire.



- Réseau d'eaux usées

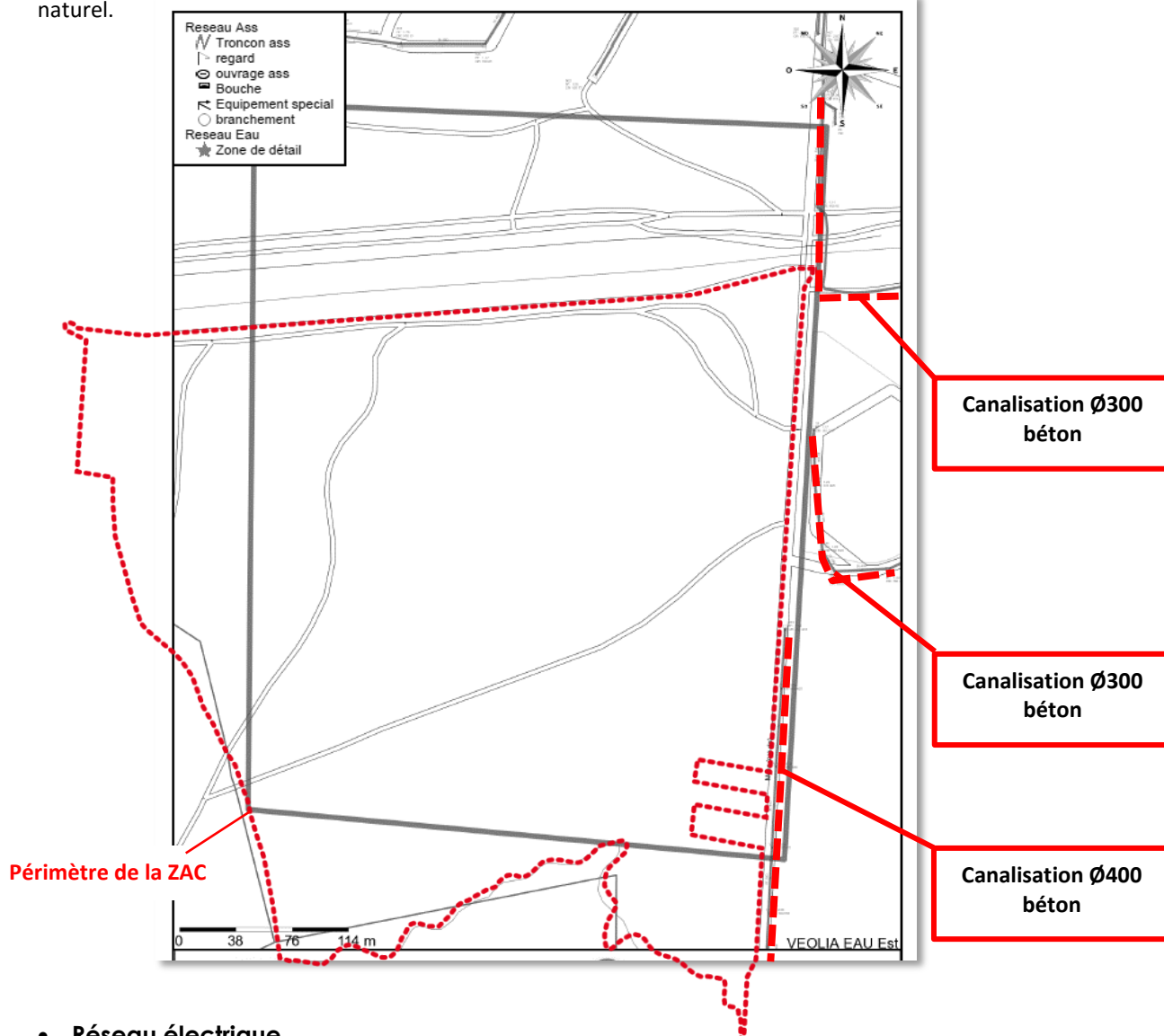
Le concessionnaire du réseau électrique est :

Syndicat mixte de la Barche  
Place Jean BURGER, 57300 Hagondange  
08 87 71 50 10

Plusieurs réseaux d'assainissement jouxtent l'emprise de la future ZAC.

Les réseaux créés dans le cadre de la ZAC pourront se raccorder sur ces derniers pour les eaux usées.

Pour les eaux pluviales, une rétention des eaux de ruissellement sera à prévoir avant raccordement au milieu naturel.



