

Projet Stratégique et Opérationnel

Révisé 2025

Table des matières

PROJET STRATEGIQUE ET OPERATIONNEL REVISE 2025	1
PARTIE I – STRATEGIE	4
Poursuivre le positionnement de l'EPA dans le paysage institutionnel français et luxembourgeois	6
Apporter un appui à la CCPHVA et aux communes qui la composent.....	6
Une OIN créée pour répondre à d'importants enjeux d'aménagement sur le nord lorrain	9
Poursuivre et conforter le partenariat avec le Luxembourg	11
Accompagner l'attractivité du territoire par le développement d'une éco-agglomération transfrontalière	12
Production de logements.....	12
Production immobilière à destination des activités économiques	15
Être le démonstrateur d'un aménagement sobre et innovant	19
Un aménagement sobre	19
Un aménagement résilient et adapté au changement climatique	20
Des opérations innovantes	22
Un aménagement facteur de qualité de vie, intégrant les richesses patrimoniales ou naturelles du territoire	24
Un aménagement concerté	25
PARTIE II – PROGRAMME PREVISIONNEL D'AMENAGEMENT.....	27
Introduction	28
Urbaniser en priorité les friches industrielles et minières pour préserver les espaces agricoles et naturels...	30
Une intervention différenciée en fonction des enjeux d'aménagement	31
Mobilisation du foncier : Une stratégie partagée et une collaboration étroite avec l'Etablissement Public Foncier de Grand Est.....	32
Une ambition élevée de qualité pour des quartiers durables, résilients et respectueux de la biodiversité.....	33
Accompagner la réalisation d'équipements publics	35
Produire des logements pour tous	36
Accompagner le développement économique du territoire	37
Le phasage opérationnel : une mise en œuvre progressive, priorisée et concertée	38
Dispositif de suivi	40
Les perspectives financières	41
Les 20 zones d'aménagement.....	43
Zones 1 & 2 : Audun-Russange-Villerupt- Micheville	44
Zone 3 : Russange Cités	50
Zone 4 : Russange Crassier	54
Zone 5 : Audun-le-Tiche - SERIEC	58
Zone 6 : Rédange Coteau.....	61

Zone 7 : Russange Centre	65
Zone 8 : Villerupt – Victor Hugo.....	68
Zone 9 : Villerupt – Aubrives	72
Zone 10 : Villerupt - ZAC de Cantebonne	75
Zone 11 : Villerupt - Lycée	80
Zone 12 : Thil – Villerupt - Crassiers Sainte-Claire et Aubrives	83
Zone 13 : Audun-le-Tiche – Friche Aldi	87
Zone 14 : Audun-le-Tiche - Quartier de la gare – terrains RFF	91
Zone 15 : Audun-le-Tiche - Quartier de la gare – Ateliers Arbed	94
Zone 16 : Rédange - Crassier.....	98
Zone 17 : Russange - Portes de Belval Est	102
Zone 18 : Audun-le-Tiche – Crassier des Terres Rouges.....	106
Zone 19 : Ottange - Profilest	110
Zone 20 : Boulange – Quartier de la Mine	113
Réhabilitation urbaine.....	117
Réhabilitation du Laboratoire.....	119

PARTIE I – STRATEGIE

Introduction

L'OIN Alzette-Belval s'inscrit sur le territoire de la communauté de communes du Pays Haut Val d'Alzette (CCPHVA), au sein d'une agglomération transfrontalière en développement autour de la ville luxembourgeoise d'Esch-sur-Alzette.

L'OIN porte ainsi sur le territoire péri-urbain d'une communauté de communes de petite taille disposant de moyens limités. Après plusieurs décennies de déclin démographique et économique, conséquent de la délocalisation des activités sidérurgiques et de la fermeture des mines, ce territoire connaît un rebond lié au dynamisme de l'économie luxembourgeoise et à l'implantation d'activités tertiaires sur le pôle sud-luxembourgeois de Belval.

Créée par décret du 19 avril 2011, l'OIN d'Alzette-Belval a pour ambition d'accompagner la reconversion de ce territoire en apportant une réponse résidentielle aux dynamiques transfrontalières, tout en cherchant à développer des activités économiques en complémentarité avec celles du Luxembourg.

Créé en 2012, l'établissement public d'aménagement d'Alzette-Belval (EPA) s'inscrit dans cette ambition en mettant en œuvre une stratégie d'aménagement urbain durable et en pilotant des opérations d'aménagement susceptibles de répondre à ces besoins.

Arrêté en 2014 et révisé en 2019, le Projet Stratégique et Opérationnel de l'établissement constitue sa feuille de route.

