

**Commune de Trilport**

---

# Zone d'Aménagement Concerté multisites

Saint-Fiacre / Verdun – Berlioz /  
Fublaines

dite ZAC de l'Ancre de Lune



**Dossier de réalisation**

Septembre 2017

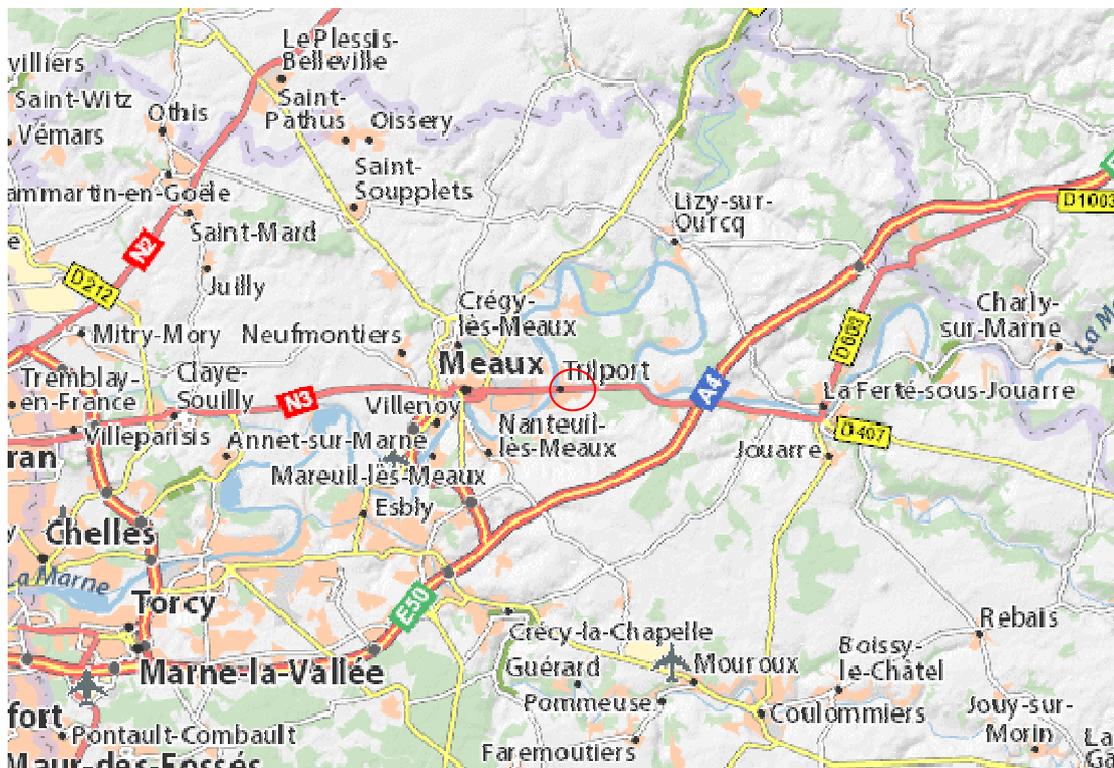
# Table des matières

<b>I. NOTE DE PRESENTATION .....</b>	<b>3</b>
PREAMBULE .....	3
A. RAPPEL DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE .....	3
A.1. Concertation préalable .....	4
A.2. Création de la ZAC .....	4
A.3. Contenu du dossier de réalisation de la ZAC .....	4
B. RAPPEL DU CONTEXTE OPERATIONNEL .....	5
B.1. Concession d'Aménagement .....	5
B.2. Equipe de maitrise d'œuvre .....	5
B.3. Acquisition des terrains .....	6
B.4. Loi sur l'Eau et Milieux Aquatiques .....	6
C. RAPPEL DU CONTEXTE URBAIN .....	7
C.1. Situation de la ZAC au regard de la composition urbaine .....	7
C.2 Enjeux de la ZAC multisites Saint-Fiacre / Verdun - Berlioz / Fublaines .....	11
C.3. Objectifs de l'aménagement .....	22
<b>II. PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>28</b>
A. TABLEAU RECAPITULATIF .....	28
B. REPARTITION DU PROGRAMME .....	28
C. PHASAGE DES CONSTRUCTIONS .....	32
<b>III. PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS.....</b>	<b>33</b>
A. DESCRIPTION DES ESPACES PUBLICS DE LA ZAC MULTISITES SAINT-FIACRE / VERDUN - BERLIOZ / FUBLAINES .....	33
A.1. Desserte interne à la ZAC .....	33
A.2. La trame verte .....	34
A.3 La gestion des eaux pluviales .....	35
A.4 La gestion des énergies renouvelables .....	36
A.5 Les réseaux divers .....	37
B. PROJET DE PLAN DES ESPACES PUBLICS A REALISER .....	45
C. PROJET DE PLAN DES RESEAUX A REALISER .....	47
<u>Saint-Fiacre / Verdun</u>	
C.1 Plan du réseau d'eaux pluviales .....	48
C.2. Plan d'adduction d'eau potable et de défense incendie .....	49
C.3. Plan d'assainissement des eaux usées .....	50
C.4. Plan du réseau d'électricité moyenne et basse tension .....	51
C.5. Plan de l'éclairage public .....	52
C.6. Plan du réseau Télécommunications .....	53
C.7. Plan du réseau de gaz .....	54
<u>Berlioz / Fublaines</u>	
C.1 Plan du réseau d'eaux pluviales .....	56
C.2. Plan d'adduction d'eau potable et de défense incendie .....	57
C.3. Plan d'assainissement des eaux usées .....	58
C.4. Plan du réseau d'électricité moyenne et basse tension .....	59
C.5. Plan de l'éclairage public .....	60
C.6. Plan du réseau Télécommunications .....	61
C.7. Plan du réseau de gaz .....	62
D. TABLEAU DES EQUIPEMENTS PUBLICS .....	63
<b>IV. MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT .....</b>	<b>64</b>
A. BILAN PREVISIONNEL DE L'OPERATION .....	64
B. BILAN DYNAMIQUE .....	65
<b>V. ETUDE D'IMPACT ET COMPLEMENTS .....</b>	<b>66</b>

# I. NOTE DE PRESENTATION

## PREAMBULE

Le présent dossier concerne la ZAC multisites Saint-Fiacre / Verdun – Berlioz / Fublaines dite ZAC de l'Ancre de Lune, située à Trilport, (Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux), dans le département de la Seine-et-Marne.



## A. RAPPEL DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE

### La Procédure

Le présent dossier de réalisation de la ZAC de l'Ancre de Lune constitue la dernière étape préalable à la mise en œuvre opérationnelle de l'opération d'aménagement.

Les grandes étapes de la procédure ont été les suivantes :

## A.1. Concertation préalable

---

Approbation des objectifs et des modalités de la concertation publique par délibération du Conseil Municipal en date du 16 décembre 2010.

Des réunions d'information et de concertation ont été poursuivies et seront tenues tout au long de la vie de l'opération. Des améliorations ont été ainsi apportées au projet en recueillant les avis des habitants et des différents acteurs de la ville : maintien de certaines activités économiques compatibles avec le nouveau quartier, positionnement des bâtiments à construire.

## A.2. Création de la ZAC

---

Par délibération de son Conseil Municipal en date du 25 novembre 2011, la commune de Trilport a créé la zone d'aménagement concerté (ZAC) multi-sites Saint-Fiacre / Verdun - Berlioz / Fublaines. Celle-ci est dite « ZAC de l'Ancre de Lune ».

## A.3. Contenu du dossier de réalisation de la ZAC

---

Le contenu du dossier de réalisation est fixé par l'article R 311-7 du Code de l'Urbanisme.

Il doit comprendre les pièces obligatoires suivantes :

- 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. Celle-ci et ses compléments figurent au chapitre V du présent dossier.

## B. RAPPEL DU CONTEXTE OPERATIONNEL

### B.1. Concession d'Aménagement

---

#### B.1.1. Objet

La concession d'aménagement est un contrat par lequel la personne publique à l'initiative d'une opération en délègue l'étude et la réalisation à un aménageur public ou privé. Le concessionnaire est le maître d'ouvrage des études, des travaux et des équipements de l'opération prévus dans la concession. Il procède à la vente, à la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession.

#### B.1.2 Déroulement de la procédure

La consultation a pour but de choisir l'aménageur pour mener à bien l'opération, dans le cadre d'une concession d'aménagement telle que prévue aux articles L.300-4 et L.300-5 du Code de l'urbanisme, passée suivant la procédure décrite aux articles R.300-4 à R.300-11.

Par délibération en date du 25 novembre 2011, le Conseil Municipal a décidé d'engager une consultation préalable au choix du concessionnaire chargé de la réalisation de l'opération.

La procédure de consultation a été menée conformément aux articles R 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme.

Par délibération en date du 20 décembre 2012 le Conseil Municipal a désigné l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne (devenue depuis Grand Paris Aménagement) en qualité de concessionnaire et a autorisé le Maire à signer le traité de concession d'aménagement.

Le traité de concession d'aménagement entre la Commune de TRILPORT et l'aménageur a été signé le 16 janvier 2013. Un avenant n°1 au traité de concession a été signé le 7 décembre 2016.

### B.2. Equipe de maitrise d'œuvre

---

A l'issue d'une procédure de consultation, Grand Paris Aménagement a désigné le groupement de maîtrise d'œuvre suivant pour l'assister dans la conception et la réalisation de l'opération :

- JOURDA ARCHITECTES PARIS (mandataire du groupement) : cabinet d'architecte-urbaniste
- CAP TERRE : bureau d'études développement durable
- Agence BABYLONE : paysagiste
- IGREC INGENIERIE : bureau d'études techniques voiries et réseaux divers.

### B.3. Acquisition des terrains

---

L'aménageur a mission d'acquérir les emprises nécessaires à la réalisation de l'opération à l'amiable, par préemption, ou par voie d'expropriation dans le cadre d'une Déclaration d'Utilité Publique. L'aménageur sollicite directement, à son bénéfice, la déclaration d'utilité publique.

Ont été d'ores et déjà acquis les terrains constituant la première phase du site Saint-Fiacre / Verdun précédemment détenus par l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France, conformément aux termes de la Convention d'Intervention Foncière conclue entre cet Etablissement et la commune de Trilport.

### B.4. Loi sur l'Eau et Milieux Aquatiques

---

Les aménagements de la ZAC s'inscrivent dans la rubrique 2.1.5.0 dans la nomenclature de l'article 214-1 du Code l'Environnement lequel prévoit selon les cas une procédure d'autorisation ou de déclaration :

*2.1.5.0 Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin versant naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant :*

**- supérieure à 1 ha, mais inférieure à 20 ha : Installations, Ouvrages, Travaux et Activités (IOTA) soumis à déclaration.**

La présente opération entre donc dans le cadre du régime de la déclaration.

## C. RAPPEL DU CONTEXTE URBAIN

### C.1. Situation de la ZAC au regard de la composition urbaine



Commune de Trilport - Photo aérienne

#### C.1.1. Situation de la ZAC au regard de la composition urbaine

La ZAC multisites Saint-Fiacre / Verdun - Berlioz / Fublaines présente la particularité d'être répartie sur deux sites dissociés de la commune de Trilport.

La ville est confrontée à de forts enjeux en matière de développement urbain. Distante géographiquement de 45 km de Paris, à 5 km de Meaux, Trilport (5 000 habitants) doit composer avec ses réalités multiples : ruralité, urbanisation, présence d'industries et d'un patrimoine agricole et naturel remarquable qui en font une réserve de biodiversité importante de son secteur.

Installée au sein d'un réseau vert majeur (elle est partiellement entourée de forêts), marquée par la présence de l'eau (elle est logée le long de la Marne), Trilport est actuellement confrontée à des enjeux de croissance urbaine liés à la dynamique territoriale de la Seine-et-Marne et du Pays de Meaux, amplifiée par les exigences de la loi SRU et l'obligation pour la commune d'y répondre en construisant de nouveaux logements mais également son attractivité en terme de transports, la commune étant

DOCUMENT VILLE source : <http://www.lancredelune.fr>



La ZAC dans le grand paysage

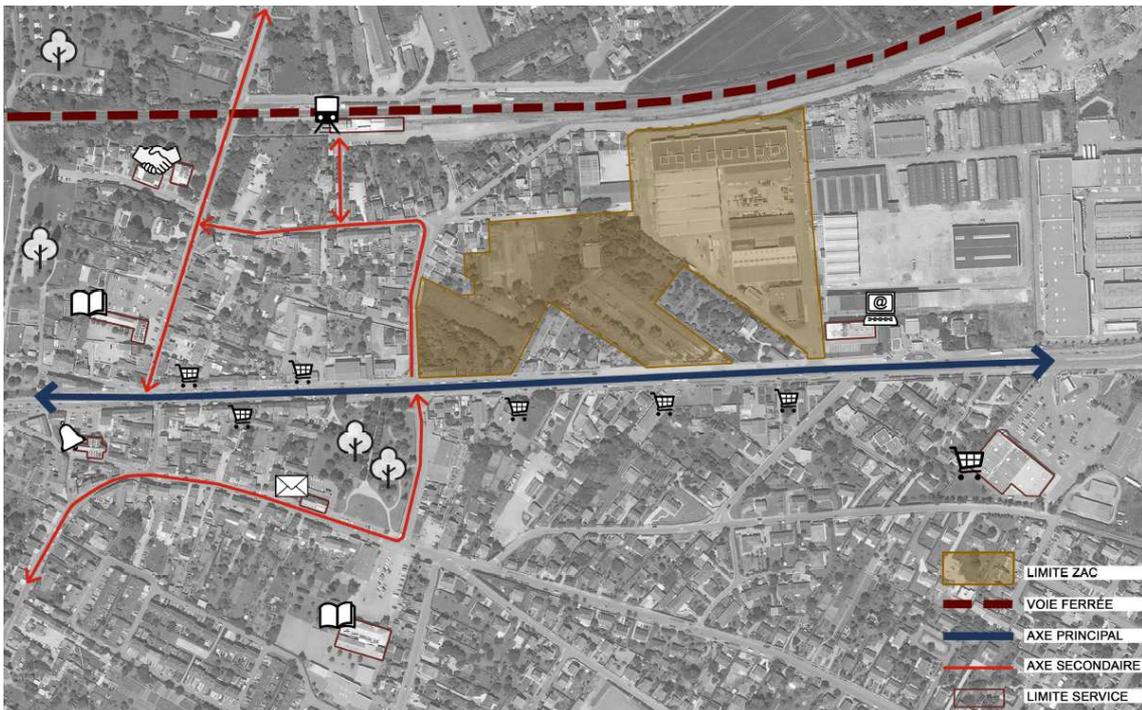
desservie par une ligne de train direct vers Paris, via Meaux (ligne P de la SCNF) ainsi que par une départementale importante, la D 603.