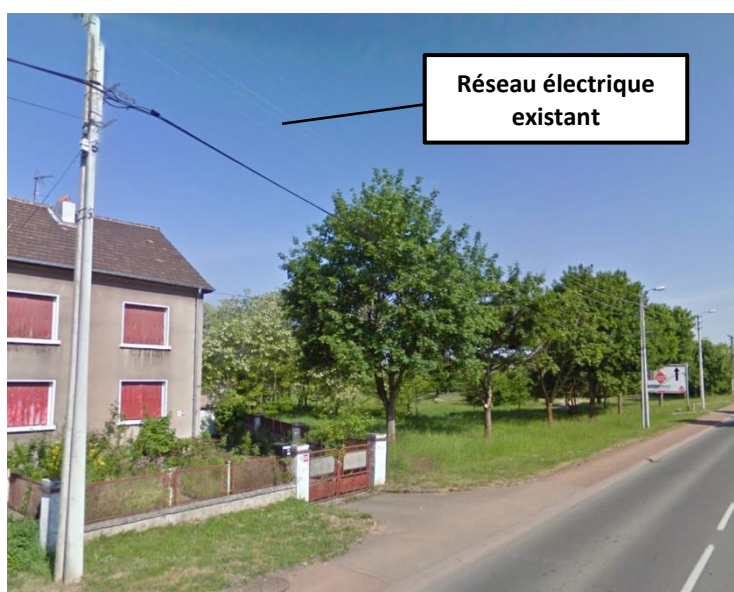
#### • Réseau électrique

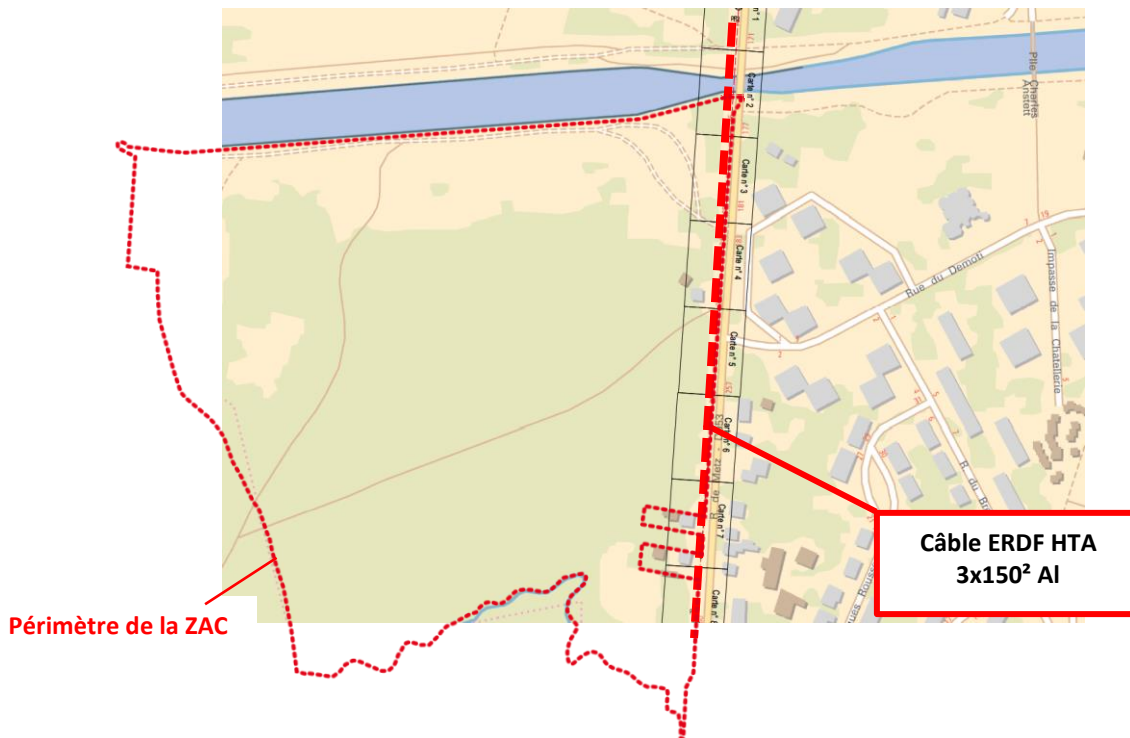
Le concessionnaire du réseau électrique est :

Régie Municipale d'Electricité de Talange  
10 Rue Emile Zola, 57525 Talange  
03 87 71 48 01

Un réseau aérien existant longe la RD953 (côté ZAC).

ERDF, qui n'est pas gestionnaire du réseau, a cependant un câble réseau HTA présent le long de la RD953



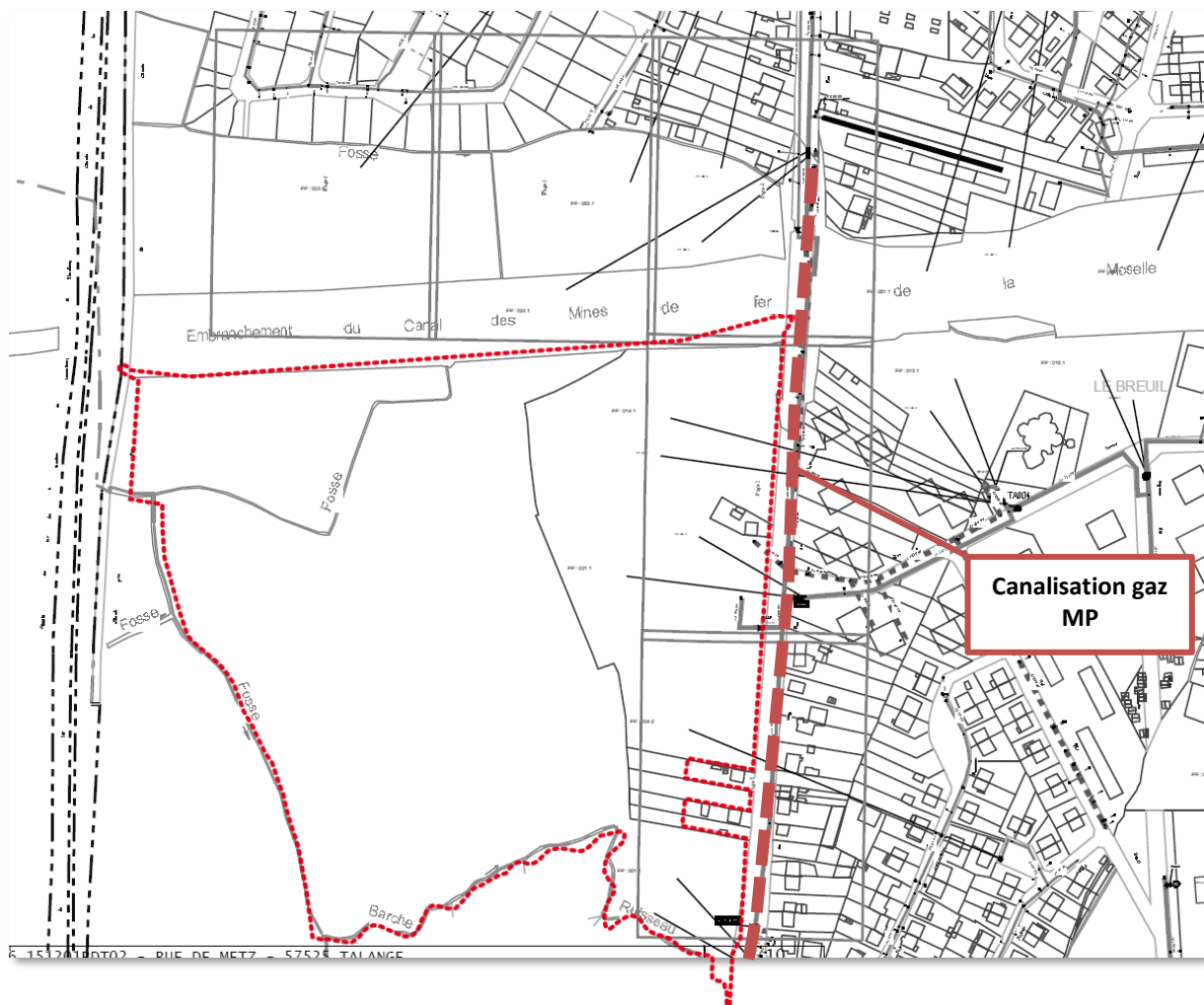


- Réseau gaz

Le concessionnaire du réseau gaz est :

**GDF SUEZ**

Une canalisation moyenne pression en acier longe la RD953, du côté opposé à celui de la ZAC. Il sera possible d'alimenter la ZAC depuis cette dernière.



