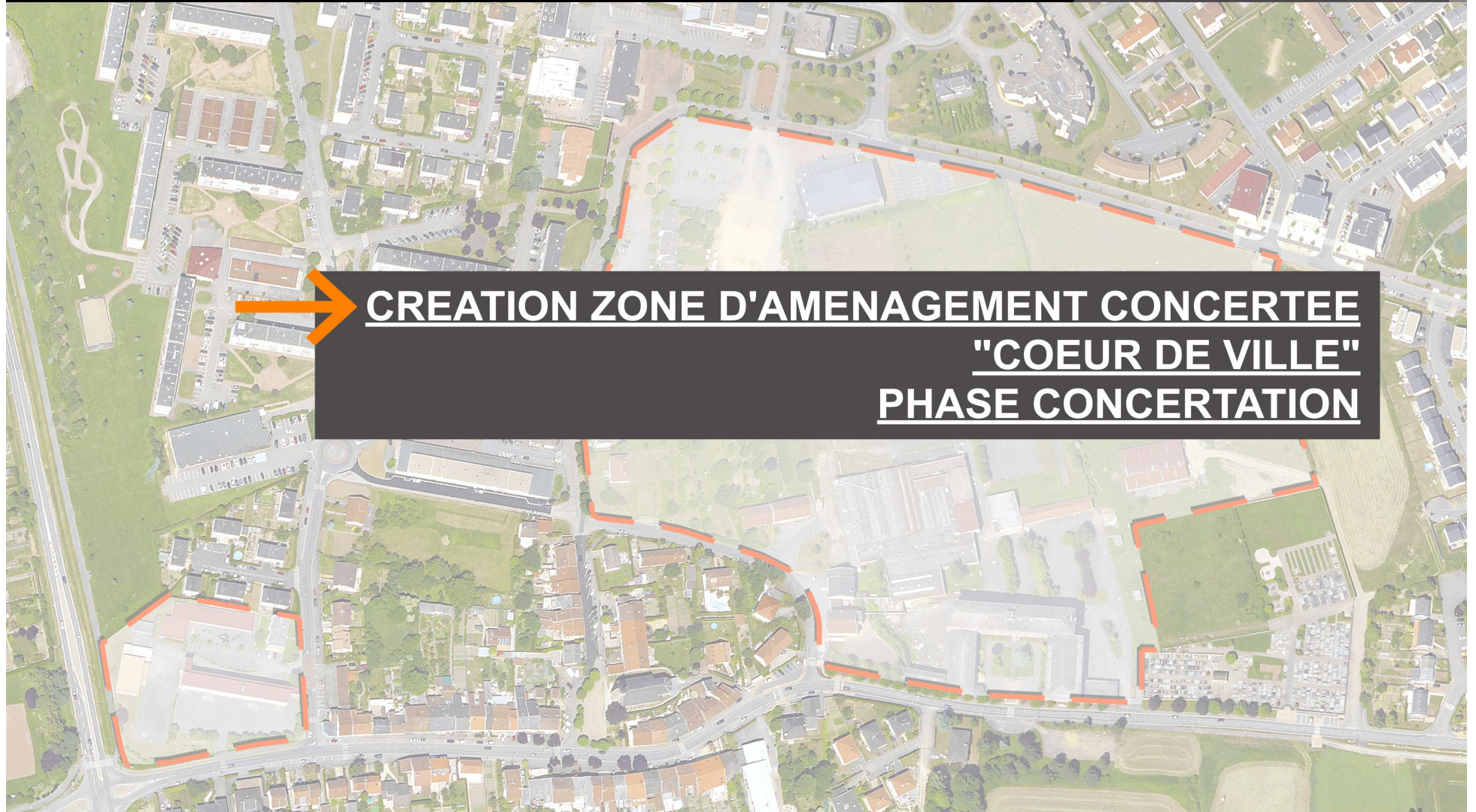




VILLE DE GUENANGE
SODEVAM - assistance maîtrise d'ouvrage



CREATION ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE
"COEUR DE VILLE"
PHASE CONCERTATION



PRESENTATION PUBLIQUE
Vendredi 12 Avril 2013

ARCHITECTURE & ENVIRONNEMENT
BEREST Agence de Basse Ham



LE CONTEXTE DE L'OPERATION





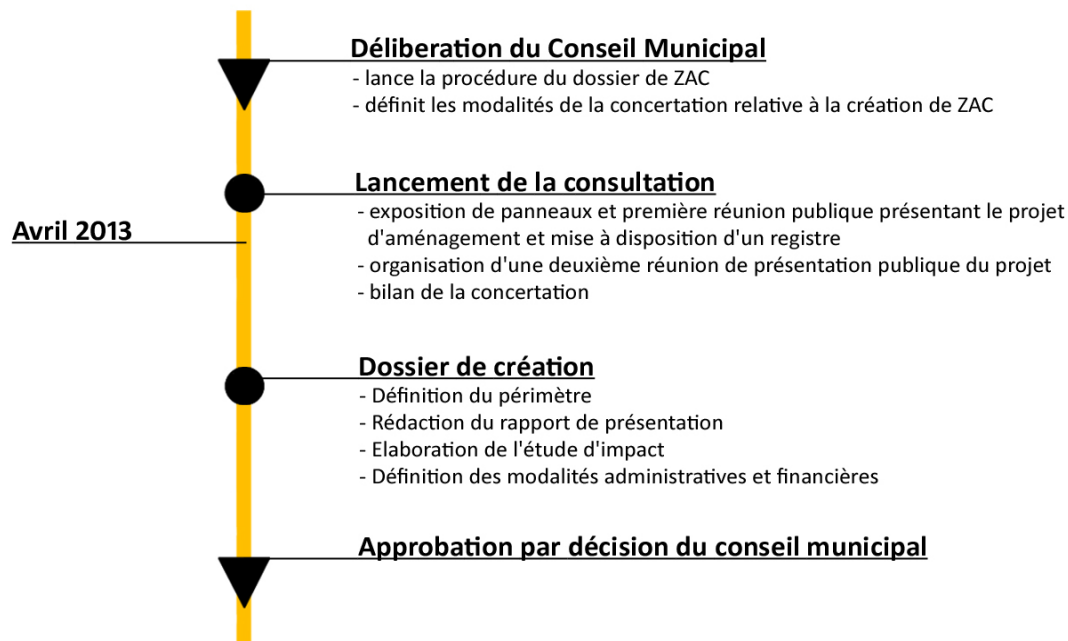
→ Définition d'une ZAC

Les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) sont des zones urbaines ou agricoles à l'intérieur desquelles la collectivité décide d'intervenir **pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains**.

La Zone d'aménagement concerté représente une alternative à la procédure du lotissement, qui est souvent d'initiative privée, alors que **la ZAC nécessite la volonté d'agir d'une collectivité publique**.

La ZAC peut être utilisée pour des finalités très larges de **développement de l'habitat, de commerce ou d'activité, d'équipement public, rénovation urbaine, ...**

→ Le déroulement de la procédure





→ Le périmètre opérationnel : 2 sites

La Ville de Guénange a connu ces dernières années un développement urbain sur le secteur dit "Mont Cassin". Ce développement a laissé une dent creuse dans le tissu urbain situé à proximité du coeur de ville et de la mairie. La municipalité, souhaitant réaliser un projet structurant pour la ville en terme d'infrastructures, d'équipements publics et d'habitat, a choisi la procédure de ZAC afin de s'assurer une maîtrise opérationnelle du projet.