La ville porte un Eco-Quartier qui intègre le secteur Saint-Fiacre / Verdun de la ZAC de l'Ancre de Lune. Le projet d'aménagement est mis en rapport avec le Contrat de pôle qui concerne la gare de Trilport, l'un des 143 sites franciliens concernés au titre du Plan de déplacement urbain d'Île-de-France et dont la première phase des travaux est en cours de réalisation.

C'est cette réflexion globale de la ville autour d'un projet urbain cohérent combinant développement urbain, mobilité et ambition environnementale qui est à l'origine de la désignation de cet éco-quartier comme lauréat en 2009 de l'appel à projet « Nouveaux Quartiers Urbains » de la Région Ile-de-France, puis en 2016 de l'appel à projet régional « 100 quartiers innovants » ainsi que la même année du label national écoquartier délivré par le ministère du Logement et de l'Habitat Durable.

### La ZAC, deux sites deux contextes

#### 1. Saint-Fiacre / Verdun :



Le secteur Saint-Fiacre / Verdun, site principal de l'éco-quartier, repose sur un foncier d'environ 6 hectares. Ce site est actuellement partiellement en friche à l'Ouest et partiellement construit à l'Est. Dans ce secteur qui correspond à la dernière phase de la ZAC quelques activités industrielles et para-industrielles sont encore présentes.

Sa localisation est stratégique, car situé à quelques encablures de la gare et à moins de 5 minutes à pied de tous les commerces et services (écoles, Mairie, etc.). Le site présente la particularité d'avoir une connexion quasi immédiate avec la forêt au Nord tout en étant à proximité des bords de Marne à l'Ouest. Un patrimoine naturel environnant de premier ordre qui fait de ce site aujourd'hui composé de délaissés agricoles en grande partie, un terrain à fort potentiel.

## 2. Berlioz / Fublaines



Ce site de 1,9 hectares se déploie au sud de la Commune, sur un terrain à vocation actuelle agricole. Il se trouve à proximité immédiate du collège du Bois de l'Enclume, jouxte une zone résidentielle, et un espace vert urbain à mettre en valeur.

Une liaison douce permet de rejoindre à pied en 10 minutes le centre-ville, les commerces et tous les équipements publics de la commune, le collège étant à 5 minutes à pied. Longé au Nord par le Ru du Travers en contrebas de la pente, le site se trouve à proximité de la Marne, mais borde également l'espace agricole de la commune.

La réalisation de cette opération permettra de sécuriser l'accès au collège des bus le desservant par la création d'une voirie permettant de mailler progressivement le secteur sud est de Trilport grâce à la connexion de deux routes départementales RD17 et à terme, RD33.

Ce site doit accueillir environ 50 lots à bâtir.

### C.1.2. Caractéristiques actuelles du périmètre de ZAC

La ZAC multisites est située pour partie au centre du territoire communal (secteur Saint-Fiacre / Verdun) d'une part, et en entrée de ville Sud sous la forme d'une extension urbaine d'autre part (secteur Berlioz / Fublaines) en alignement de l'extension urbaine antérieure

Le secteur Saint-Fiacre / Verdun est délimité :

- Au Nord-Ouest, par la rue d'Armentières et le futur Pôle Gare,

- Au Nord, par la voie de chemin de fer Paris - Château Thierry, axe de transport en commun d'envergure,
- Au Nord-Est, derrière la voie ferrée, par un secteur agricole à revaloriser,
- A l'Est, par une zone d'activités à optimiser,
- Au Sud, par la RD603 (ex-RN3), axe de circulation automobile important, et par la zone d'extension du centre-ville,
- A l'Ouest, par le centre-ville, mêlant commerces de proximité et bâti ancien principalement organisé autour de cours communes.

Le secteur Berlioz / Fublaines, situé en entrée de ville Sud, est délimité :

- A l'Ouest, au Sud et à l'Est par des terres agricoles de type openfield,
- Au Nord-Est, par le lotissement de la rue Beethoven et le collège du Bois de l'Enclume,
- Au Nord, par un espace vert à mettre en valeur,
- Au Nord-Ouest, par un ensemble de pavillons d'initiative privée réalisés entre les rues de Fublaines et de Nanteuil.

### C.1.3. Evolution de la structure de la population de Trilport

D'après les dernières données de l'INSEE, la population légale de Trilport s'élève au 1<sup>er</sup> janvier 2017 à 5 037 habitants. La population a connu une croissance constante depuis les années 1960 et a été multipliée par plus de trois en 35 ans. Cette forte croissance s'explique par la réalisation de nombreuses opérations de lotissement permettant l'accueil de nouveaux habitants en extension urbaine sur les terres agricoles.

La taille des ménages trilportais diminue depuis 1975, passant progressivement de 3 à 2,7 occupants par résidence principale en moyenne. Cette diminution est liée au desserrement des familles et à la réduction de la cellule familiale.

**Confrontée notamment aux exigences du calendrier de la loi SRU, la ville entame un nouveau cycle de développement urbain, dont cette ZAC est un des éléments majeurs. L'ambition du projet de l'Ancre de Lune est de privilégier l'orientation d'aménagement consistant à reconstruire principalement la ville sur la ville, en rapprochant les habitants de la gare et en limitant drastiquement l'étalement urbain afin de préserver les terres agricoles et naturelles.**

## C.2 Enjeux de la ZAC multisites Saint-Fiacre / Verdun - Berlioz / Fublaines

---

### C.2.1. Milieu physique

#### Topographie

La topographie de la commune est profondément marquée par la vallée fluviale de la Marne. Implanté dans un méandre convexe en rive gauche de ce cours d'eau, le territoire communal se présente sous forme d'un amphithéâtre naturel avec une élévation progressive du relief d'Ouest en Est : de 50 mètres en bord de Marne, pour atteindre plus de 130 mètres en forêt de Montceaux, ce qui crée des points de vue sur les contreforts environnants très caractéristiques.

Le site Saint-Fiacre / Verdun est localisé dans la plaine alluviale de fond de vallée. Les terrains sont relativement plats en dehors de la partie Nord marquée par la présence d'un talus SNCF qui entraîne ponctuellement de fortes dénivellations.

Au sein du site Berlioz / Fublaines, les terrains sont faiblement inclinés vers le Nord / Nord-Ouest et le ru du Travers.

#### Hydrologie

Le principal élément hydrologique local est le passage de la rivière de la Marne. Elle longe la limite Ouest du territoire communal sur trois kilomètres environ, selon un axe Nord-Sud.

Perpendiculairement à la Marne dans laquelle il se jette, on observe la présence du ru du Travers. Situé en limite Sud-Est de la zone urbaine de Trilport, ce ru est aujourd'hui busé sur une grande partie de sa longueur. Toutefois, dans le périmètre de la ZAC, il est canalisé et s'écoule à ciel ouvert.

Enfin, dans la partie orientale de la commune, mais d'importance relative, on observe la présence du ru de la source de la Dhuis et le passage de l'aqueduc de Dhuis. Ce dernier, long de 131 kilomètres et construit entre 1863 et 1865 pour alimenter Paris en eau potable, sert aujourd'hui en grande partie à l'alimentation en eau de Disneyland.

---

*La topographie ne présente pas d'enjeux majeurs à l'échelle de la ZAC. D'un point de vue hydrologique, le projet mettra en valeur le Ru du Travers qui longe l'emprise du secteur Berlioz / Fublaines.*

---

### C.2.2. Milieu naturel et paysager

#### L'environnement paysager

Vue du ciel, la trame verte et bleue forme un écrin naturel autour du tissu urbain de Trilport, s'étalant au-delà vers les autres communes.

Le massif forestier est en contact direct avec les espaces humides des bords de Marne, élément principal de la Trame Bleue, et forme une couronne végétale sur les sommets de la vallée de la Marne, de Germigny-l'Évêque à Nanteuil-les-Meaux en passant par Montceaux-Les-Meaux et Fublaines.

Préserver cette trame verte et bleue, importante réserve de biodiversité, est un enjeu prioritaire du projet de Schéma de Cohérence Territoriale porté par la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux.

A l'échelle communale, les espaces agricoles sont les supports des échanges de faune et de flore entre espaces boisés et espaces aquatiques et humides. Des boisements isolés au milieu des champs jouent un rôle important, de halte notamment, lors des déplacements de la faune.

Le ru du Travers, connecté à la Marne, constitue également un corridor biologique en ceinture du tissu urbain, qu'il s'agit de prendre en considération.

La ville compte aujourd'hui bon nombre d'espaces verts, distants entre eux, dont certains à requalifier (plantation d'arbres notamment). La volonté de la commune de préserver et protéger la biodiversité présente, appelle à mener une nouvelle réflexion plus globale et à développer les liaisons entre ces différents espaces.

#### Site Saint-Fiacre / Verdun

Les inventaires de la flore et des habitats naturels n'ont pas révélé la présence d'espèces particulièrement remarquables et/ou protégées sur l'aire d'étude. Deux espèces patrimoniales de flore sont toutefois présentes (Orme lisse et Orpin réfléchi) mais constituent un enjeu écologique faible.

Deux espèces d'insectes sont protégées en Ile-de-France (Oedipode turquoise, Grillon d'Italie) mais sont très peu patrimoniales et constituent donc un enjeu écologique faible.

Deux espèces de reptiles constituant une contrainte réglementaire pour le projet ont été identifiées (Orvet fragile et Lézard des murailles). Le Lézard des murailles fait l'objet d'une protection complète concernant les individus ainsi que leurs habitats (contrairement à l'Orvet fragile qui ne fait l'objet que d'une protection concernant les individus). La définition du projet prendra en compte la mosaïque d'habitats de cette espèce (les gravats, les murets et les friches), y compris les micro-habitats associés.

La plupart des espèces d'oiseaux présentes sur le site est protégée en France. La zone d'étude offre des habitats favorables à la nidification de plusieurs espèces d'oiseaux d'intérêt. Toutefois au regard des espèces fréquentant l'aire d'étude, l'enjeu de conservation de ces habitats est faible. Les travaux devront se faire en dehors de la période de nidification.

Elles constituent par ailleurs un enjeu faible pour le projet.

Si la faune constitue globalement une contrainte écologique faible pour le projet, plusieurs espèces sont légalement protégées : le Hérisson d'Europe, ainsi que 4 espèces de chauves-souris.

Le boisement au centre du site Saint-Fiacre / Verdun présente plusieurs arbres avec des cavités potentiellement favorables au gîte des chauves-souris (notamment la Noctule commune ou le Murin de Daubenton).

Les boisements, les lisières et les friches constituent des zones de chasse et de transit pour les chiroptères. Ainsi l'enjeu patrimonial pour les chiroptères est considéré comme faible à moyen en fonction de la population de *Noctule commune* présente en période de migration.

Les inventaires n'ont pas mis en évidence de corridor pour les grands mammifères.

La préservation du niveau relativement élevé de nature ordinaire dans ce secteur préservé de l'urbanisation de Seine-et-Marne constitue l'enjeu global du projet d'urbanisation du site Saint-Fiacre / Verdun.

---

*Le plan de ZAC sur le site Saint-Fiacre / Verdun transformera un lieu aujourd'hui en friche, en déshérence, ou occupé par des entreprises en un lieu d'habitation et de paysage maîtrisé.*

*Le projet veille à créer des nouveaux habitats pour les espèces locales et une attention particulière sera apportée à l'aménagement des espaces paysagers ainsi qu'à la préservation des espèces indigènes.*

---

### Site Berlioz / Fublaines

Les inventaires de la flore et des habitats naturels n'ont pas révélé la présence d'espèces particulièrement remarquables et/ou protégées sur l'aire d'étude.

Le secteur d'étude offre des habitats favorables à la nidification de quelques espèces d'oiseaux dont la plupart sont protégées en France. Mais au regard du statut commun de l'ensemble des espèces, les oiseaux ne représentent qu'un enjeu faible. L'emprise de la ZAC est par ailleurs constituée par un champ cultivé.

Une espèce d'insecte est protégée en Île-de-France (Conocéphale gracieux) mais est très peu patrimoniale et constitue donc un enjeu écologique faible.

Le ru du Travers constitue une zone de chasse pour plusieurs espèces de chauves-souris. Il constitue une zone humide et un corridor écologique potentiel d'importance locale.

---

*Le projet préservera le Ru du Travers et son rôle de corridor écologique. Ses abords seront protégés des nuisances.*

---

### Continuités écologiques

Le site Saint-Fiacre / Verdun, n'est directement concerné par aucun inventaire réglementaire du patrimoine naturel, notamment les sites Natura 2000. Le projet n'aura donc aucune interaction avec ces sites au vu de leur distance et des milieux anthropiques présents sur l'aire d'étude.

Situé en cœur de ville, le site Saint-Fiacre / Verdun s'insère naturellement dans une trame verte et bleue le reliant physiquement et/ou symboliquement à la forêt domaniale de Montceaux, classée en ZNIEFF de type 2 et située à environ 400 m au Nord-Est de la commune. Cette chênaie charmaie permet le développement de quelques espèces floristiques remarquables (fougères, Epipactis pourpre, ...). Elle est une source de biodiversité notamment pour l'avifaune. Le site est également relié à la Marne (à l'Ouest). Un continuum biologique est conçu pour relier le bord de Marne, la gare, le nouveau quartier et les jardins familiaux, constituant ainsi une porte d'entrée à la forêt domaniale.