- Réseau d'éclairage public

Aux abords du site, seul l'éclairage de la RD953 existe actuellement. Il s'agit de luminaires fixés sur les supports béton du réseau électrique.

Le futur éclairage de la ZAC aura pour point de départ le ou les transformateurs électriques qui seront créés dans la ZAC.

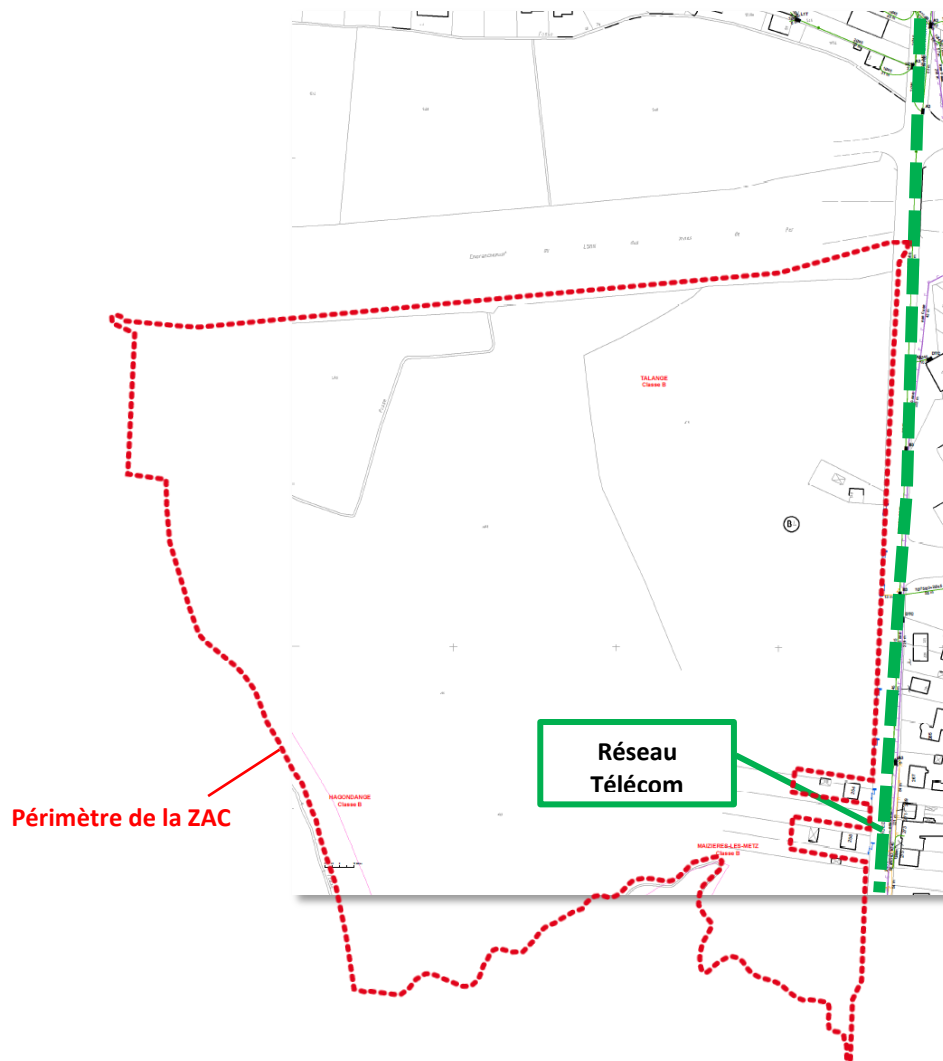


- Réseau de Télécommunications

Le concessionnaire du réseau gaz est :

**ORANGE**

Un réseau souterrain existant borde la RD953 du côté opposé à celui de la ZAC. Il sera possible d'alimenter la ZAC depuis cette dernière.