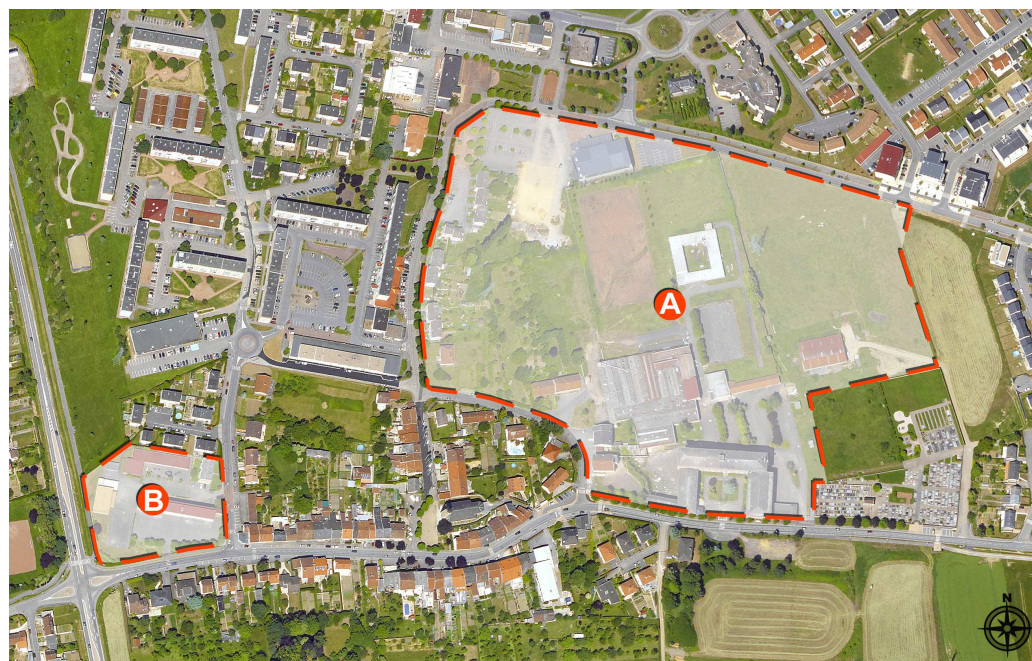
La ZAC comprend 2 secteurs distincts:

> **Secteur A:** composé principalement par l'ancien site de formation, le terrain sportif, la salle Neruda, le bâtiment culturel, l'espace agricole. L'ancien site de formation a été démoli dans le cadre des démarches préliminaires à l'opération, menées par la commune.

D'autre part, il intègre dans la réflexion la frange construite en limite Ouest, en bordure des rues JB de la Salle et boulevard Division Leclerc.

> **Secteur B:** composé de l'école maternelle et primaire St Matthieu et d'un gymnase. Les bâtiments scolaires seront démolis après construction du nouveau groupe scolaire sur le secteur A.

La démarche devient donc une création de **ZAC dite "multisites"**.