La présente révision prend en compte les retours d'expérience sur les opérations portées par l'EPA ainsi que l'accélération de la transition environnementale dans un contexte de pression démographique et foncière qui ne faiblit pas.

Les trois grands axes stratégiques

La révision du PSO est l'occasion non seulement de préciser et de réaffirmer les ambitions de l'EPA en matière d'aménagement durable mais également de mettre en exergue le caractère démonstrateur et innovant du projet développé en réponse aux spécificités du territoire sur lequel il s'inscrit.

Cette stratégie mise à jour s'articule autour de 3 grands axes :

- **Poursuivre le positionnement de l'EPA dans le paysage institutionnel français et luxembourgeois**
- **Accompagner l'attractivité du territoire par l'aménagement d'une Eco agglomération transfrontalière**
- **Faire de l'EPA un démonstrateur d'un aménagement sobre et innovant**

Poursuivre le positionnement de l'EPA dans le paysage institutionnel français et luxembourgeois

L'EPA joue trois rôles :

- Aménageur et maître d'ouvrage ;
- Conseil des collectivités territoriales et promoteur d'un aménagement innovant, performant et démonstrateur ;
- Ensemblier et acteur de l'élaboration et de la mise en œuvre d'une stratégie globale d'aménagement.

Son intervention va donc aller au-delà du strict rôle d'aménageur et doit s'adapter aux particularités du territoire de l'OIN, en particulier :

- Celle de comporter des collectivités relativement peu dotées en moyens d'ingénierie alors même qu'elles font face à des enjeux d'aménagement importants ;
- Celle de se situer à la frontière avec le Luxembourg.

Apporter un appui à la CCPHVA et aux communes qui la composent

Partager son expertise pour faciliter l'émergence de projets de qualité

Maître d'ouvrage de projets d'aménagement de qualité, à forte ambition environnementale, l'EPA a développé une expertise reconnue dans les domaines de l'aménagement et de la construction durable.

Depuis sa création, il s'est attaché à apporter à la CCPHVA et aux communes qui la composent un accompagnement adapté aux besoins aux problématiques rencontrées par ces collectivités dans ces domaines, dans le but de faire émerger des projets bien dimensionnés et de qualité.

Cet accompagnement a pris diverses formes : participation à des réunions de travail, participation à des études, voire dans certains cas, maîtrise d'ouvrage d'études présentant à la fois un intérêt intercommunal et une grande connexité avec les opérations d'aménagement pilotées par l'EPA.

Exemples d'études au service de la CCPHVA et des communes qui la composent :

- Diagnostic et plan-guide paysager du Pays Haut Val d'Alzette (2020) ;
- Schéma directeur des équipements scolaires (2018) ;
- Schéma directeur des équipements sportifs et culturels de la CCPHVA (2019) ;
- Recensement des investissements nécessaires en matière d'alimentation en eau potable et d'assainissement (en cours).
- Etude d'aménagement sur le secteur Belvédère-Cité, à Villerupt (en cours) ;
- Etude d'approvisionnement par un réseau de chaleur des plateformes haute et basse à Micheville (2021) ;
- Etude de potentiel de développement économique (2020).

Plus largement, au-delà du périmètre de l'OIN, l'EPA a régulièrement participé à des actions de retour d'expérience en matière d'aménagement et de construction durable, notamment dans le cadre des stratégies de diffusion des bonnes pratiques impulsées par l'Etat et les collectivités membre de son conseil d'administration.

L'EPA continuera à mettre son expertise à disposition de la CCPHVA et des communes qui la composent, afin de favoriser l'émergence de projets présentant un niveau de qualité et de performance environnementale élevé. Il veillera à diffuser et partager les démarches, expériences et savoir-faire acquis dans le domaine de la ville durable avec les collectivités.

Accompagner la réalisation d'équipements publics

La démographie dynamique du territoire de l'OIN¹ génère des besoins supplémentaires en équipements publics.

Certains de ces équipements peuvent être directement liés à une ou plusieurs opérations d'aménagement pilotées par l'EPA dans la mesure où ils répondent notamment aux besoins de leurs futurs habitants.

Leur réalisation peut, le cas échéant, être accompagnée par l'EPA de plusieurs manières.

Mettre à disposition des collectivités ses compétences en matière d'ingénierie de conduite de projet

Pour aider les collectivités dans la réalisation de certains équipements publics en lien direct avec les opérations d'aménagement qu'il pilote, l'EPA peut mettre à disposition ses compétences en matière d'ingénierie de conduite de projet, dans le cadre adéquat et en complémentarité avec les structures existantes.