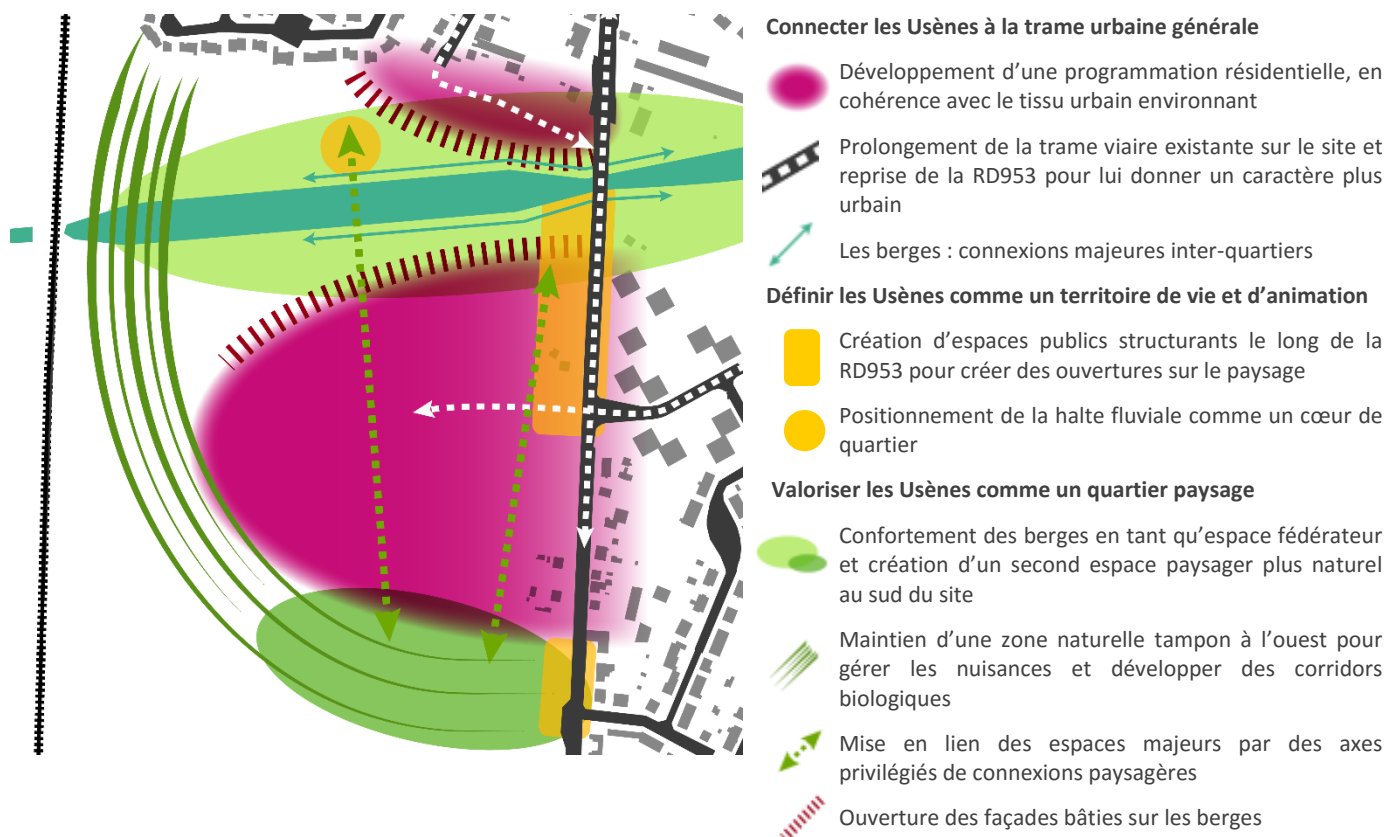


## IV. DEFINITION DU PARTI D'AMENAGEMENT

Le projet de reconquête du site des Usènes, objet de la présente ZAC, a pour principe fondateur de faire émerger un quartier durable et emblématique, et une vitrine urbaine de qualité pour l'entrée de ville sud de Talange.

### A. Projet d'aménagement

#### 1. AMBITIONS POUR LE SITE



L'identification de grands thèmes prioritaires a servi de fil conducteur à la recomposition de ce site particulier et à la définition des grandes orientations de projet :

- **Un espace de vie dynamique et attractif :**
  - **Une place donnant sur la rue de Metz :** des espaces publics structurants seront développés le long de la rue de Metz pour former une vitrine d'entrée de ville de qualité, bénéficiant ainsi d'une visibilité exceptionnelle. Cette place constituera la future centralité de Talange sud ; aussi, son aménagement devra concilier capacité d'attraction des chalands et des véhicules passants par la création d'un front commercial de qualité et d'un parking visiteurs intégré à son environnement, et ouverture sur son environnement par la création de percées visuelles fortes ouvertes sur le canal et les aménités qu'il propose.
  - **La halte fluviale :** la création d'une halte fluviale est une opportunité forte pour créer un équipement structurant à l'échelle de la commune, valoriser une ambiance propre et un caractère ludique et convivial au site des Usènes ; aussi, le projet comprend la création d'un espace d'amarrage et de détente au plus proche de l'eau, agrémenté par quelques commerces et

des espaces publics innovants et qualitatifs, en continuité du pôle commercial donnant sur la rue de Metz. La capitainerie constituera un lieu alliant espaces de rencontres et de convivialité, et haute qualité architecturale.

- **Un espace résidentiel apaisé et convivial :**
  - **Une architecture en interconnexion avec le paysage :** dernière opération majeure du territoire communal, la ZAC des Usènes doit répondre de manière ambitieuse aux objectifs de constructions de logements : l'objectif est de développer des parcours résidentiels complets, proposant des logements de qualité (mixité architecturale, ouverture sur le paysage, rapport à l'extérieur au cœur de la conception architecturale, valorisation de la trame verte du quartier comme support des circulations inter-quartiers et des pratiques partagées de la ville).
  - **Le paysage comme espace d'expressions sociales :** le site des Usènes bénéficie d'un paysage d'intérêt. Ce dernier doit devenir un levier d'identification et de valorisation du quartier à travers le développement des espaces de jardins familiaux ouverts aux habitants du quartier et à la ville faisant le lien entre les logements et les espaces de nature, l'aménagement des berges favorisant l'usage de nombreuses pratiques pour les plus jeunes comme les plus âgées, et le développement d'une trame verte au cœur du quartier comme un espace de contemplation, de détente et de convivialité.

## 2. SCENARIOS D'AMENAGEMENT

### Principe d'aménagement général du secteur sud de la ZAC des Usènes

Cet espace en extension urbaine s'étend sur une surface d'environ 18 ha. Composé essentiellement d'une friche arbustive et d'un espace paysager vallonné le long du canal, ce secteur est considéré depuis longtemps comme une réserve foncière et vient finaliser l'urbanisation sud de la ville.

La localisation particulière de ce secteur, en entrée de ville, en fait un lieu support de multiples enjeux. Premier paysage urbain perceptible depuis la rue de Metz, ce lieu devra être le reflet de la vision ambitieuse de la ville en termes de durabilité en venant notamment s'inscrire dans une politique volontariste visant à promouvoir l'exemplarité environnementale comme fondement du développement futur de la ville.

Ce lieu d'interface, entre milieu naturel et milieu urbain, doit également permettre de délimiter l'espace urbanisé et l'espace naturel, en assurant une intégration parfaite de ce nouveau quartier dans son environnement immédiat. Le traitement des franges est donc l'un des enjeux majeurs, autant que la nécessité de créer un espace relais entre milieux naturels et quartier pavillonnaire.

Bénéficiant également d'un cadre de vie unique ouvert sur le canal, l'aménagement de cet espace doit venir s'insérer dans le paysage, en offrant et en développant des modes de vie différents, plus respectueux de l'environnement. Les mobilités douces, ainsi que les connexions aux liaisons existantes permettant de rejoindre le centre-ville, doivent être renforcées afin de valoriser une nouvelle manière de se déplacer. La présence de la Barge au sud, entourée d'un espace boisé favorable aux déplacements des espèces, viendra répondre à l'objectif de la DTA de créer un véritable corridor vert. Cet espace naturel aux portes de la ville doit venir s'insérer dans une logique de projet et de multifonctionnalité favorisant son appropriation par les futurs habitants et le développement de multiples usages.

Ce projet urbain doit également venir s'insérer dans son environnement en privilégiant des aménagements sobres (gestion des eaux pluviales à la parcelle, intégration des principes du bioclimatisme...), favorables à la limitation des impacts écologiques globaux, notamment sur les infrastructures et réseaux existants.