DIAGNOSTIC ETAT INITIAL

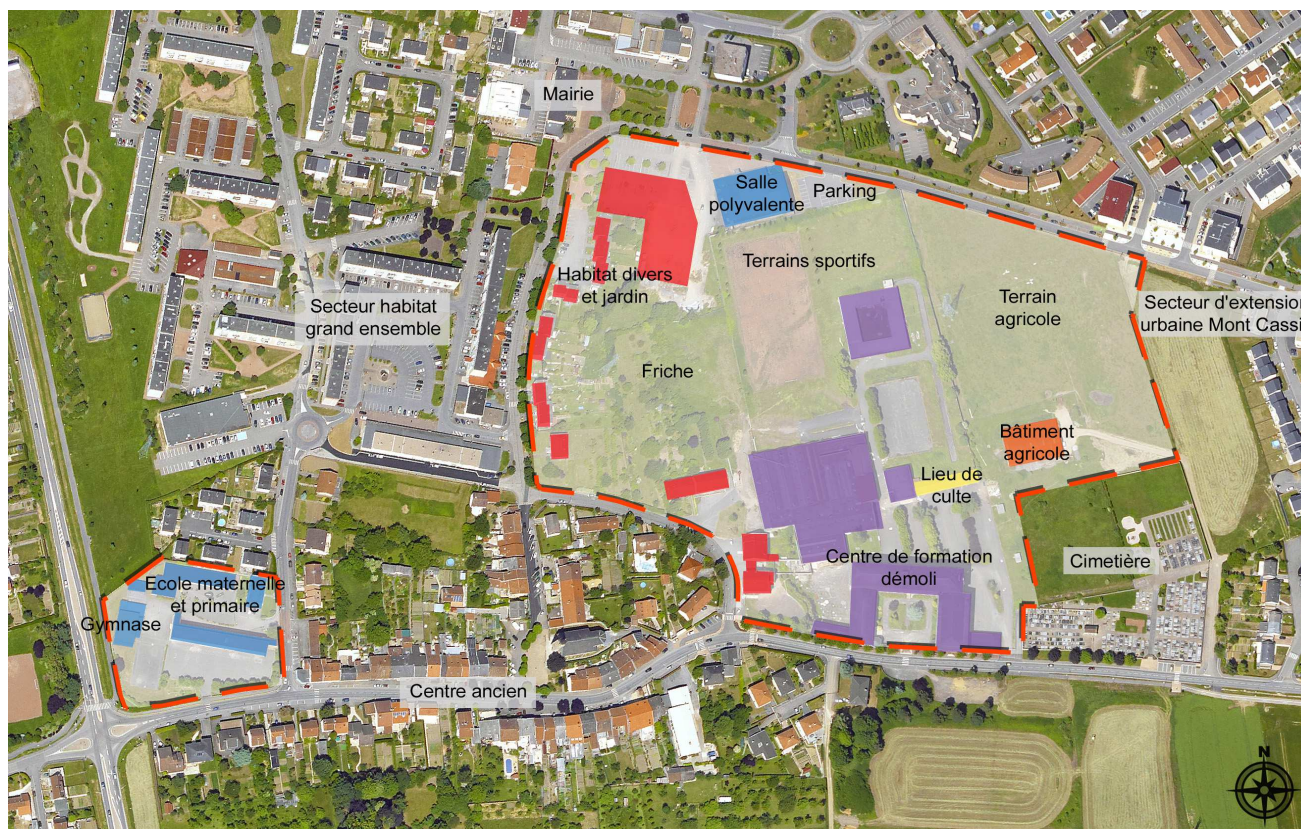




Composition du site

Les opérations préliminaires menées par la mairie ont permis de démolir le centre de formation. Sont conservés et intégrés dans le périmètre opérationnel la salle polyvalente et le lieu de culte. Le bâtiment agricole sera quant à lui démolé. La frange Ouest composée d'habitations diverses est intégrée à la réflexion globale de l'opération.

Le groupement scolaire du secteur B sera également démolé après reconstruction d'un nouvel équipement dans le secteur A.