Cela peut principalement prendre la forme de la maîtrise d'ouvrage d'équipements publics dans le cadre des opérations d'aménagement pilotées par l'EPA. Une fois réalisés, ces équipements ont vocation à être rétrocédés aux collectivités compétentes.

Ainsi, dans le cadre de la réalisation de la ZAC de Micheville 1, l'EPA s'est vu confier la maîtrise d'ouvrage de plusieurs équipements publics excédant les seuls besoins de cette ZAC, notamment le parvis de l'Arche, un groupe scolaire, un parking pour le groupe scolaire et pour l'Arche, la réalisation d'un hub de mobilité comprenant l'aménagement d'une voirie élargie de 10 mètres, à double sens, et la mise en place de quais de bus spécifiques.

¹ D'après l'INSEE, +1% par an entre 2014 et 2020, soit environ 1 700 personnes de plus en 6 ans.



L'EPA pourra continuer à mobiliser ses compétences en matière d'ingénierie de conduite de projet pour prendre la maîtrise d'ouvrage de certains équipements publics en lien direct avec ses opérations. Cette mise à disposition sera effectuée dans un cadre adéquat et en complémentarité avec les structures existantes.

Optimiser la contribution des opérations d'aménagement au financement des équipements publics sous maîtrise d'ouvrage des collectivités.

Le cadre réglementaire prévoit que sous certaines conditions, des opérations d'aménagement pilotées par l'EPA peuvent contribuer au financement d'équipements publics, en lien direct et proportionnel avec les besoins des futurs habitants² dans le périmètre de ces opérations d'aménagement.

Aussi, le préalable consistant à estimer les besoins des futurs habitants, à comparer ces besoins avec la capacité des équipements public existants et, le cas échéant, à décrire et dimensionner de façon adéquate les investissements nouveaux constitue une étape indispensable dans la conduite des opérations d'aménagement.

Cette démarche a été mise en œuvre à plusieurs reprises par l'EPA, notamment dans le cadre des ZAC de Cantebonne et de Micheville 1 en matière d'équipements scolaires, et est à l'étude en matière d'investissements dans le domaine de l'adduction d'eau potable.

Dans les prochaines années, elle devra également être menée à bien :

² Article 311-4 du code de l'urbanisme : « Il ne peut être mis à la charge de l'aménageur de la zone que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone. Lorsque la capacité des équipements programmés excède les besoins de l'opération, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge de l'aménageur. »

- Dans le cadre de la poursuite de l'opération de Micheville, au-delà de la ZAC de Micheville n°1, avec l'aménagement de la plate-forme haute ;
- Dans le cadre de la ZAC de la Nock à Rédange ;
- Dans toute autre nouvelle opération d'aménagement qui pourrait le justifier.

L'EPA veillera à optimiser la contribution des opérations d'aménagement qu'il mène en initiative propre au financement d'équipements publics, dans le respect du cadre réglementaire en vigueur.

Répondre à un besoin foncier

L'EPA peut mettre à disposition des collectivités le foncier nécessaire à la réalisation de certains équipements publics, lorsque cela s'avère pertinent.

Cette mise à disposition prend notamment en compte le prix de revient, pour l'EPA, du foncier concerné ainsi que le bilan financier prévisionnel de l'opération d'aménagement.

Dans le cadre de l'opération de Micheville, cela a été le cas pour le terrain d'assiette du bâtiment de l'Arche, ainsi que pour celui d'une caserne pour le SDIS de Moselle.

L'EPA pourra mettre à disposition des collectivités le foncier nécessaire pour certains équipements publics lorsque c'est pertinent, notamment sur le site de Micheville.

Une OIN créée pour répondre à d'importants enjeux d'aménagement sur le nord lorrain

Prendre en compte le développement du Sud Luxembourg

Le Gouvernement du Luxembourg a arrêté son Programme Directeur d'Aménagement du Territoire (PDAT) le 21 juin 2023. Ce document définit la stratégie de développement territorial du Grand-Duché de Luxembourg à l'horizon 2035-2050.

Celui-ci est fondé sur les constats et perspectives suivantes :

- Le constat d'une croissance démographique du Grand-Duché de Luxembourg forte ces vingt dernières années³ et ayant vocation à continuer à l'être (+60% de croissance de la population à l'horizon 2050) ;
- Le constat d'un dynamisme économique fort⁴ et ayant vocation à continuer à l'être ;
- Le constat d'une forte croissance du nombre de travailleurs frontaliers, qui a plus que doublé⁵, et qui pourrait continuer à croître fortement pour atteindre près de 380 000 personnes en 2050.
- La vocation de la région sud du pays, directement frontalière, à absorber un tiers de la croissance démographique du pays et presque un quart des emplois attendus

³ Entre 2002 et 2022, la population du Grand-Duché a augmenté de 45%.