### Scénario 1 : adaptation du scénario Casari Mercier

Dans ce scénario, le quartier se structure de façon linéaire à partir d'un prolongement des rues existantes, facteur essentiel d'intégration au reste de la ville. Les éléments constitutifs de ce scénario sont :

- Le prolongement du tissu résidentiel existant au nord de l'opération avec une gestion en gradient de la densité ;
- Un cœur de quartier composé d'espaces fédérateurs (le canal, la halte fluviale, une place commerciale donnant sur la rue de Metz qui s'ouvre sur les berges sud transformées en espace parc...). L'ensemble est tenu par des constructions relativement denses qui viennent qualifier cet espace de nature exceptionnel ;
- Un cœur de quartier organisé en lanières qui bénéficie de nombreux jardins orientés au sud et de la protection des immeubles collectifs situés le long de la rue de Metz ;
- Un sud naturel qui vient créer un espace parc arboré en lien avec le canal. La création de jardins familiaux permet de faire une transition douce entre les espaces de nature et les espaces résidentiels.



Scénario initial retravaillé, Citadia, 2013

La façade urbaine située le long de la rue de Metz alterne entre espaces publics et façades construites pour venir dynamiser la rue et offrir des liens plus forts avec le cœur de quartier. 3 transversales vertes viennent couper le quartier afin d'assurer des transitions et des connexions paysagères fortes entre le canal et le sud boisé.

Par rapport au scénario initial, les adaptations suivantes sont néanmoins proposées :

- Une modification partielle du traitement des berges sud avec un dévoiement de la rue pour maintenir les buttes existantes et proposer un aménagement plus naturel des berges. Les lots de constructions situés en périphérie sont donc adaptés de manière à offrir des vues plus généreuses sur le canal, notamment depuis la place située en entrée de ville.
- Le projet de passerelle est supprimé du fait du coût d'investissement trop important par rapport à la plus-value estimée. Le pont existant étant situé à moins de 300m, son élargissement apparaît plus pertinent.
- L'espace paysager au sud est traité en espace boisé composé de clairières ludiques (pique-nique, sport, jeux...) et vient en prolongement du parc des berges.

La réalisation du bassin sud est abandonné car trop complexe (proximité directe du bassin de la Petite Barche, infiltration rapide des eaux pluviales...), sachant que le rapport à l'eau est déjà valorisé avec le canal.

### Scénario 2 : un espace dense articulé autour d'un espace public végétalisé linéaire

Le scénario initial présente une très bonne économie de projet. Néanmoins au regard des conclusions du diagnostic, un second scénario a été élaboré de manière à répondre aux enjeux suivants :

- Proposer une synergie plus importante entre les espaces résidentiels et les espaces de nature, entre le canal et les bois, afin de valoriser le site de projet ;
- Offrir une densité plus importante pour répondre aux objectifs du PLH tout en maintenant une diversité architecturale forte ;
- Intégrer la rue de Metz à la conception du projet afin de lui conférer un caractère urbain fort.



Scénario 2, Citadia, 2013

Aussi, par rapport au scénario initial, le projet s'appuie sur une organisation moins «systématique» et valorisant les relations/connexions entre les différents espaces :

- L'ensemble se structure autour d'un prolongement des rues existantes (notamment Démoti) mais reboucle plus au sud afin de venir qualifier l'ensemble de la rue de Metz. La façade créée propose ainsi une large ouverture sur l'espace parc au sud de par la présence d'un front bâti plus structurant. Ce dernier se décale pour créer une place commerciale qui s'ouvre largement sur le canal, la halte fluviale et un espace parc généreux et naturel support de nombreux usages. Afin de dynamiser les berges dans toute leur longueur, les jardins familiaux sont transférés à l'est, cette disposition permet également de créer un espace tampon entre la voie ferrée et les logements.
- Les transversales vertes sont réduites à deux afin de créer une liaison forte entre les espaces paysagers. En effet, la transversale centrale devient une cour de quartier, support de vie et de rencontre entre les habitants, largement connectée aux logements. La création d'un espace naturel généreux en cœur de quartier permettra ainsi de renforcer les synergies entre le canal au nord et le bois au sud.
- Dans cette logique, l'organisation du tissu résidentiel est repensée, de manière à renforcer les liens avec les espaces de nature. Aussi, la densité se veut décroissante au fur et à mesure que l'on approche la couronne boisée afin de proposer des espaces résidentiels apaisés. Les abords des espaces naturels fédérateurs sont investis par des formes d'habitat intermédiaire où les jardins de rez-de-chaussée deviennent un prolongement évident des espaces de nature. On vit aux Usènes chez soi comme dans un parc.

### **3. PRISE EN COMPTE DES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES**

#### **3.1. Pollution des sols**

A ce stade, les études ont démontrées que le sol du site des Usènes ne présente pas de pollution.

Pour autant, des études de pollution des sols plus poussées seront réalisées au cours de la phase d'avant-projet. Elles permettront ainsi d'identifier les mesures à mettre en place pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers.

#### **3.2. Risque inondation**

Le site de la ZAC des Usènes n'est pas concerné par le risque inondation.

La topographie peu marquée ne fera l'objet que de peu de modifications. Les merlons longeant le canal seront maintenus. Ces quelques évolutions topographiques ne changeront pas le relief de manière significative et ne viendront pas non plus affecter l'aléa inondation.

Le projet de la ZAC des Usènes s'est fixé comme enjeu de préserver la qualité des eaux souterraines et superficielles et proposer une gestion des eaux pluviales adaptée aux contraintes de sols.

Le scénario retenu propose ainsi un espace vert central structurant dans lequel l'infiltration ou la rétention peuvent être privilégiés, proposant ainsi une véritable gestion alternative des eaux pluviales.

La généralisation de cœurs d'îlot végétalisés devrait également pouvoir favoriser la rétention et l'infiltration. La perméabilité du sol, estimée à partir des études d'infiltration réalisée par le bureau d'étude géotechnique, démontre que l'infiltration directe est l'une des solutions à privilégier dans le cadre de la réalisation de la ZAC. Le relief vallonné permet également au terrain de bénéficier de plusieurs sens d'écoulement des eaux naturels.

#### **3.3. Contraintes géotechniques**

La réalisation de la ZAC, visant à la réalisation de logements collectifs et individuels, n'aura pas d'incidences sur le sous-sol et ses couches géologiques. Les fondations pouvant être ancrées superficiellement et le dallage pouvant être en plein-terre, leur réalisation n'impactera que de manière superficielle et temporaire le sous-sol.

Les effets négatifs du projet relèveront essentiellement d'effets temporaires dus à la phase chantier. La réalisation des fondations viendra perturber le sous-sol de manière ponctuelle, du fait du remplacement des volumes de matériaux extraits pour le béton des fondations (sans aucune perturbation significative des couches géologiques actuelles).