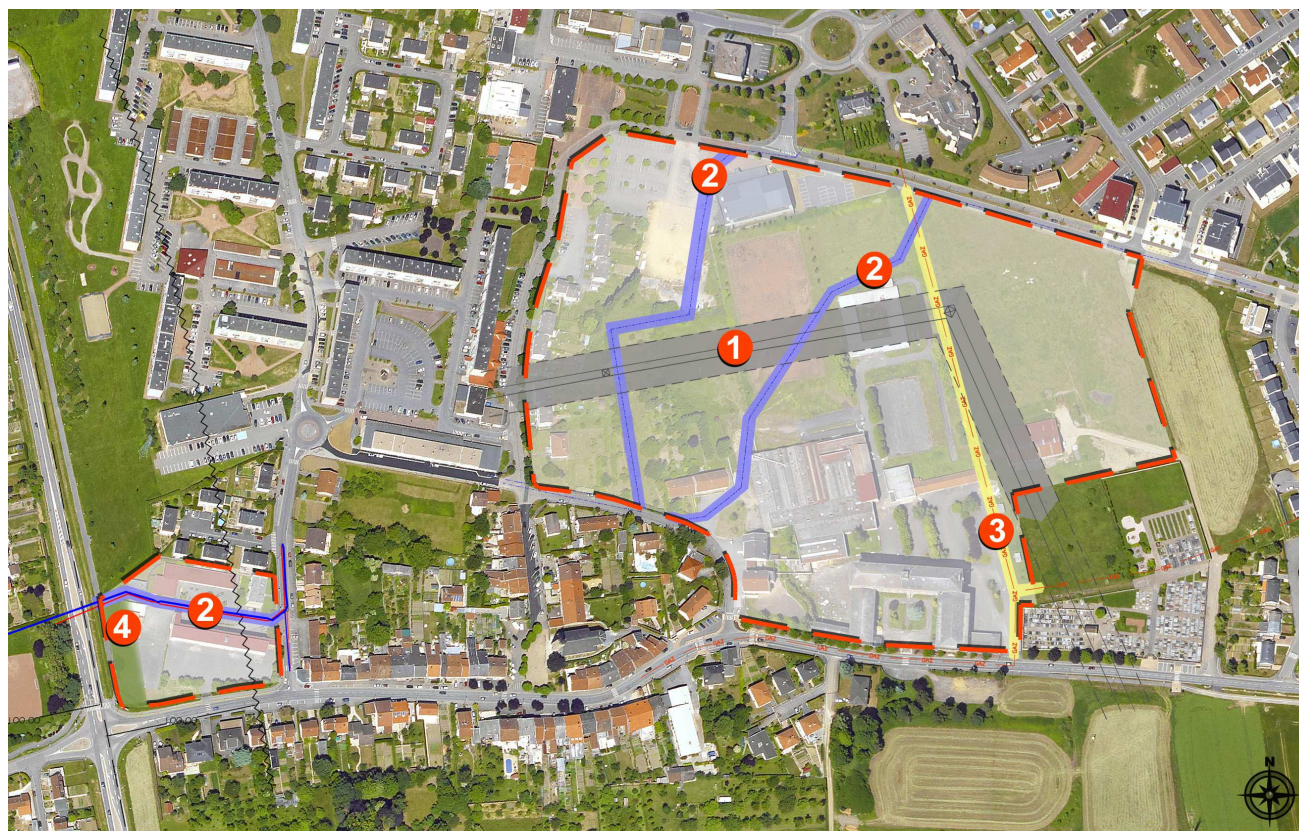




→ Les contraintes et servitudes

Le secteur d'étude est touché par 4 contraintes majeures imposant des distances de recul de part et d'autre des ouvrages:

- 1 - Ligne haute tension de transport électrique - recul de 15m
- 2 - Canalisations d'assainissement - recul de 2m
- 3 - Conduite de gaz - recul de 3m
- 4 - Classement voie de transport bruyant - recul de 15m pour réalisation de merlon paysager anti-bruit