⁴ Entre 2001 et 2021, le nombre d'emploi a augmenté de 75%, soit 200 000 emplois.

⁵ Entre 2001 et 2021, le nombre de travailleurs frontaliers est passé de 98 800 à 209 900 personnes.

En outre, il comporte trois objectifs, dont celui de la réduction de l'artificialisation et du renforcement de la consultation transfrontalière. Dans ce contexte, l'EPA devra prendre en compte ces besoins nouveaux en matière d'accueil de population, dans le respect d'un principe de sobriété foncière qui constitue un fil rouge dans l'aménagement de part et d'autre de la frontière.

Afin de poursuivre son accompagnement du développement du territoire de la CCPHVA, l'enjeu pour l'EPA demeure de proposer un projet d'aménagement global sobre en consommation foncière et répondant aux besoins du territoire, dans un contexte de développement et de coopération transfrontalière renforcé.

Consolider le partenariat avec l'Etablissement Public Foncier de Grand Est (EPFGE)

La trajectoire vers le « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) décrite dans la loi dite Climat et résilience du 21 août 2021 invite à réduire de moitié la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2031 et implique donc d'aménager en priorité les sites déjà artificialisés.

Pour autant, l'aménagement de friches industrielles et minières en vue de leur transformation en écoquartiers implique la mobilisation d'outils de maîtrise et de gestion foncière, d'une ingénierie très spécifique, notamment pour l'assainissement des terrains et la purge des infrastructures anciennes, et de moyens techniques et financiers importants, afin de rendre ces sites particulièrement contraints aptes à accueillir habitat, espaces publics et équipements.



Depuis sa création, l'EPA a noué un partenariat étroit avec l'Etablissement Public Foncier de Grand-Est (EPFGE) qui accompagne son action par la réalisation d'opérations foncières, d'études et de travaux de pré-aménagement, nécessaires aux projets de reconversion définis et portés par l'EPA sur le périmètre de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Alzette-Belval.

Ce partenariat est notamment formalisé par une convention-cadre territoriale en date du 21 avril 2021.

L'EPA s'attachera à consolider le partenariat avec l'Etablissement Public Foncier de Grand Est, et, le cas échéant, à le faire évoluer.

Poursuivre et conforter le partenariat avec le Luxembourg

Comme mentionné supra, la région sud du Grand-Duché de Luxembourg, qui s'est fortement développée ces vingt dernières années, notamment autour de l'aménagement du site de Belval, a vocation à poursuivre son développement urbain en tirant notamment partie des friches issues de la sidérurgie.

Dans ce contexte, un partenariat technique avec les autorités du Grand-Duché de Luxembourg est actif autour de sujets communs.

A titre d'exemple, sur le site des Terres Rouges, l'EPA a porté une étude juridique et de montage opérationnel avec l'Etat luxembourgeois et la ville d'Esch-sur-Alzette sur le crassier des Terres Rouges. Ce partenariat est à poursuivre, dans le contexte de l'aménagement d'une éco-agglomération transfrontalière.

De plus, l'EPA contribue aux travaux du Groupement Européen de Coopération Territoriale Alzette Belval (GECT), créé en 2013, qui réunit les Etats français et luxembourgeois ainsi que différentes collectivités de part et d'autre de la frontière, avec un périmètre qui couvre en France, celui de la CCPHVA, et au Luxembourg, les communes d'Esch-sur Alzette, Schiffange, Sanem, Mondercange et, depuis 2023, Rumelange.

L'EPA a par exemple participé à l'étude de préfiguration d'une IBA (*Internationale BauAustellung*) entre 2020 et 2022. Il a également assuré la maîtrise d'ouvrage d'une liaison piétons-cycles entre Micheville et Belval dans le cadre du projet Interreg Abactiv, porté par le GECT, et en service depuis 2023. Actuellement, l'EPA participe à l'étude relative à la faisabilité d'un Corridor à Haut Niveau de Service desservant Micheville, réflexion pilotée par le GECT Alzette Belval.

Pour la période 2021-2027, les orientations stratégiques du GECT visent à affirmer Alzette Belval comme une agglomération transfrontalière, en œuvrant notamment sur des thèmes tels que la santé, l'éducation, le vivre ensemble, mais aussi la mobilité transfrontalière au sein de l'agglomération, la valorisation du patrimoine naturel (espaces naturels, cours d'eau, forêts...).