## V. PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

---

### A. Logement

#### 1. RAPPEL DU CONTEXTE

Les objectifs de production de logements sont encadrés à la fois par le SCoT de l'Agglomération Messine et le PLH de la Communauté de Communes du Sillon Mosellan (désormais intégrée à la Communauté de Communes des Rives de Moselle après la fusion avec la Communauté de Communes de Maizières-lès-Metz). Le SCoT fixe un objectif de production de 1050 à 1150 logements à horizon 2032 réparti sur les deux communes de Talange et Mondelange.

Quant au PLH, il fixe un objectif de production de logements de 720 à 920 logements sur la période 2012-2017, et donne des règles de répartition de l'offre en termes de typologie (majorité de collectif) et de statut (majorité d'accession).

#### 2. PROGRAMMATION PROJETEE

La programmation de logements est différente suivant les scénarios :

##### Scénario 1

###### *Mixité du quartier*

Le cœur du quartier est réservé à un usage résidentiel alors que les commerces et équipements viennent s'implanter autour des espaces fédérateurs du quartier : la halte touristique fluviale au nord, la place publique commerciale au sud-est et un équipement de type kiosque plus à l'est. Ce dernier pourrait prendre la forme d'un espace pour les associations qui pourrait se transformer en kiosque / guinguette en été pour venir animer le parc.

###### *Typologie bâtie*

Le projet propose une organisation «concentrique», rendant le quartier de plus en plus intimiste au fur et à mesure qu'on atteint son centre : les immeubles de bâti collectif (R+2 à R+3 le long de la rue de Metz) sont situés vers les extérieurs et autour des espaces publics fédérateurs, notamment le long de la rive nord du canal. Ils marquent ainsi des points d'appel et de protections face aux nuisances sonores de la rue principale et de la voie ferrée. L'habitat intermédiaire (petit collectif en R+2 mitoyen, avec une entrée individualisée et un prolongement extérieur pour chaque logement) est situé en «deuxième couronne». Il appuie la structure des rues et crée une façade forte pour le parc et les jardins familiaux. Le centre du quartier est quant à lui dédié au bâti individuel dense. Cette typologie forme des cœurs d'îlots intimes, rythmés par les jardins privatifs et les trois coulées vertes nord-sud. L'ensemble s'adapte bien à la morphologie alentour puisque le bâti le long de la rue de Metz forme une transition avec l'ensemble collectif social du Breuil. Le long de la rive nord, une bande de logement individuel permet de faire une transition douce entre les berges densifiées et les ensembles pavillonnaires existants.

### *Programme de logements*

Au total, le scénario 1 prévoit 496 logements, avec :

- 384 logements collectifs
- 91 logements intermédiaires
- 21 logements individuels

### **Scénario 2**

#### *Mixité du quartier*

Si les commerces et équipements viennent s'implanter autour des espaces fédérateurs du quartier (berges et places), la mise en place des jardins familiaux à l'ouest et d'une coulée verte principale (support de nombreux usages) au centre offrira une animation et mixité d'usage forte à la partie résidentielle. Cette mixité, par le déploiement d'espaces publics généreux sur l'ensemble du quartier, permettra en même temps d'offrir un cadre de vie de qualité aux futurs résidents et apaisé la nuit (en évitant une mixité forte des fonctions).

#### *Typologie bâtie*

Le scénario repose sur une organisation plus linéaire de la densité, cette dernière décroît au fur et à mesure qu'on rentre dans le quartier : d'un front bâti dense et structurant le long de la rue de Metz à un tissu résidentiel inséré dans la canopée à l'ouest. Aussi : le bâti individuel est concentré à l'ouest 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 nord et au sud-ouest du quartier pour assurer une continuité morphologique avec leur contexte. Le bâti collectif est concentré sur la frange est 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. D'autres immeubles collectifs sont disposés au nord du site le long du port de plaisance, ils constituent un véritable front urbain visible depuis l'autre rive. Le bâti intermédiaire crée la transition entre le collectif à l'est et le pavillonnaire à l'ouest, et la synergie avec les espaces de nature. Il crée une façade urbaine dynamique et intégrée le long du parc sur berges et de la colonne verte principale. Les interruptions d'alignement et les jardins de pied d'immeuble créent des façades ouvertes, épaisses et intégrées sur ces espaces de nature. Les ensembles intermédiaires, aux hauteurs limitées, s'inscriront ainsi de manière douce dans le paysage.

### *Programme de logements*

Au total, le scénario 2 prévoit 598 logements, avec :

- 433 logements collectifs
- 121 logements intermédiaires
- 44 logements individuels

La programmation de logements portera alors sur une fourchette allant de 500 à 600 logements, ce qui correspond à :

- Environ la moitié des objectifs de production de logements du SCoT à partager avec la commune de Mondelange, ce qui apparaît tout à fait logique ;
- Une grande partie des objectifs du PLH (entre 55 et 83% suivant la fourchette du PLH retenue).

Concernant le logement social, l'objectif de développement du parc de logements locatifs aidés doit correspondre à 20 à 25 % de la production de nouveaux logements pour tendre vers 25 % du parc de résidences principales, et ainsi atteindre le nouveau seuil réglementaire de 25%.

## B. Activités et commerces/services

### 1. RAPPEL DU CONTEXTE

Le site de la ZAC des Usènes a vocation à devenir un réel lieu de vie, convivial et animé. Pour autant, sa proximité par rapport au centre-ville doit être prise en compte dans la définition de la programmation afin de ne pas proposer une offre commerciale qui viendrait faire concurrence au centre historique. La programmation commerciale du site doit être directement liée aux besoins des futurs habitants du quartier ainsi qu'au positionnement stratégique en entrée de ville le long de la rue de Metz et en lien avec la halte fluviale.

La dimension résidentielle de l'opération exclut tout développement d'activité industrielle ou artisanale lourde, ou d'activités tertiaires.

### 2. PROGRAMMATION PROJETEE

Le programme comprend environ **1 725 m<sup>2</sup> de commerces/services**, répartis en totalité dans des bâtiments mixtes (logement-activités ou logement-commerce) au niveau de la place rue de Metz, ainsi qu'aux abords de halte fluviale.

#### 2.1. Commerces/services

**La totalité des 1 725 m<sup>2</sup> SDP sont consacrés au commerce et aux services**, venant accueillir **une offre axée sur :**

- des commerces et services de proximité : commerces de première nécessité et services type banque/assurance ;
- des commerces et services en lien avec la halte fluviale.