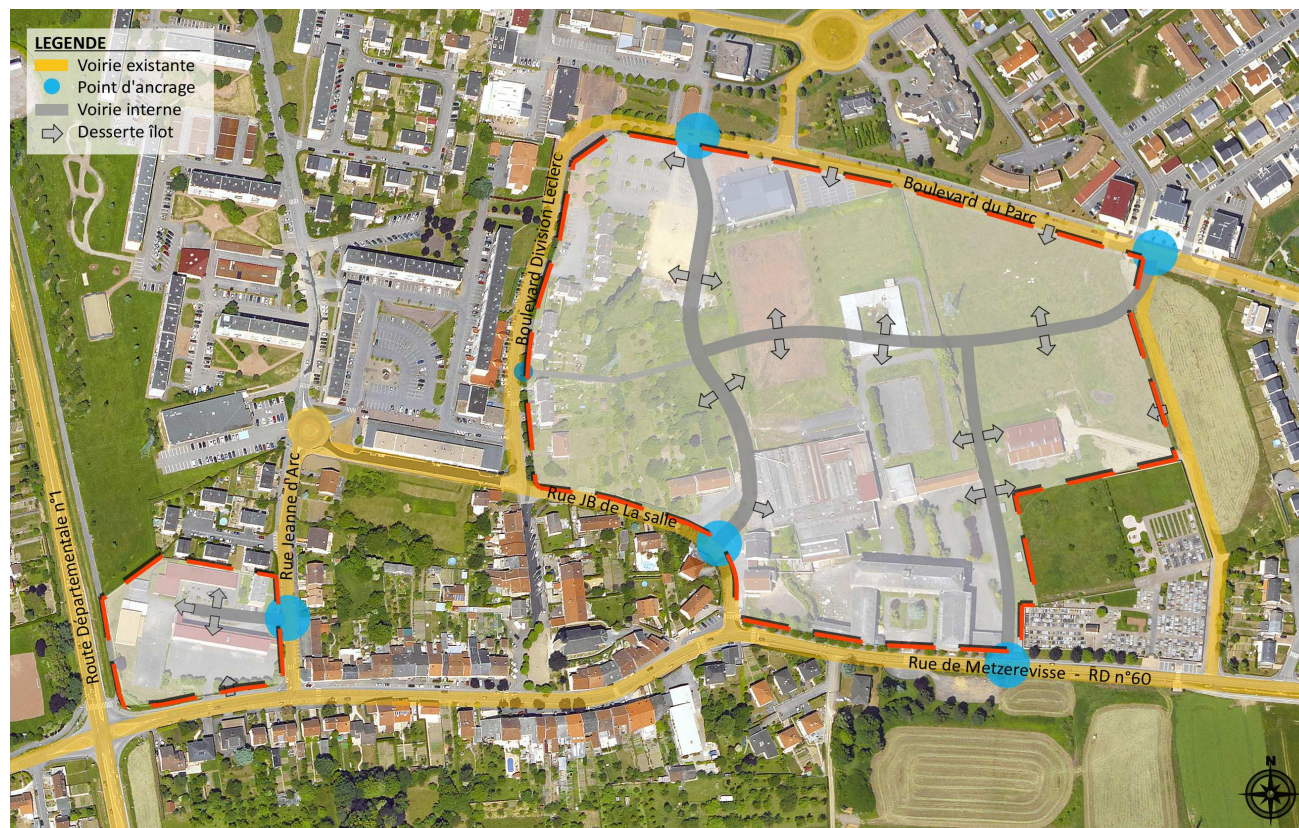




Accès et points d'ancrage

Le secteur A s'étend entre 3 axes de circulations principaux permettant un raccordement fonctionnel des voiries projetées, en favorisant une fluidification du trafic et le