Au sein du site, de nombreux espaces végétaux participeront à cette trame naturelle et ponctueront le tissu urbain :

- cœurs d'îlots végétalisés recueillant les eaux pluviales,
- squares plantés,
- centralité boisée respectant les sujets présents,
- jardins familiaux/partagés,
- circulations douces,
- parking paysager sous forme de mail planté.

L'ambiance paysagère du site « Berlioz / Fublaines » s'inscrit dans un ensemble composé majoritairement d'espaces agricoles cultivés (au Sud), du ru du Travers et d'une friche enherbée (au Nord).

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) accorde des bonifications sur le coefficient de végétalisation, afin d'encourager les architectes à travailler sur la piste des toitures végétalisées, et ce, pour l'ensemble de la ZAC multisites Saint-Fiacre / Verdun - Berlioz / Fublaines

---

*Le projet créera un nouveau réseau de milieux propices à l'hébergement d'espèces en cœur d'îlot et en espaces paysagés (parc, etc) et la composition des îlots permettra le déplacement des espèces d'un milieu à l'autre.*

---

### C.2.3 Milieu humain

#### Le logement

En 2013, on dénombre 2017 logements à Trilport, contre 1908 en 2006, soit une croissance de l'ordre d'une dizaine de logements par an.

En 2009, Trilport comptait 100 logements sociaux, soit environ 5,7 % du parc de résidences principales. Le pourcentage de logements vacants dénombré en 2013 est de 5,9 %.

Les logements de 3 et 4 pièces sont majoritaires à Trilport où ils représentent plus de 45,63 % du parc.

#### L'emploi

Le taux d'activité global a augmenté de 1,4 point entre 2006 et 2013, malgré le vieillissement de la population. Il représente 75,9 % et est très proche du taux départemental (76,4 %).

En 2013, le taux de chômage pour les 15 à 64 ans s'élève à 9,8%. Son augmentation s'explique dans le contexte économique global.

La population active de Trilport se répartit principalement entre trois catégories socioprofessionnelles : les employés, les professions intermédiaires et les ouvriers.

#### L'activité

Trilport comprend diverses zones spécifiques d'activités économiques et commerciales. Il s'agit de :

- La zone d'activités économiques qui comprend le 67 Avenue de Verdun, composée d'un immeuble de bureaux abritant des activités de type tertiaire et le site Kléber, pépinière de diverses entreprises (stockage, artisans dont un certain nombre lié aux activités de Disneyland, collectifs d'artistes ...), les entreprises Recticel, Proseat, Valometal et la ZAC d'activités de la Halotte, à l'est du secteur Saint-Fiacre / Verdun abritant le Centre de Secours et d'Incendie du SDIS de Seine et Marne.
- L'entreprise Campus (vente de combustibles, fioul, bois, charbon, détail...), implantée à proximité des ateliers municipaux, au nord de la ZAC.
- L'entreprise Nugues qui est la plus vieille entreprise Trilportaise (fabrication de coffre-fort), ainsi que la SCI d'Armentières, gestionnaire du foncier des entreprises Heneau et Sofemi (électricité et serrurerie industrielle), implantées dans la petite zone d'activités au nord de la gare.

#### Equipements, commerces et services

A cela s'ajoutent le commerce et les services de proximité présents au centre-ville tout au long de la RD 603, à proximité de la Mairie et autour de la Place du 19 mars 1962, ainsi qu'un supermarché Carrefour Market

#### Réseaux divers

De manière générale, la zone d'étude est bien desservie avec les principaux réseaux présents sur son pourtour sous les chaussées qui marquent les limites de celle-ci. A l'inverse, l'intérieur de la zone est mal ou peu desservi.

La RD 603, dans sa partie est, est bien moins desservie que la rue Saint-Fiacre sous laquelle tous les réseaux sont disponibles.

Le projet de la ZAC prend en compte cet environnement et la grande majorité des connexions sur les réseaux se feront sur la nouvelle voie traversante dite Rue des Semeurs, ceci afin de minimiser l'impact travaux sur les réseaux existants.

---

*Le projet de ZAC favorise l'accueil d'une nouvelle population, importante à l'échelle de Trilport en créant une offre variée de logements situés à proximité du pôle gare et accessibles à un large panel de familles. L'augmentation de population contribuera fortement au développement des services de proximité et au dynamisme de la ville.*

*Le site Saint-Fiacre / Verdun comportera environ 40% de logements sociaux et sera un quartier mixte mais urbain qui contribuera à la densification du centre ville.*

*Le site Fublaines / Berlioz proposera une offre plus « rurale » en bordure de ville grâce à une extension limitée et maîtrisée de l'emprise urbaine.*

---

## C.2.4 Déplacements

## Réseau routier

Le site Saint-Fiacre / Verdun est situé en entrée de ville Est de Trilport. Il est relié au territoire environnant par la RD 603, au Sud du périmètre.

La localisation stratégique de l'Ancre de Lune, à proximité de la gare de Trilport, va contribuer à limiter considérablement et de manière cumulative les émissions de GES en intervenant directement sur les mobilités et leurs usages en ville, en promouvant une ville compacte, une ville des « courtes distances » et en contribuant à développer les liaisons douces dans la commune.

A l'échelle communale, le quartier est irrigué par une seule voie en sens unique, la rue Saint-Fiacre qui est prolongée à l'Est par la rue d'Armentières et à l'Ouest par la rue Aveline, laquelle conduit directement à la Marne. Ces voies, qui sont particulièrement étroites, sont régulièrement empruntées par des poids lourds en lien avec l'entreprise Marchetto. Elles permettent également de rejoindre le nord de la commune par la RD 97 ou la RD 17 et de relier notamment les villes de Varredes ou de Lizy-sur-Ourcq.

Deux impasses, la Villa Parisienne et l'impasse du Jubilé, se connectent sur cet axe et desservent des îlots d'habitations.

La rue d'Armentières au nord est empruntée par des camions chargés de métaux après avoir longé un secteur résidentiel afin de desservir l'entreprise Valométal.

Le chemin rural dit latéral situé suivant un tracé Ouest / Est permet d'accéder à la forêt toute proche.

Située en contrebas, une voie au niveau du 67 avenue de Verdun dessert l'ensemble de la zone d'activités. Elle forme une boucle de desserte interne et n'est pas reliée à la rue d'Armentières. De statut privé, elle est fermée la nuit.

Le site Berlioz / Fublaines de la ZAC est situé en entrée de ville Sud de la commune de Trilport. Il est desservi par la rue de Fublaines ou RD17 et marque le passage d'un paysage de champs ouverts vers un tissu urbain constitué de pavillons individuels.

Au Nord du site, les différents lotissements sont desservis par des voies régulièrement en sens unique, ce qui y complique les déplacements automobiles.

L'accès au collège tout proche se fait par la rue Hector Berlioz depuis la RD17. C'est ce trajet qu'empruntent les bus scolaires en provenance du Sud du territoire communal, ce qui n'est pas sans poser des problèmes de sécurité sur le convoyage des collégiens, en termes d'accès et de retournement et l'absence de gare routière malgré le nombre considérable de bus qui desservent l'établissement. L'espace dédié aux manœuvres des cars étant très exigu.

Cette situation pose également des difficultés d'accès aux vélos, en l'absence d'itinéraires dédiés.

---

*L'intervention de la ZAC sur le site Saint-Fiacre / Verdun permettra de régler les problèmes de voiries historiques du site, de fluidifier les liaisons entre différents quartiers, de créer des liaisons douces actuellement inexistantes. Il limitera les raccordements sur la RD 603 déjà très chargée et la desserte des ilots se fera essentiellement par l'intérieur de la zone aménagée.*

---

---

*Pour ce faire, il est prévu la création d'un axe traversant Ouest-Est qui reliera la rue Saint-Fiacre à la nouvellement nommée Rue des Vendanges.*

*Un élargissement de la rue Saint-Fiacre est également prévu, ce qui permettra un raccord harmonieux du nouveau flux de circulation et donne la possibilité de mettre en place un double sens de circulation sur un segment de cette voie, scénario dont il conviendra d'étudier les avantages et les inconvénients.*

*Au sein du site sont prévus des espaces de circulation définis pour tous les modes de transport, y compris doux.*

---

*Le site Berlioz / Fublaines accueillera une nouvelle voie de circulation en entrée de Ville. Cette voie sera empruntée par les bus ainsi que les piétons et les cycles. Elle contribuera très fortement à l'amélioration de la desserte du collège en transports collectifs.*

*Une promenade accessible aux piétons et aux cycles le long du Ru du Travers permettra de créer un espace sécurisé et sécurisant pour les habitants.*

---

### Transports en commun

La commune de Trilport bénéficie de la desserte SNCF des lignes Paris / Château-Thierry et Paris / la Ferté Milon. La gare récemment rénovée afin d'en améliorer l'accessibilité, bénéficie du nouveau cadencement du STIF qui a amélioré la fréquence de desserte, et élargit l'amplitude des services. Trilport est à 32 minutes de la gare de l'Est.

La création d'un pôle multimodal d'échanges (trains, bus, deux roues, taxis, voitures) au titre du PDU d'Ile de France est en cours. Ce pôle inclut la création d'un parking de 80 places environ, un accès direct par les bus, des stationnements adaptés pour les taxis et les vélos ainsi que des accès sécurisés pour les piétons et les cyclistes.

Ce projet est de nature à renforcer l'attractivité de la gare dans un territoire élargi et à améliorer la desserte de la gare par de nouvelles lignes de bus, en provenance de quatre intercommunalités : le Pays de Meaux, le Pays Fertois, le Pays de l'Ourcq et le Pays Créçois.

Actuellement la ville est desservie par 3 lignes de bus. Toutes permettent de relier Trilport à Meaux et offrent plusieurs arrêts dans le centre de Trilport.

- La ligne 2 qui relie Meaux à Germigny permet de desservir les quartiers résidentiels situés au Nord de la RD603.
- La ligne 20 permet de desservir les quartiers résidentiels au Sud de la RD603.
- La ligne 56 reliant la Ferté-sous-Jouarre à Meaux est la seule à emprunter la RD603 dans sa traversée de Trilport.

Ces 3 lignes permettent de desservir le site Saint-Fiacre / Verdun, où trois arrêts de bus sont facilement accessibles à pied. Le site Berlioz / Fublaines est seulement desservi par la ligne n° 20.

---

*Le site Saint-Fiacre / Verdun s'inscrit dans la continuité du Plan de Déplacement Urbain de la Région Ile-de-France en développant une offre de logements dont la densité est en cohérence avec la mise en place du nouveau pôle gare.*

---

#### Circulations douces et Cheminements piétons

Le territoire communal est parcouru par un réseau de chemins et de sentiers (chemin de halage le long de la Marne, chemins d'exploitation forestière au sein de la forêt de Montceaux).

La commune est également traversée par deux chemins balisés de grande randonnée : GR11 et GR11 div. qui, depuis la forêt, effectuent une boucle par le village et le chemin de halage.

Le site Saint-Fiacre / Verdun est relativement bien relié par les modes doux de circulations : on note par exemple le passage du GR 11 au Nord et la présence d'un chemin piéton urbain le long de la RD603 au Sud.

Le site Berlioz / Fublaines est bien relié par les modes doux de circulations, Marne et forêt étant aisément atteignables par des itinéraires piétonniers.

---

*Le site Saint-Fiacre / Verdun sera traversé d'Est en Ouest par la rue des Semeurs, avec des espaces piétonniers sécurisés et clairement séparés de la voirie. Le parc en phase 1 accueillera une zone de circulation partagée à vitesse fortement limitée.*

*La création d'un cheminement destiné aux modes doux et aux piétons le long du Ru de Travers sur le site de Fublaines permettra de créer un nouveau parcours en entrée de ville, plus sécurisé.*

---

## C.2.6 Sécurité, salubrité et santé

### Géologie

La commune s'est développée sur un site alluvionnaire riche.

Dans les formations superficielles et quaternaires (période géologique actuelle), on distingue les alluvions modernes (limons fins) à proximité immédiate du lit de la Marne, des alluvions anciennes (sables et graviers), très développées dans la vallée. Elles présentent des faciès variés allant du limon argileux au cailloutis grossier en passant par des graviers et des sables fins et forment une terrasse au-dessus du niveau actuel du lit de la Marne.

La présence de substrat argileux peut provoquer des phénomènes de dessiccation (perte de l'eau que renferme le sol) lors des périodes de déficit pluviométrique ou, au contraire, de gonflement, lors des périodes d'excès pluviométrique, générant ainsi une instabilité des terrains du site "Saint-Fiacre / Verdun".

Deux formations y affleurent :

- A l'extrême Sud-ouest, des alluvions anciennes présentent une granulométrie de cailloutis grossier (silex, meulière, calcaires - Fy),

- La majorité des terrains présente une formation affleurante de colluvions de pente sur sables et grès du Bartonien Inférieur (C/e6a). Ces deux formations sont relativement perméables.

Les terrains situés de part et d'autre du ru du Travers présentent des formations affleurantes constituées d'alluvions anciennes (Sables et graviers - fy) ou d'alluvions récentes (Limon et limons sableux - Fz) qui contiennent des argiles ou des tourbes, roches relativement imperméables.

---

*La présence d'argiles dans les sols créent un aléa important du aux gonflements et retrait en fonction de l'hygrométrie.*

*Cette composante rend également les sols très peu perméables et contraint fortement le site en termes de gestion des eaux de pluie et de ruissellement*

---

### Climat

A Trilport, le passage de la Marne et la topographie de vallée influencent l'atmosphère locale, plus humide généralement que dans le reste de la Seine-et-Marne. Les caractéristiques générales du climat de Trilport sont celles du bassin parisien : un climat régional de type semi-océanique, perturbé par des influences continentales en provenance du Nord-Est. Il se caractérise par des hivers relativement doux à frais et des étés en général assez chauds.