## C. Equipements

### 1. RAPPEL DU CONTEXTE

Comme cela est rappelé dans le projet de PLU de Talange, la meilleure adéquation possible doit être recherchée entre l'offre d'équipements et les besoins de la population. Dans le cas de Talange, qui dispose déjà d'un nombre important d'équipements publics structurants à l'échelle de la ville mais également du territoire métropolitain dans son ensemble, il n'est pas nécessaire de prévoir une offre d'équipements en vue de compenser un éventuel manque.

Ainsi, les besoins en équipements liés à l'apport supplémentaire de population seront absorbés par l'offre en équipements existante. Le programme de la ZAC des Usènes ne comprend alors aucun équipement scolaire, sportif, culturel ou social.

### 2. PROGRAMMATION PROJETEE

#### 2.1. Equipements culturels et sportifs

La ZAC des Usènes comprend dans sa programmation la création d'une halte fluviale, sur la rive sud de la darse du canal.

## VI. JUSTIFICATIONS DU PARTI D'AMENAGEMENT

---

### A. Au regard des documents d'urbanisme en vigueur

#### 1. LE PROJET DE SCoT DE L'AGGLOMERATION MESSINE

Le SCoT de l'Agglomération Messine a été approuvé le 20 novembre 2014 par le Comité syndical du SCoTAM. Il fixe des orientations par thématique :

##### **1.1. Habitat**

Les principales orientations du SCoT qui concernent le projet se rapportent au volet « habitat » (et notamment le rythme de construction et la consommation de l'espace à l'échelle de la Communauté d'agglomération) :

- Le site de la ZAC des Usènes a vocation à accueillir un projet à dominante habitat ;
- Le SCoT fixe un objectif de production de logements de 1 050 à 1 150 logements répartis sur les communes de Talange et Mondelange ;
- Une densité minimale de 30 logements/ha pour les secteurs d'extension de l'urbanisation sur la commune de Talange.

Le projet de la ZAC des Usènes s'inscrit parfaitement dans le cadre fixé par le SCoT : il s'agit d'une opération de développement urbain essentiellement dédié à l'habitat qui, par sa programmation pouvant varier de 500 à 600 logements, va participer de façon substantielle aux objectifs de constructions ces prochaines années.

La typologie des constructions prévues sur le site (majoritairement du logement collectif) permet en outre d'atteindre aisément la densité minimale imposée (30 logements/ha).

##### **1.2. Economie**

Le SCoT recommande un développement de l'offre commerciale qui soit en cohérence avec le positionnement de la polarité au sein de l'armature urbaine.

En ce qui concerne la ZAC des Usènes, il convient d'apporter une offre quotidienne au sein du quartier.

Ainsi, la programmation d'une offre de commerces et services de proximité du parti d'aménagement entre parfaitement dans le cadre des orientations du SCoT.

##### **1.3. Nuisances**

Le SCoT vise par ailleurs à ce que les aménagements urbains prévoient d'accompagner l'intégration de mesures d'atténuation des nuisances visuelles et sonores. Il s'agit à la fois de rechercher le meilleur compromis possible entre la présence d'infrastructures et d'activités sonores et les objectifs de développement urbain, tout en cherchant à réduire ces nuisances.

Les dispositifs de réduction des nuisances proposés dans le cadre du projet de ZAC, à savoir l'aménagement paysager aux abords de la voie ferrée et de la rue de Metz, ainsi que l'éloignement des fonctions de logements de ces sources de nuisances, s'inscrivent pleinement dans cet objectif du SCoT.

## 2. LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE TALANGE

La commune de Talange a entrepris la révision de son Plan d'Occupation des Sols (POS), valant élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le PLU est aujourd'hui en cours d'élaboration ; le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) a été débattu lors du Conseil Municipal du 30 mars 2015.

Du fait de sa localisation stratégique et d'un patrimoine urbain et paysager de qualité, le projet politique de la commune vise à :

- La relance de la production de logements et d'espaces d'activités en faveur du retour de la croissance démographique et de l'emploi ;
- La promotion d'un urbanisme novateur et durable en s'appuyant sur son gisement foncier ;
- La préservation et la mise en valeur de son patrimoine naturel en faveur d'une ville plus écologique.

Cette politique se traduit par un nombre important d'opérations d'aménagement au sein desquelles la ZAC des Usènes revêt un caractère hautement stratégique.

Etant donné l'état d'avancement des études préalables de la ZAC des Usènes lors de l'élaboration de la révision du projet du PLU de Talange, la zone de projet, inscrite au POS en zone à urbaniser à vocation habitat, devrait également classée au PLU en zone à urbaniser à vocation habitat, classement qui permet la réalisation de l'opération sans modification ou révision du PLU.

Le projet retenu s'inscrit déjà dans l'esprit du futur PLU, et rejoint notamment plusieurs axes forts du PADD :

- Développer une offre d'habitat mixte et variée ;
- Assurer l'adéquation entre les équipements de proximité et les attentes de la population ;
- Valoriser l'image de la ville, notamment depuis les grands axes (routes, voie ferrée, canal, etc.) ;
- Conforter le rôle de la nature en ville ;
- Renforcer le maillage de liaisons douces ;
- Prendre en compte les nuisances et gênes occasionnées par les infrastructures routières.

### **Des orientations de développement à mettre en œuvre dans le cadre du projet**

Le périmètre de projet s'étend sur une surface d'environ 18 ha et dispose d'un positionnement attractif en entrée de ville le long de la rue de Metz et de la darse du canal, et à proximité du centre-ville. Son investissement aura pour objectif l'émergence d'un nouveau quartier de vie à l'échelle communale, qui viendra parfaire et compléter l'urbanisation vers la limite communale sud-ouest.

Ce projet d'envergure aux portes du centre-ville vient s'inscrire dans la politique communale aux 3 axes majeurs du PADD:

- **Protéger le patrimoine naturel et paysager** : cela passe par un maillage dense des continuités écologiques et une préservation/valorisation des espaces boisés et naturels de qualité, ainsi que de la trame bleue ;
- **Vers un développement écologique et solidaire** : l'objectif est de promouvoir une mixité sociale, intergénérationnelle et fonctionnelle, ainsi que d'intégrer des principes nouveaux d'écologie urbaine ;
- **Conforter le rôle économique de Talange dans le Nord-Mosellan** : il s'agit de conforter et pérenniser le rayonnement de Talange, par l'amélioration des mobilités, douces notamment ; la pérennisation du tissu commercial et de services de proximité dans les différents quartiers, mais aussi la promotion et le développement des activités de tourisme et de loisirs.