raccordement sur le tissu urbain existant.

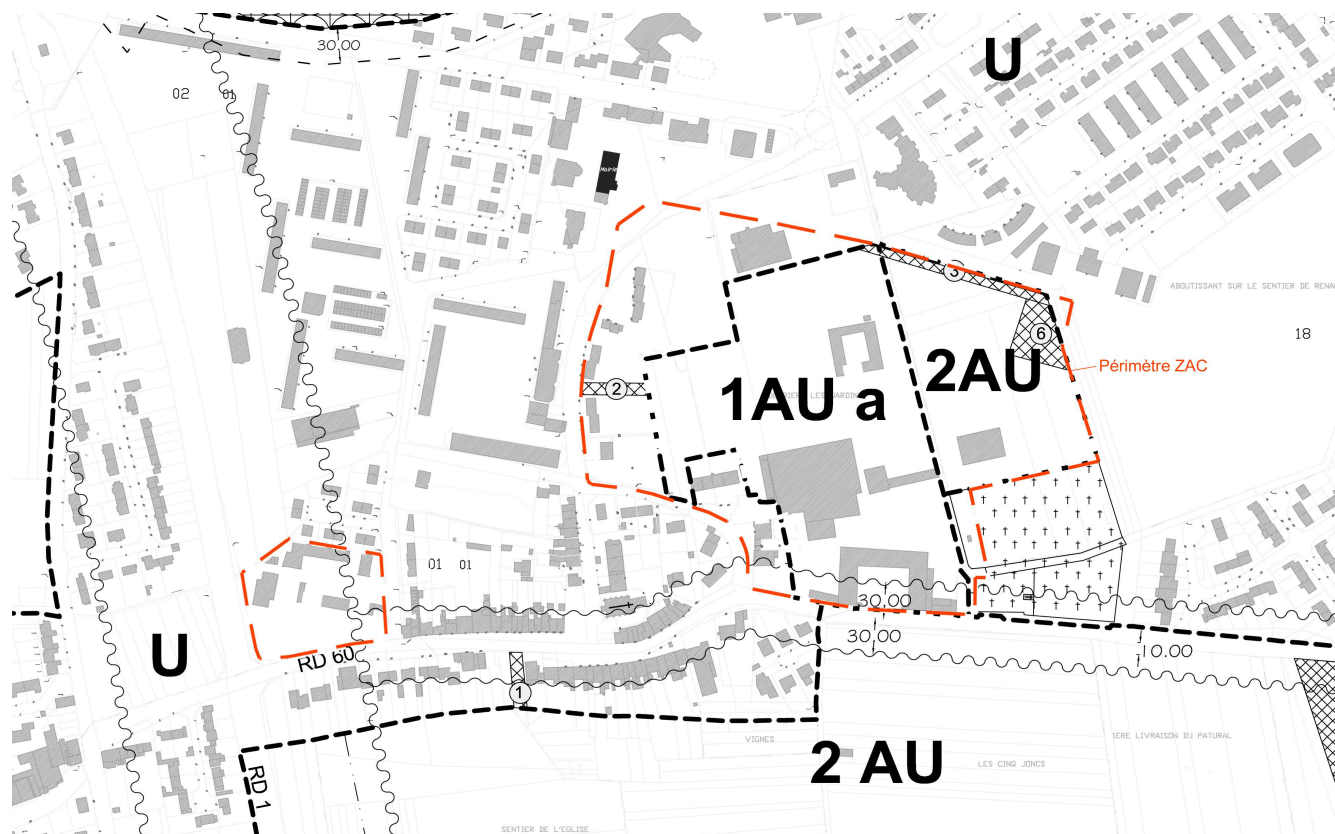
Le secteur B sera desservi principalement par la rue Jeanne d'Arc pour ne pas perturber le fonctionnement du carrefour entre les deux routes départementales.