### Qualité de l'air

Pour l'année 2009, la répartition annuelle des indices ATMO indique une qualité de l'air globalement bonne, bien qu'en-deçà des moyennes départementales.

Ainsi, près de 92% des jours ont un indice « moyen à bon » et seulement 8 % des jours ont un indice « mauvais à médiocre ».

### Inondations

Les zones inondables sur Trilport concernent uniquement les bords de Marne et une partie du ru du Travers.

Le site Saint-Fiacre / Verdun n'est pas soumis à une réglementation spécifique concernant la prévention des risques d'inondation.

Le site Berlioz / Fublaines est très ponctuellement soumis à cette réglementation, le ru étant classé en zone marron et jaune foncé. La préservation de cet espace humide a donc une importance particulière.

### Risques technologiques

Les risques technologiques sont de deux ordres à proximité du site Saint-Fiacre / Verdun : ceux liés aux activités et ceux liés au transport de matières dangereuses.

Les risques liés aux activités sont dus à la présence, à proximité du site, mais en dehors du périmètre de protection, de l'entreprise RECTICEL qui est à la fois une installation classée (protection de l'environnement), et à la fois une installation SEVESO (protection des personnes) seuil bas.

Les risques liés au transport des matières dangereuses sont dus au passage sur la RD603 de nombreux camions transportant des produits dangereux.

Le site Berlioz / Fublaines est concerné en partie par le plan particulier d'intervention de l'entreprise Cognis qui fabrique des détergents et des produits pour l'industrie cosmétique. Elle est classée « SEVESO AS » (autorisation avec servitudes d'utilité publique) seuil Haut, en raison de son stockage d'oxyde d'éthylène et de son stockage de produits dangereux pour l'environnement.

### Le bruit

La RD603 est classée en catégorie 2 avec une bande de protection de 250m de part et d'autre de son axe. La voie ferrée est classée en catégorie 1 avec une bande de protection de 300m de part et d'autre de son axe.

L'ensemble du site Saint-Fiacre / Verdun est donc concerné par des périmètres de protection contre le bruit. Des prescriptions particulières devront ainsi être prises pour intégrer la protection acoustique dans les règles de construction des futures constructions.

Le site Berlioz / Fublaines n'est affecté par aucun périmètre de protection contre le bruit.

---

*Sur le site Saint-Fiacre / Verdun, la composition des bâtiments répondra aux contraintes sonores de l'avenue de Verdun et de la voie ferrée.*

---

## C.2.7 Cadre Législatif et règlementaire

### Compatibilité avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France

Le Schéma Directeur Régional de l'Île de France du 26 avril 1994 classait le site "Saint-Fiacre / Verdun" en espace urbanisé et le site "Berlioz / Fublaines" en zone partiellement urbanisable.

L'aménagement de la ZAC multisites est donc compatible avec le SDRIF en vigueur au moment du dossier de création de la ZAC.

Un nouveau SDRIF a été approuvé le 27 Décembre 2013 par le Conseil d'Etat. Il classe le site Saint-Fiacre / Verdun en « Quartier à densifier à proximité d'une gare » et le site Berlioz / Fublaines en « espace urbanisé à optimiser »

L'aménagement de la ZAC reste compatible avec les documents d'urbanisme régionaux.

### Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

Le projet de ZAC a été mené en concertation avec la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux qui porte le projet de SCOT.

### Compatibilité avec le Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été approuvé le 14 décembre 2016. Il définit le projet urbain de la commune et le droit des sols par l'affectation d'un règlement d'urbanisme à chaque secteur, et comporte des orientations d'aménagement et de programmation relatives aux sites de la ZAC.

Le projet de ZAC représente un axe majeur de l'organisation du développement de l'urbanisation future définie dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU.

La ZAC est en adéquation avec les orientations d'aménagement et de programmations définies pour les secteurs concernés et avec les dispositions du PLU en vigueur.

### C.3. Objectifs de l'aménagement

---

Ce projet est la suite logique de l'engagement de Trilport dans le développement durable qui constitue depuis 2002 l'axe central de son projet de ville.

L'ambition environnementale s'est matérialisée à Trilport en 2004 et 2006, avec la signature d'un Contrat d'Aménagement Communal du Territoire puis d'un Contrat Régional qui ont permis le lancement d'un programme de construction d'équipements publics H.Q.E, suivi de la conduite d'un Agenda 21.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 14 décembre 2016 a été caractérisée par une approche environnementale prononcée.

En outre, Trilport a été la première commune francilienne de moins de 5.000 habitants lauréate de l'appel à projet régional « Nouveaux Quartiers Urbains » (2009) puis de l'appel à projets « 100 Quartiers Innovants » du Conseil Régional d'Ile de France (2016).

Enfin, le label national Eco-quartier – phase 2 – a été décerné à l'Ancre de Lune le 8 décembre 2016 par le ministère du Logement et de l'Habitat Durable.

L'éco-quartier « l'Ancre de Lune » est un projet d'aménagement urbain aux objectifs environnementaux et sociaux élevés. La finalité de ce projet n'est pas de fonctionner en autarcie, comme un projet d'exception, mais au contraire de diffuser sur le reste du territoire les ambitions sociales et environnementales poursuivies et permettre ainsi à tous de disséminer de nouvelles pratiques de développement urbain et social.

Ainsi, le site « Saint-Fiacre / Verdun » est conçu comme un espace central, ouvert (en termes urbains de maillage et d'espace publics, d'équipements etc.), accessible, ainsi que comme un lieu d'engagement pour les pratiques éco-citoyennes, de pédagogie et de pratique opérationnelle du développement durable.

Dans l'optique des élus, l'éco-quartier doit jouer la fonction de levier vers la ville durable.

---

*La ZAC s'inscrit dans l'éco-quartier de l'Ancre de Lune où elle participe à la densification du bâti, à la lutte contre l'étalement urbain et à la stratégie de développement d'une nouvelle centralité autour du pôle gare.*

*Elle profite notamment de cette situation pour limiter la place de la voiture et favoriser les circulations en transports doux.*

---

#### 3.1. Objet de l'opération

L'opération porte sur la requalification du site « Saint-Fiacre / Verdun », situé le long de la RD 603, sur les terrains désaffectés, peu ou mal occupés, en friches ou en vergers, cernés de part et d'autre par des zones urbaines. Sur ces terrains, classés en zone à urbaniser au PLU, est conçue une opération d'ensemble cohérente pensée pour répondre aux contraintes architecturales, paysagères, environnementales et sociales, répondant aux critères de développement durable. La vocation de cette zone est d'accueillir des logements.

Tout en densifiant significativement le cœur de ville, le projet du site Saint-Fiacre / Verdun préserve les espaces verts existants et redonne un sens à des terrains en friche, en déshérence, ou en utilisation de moins en moins adaptée à la situation de la ville au regard de la région (friches et usage d'activités plutôt que de logement à 2 minutes d'un pôle gare). La gestion des flux de circulation, la création d'une zone partagée et la limitation de vitesse en zone pacifiée permettront d'encourager l'utilisation de modes de transport doux et la marche à pied.

Le projet du site Berlioz / Fublaines permet la création d'une nouvelle entrée de ville, qui stabilise la limite de l'extension urbaine sur les espaces ruraux, et qui permet une interface avec le paysage rural plus maîtrisée. L'aménagement de ce site améliorera les circulations douces et la liaison avec le collège du Bois de l'Enclume, aujourd'hui problématique, tout en mettant en valeur le Ru de Travers.

### 3.2. Justification de l'opération

Dans le but de répondre aux besoins de logements et d'équipements sur le territoire communal, tout en respectant l'environnement, la Commune de Trilport est soucieuse de promouvoir son développement par la résorption des sites en friches ou peu denses dans le centre-ville, tout en limitant l'étalement urbain répondant ainsi à un des enjeux majeurs du Développement Durable « construire la ville sur la ville ».

---

*L'opération permettra de répondre aux enjeux territoriaux à des échelles variées et complémentaires :*

- *à l'échelle de la commune, réponse à la problématique de l'étalement urbain et de la densification de la ville,*
  - *à l'échelle régionale, mise en valeur de projets structurants pour plusieurs agglomérations (pôle gare),*
  - *à l'échelle de l'îlot avec la préservation des espaces de pleine terre, la création de cœurs d'îlot paysagés et favorables à la création de biotopes,*
  - *et enfin à l'échelle du bâtiment et du logement avec des matériaux de construction qualitatifs et une conception architecturale consciente du confort des usagers.*
-

### C.3.2. Les principes urbains et paysagers



Les enjeux du projet sont :

#### *La mise en valeur du potentiel paysager*

Le site de Saint-Fiacre / Verdun s'insère dans un paysage relativement mixte. L'avenue de Verdun au Sud, les entrepôts industriels à l'Est du Site et les petites maisons du cœur de ville à l'ouest en font un site clé en termes de gestion des interfaces paysagères.

Le projet s'articule autour d'un parc central accueillant bassin de récupération des eaux de pluies, espaces de détente et zone de circulation pacifiée.

Au Sud de ce parc, et le long de l'Avenue de Verdun, la composition urbaine s'insère dans une démarche volontaire de densification et de création d'un paysage urbain, avec des fronts bâtis volontaires.

A l'Ouest de ce parc, en jonction avec le tissu urbain existant, les gabarits de construction se font plus modestes et permettent de s'insérer dans le paysage de la Villa Parisienne, constituée de pavillons.

A l'Est, en phase 3, la densification se fera toujours le long de la voie ferrée afin de créer une barrière aux nuisances occasionnées par les trains, et des typologies de maisons de ville mitoyennes occuperont les espaces aujourd'hui occupés par des entrepôts.

### L'insertion dans le tissu urbain existant

En réponse à cette diversité bâtie et paysagère, un front urbain bâti dense occupera l'alignement le long de l'avenue de Verdun et en partie autour de la nouvelle Rue des Semeurs. Ces bâtiments en R+3 apporteront une image cohérente de la ville autour de ses axes structurants.

Au Nord-Ouest et Ouest, la composition volumétrique se fera plus souple, s'articulera avec des maisons de ville qui permettront de gérer l'interface avec le tissu historique existant. Une attention particulière est apportée à la conservation de la Villa Parisienne et à la préservation de l'ambiance bâtie et paysagère de cette impasse.

Un deuxième front bâti répondra au deuxième axe structurant de la ville, à savoir les voies ferrées. Il servira également de barrière protectrice contre les nuisances sonores.

### C.3.3. Les orientations d'aménagement retenues

#### Un triple découpage

Le projet est inscrit dans un principe de découpages multiples :

- le découpage dans le temps avec 3 phases successives,
- les îlots
- les lots.

La composition urbaine recherche une cohérence paysagère forte de chacune des phases de l'opération, des îlots privés avec les espaces publics, mais également entre lots privés de type accession avec les lots de type locatif, ou encore avec les lots à bâtir de type individuel.

D'autre part, au sein même de la première phase de réalisation, on distingue deux secteurs dans la même ZAC : Berlioz / Fublaines d'une part et Saint-Fiacre/Verdun d'autre part.

#### Emprises de construction :

Le plan de ZAC et les prescriptions attenantes encouragent la préservation des espaces de pleine terre et donc la respiration des sols. La surélévation des RDC est prohibée de manière à créer une continuité des espaces entre le logement et le cœur d'îlot, rendre les cœurs d'îlot vivants.

#### Implantation du bâti :

La composition urbaine décrite au paragraphe précédent est mise en application via les obligations d'implantation à l'alignement le long des axes structurants du projet pour les immeubles collectifs, et un retrait obligatoire pour toutes les constructions individuelles. Cette composition permet la création de fronts urbains et un rappel du tissu urbain environnant, composé de pavillons construits en retrait de l'espace public.

Sur le secteur Fublaines, les maisons sont isolées ou groupées deux par deux et respecteront des consignes d'implantation et de terrassement afin de ne pas créer de conflit de mitoyenneté et de traitement des terres.

### Enveloppe du bâti :

Le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales inclut des prescriptions traitant de la qualité des façades en fonction de la composition urbaine et des nuisances possibles.

### Les cœurs d'îlot :

Tous les appartements à RDC bénéficieront d'une terrasse ou d'un jardin privatif de plein pied. Les jardins collectifs de cœur d'îlot seront traités en pleine terre totalement (sauf éventuelle sur-largeur d'emprise de parking enterré, ceux-ci devant prioritairement s'implanter sous les bâtiments).

Les jardins des cœurs d'îlot sont au même niveau que les halls lorsque ceux-ci sont traversants.

### Accès aux bâtiments :

Les halls d'entrée ainsi que les accès aux stationnements souterrains seront traités avec soin et intégrés à l'enveloppe bâtie. Leur implantation fera l'objet de l'approbation de l'architecte coordinateur.

Les halls d'entrée seront traversants et permettront de créer des percées visuelles vers les cœurs d'îlots.

### Stationnement :

Les stationnements des logements collectifs seront mutualisés si possible et obligatoirement implantés sous l'emprise des bâtiments, ceci afin de limiter leur impact sur l'occupation des sols et la pleine terre.

De cette manière, leur impact sur les circulations piétonnes (trottoirs notamment) et douces sera minimisé.

Le stationnement des maisons individuelles sera situé dans les parcelles privées.

Le stationnement pour les visiteurs sera organisé en surface, le long des voies créées et conformément au plan des espaces publics.

### Locaux communs :

Situés au rez-de-chaussée, ils seront conçus pour être facilement accessibles depuis l'espace public ainsi que depuis les parties privées. Les locaux vélos et poussettes seront de taille suffisante pour une utilisation confortable, leur dimensionnement est précisé au CPAUPE (cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales).

Les locaux ordures ménagères seront équipés des bacs nécessaires au tri sélectif et prévoiront un emplacement pour un bac de recyclage des tissus/vêtements usagés (et à titre de mesure conservatoire, un bac pour un tri qui serait mis en œuvre ultérieurement). Ces locaux seront ventilés et isolés acoustiquement.