### 3. LE PLAN LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

Le PLH de la Communauté de Communes du Sillon Mosellan détaille notamment la politique à mener en matière d'habitat :

- Une production de logements allant de 720 à 920 sur l'ensemble de la période, dont 220 à court terme (1 à 3 ans), et 500 à 700 à moyen terme (3 à 6 ans) ;
- Une répartition entre individuel et collectif orientée vers une majorité de collectif, établie suivant les fourchettes suivantes :
  - Individuel : 201 à 269 ;
  - Collectif : 508 à 640 ;
  - Ainsi que 11 logements autres (par exemple, foyer pour personnes âgées).
- Une répartition entre location et accession orientée vers une majorité d'accession, établie suivant les fourchettes suivantes :
  - Location : 276 à 376 ;
  - Accession : 444 à 544.

Ainsi, même si la livraison des premiers logements de la ZAC des Usènes devait intervenir après la période de validité du présent PLH, son engagement fort en matière de logement social lui garantit de s'inscrire dans un cadre de compatibilité avec le PLH en vigueur ou à venir.

### 4. LE PPRI FACE AUX DEBORDEMENTS DE LA MOSELLE

Le PPRI face aux débordements de la Moselle a été approuvé le 28 octobre 1999, et révisé par arrêté préfectoral du 20 avril 2009.

Le site n'est pas concerné par les problématiques d'inondations.

## B. Au regard de l'insertion du projet dans son environnement

Le futur quartier de la ZAC des Usènes s'insérera pleinement dans le tissu urbain de la ville de Talange, et ce à diverses échelles.

A l'échelle de la ville de Talange, le site constitue une entrée depuis la rue de Metz (RD 953). Le projet d'aménagement de la ZAC des Usènes permettra de créer une entrée de ville à même de valoriser le territoire, que ce soit du point de vue du bâti, du traitement des abords du chemin de fer, du canal, de la rue de Metz et du ruisseau de la Barche. L'opération représente donc un enjeu majeur à l'échelle de la ville de par sa situation stratégique.

A l'échelle du quartier, le projet d'aménagement de la ZAC des Usènes améliorera l'intégration du site dans son environnement.

La typologie du bâti retenue dans le projet, à dominante collectif, permettra de s'inscrire en cohérence avec le tissu bâti de l'ensemble de logements collectifs du Breuil, à l'est de la rue de Metz. La définition précise des formes et des hauteurs des bâtiments se fera dans le même esprit afin de renforcer cette sensation de prolongement de la ville.

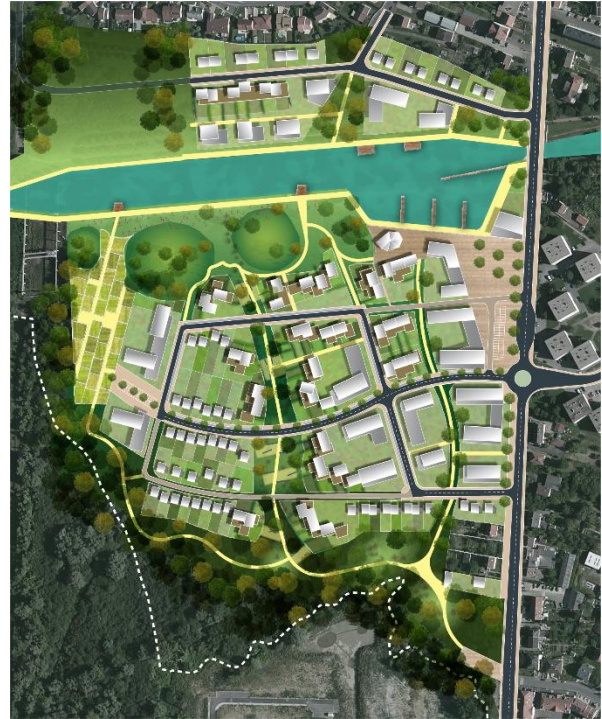
Les liens avec la ville existante se verront également renforcés par la trame viaire mise en place dans le projet : le prolongement de la rue du Démoti et le traitement de sa connexion avec la rue de Metz par l'aménagement d'un rond-point, ainsi que l'accroche du quartier à la rue de Metz, permettent une intégration optimale de ce dernier dans le cadre urbain talangeois.

Enfin, le projet retenu fera de la ZAC des Usènes un quartier vivant, un lieu urbain agréable et vivant, à même d'attirer les habitants de Talange pour leurs loisirs ou leurs promenades. Il s'agit donc d'une ambition à l'opposé d'un quartier monofonctionnel et qui ne serait qu'un espace de traversées, sans lien avec le reste de la ville.

Les deux scénarios d'aménagement élaborés au cours des études préalables :



Scénario 1



Scénario 2

- Les deux scénarios présentent une bonne insertion et une bonne économie du projet ;
- Les deux projets intègrent la rue de Metz comme point d'accroche à l'entrée de ce quartier, à l'intérieur duquel s'organisent des petits collectifs ordonnancés par des voies douces et des liaisons vertes suivant un axe nord-sud tout en renforçant les synergies entre la darse du canal au nord et le bois au sud ;
- Ils proposent un quartier composé d'espaces fédérateurs (la place commerciale donnant sur la rue de Metz qui s'ouvre sur les berges sud transformées en espace parc, la halte fluviale...).
- L'ensemble est tenu par des constructions relativement denses qui viennent qualifier cet espace de nature exceptionnel.

L'incidence sur l'environnement de chacun des scénarios a été étudiée.

Chaque scénario présente des atouts et des faiblesses en termes d'intégration dans l'environnement :

- Le premier scénario a pour avantage de conserver le contexte physique particulier du site (relief...). Par ailleurs, les percées végétales semblent avoir pour vocation unique de gérer les eaux pluviales et de créer des espaces publics végétalisés. Leur conception semble difficilement compatible avec le déplacement des espèces. En outre, la morphologie urbaine proposée dans ce scénario laisse pénétrer le bruit et vient nuire au cadre de vie des habitants des abords du quartier.
- Le second scénario, comme le premier scénario, a pour avantage de conserver le contexte physique particulier du site (relief...). La colonne vertébrale verte, de taille beaucoup plus conséquente que celle du scénario 1, associe plusieurs fonctions comme la gestion des eaux pluviales et le cadre paysager mais vient également proposer une connexion entre les espaces naturels où les déplacements des espèces peuvent se faire. L'environnement sonore est pris en considération dans ce scénario de manière optimale. Les logements les plus à l'ouest viennent, par leur morphologie, protéger l'ensemble du cœur du quartier. Les bâtiments à l'est, dédiés aux commerces, viennent produire le même effet.