Le contexte réglementaire : le PLU

Le périmètre de la ZAC, en rouge sur le plan, intègre plusieurs zones du PLU ce qui nécessitera une modification pour le mettre en adéquation avec les objectifs d'aménagement.





FAISABILITE / PROGRAMMATION / INTENTION





→ Les grandes lignes du projet

Au cœur de ce secteur en développement depuis plusieurs années, l'opération consiste à créer un nouveau site dynamique et attractif au cœur de la ville de Guénange en proposant des équipements publics (école, marché couvert, ...) et un tissu urbain composé d'habitat diversifié pour répondre aux attentes de la population et favoriser la mixité sociale.

La prise en compte de contraintes fortes (ligne de transport électrique haute tension, conduite gaz, ...) lors du diagnostic du site a permis de les intégrer dans la faisabilité du projet afin de réduire leur impact sur ce nouveau quartier et de dégager un parti d'aménagement cohérent et structurant.

Le secteur A regroupera les équipements maintenus (salle polyvalente, lieu de culte) ainsi qu'un marché couvert et un groupement scolaire situé à proximité des axes de circulation principaux. La partie Nord Est accueillera un village sénior. De habitat décliné sous différentes typologies composera le reste du site.

Le secteur B, après démolition des bâtiments scolaires, accueillera de l'habitat décliné, épaulé par un merlon paysager en bordure de la route départementale et se raccrochant sur la route de Metzervisse et la rue Jeanne d'Arc.