L'EPA continuera donc à apporter son expertise au GECT Alzette Belval et à participer activement aux réflexions que ce dernier anime, dans les domaines pertinents pour les projets d'aménagement portés par l'EPA : desserte en transports en commun et en voies cyclables des quartiers qu'il aménage, valorisation de la trame verte et bleue....

Enfin, l'EPA tirera partie de la zone fonctionnelle INTERREG que constitue le GECT Alzette Belval, en inscrivant certains de ses projets dans les stratégies et les financements qui y sont liés.

L'EPA continuera à apporter son expertise aux travaux menés par le GECT Alzette-Belval et à prendre part aux réflexions portant sur des projets ayant un impact sur ses opérations d'aménagement. L'EPA veillera à saisir les opportunités liées à la zone fonctionnelle INTERREG.

L'EPA poursuivra également le partenariat mis en place, avec les autorités luxembourgeoises, autour du crassier des Terres Rouges.

Accompagner l'attractivité du territoire par le développement d'une éco-agglomération transfrontalière

Production de logements

Un besoin important en logements, qui confirme les tendances observées à la création de l'OIN

Entre 2009 et 2020, la population de la CCPHVA est passée de 26 478 à 29 402⁶, soit 2924 habitants supplémentaires et une croissance annuelle de la population de près de 1% par an quand, à l'échelle régionale, cette croissance démographique était de 0,05% par an.

Cette croissance démographique est tirée par la croissance de l'emploi au Luxembourg, notamment de celui des frontaliers. Ainsi, entre 2001 et 2021, le constat est le suivant :

- + 200 000 emplois au Luxembourg (soit une augmentation de 75%) ;
- Un nombre de travailleurs frontaliers qui a plus que doublé, passant de 98 800 à 209 900 personnes, dont 47% venant de France, soit une croissance plus rapide que celle de l'emploi.

Au plan de la prospective, le scénario de référence du PDAT du Grand-Duché du Luxembourg fait état d'une probable poursuite de la croissance du nombre de frontaliers dans les années qui viennent, cette population pouvant représenter près de 380 000 personnes en 2050. Pour l'AGAPE, la barre des 150 000 frontaliers français pourrait être franchie en 2033, ce qui se traduirait alors, sur le territoire de la CCPHVA, qui compte actuellement de l'ordre de 9 190 frontaliers, par près de 50% de travailleurs frontaliers en plus en 2030.

Enfin, l'intense pression foncière sur le territoire luxembourgeois est à l'origine d'un flux migratoire croissant depuis le Luxembourg vers la Lorraine Nord. D'après l'AGAPE⁷, en 2018, près de 1500 personnes ont quitté le Luxembourg pour le Nord Lorrain, soit un flux qui a doublé en 5 ans. En 2018, ce flux représentait plus de 50% des nouveaux arrivants sur la CCPHVA.

La prospective réalisée en matière démographique tend à montrer une poursuite des tendances à l'œuvre depuis les deux dernières décennies, confortant l'estimation d'un besoin massif de logements neufs, similaire à celui estimé à la création de l'OIN.

⁶ AGAPE Lorraine Nord, Zoom sur... 2009-2020 Territoire de l'AGAPE : +7400 habitants en 10 ans, janvier 2023 - [202301_AGAPE_zoom_sur_pop_legales_2020.pdf \(agape-lorrainenord.eu\)](#)

⁷ AGAPE Lorraine Nord, InfoObservatoire n°49, octobre 2022 - [InfoObservatoire_49_migrations_residentielles_lux_synthese.pdf \(agape-lorrainenord.eu\)](#)

Une offre de logements neufs diversifiée et répondant aux besoins actuels et futurs

Au plan quantitatif

Entre 2017 et 2023, 312 logements neufs ont été livrés sur des fonciers cédés par l'EPA, dans le cadre de l'aménagement de Micheville⁸.

A fin 2023, les projets immobiliers en cours de développement sur des fonciers que l'EPA a cédé, ou pour lesquels une procédure de commercialisation a été engagée, représentent près de 1200 logements.

Ces 1200 logements, qui seront mis sur le marché entre 2025 et 2027 environ, se répartissent dans 3 sites (Micheville, Cantebonne et Rédange Coteau), qui pourraient comporter à terme près de 1800 logements.

D'une manière générale, l'ensemble des opérations d'aménagement figurant dans le présent PSO ont vocation à répondre au besoin important de logements sur le territoire de l'OIN.

Au plan qualitatif

Conformément à l'orientation qui prévaut depuis le démarrage de l'OIN, les premiers projets immobiliers développés sur des fonciers cédés par l'EPA s'inscrivent dans l'ambition d'une offre de logements diversifiée.