Une aire de présentation des bacs OM et tri sera aménagée sur la parcelle de sorte à ne pas encombrer les trottoirs.

---

*Le projet s'inscrit dans un découpage en phases tout en préservant l'équilibre programmatique phase par phase. Le plan de ZAC et les prescriptions volumétriques*

*permettent l'insertion du projet dans son environnement en créant une couture urbaine fluide et respectueuse de l'existant.*

*A l'échelle de l'îlot, les prescriptions permettent de préserver un maximum d'espaces de pleine terre et plantés. Ces espaces participeront à la création de biotopes et donc de lieux d'accueil pour la faune et flore locales. Par ailleurs, ils seront accessibles aux résidents, et permettront des usages variés. Les stationnements seront confinés au maximum sous les bâtiments afin de réduire leur impact.*

*A l'échelle du bâtiment, les prescriptions du CPAUPE permettront de protéger l'espace public des nuisances éventuelles et encouragent une architecture responsable, écologique et durable.*

---

## II. PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

### A. TABLEAU RECAPITULATIF

L'opération prévoit la réalisation d'environ 40 950 m<sup>2</sup> de surface de plancher selon la répartition prévisionnelle suivante :

Surfaces de plancher prévisionnelles	Phase 1 et Fublaines	Phase 2	Phase 3	Total
Logements collectifs	8 200	12 000	7 000	27 200
Logements individuels	6 700		4 800	11 500
Résidence sociale spécifique (Jeunes Travailleurs)		1 700		1 700
Activités/services/équipements	200	150	200	550
Sous-total par secteur	15 100	13 850	12 000	
<b>TOTAL m<sup>2</sup></b>			<b>40 950</b>	

### B. REPARTITION DU PROGRAMME

La ZAC est à vocation résidentielle. Le programme prévoit environ 40 950 m<sup>2</sup> de surface de plancher répartie entre deux typologies : logements collectifs (70 %) et logements individuels (30 %). La surface de plancher dédiée au logement social atteindra 40 %.

Logement collectif en locatif social	36 %
Résidence sociale spécifique (résidence jeunes travailleurs)	4 %
Logement collectif en accession libre ou aidée	30 %
Logement individuel en accession libre ou aidée	30 %

Au sein des logements collectifs, la part de logement social représentera environ 56 % de la surface de plancher développée.

# Schéma global, secteur Saint-Fiacre / Verdun

- Emprise ZAC
- Phases
- Lots
- Façade animée
- Façade épaisse
- Façade ouverte
- Façade compacte
- Emprise bâtie



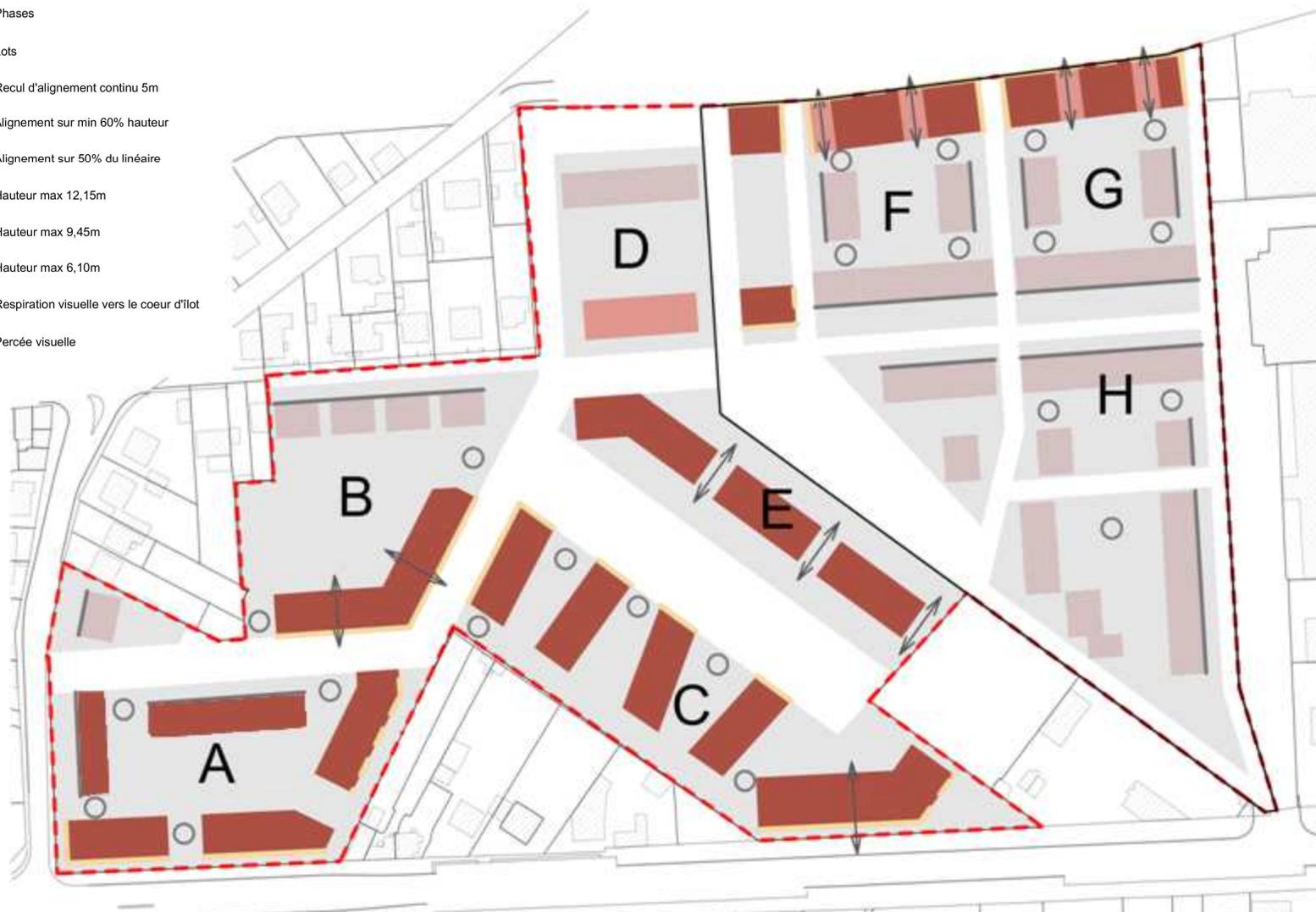
Schéma des typologies des programmes, secteur Saint-Fiacre / Verdun :

- - - Emprise ZAC
- Phases
- Lots
- Logement social
- Logement collectif
- logement individuel



Application possible des règles du PLU, secteur Saint-Fiacre / Verdun :

- - - Emprise ZAC
- Phases
- Lots
- Recul d'alignement continu 5m
- Alignement sur min 60% hauteur
- Alignement sur 50% du linéaire
- Hauteur max 12,15m
- Hauteur max 9,45m
- Hauteur max 6,10m
- Respiration visuelle vers le coeur d'îlot
- ↔ Percée visuelle



## C. PHASAGE DES CONSTRUCTIONS



Le secteur Berlioz / Fublaines sera aménagé en même temps que la phase 2.

## III. PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

---

L'article R.311.7 du Code de l'Urbanisme prévoit que, lorsque [*le projet de programme des équipements publics*] comporte des éléments 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 et, le cas échéant, sur leur participation au financement.

Le projet de programme des équipements publics correspond essentiellement aux ouvrages d'infrastructures (espaces publics, espaces verts, noues de collecte, voiries et réseaux). Ces ouvrages seront rétrocédés à la commune de Trilport, leur gestion sera assurée par la ville et les concessionnaires.

### A. DESCRIPTION DES ESPACES PUBLICS DE LA ZAC MULTISITES SAINT-FIACRE / VERDUN - BERLIOZ / FUBLAINES

#### A.1. Desserte interne à la ZAC

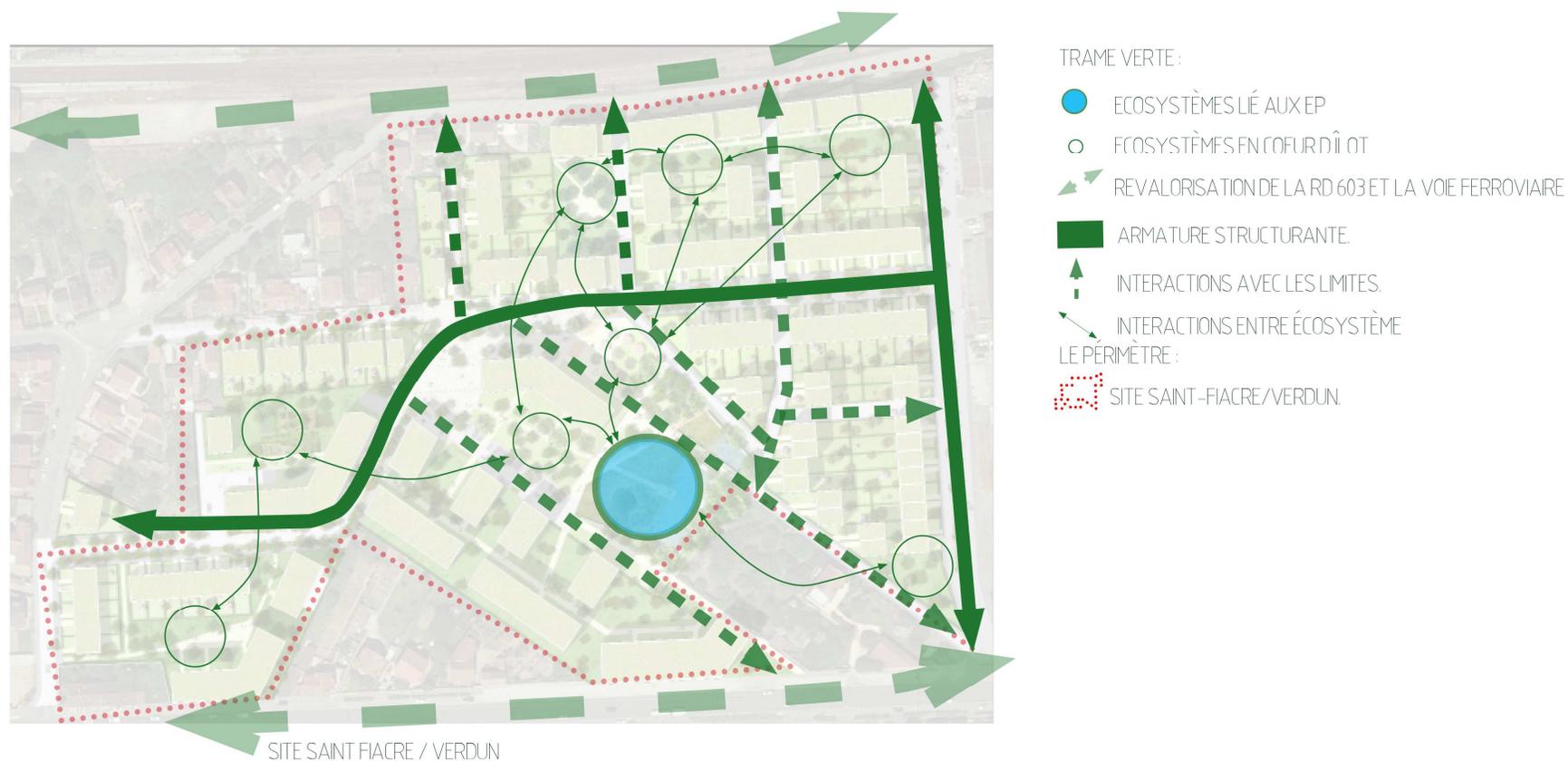
---

La ZAC est desservie par la rue Saint-Fiacre à l'ouest, elle-même connectée directement à l'axe principal de Trilport, l'avenue de Verdun. Le quartier est desservi par de nouvelles voies et par des voiries existantes réaménagées, et permet de déboucher sur la rue d'Armentières au nord. Les voies existantes ou créées restent à échelle humaine confortant le caractère villageois du quartier, avec une mixité des usages (voiture, piéton, cycles). Les nouvelles voies seront soit en zone 30, soit en zone de rencontre limitée à 20 km/h. Au cœur du quartier St Fiacre / Fublaines, l'allée des maraîchers est traitée comme une voirie partagée, à dominante piétonne, accompagnée du bassin d'orage végétalisé et de sa placette.

Un réseau de bus passe à proximité du nouveau quartier en empruntant la rue Saint-Fiacre à l'ouest.

La gare de Trilport est facilement accessible à pied, elle est située à 250 mètres de la ZAC.

## A.2. La trame verte



Les espaces publics de la ZAC seront fortement végétalisés, pour permettre de favoriser un caractère naturel dans le quartier.

Les plantations seront omniprésentes pour créer une véritable trame verte à partir du réseau viaire. Les voiries sont bordées de petits bosquets forestiers et/ou de noues paysagères développant les 3 strates favorables à la biodiversité (arbres, arbustes et strate basse). Le type de végétal choisi est en cohérence avec les écosystèmes forestiers présents à proximité du site permettant d'être favorable à la biodiversité locale. La formation végétale de la chênaie-charmaie, et des milieux humides locaux seront présents en majorité sur le site, ils permettront de favoriser une flore spontanée, et d'amener sur la ZAC une petite faune locale.

Le bassin d'orage au cœur de la ZAC permet d'aménager un milieu humide planté d'arbres, d'arbustes et d'une strate basse adaptée. Le bassin d'orage est également un prétexte pour créer un lieu de vie récréatif au centre du quartier, mixant des activités ludiques et pédagogiques (une placette et des traversées piétonnes agrémentent le bassin) à l'installation d'un milieu humide propice à la biodiversité.

### A.3 La gestion des eaux pluviales

---

Le système de gestion des eaux de pluie a été conçu selon les principes de gestion alternative à ciel ouvert, permettant de réduire les rejets aux réseaux en privilégiant une gestion gravitaire des eaux pluviales sur le site lui-même.