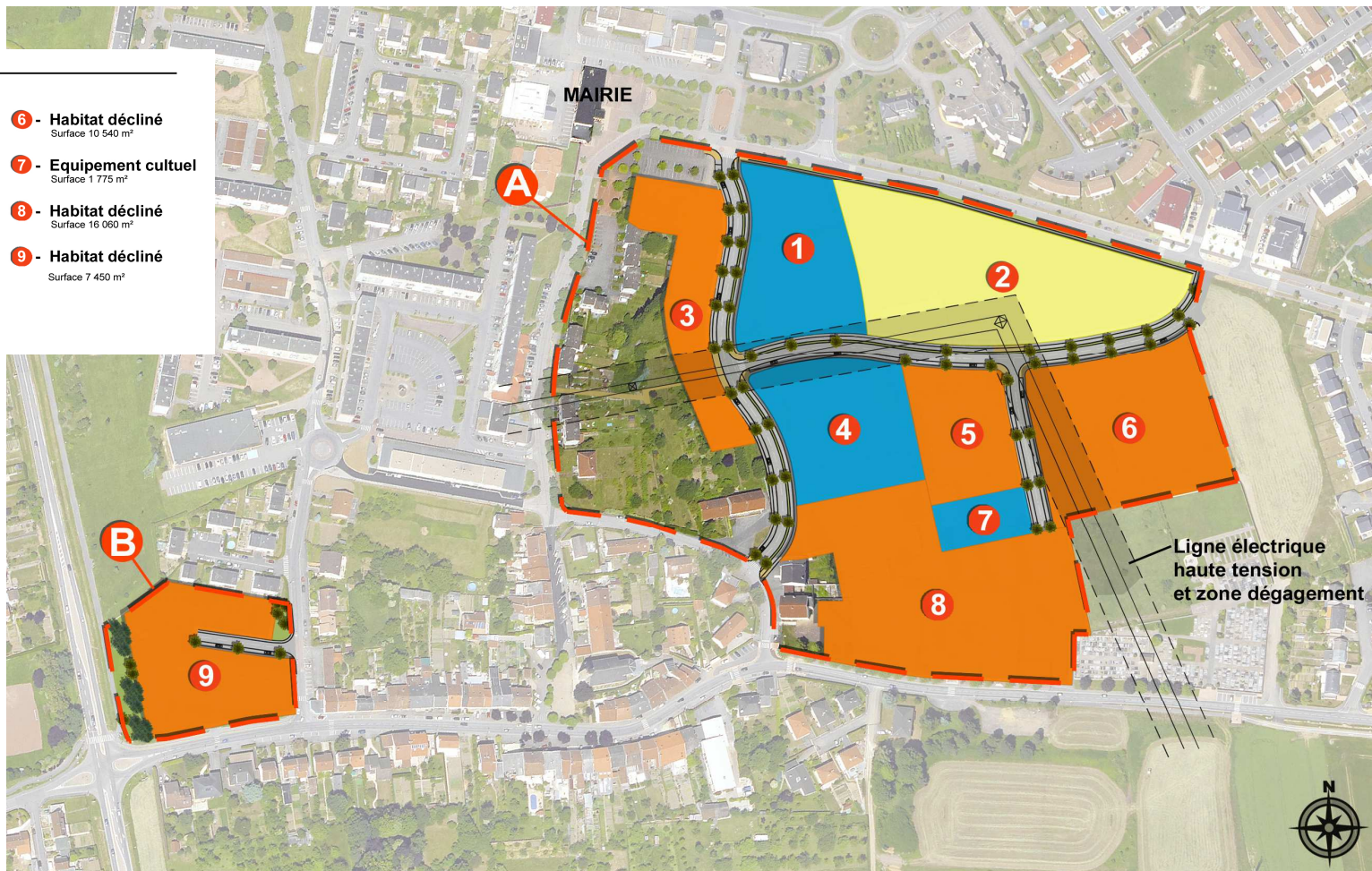


→ **Plan masse**

LEGENDE

Affectation du sol / surface parcellaire

- | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1 - Equipement public
Salle polyvalente / marché couvert
Surface 6 980 m²</p> <p>2 - Village sénior / médical
Surface 14 240 m²</p> <p>3 - Habitat décliné
Surface 5 650 m²</p> <p>4 - Equipement public
Groupement scolaire
Surface 7 000 m²</p> <p>5 - Habitat décliné
Surface 4 750 m²</p> | <p>6 - Habitat décliné
Surface 10 540 m²</p> <p>7 - Equipement culturel
Surface 1 775 m²</p> <p>8 - Habitat décliné
Surface 16 060 m²</p> <p>9 - Habitat décliné
Surface 7 450 m²</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



→ **PRESENTATION PUBLIQUE**
Vendredi 12 Avril 2013

> Architecture & Environnement
 > Berest