Ainsi, sur les 312 logements neufs livrés dans l'opération de Micheville, 235 sont des logements sociaux, dont 183 à destination des étudiants et des jeunes actifs, et 77 sont des logements en accession. En outre, sur les 1200 logements en développement, on compte à la fois des logements collectifs, des maisons individuelles, des logements locatifs (notamment sociaux et intermédiaires) et une résidence de type co-living, l'ensemble comportant des unités de taille diverses et permettant un parcours résidentiel.

En conformité avec le PLUI-H de la CCPHVA et en cohérence avec les développements en cours, l'EPA continuera de favoriser la production de logements collectifs, intermédiaires et individuels pour répondre aux besoins des différents profils de population susceptibles de rejoindre le territoire de l'OIN :

- Les jeunes (seuls ou en couple), par la construction de petits logements en collectif et en forme intermédiaire
- Les étudiants et les enseignants-chercheurs, par une offre résidentielle susceptible de convenir à ce segment de population nouvelle
- Les actifs transfrontaliers, mobiles et souvent en situation de transition professionnelle, par des logements principalement en location et de tailles variées

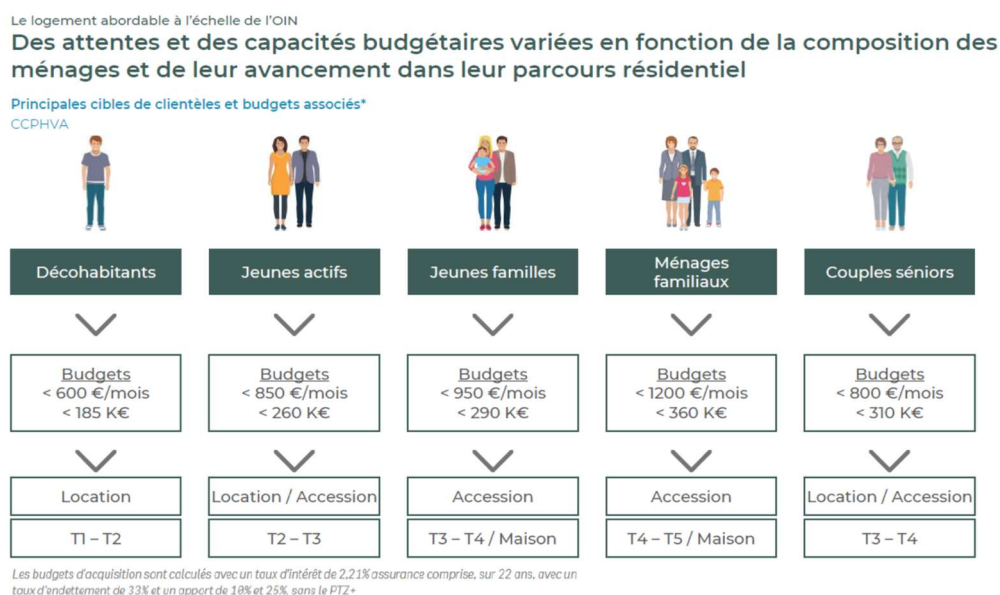
⁸ A titre de comparaison, sur la période de 2014 à 2020, le territoire de la CCPHVA a gagné 657⁸ logements, passant de 13 891 à 14 548 logements.

- Les familles avec enfants, par une offre de grands logements dont des maisons individuelles en accession / location situés à proximité d'équipements publics
- Les personnes âgées, par une offre de petits logements adaptés, en accession et location, bénéficiant d'une excellente desserte en commerces, services et transports
- Les populations précaires ou aux revenus modestes.

Globalement, les opérations d'aménagement comporteront au minimum 25% de logements sociaux, dont une partie en accession.

De plus, la maîtrise des prix de sortie des logements et celle des loyers constitue un objectif, afin de permettre à tous d'habiter les quartiers nouvellement créés ou réaménagés.

Enfin, pour conforter l'adéquation des logements produits aux besoins du territoire, les choix portant sur la typologie des logements et sur les cibles visées, en amont du lancement des procédures de commercialisation des fonciers, devront continuer à être concertés avec les élus des communes et de l'intercommunalité.



Réhabilitations

Le parc de logement existants se caractérise pour partie par sa vétusté, et souvent une inadaptation aux besoins et normes actuels, notamment dans les nombreuses cités sidérurgiques et minières.

Pour autant, en raison de la forte tension immobilière observée depuis plusieurs années sur le secteur, en particulier sur le segment des logements individuels, ces logements ne se trouvent pas exclus du marché immobilier et nombre d'entre eux sont acquis puis réhabilités.