Les eaux pluviales sont donc, au maximum, valorisées par une gestion à l'air libre. Dans le secteur Saint-Fiacre / Verdun, l'eau de pluie est récupérée par l'intermédiaire de noues plantées, puis circule via les différentes noues jusqu'à un bassin d'orage végétalisé.

Dans le secteur Berlioz / Fublaines, plusieurs noues et bassins humides sont créés pour récolter et transporter les eaux de pluie. La surface d'intervention étant réduite, un bassin souterrain est également prévu pour permettre de stocker convenablement les eaux pluviales.

#### Période de retour

La période de retour d'un événement pluvial correspond à sa fréquence théorique. C'est statistiquement la durée séparant deux averses de même importance en termes de débit. Les dispositifs de collecte, de rétention et d'infiltration seront alors dimensionnés pour n'être saturés que lors d'une averse plus forte que l'averse décennale, c'est-à-dire une fois tous les dix ans en moyenne.

Le dimensionnement des ouvrages sera donc basé sur une période de retour de 10 ans.

#### Débit de fuite à l'exutoire

Le PLU ne définissant pas de débit de rejet et au vu du caractère déjà saturé du réseau d'assainissement, le bureau d'études Vincent Ruby en 2012 a proposé un débit de rejet de 1 l/s/ha.

L'application d'un débit de rejet de 1 l/s/ha sur les 3 phases du secteur Saint-Fiacre / Verdun conduit à un rejet de 6 l/s dans le réseau d'assainissement. Il paraît peu réaliste de proposer une valeur moindre car il n'existe pas actuellement dans le commerce (hors micro mécanique) d'ouvrages de régulation fiables et pérennes capables de réguler des débits inférieurs à 5 l/s tout en conservant des coûts de maintenance raisonnables.

Dans le cas où seules deux phases sont réalisées, l'hypothèse d'un débit de 6 l/s par phase a été prise en compte.

Par ailleurs, l'étude, réalisée en juillet 2014 pour le bureau d'étude HYDRATEC, indique que le projet tend à améliorer la situation hydraulique du réseau existant (diminution du volume de débordement due à la création de rétention sur le site Saint-Fiacre / Verdun). Cette étude a pris pour hypothèse un débit à l'exutoire limité à 7 l/s pour la partie Nord du projet et aucune régulation sur la partie Sud du projet.

Le bassin de rétention prévu sur la seconde phase du secteur Saint-Fiacre / Verdun a une capacité de stockage des eaux de 611 m<sup>3</sup>.

#### Impacts de pluies supérieures à la décennale sur le secteur Saint-Fiacre / Verdun :

Une pluie d'occurrence vingtennale sera gérée en grande partie par le bassin situé sur la seconde phase d'aménagement du secteur Saint-Fiacre / Verdun. Le bassin est un peu sous-dimensionné dans ce cas, car il y a besoin de 652 m<sup>3</sup> environ, une surverse dans le regard de raccordement est créé afin d'éviter un débordement du bassin.

Les pluies d'occurrences trentennales et au-delà sont gérées par le réseau existant au-delà des capacités du bassin de retenue.

## A.4 La gestion des énergies renouvelables

L'éco-quartier l'Ancre de Lune vise à limiter les émissions de GES et ainsi atténuer les conséquences du changement climatique en intégrant, les énergies renouvelables et en réduisant la consommation énergétique des bâtiments et des espaces publics.

### Bâti

Le projet vise ainsi à réduire la consommation énergétique du bâti. Toutes les constructions doivent atteindre a minima le niveau Effinergie + avec un niveau de consommation ECS de 25 kWhép/m<sup>2</sup> SDP/an maximum.

Les bâtiments les mieux orientés doivent anticiper les futures règlementations pour tendre vers un objectif de sobriété énergétique.

Le projet couvrira au minimum 10 % des consommations en énergie finale pour l'électricité par une production renouvelable locale. L'implantation de panneaux solaires photovoltaïque permettra une autoconsommation et/ou revente au réseau, la recharge de bornes de véhicules électriques et l'éclairage public sur la ZAC.

50% minimum des consommations en énergie finale pour la chaleur sera couverte par une production renouvelable locale. Les bâtiments publics tendront à respecter le standard passif et au moins un équipement devra être à énergie positive.

Le suivi des consommations sera assuré afin de garantir l'efficacité énergétique des bâtiments en phase exploitation. Des compteurs séparatifs seront installés dans chaque logement afin d'évaluer les consommations.

Toutefois, il s'agit de ne pas limiter la performance énergétique aux seules consommations des bâtiments. L'élaboration des matériaux, leur localisation et origine, leur capacité à être recyclé, constituent autant de paramètres environnementaux. Une des priorités de l'éco-quartier est ainsi de développer l'éco-construction.

Le choix des matériaux employés devra s'appuyer sur une analyse de leur énergie grise. Les matériaux « biosourcés » seront privilégiés (notamment pour l'isolation : chanvre, paille, miscanthus). Le label « bâtiments biosourcés » sera visé (sans nécessairement obtention du label).

Les bâtiments devront être munis de protections solaires pour toutes les façades sud et sud-ouest.

### Espace public

L'éclairage privilégie des luminaires économes, gérés point lumineux par point lumineux, ce qui permettra de varier amplitude et puissance de l'éclairage sur l'espace public.

Les cheminements menant aux cœurs d'îlots seront éclairés par un dispositif doux permettant de favoriser leur accessibilité et leur sécurisation mais également de prendre en compte les contraintes liées au respect de la biodiversité des espaces.

Afin de réduire les consommations d'éclairage public sur la ZAC, des dispositifs économes seront mis en place : régulateurs de tension (ballasts électroniques), variateurs de puissance (pour les heures creuses), système de télégestion (commandes d'allumage).

Des luminaires autonomes, alimentés par des EnR, pourront être intégrés à titre expérimental sur les espaces publics type parc ou place publique. Ce mode d'alimentation permet d'éviter le raccordement au réseau.

Les matériaux ayant un impact énergétique réduit seront privilégiés pour la conception des espaces publics.

## A.5 Les réseaux divers

---

### **Eau potable et défense incendie**

Les besoins journaliers en eau potable sont estimés sous l'hypothèse suivante :

- 1 EH = 120 l / jour

La définition des besoins hors incendie est donc la suivante :

SAINT- FIACRE / VERDUN	Logement individuel ou foyer jeunes travailleurs						Equipement			TOTAL
	Nombre logements	EH	besoin en m3/jour	Nombre logements	EH	besoin en m3/jour	Surface	EH	besoin en m3/jour	
A	46	138	16,6	12	36	4,3				20,9
B	47	141	16,9	13	39	4,7				21,6
C	114	342	41,0							0,0
C-FJT				61	61	7,3				41,0
D1 et D1				11	33	4,0				7,3
E	28	84	10,1				868	10	1,5	4,0
F	29	87	10,4	10	30	3,6				11,6
G	25	75	9,0	10	30	3,6				14,0
H				28	84	10,1				12,6
<b>TOTAL</b>	<b>289</b>	<b>867</b>	<b>104,0</b>	<b>145</b>	<b>313</b>	<b>37,6</b>	<b>868</b>	<b>10</b>	<b>1,5</b>	<b>101,1</b>
<b>TOTAL</b>	<b>289</b>	<b>867</b>	<b>104,0</b>	<b>145</b>	<b>313</b>	<b>37,6</b>	<b>868</b>	<b>10</b>	<b>1,5</b>	<b>143,1</b>

BERLIOZ / FUBLAINES	Logement individuel ou foyer jeunes travailleurs						Equipement			TOTAL
	Nombre logements	EH	besoin en m3/jour	Nombre logements	EH	besoin en m3/jour	Surface	EH	besoin en m3/jour	
Fublaines				49	147	17,6				17,6
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>49</b>	<b>165</b>	<b>17,6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>17,6</b>
<b>TOTAL</b>	<b>289</b>	<b>867</b>	<b>104,0</b>	<b>194</b>	<b>478</b>	<b>55,2</b>	<b>868</b>	<b>10</b>	<b>1,5</b>	<b>160,7</b>

*Soit des besoins en eau (hors incendie) de 161 m<sup>3</sup> par jour.*

Concernant la défense incendie, le nombre de bornes incendie a été évalué en prenant en compte :

- L'emplacement des bornes existantes conservées ;
- La distance réglementaire de 200 m entre 2 bornes ;
- Une distance maximale de 60 m entre une bouche et les colonnes sèches des bâtiments d'habitation.

Sur cette base, mais sans précision sur la présence et l'emplacement de futures colonnes sèches, sont évalués les besoins à 2 bouches d'incendie sur le site. Cette estimation devra être soumise à l'approbation des services concernés. Elle devra également être mise à jour selon la programmation définitive retenue et le classement des différents bâtiments.

Chaque hydrant doit assurer un débit minimal de **60 m<sup>3</sup>/h pendant 2h**. A priori, il n'est pas nécessaire de prévoir l'alimentation simultanée de plusieurs hydrants, cette donnée est toutefois conditionnée par la validation du SDIS et des autres autorités compétentes.

Par ailleurs, un débit, égal à 10% du débit moyen est pris en compte pour l'arrosage et le lavage des voies. Dans le cadre du projet, ces volumes pourraient être issus de la récupération des eaux pluviales.

Les débits horaires sur le site étudié sont les suivants (Nb : coefficient de pointe = 2,5)

*Soit des besoins en débit de pointe de 22,1 l/s.*

### Assainissement – Eaux usées

Les rejets en EU générés par la ZAC sont estimés à partir des besoins en eau potable, avec un coefficient de rejet de 90% :

- Pour les logements : 135 l / jour / habitant
- Pour les équipements : 45 l / jour / emploi

Le calcul des débits d'eaux usées par secteur et par typologie est déterminé d'après l'instruction technique relative aux réseaux d'assainissement des agglomérations du 22 juin 1977 (Circulaire INT 77-284), à savoir :

- Soit  $C_j$  la consommation journalière pour une typologie donnée (définie ci-avant) ;
- Soit  $N$  le nombre d'utilisateurs pour une typologie et un secteur donnés (déduit du programme) ;
- Le débit moyen en eaux usées,  $Q_m$ , pour le secteur et la typologie considérés est ainsi obtenu :

$$Q_m = \frac{N \times C_j}{86400}$$

- Le coefficient de pointe,  $p$ , est le rapport entre le débit maximal et le débit moyen au cours d'une même journée. Il s'obtient de la manière suivante, avec un maximum de 4 :

$$p = 1,5 + \frac{2,5}{\sqrt{Q_m}}$$

- Le débit maximal,  $Q$ , par secteur et par typologie, s'obtient donc :  $Q = Q_m \times p$

SAINT-FIACRE - VERDUN	<i>Logement collectif</i>				
	Nombre logements	Equivalent habitants	Débit moyen (l/s)	Coefficient de pointe	Débit maximal (l/s)
A	46	138	0,22	4	0,88
B	47	141	0,22	4	0,88
C	114	342	0,53	4	2,12
C - FJT D1 et D2					
E	28	84	0,13	4	0,52
F	29	73	0,11	4	0,44
G	25	63	0,10	4	0,40
H					
<b>TOTAL</b>	<b>289</b>	<b>840</b>	<b>1,31</b>		<b>5,24</b>
<i>Logement collectif</i>					
BERLIOZ - FUBLAINES	Nombre logements	Equivalent habitants	Débit moyen (l/s)	Coefficient de pointe	Débit maximal (l/s)
	Fublaines	0	0	0,00	
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>289</b>	<b>840</b>	<b>1,31</b>		<b>5,24</b>

SAINT-FIACRE - VERDUN	<i>Logement individuel ou foyer jeunes travailleurs</i>				
	Nombre logements	Equivalent habitants	Débit moyen (l/s)	Coefficient de pointe	Débit maximal (l/s)
A	12	36	0,06	4	0,24
B	13	39	0,06	4	0,24
C					
C - FJT D1 et D2	61	61	0,10	4	0,40
E	11	33	0,05	4	0,20
F	10	30	0,05	4	0,20
G	10	30	0,05	4	0,20
H	28	84	0,13	4	0,52
<b>TOTAL</b>	<b>145</b>	<b>313</b>	<b>0,50</b>		<b>2,00</b>
<i>Logement individuel ou foyer jeunes travailleurs</i>					
BERLIOZ - FUBLAINES	Nombre logements	Equivalent habitants	Débit moyen (l/s)	Coefficient de pointe	Débit maximal (l/s)
	Fublaines	49	147	0,23	4
<b>TOTAL</b>	<b>49</b>	<b>147</b>	<b>0,23</b>		<b>0,92</b>
<b>TOTAL</b>	<b>194</b>	<b>460</b>	<b>0,73</b>		<b>2,92</b>

SAINT- FIACRE - VERDUN	<i>Equipement</i>				
	Surface	Equivalent emplois	Débit moyen (l/s)	Coefficient de pointe	Débit maximal (l/s)
A					
B					
C					
C - FJT D1 et D2					
E	868	10	0,005	4	0,02
F					
G					
H					
<b>TOTAL</b>	<b>868</b>	<b>10</b>	<b>0,01</b>		<b>0,02</b>
<i>Equipement</i>					
BERLIOZ - FUBLAINES	Surface	Equivalent emplois	Débit moyen (l/s)	Coefficient de pointe	Débit maximal (l/s)
	Fublaines				
<b>TOTAL</b>	<b>1 736</b>	<b>20</b>	<b>0,01</b>		<b>0,04</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2 604</b>	<b>30</b>	<b>0,02</b>		<b>0,06</b>

	<i>TOTAL</i>	
	Débit moyen (l/s)	Débit maximal (l/s)
A	0,28	1,12
B	0,28	1,12
C	0,53	2,12
C - FJT	0,10	0,40
D1 et D2	0,05	0,20
E	0,14	0,54
F	0,16	0,64
G	0,15	0,60
H	0,13	0,52
<b>TOTAL</b>	<b>1,82</b>	<b>7,26</b>
<i>TOTAL</i>		
BERLIOZ - FUBLAINES	Débit moyen (l/s)	Débit maximal (l/s)
	Fublaines	0,23
<b>TOTAL</b>	<b>0,23</b>	<b>0,92</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2,05</b>	<b>8,18</b>

Soit un débit moyen de 178 m<sup>3</sup> par jour et un débit de pointe de 8,2 l/s.