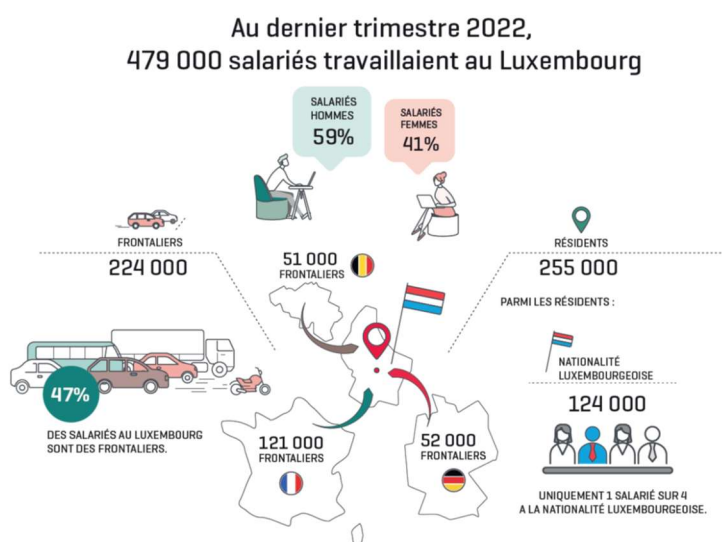
Dans ce contexte, après avoir transformé des logements obsolètes en 8 logements de qualité, loués à des loyers intermédiaires et sociaux, l'EPA poursuivra la réhabilitation de l'îlot Saint Félix, dans la cité Micheville à Villerupt, en vue de produire 10 logements locatifs intermédiaires.

De plus, afin de renforcer la couture entre quartiers existants et quartiers neufs développés par l'EPA, l'EPA pourra proposer aux collectivités concernées de mener, dans un cadre partenarial, des études d'ingénierie urbaine portant sur l'espace qui opère cette couture, comme cela a été fait à Villerupt dans le secteur connectant le tissu urbain existant au nouveau quartier en cours d'aménagement dans le cadre de la ZAC de Micheville 1.

Production immobilière à destination des activités économiques

Une offre à développer

D'après le STATEC, le Grand-Duché de Luxembourg comptait 479 000 emplois ⁹ en fin 2022, avec des perspectives de croissance importantes.



Les activités financières et d'assurance, la construction, et le commerce, réparation d'automobiles sont les branches de l'économie luxembourgeoise employant le plus grand nombre de salariés¹⁰.

En 2023, le Luxembourg compte 4 445 000 m² de bureaux, dont les ¾ sont situés à Luxembourg Ville et sa périphérie immédiate.

Avec environ 300 000 m² de bureaux, le quartier de Belval est le plus important des quartiers d'affaires hors Luxembourg-Ville.

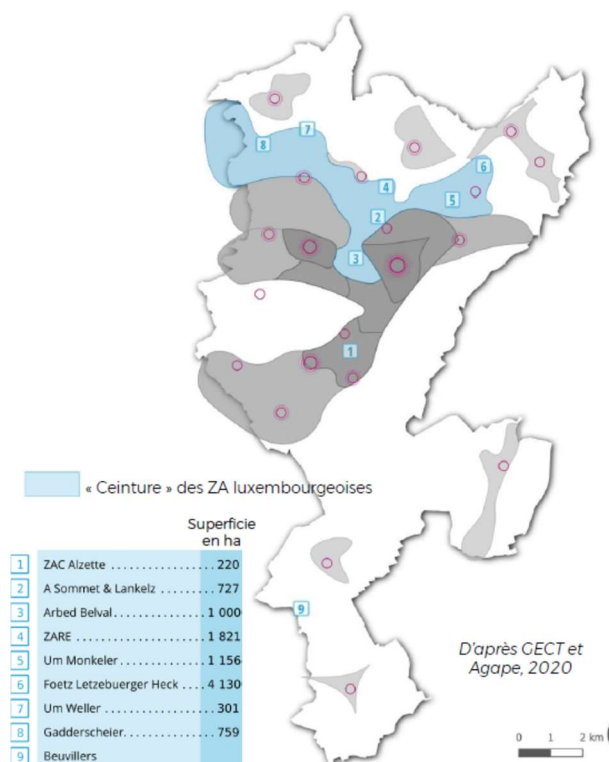
Sur les 25 000 emplois prévus à terme à Belval, 12 300 sont déjà présents au quotidien sur le site, sans compter les 6 700 étudiants et lycées. Belval compte environ 270 entreprises, commerces et institutions publiques.

Du point de vue des commerces et services, Belval est également un pôle significatif avec 72 000 m² de commerces, restaurants, bar et services.