Lors des phases d'études ultérieures, le gestionnaire du réseau devra être consulté pour vérifier la capacité des canalisations existantes à supporter ces nouveaux débits.

### **L'alimentation électrique**

Les logements et équipements seront alimentés depuis des postes de distribution publics.

Pour définir le nombre approximatif de postes électriques de distribution publics nécessaires pour l'alimentation du site, il faut tout d'abord faire une évaluation des besoins électriques générés par les futurs bâtiments, en fonction de leur destination.

Les calculs des besoins électriques ont été déterminés à partir des hypothèses suivantes :

#### *Hors énergie thermique :*

- 9 kVA / logement (hors chauffage) – y compris foyer pour jeunes travailleurs
- 150 VA / m<sup>2</sup> SDP d'équipement public (hors chauffage),

#### *Chauffage (besoins en chaleur) :*

- 30 VA / m<sup>2</sup> de SDP de logements,
- 50 VA / m<sup>2</sup> de SDP d'équipement public

#### *Froid :*

- 40 VA / m<sup>2</sup> SDP de d'équipement public.

De façon purement théorique, est prise l'hypothèse que 100 % du chauffage pourrait être électrique alors que des solutions alternatives existent (chaufferies gaz convertibles ultérieurement en sous-stations chauffage urbain).

Par ailleurs, les parkings souterrains sous les îlots n'ont pas été pris en compte dans le calcul.

ENEDIS devra réaliser une étude afin de définir précisément les besoins générés par l'opération, ainsi que les éventuels renforcements de réseaux à prévoir en dehors du périmètre de l'opération (depuis le poste source par exemple).

Tableau des puissances

SAINT-FIACRE - VERDUN	Logement collectif				Logement individuel ou foyer jeunes travailleurs				Equipement				TOTAL hors foisonnement	TOTAL y c. foisonnement	
	Surface	Nombre logements	Besoin hors chauffage (kVA)	Place électrique (KvA)	Chauffage GAZ	Surface	Nombre logements	Besoin hors chauffage (kVA)	Chauffage GAZ	Surface	Besoin hors chauffage (kVA)	Chauffage (kVA)			Froid (kVA)
A	3 087	46	414	69		1 278	13	78						561	281
B	3 235	47	423	71		1 385	8	48						542	271
C	7 974	114	1 026	171										0	0
C-FJT						1 575	61	366						1 026	513
D1 et D2						1 172	11	66						366	183
E	2 046	28	252	42						868	130	43	35	66	33
F	1 901	29	261	44		1 066	10	60						460	230
G	1 664	25	225	38		1 066	10	60						321	161
H						2 984	28	252						285	143
<b>TOTAL</b>	<b>19 907</b>	<b>289</b>	<b>2 601</b>	<b>434</b>	<b>0,0</b>	<b>10 525</b>	<b>141</b>	<b>930</b>	<b>0,0</b>	<b>868</b>	<b>130</b>	<b>43</b>	<b>35</b>	<b>252</b>	<b>126</b>
<b>TOTAL</b>															
<b>19 907 289 2 601 434 0,0 16 231 190 1 224 0,0 868 130 43 35 4 173 2 086</b>															
Coef, de foisonnement :			0,5												
Total, y c. foisonnement (kVA) :			1 517,25				612,00				104				
Eclairage public SAINT FIACRE - VERDUN 36 Kv4															
Eclairage public BERLIOZ - FUBLAINES 16 Kv4															

### **L'éclairage public**

Il est prévu la réalisation de l'éclairage public de la ZAC avec un système d'abaissement de puissance. L'éclairage sera à LED. Les armoires d'éclairage définitives seront encastrées dans les postes transformateurs.

### **La fibre et les télécommunications**

La réalisation d'infrastructures de télécommunications et de fibre optique sera effectuée depuis les réseaux existants situés sur les voies en périphérie des opérations.

### **L'alimentation GAZ**

Déjà présents sur le site, les réseaux de gaz et de chauffage seront développés dans le cadre de la ZAC. L'alimentation des nouvelles opérations sera effectuée depuis les réseaux existants en périphérie du site.

Les concessionnaires concernés devront faire des études de déploiement de leurs réseaux.

## B. PROJET DE PLAN DES ESPACES PUBLICS A REALISER

- Secteur Saint-Fiacre / Verdun :



- Secteur Berlioz / Fublaines :



## C. PROJET DE PLAN DES RESEAUX A REALISER

### **SAINT-FIACRE / VERDUN**

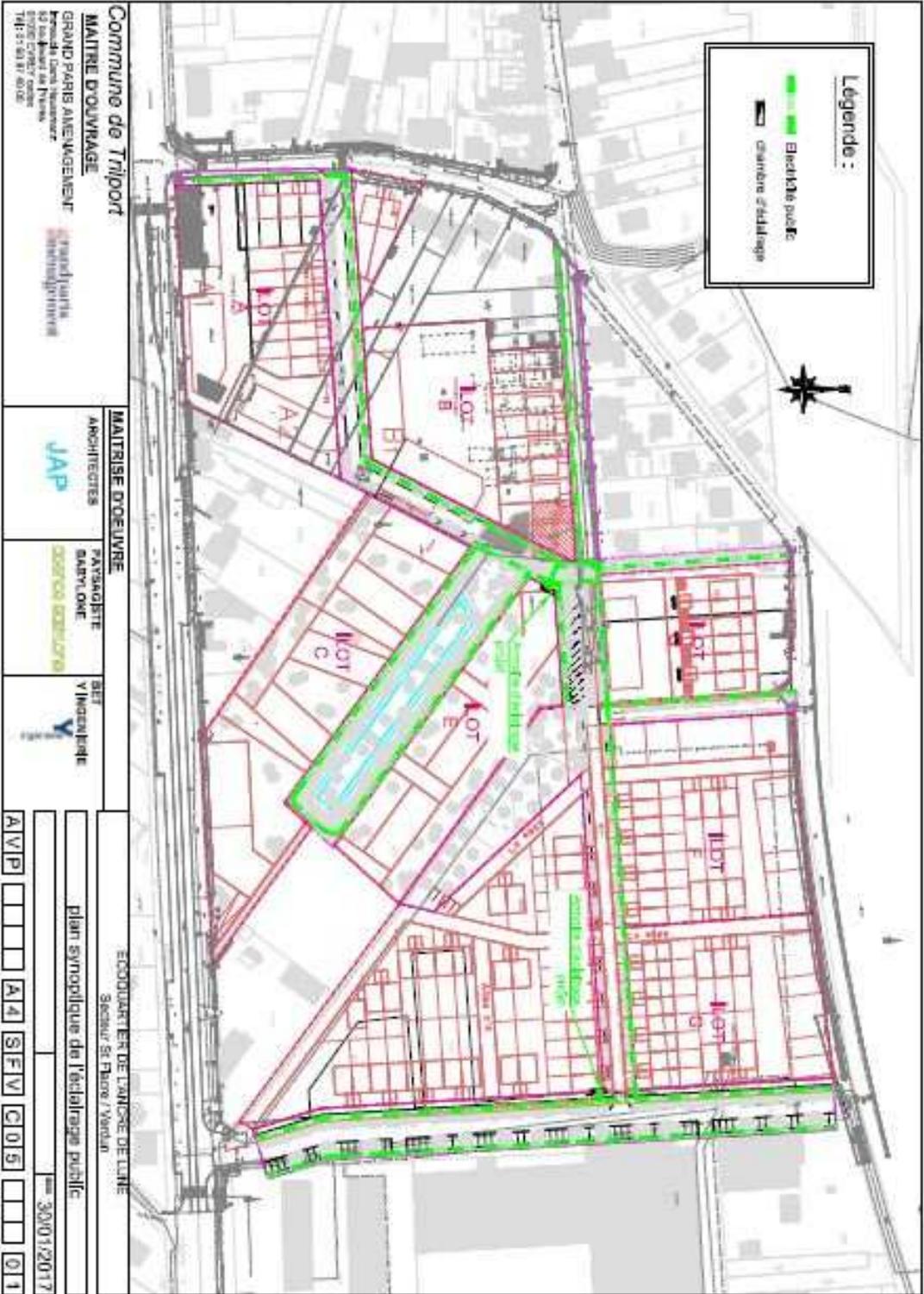




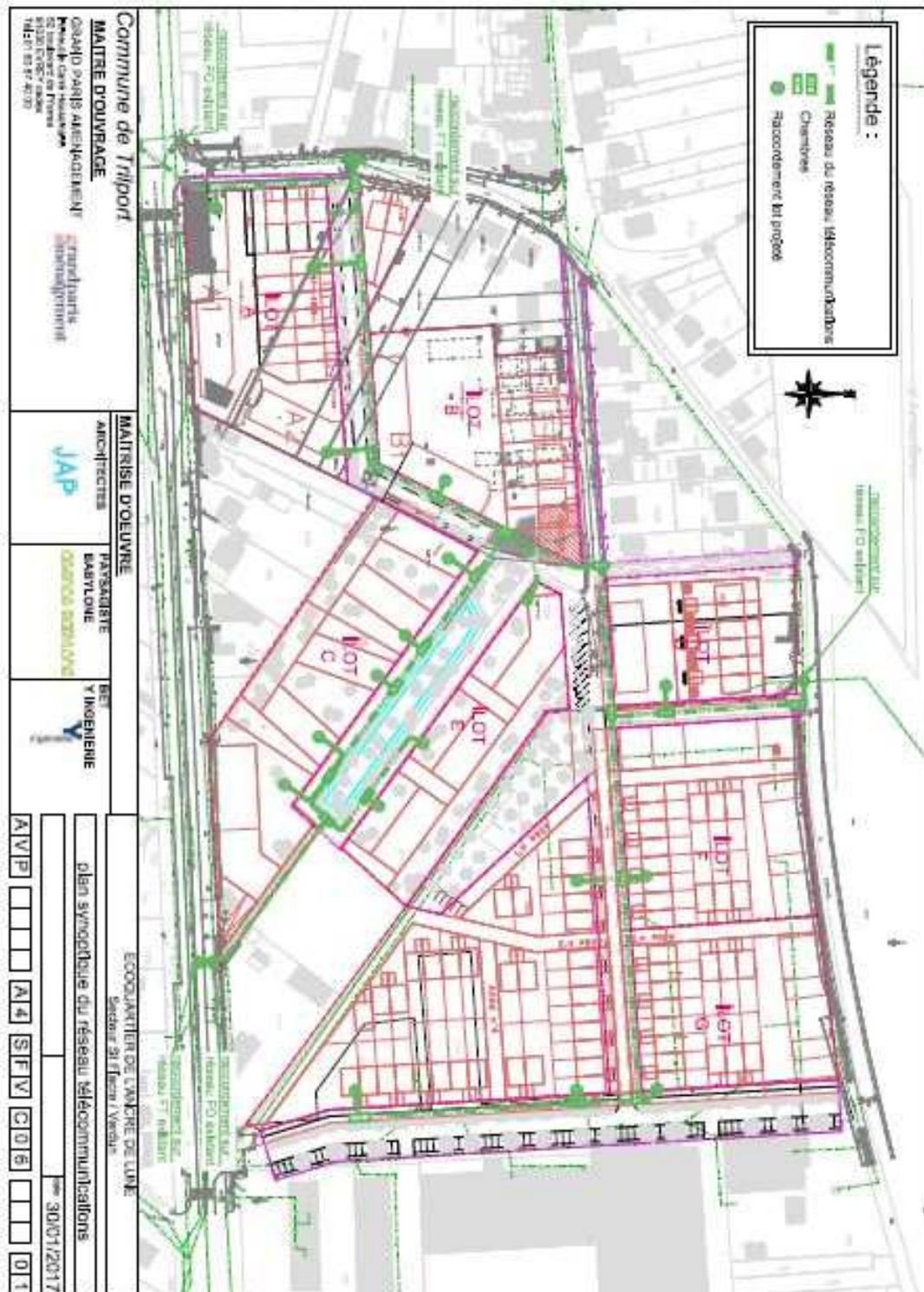




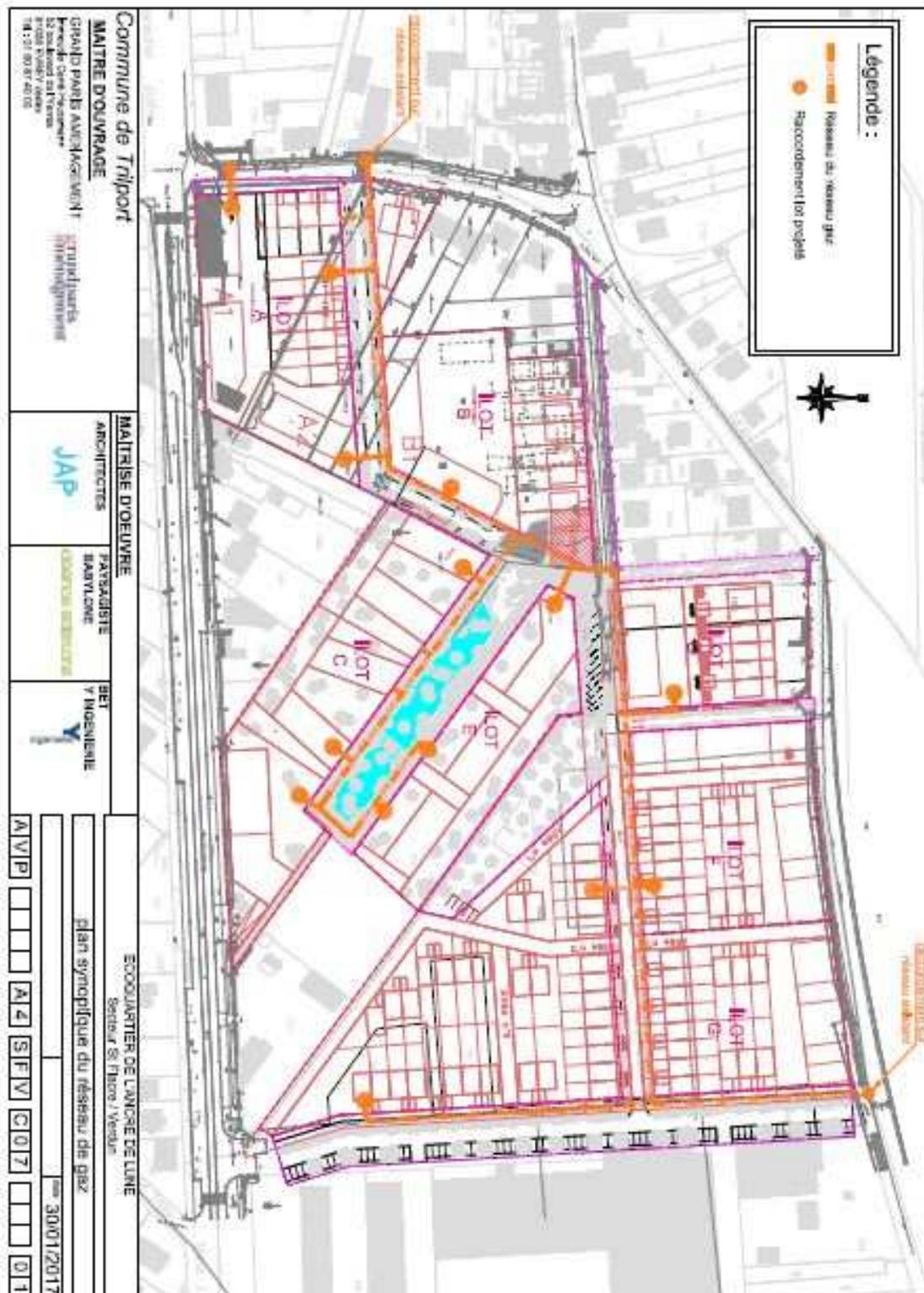
# C.5. Plan de l'éclairage public



## C.6. Plan du réseau Télécommunications



## C.7. Plan du réseau de gaz



## **BERLIOZ / FUBLAINES**

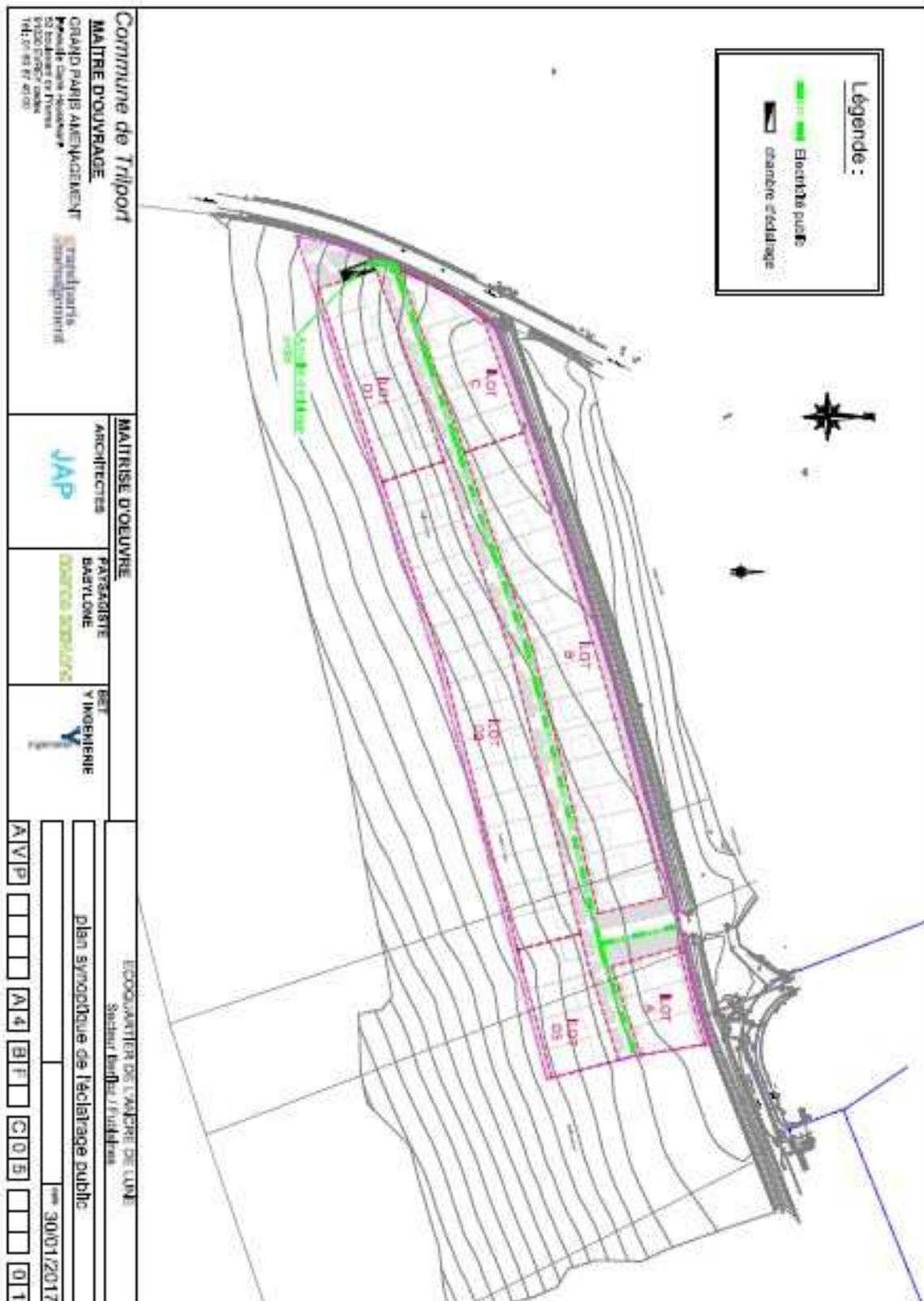








## C.5. Plan de l'éclairage public







## D. TABLEAU DES EQUIPEMENTS PUBLICS

	Maître d'Ouvrage des travaux	Financement Aménageur	Financement Ville	Autres financements			Total Dépenses totales Hors Taxes	Propriétaire à terme
				Conseil Régional	autres **			
<b>Equipements d'infrastructure</b>								
Saint-Fiacre / Verdun								
Voiries et Réseaux Divers	Grand Paris Aménagement (GPA)	3 628 000	éventuels équipements spécifiques ville			éventuels équipements spécifiques ville	3 628 000	Ville de Trilport
Travaux concessionnaires	GPA / concessionnaires	360 000					360 000	Ville de Trilport / Concessionnaires
<i>Travaux hors ZAC:</i>								
Mise en double sens d'un tronçon de la rue Saint-Fiacre (corps de chaussée existant conservé)	Ville de Trilport	70 000	70 000				70 000	Ville de Trilport
Renforcement des réseaux concessionnaires extérieurs	GPA / Concessionnaires	300 000	300 000				600 000	Ville de Trilport
Berlioz / Fublaines								
Voiries et Réseaux Divers	GPA	1 397 000	éventuels équipements spécifiques ville			éventuels équipements spécifiques ville	1 397 000	Ville de Trilport
<i>Travaux hors ZAC</i>								
Renforcement des réseaux concessionnaires extérieurs	GPA / Concessionnaires	143 000	143 000				286 000	Ville de Trilport
<b>Total</b>		<b>5 898 000 €</b>	<b>513 000 €</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 411 000 €</b>	
<b>Equipements de superstructure</b>								
Maison de quartier *	Ville de Trilport		500 000				500 000	Ville de Trilport
Maison de la petite enfance *	Ville de Trilport		1 150 000				1 150 000	Ville de Trilport
Pôle social et culturel *	Ville de Trilport		600 000				600 000	Ville de Trilport
Agrandissement et restructuration des équipements scolaires communaux *	Ville de Trilport	640 000	2 744 700	1 777 000	160 000		5 321 700	Ville de Trilport
<b>Total</b>		<b>640 000 €</b>	<b>4 994 700 €</b>	<b>1 777 000 €</b>	<b>160 000 €</b>	<b>0</b>	<b>7 571 700 €</b>	

\* réalisations hors périmètre ZAC au titre de l'éco-quartier de l'Ancre de Lune dont la ZAC est une composante

\*\* dossiers à monter en partenariat [ADEME, AESN,..] à l'avancement de l'opération après consultation des entreprises de travaux.

## IV. MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT

### A. BILAN PREVISIONNEL DE L'OPERATION

<b>Dépenses</b>	<b>HT en k€</b>
Etudes générales	328
Acquisition et gestion foncières	6 894
Mise en état des sols	1 342
Travaux	5 703
Honoraires techniques	1 192
Participations	640
Frais généraux	2 648
Frais financiers	964
Intéressement aux recettes	1 000
Divers	757
<b>TOTAL DES DEPENSES</b>	<b>21 468</b>

<b>Recettes</b>	<b>HT en k€</b>
Cession charges foncières	21 264
Subventions	200
Divers	4
<b>TOTAL DES RECETTES</b>	<b>21 468</b>

## B. BILAN DYNAMIQUE

Dépenses	TOTAL	Réalisé	HT en k€							
			2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Etudes générales	328	152	56	35	34	18	8	12	7	6
Acquisition et gestion foncières	6 894	787	18	887	364	7	4 600	211	10	10
Mise en état des sols	1 342	-	15	165	90	200	800	72		
Travaux d'aménagement	5 703	-	80	365	827	1 401	1 401	614	814	200
Honoraires techniques	1 192	242	65	49	118	240	130	120	130	98
Participations	640	640								
Frais généraux	2 648	692	229	144	227	250	250	255	300	301
Frais financiers	964	46	70	96	127	134	140	145	106	100
Intéressement aux recettes	1 000	-	-	49	50	101	100	100	100	500
Divers	757	2	50	100	100	100	100	102	102	102
<b>TOTAL</b>	<b>21 468</b>	<b>2 561</b>	<b>583</b>	<b>1 890</b>	<b>1 937</b>	<b>2 451</b>	<b>7 529</b>	<b>1 631</b>	<b>1 569</b>	<b>1 317</b>

Recettes	TOTAL	Réalisé	HT en k€							
			2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Logements	21 264	-		2 679	824	2 803	2 338	5 500	4 000	3 120
Commerces et services	200	-			200					
Divers	4		4							
<b>TOTAL</b>	<b>21 468</b>	<b>-</b>	<b>4</b>	<b>2 679</b>	<b>1 024</b>	<b>2 803</b>	<b>2 338</b>	<b>5 500</b>	<b>4 000</b>	<b>3 120</b>

## V. Etude d'impact et compléments

---

Le projet d'étude d'impact établi dans la perspective de la création de la ZAC a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale en date du 17 octobre 2011. En synthèse ce rapport a souligné la bonne qualité de l'état initial de l'environnement réalisé dans l'étude d'impact et demandé des précisions supplémentaires sur les points suivants :

- Etudes à compléter pour les sites et sols potentiellement pollués
- Etudes détaillées à effectuer sur les volets bruit, trafic routier et qualité de l'air
- Etudes Faune et Flore à compléter par visites d'inventaire en période favorable
- Localisation des établissements à risques

Les études acoustique, stationnement et déplacement ainsi que des études sur les réseaux et la perméabilité des sols en date de novembre 2011 ont été ajoutées au dossier de l'étude d'impact.

Les études et compléments d'étude suivants ont d'autre part été effectués préalablement à l'élaboration du dossier de réalisation et à l'actualisation de l'étude d'impact :

- Sites et sols potentiellement pollués :
  - o Diagnostic de la qualité chimique des sols : rapport BURGEAP du 23/12/11 relatif à la partie de la zone d'activités figurant dans le périmètre de troisième phase de la ZAC
  - o Diagnostic de pollution du sous-sol : rapport TESORA du 25 juillet 2014 relatif à un terrain d'activités situé en périmètre deuxième phase, et à des terrains situés en première phase
  - o Diagnostic de pollution du sous-sol TESORA du 10 novembre 2015 relatif à la propriété située 51/55 avenue de Verdun complétant le diagnostic des terrains de la première phase de la ZAC
- Etudes Faune Flore :
  - o Rapport BIOTOPE octobre 2013
  - o Complément rapport BIOTOPE relatif aux chauves-souris : septembre 2014
- Qualité de l'air : rapport final volet air-santé réalisé par ARIA TECHNOLOGIES le 24 février 2014
- Trafic routier, déplacements :
  - o Enquêtes de circulation sur la RD 603 et la RD 17 : rapport CD VIA du 30 octobre 2013
  - o Fonctionnement et optimisation des carrefours RD 603 / de Gaulle et RD 603. Saint-Fiacre : étude INDDIGO du 22 janvier 2013
  - o Etude de circulation secteur Fublaines : rapport INDDIGO avril 2016

- Rapports géotechniques G1 et G5 (ouvrages d'art Fublaines) : ALPINE ENERGIE en date du 3 juin 2014
- Diagnostic foncier et agricole : SAFER – septembre 2013

***Par ailleurs, dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) régissant les dispositions d'urbanisme applicables sur l'ensemble de la ville – qui incluent en conséquence le périmètre de la ZAC – une enquête publique a été tenue du 23 mai au 25 juin 2016.***

***A l'issue du travail de vérification et de recueil des avis mené au titre de cette l'enquête publique, le commissaire-enquêteur a rendu un avis favorable au projet de PLU le 29 septembre 2016.***

***Le Conseil Municipal a en conséquence approuvé le Plan Local d'Urbanisme le 14 décembre 2016.***