⁹ Source : STATEC, Panorama sur le monde du travail au Luxembourg à l'occasion du 1^{er} mai – mai 2023

¹⁰ Source : STATEC, Portrait chiffré des entreprises au Luxembourg, édition 2023.

Le sud Luxembourg compte également des zones d'activités industrielles d'ampleur, porteuses de près de 10 000 emplois, et 100 ha de disponibilités.



Le territoire de la CCPHVA est voisin d'un pays à l'économie dynamique, présentant une offre immobilière importante et variée, en particulier pour les activités tertiaires.

En 2020, la CCPHVA comptait 3517 emplois, pour 12 101 actifs ayant un emploi, soit un indice de concentration de l'emploi de 29%¹¹, l'EPCI comptant plus de 9000¹² travailleurs frontaliers. Les principaux secteurs d'emplois sont l'administration publique, pour environ 1/3 des actifs, et le commerce pour environ la moitié. L'artisanat et de l'industrie, dont les effectifs en nombre d'entreprises et en nombre d'emplois décroissent régulièrement depuis 10 ans sont peu présents sur le territoire.

Dans ce contexte, l'offre de locaux d'activité est globalement peu développée sur le territoire de la CCPHVA.

¹¹ Source : INSEE - [Dossier complet – Intercommunalité-Métropole de CC du Pays Haut Val d'Alzette \(245701404\)](#)
| Insee

¹² Source : AGAPE - [202205_AGAPE_zoom_sur_frontaliers_2040.pdf](#) ([agape-lorrainnord.eu](#))

Développer l'offre immobilière d'activité

Dans ce contexte, l'EPA a mis en place une démarche consistant en :

- La mise à jour régulière des besoins et du potentiel de développement économique au niveau du territoire ou/et au niveau des lots à bâtir ;
- L'identification, sur cette base, d'options réalistes quant aux caractéristiques du foncier et/ou de l'immobilier à produire dans les opérations d'aménagement en cours ;
- La mise au point d'une stratégie de commercialisation adéquate du foncier à destination d'activités économiques.

Dans ce cadre, le pôle commercial de Micheville a fait l'objet d'une étude de programmation en amont de l'appel à projets, visant à en estimer le potentiel de développement, en complément de l'offre déjà présente sur le territoire.

A titre d'exemples également, un appel à projets promoteurs, lancé en 2020, a tiré parti d'une étude de potentiel de développement d'une offre hôtelière, et d'une étude de faisabilité et de montage économique d'un centre d'affaires de type « tiers-lieux », incluant la location de bureaux et de coworking.

Enfin, l'étude de potentiel de développement économique menée en 2016 puis mise à jour en 2021 a permis d'actualiser et de confirmer la pertinence d'une offre de locaux à destination des artisans et des PME/PMI qui pourrait trouver une réponse concrète à venir sur le site de Micheville.

Avec cette approche, 16 000 m² de SDP de locaux d'activités économiques (commerces, services, tertiaires) sont en cours de développement. Ils visent notamment à donner un caractère de mixité fonctionnelle aux quartiers aménagés par l'EPA, par des rez-de-chaussée actifs entre autres, dans une ambition d'aménagement durable.

Locaux d'activité en cours de développement sur l'OIN :

- Commerces et services : environ 12 700 m²
 - o Dont 700 à Cantebonne
 - o Dont 12 000 à Micheville
- Tertiaire : environ 3800 m² à Micheville

Dans les 5 ans qui viennent, cette démarche sera notamment mise en œuvre, dans des contextes très différents : à Micheville, sur le quartier de la Nock à Rédange, et sur celui de Cantebonne à Villerupt.

L'EPA continuera à développer l'offre d'immobilier actif dans ses opérations d'aménagement. Il s'appuiera pour cela sur des études permettant de s'assurer de la faisabilité des différents projets. Il associera les acteurs locaux (collectivités, associations des commerçants...) à ses réflexions.

Depuis 2018, l'EPA Alzette-Belval met en œuvre différentes actions complémentaires en faveur de l'insertion, dans des emplois durables, de personnes initialement éloignées de l'emploi.

En premier lieu, l'EPA intègre des clauses d'insertion sociale dans ses marchés de travaux.

Bilan des heures d'insertion sur les marchés de travaux de l'EPA (2018-2021)

- 2290 heures d'insertion
- 35 bénéficiaires dont 4 personnes du territoire de la CCPhVA. Parmi ceux-ci :
 - 10 allocataires du RSA – 29 %
 - 18 demandeurs d'emploi de longue durée -51%
 - 2 jeunes de moins de 26 ans – 6%
 - 5 personnes ayant la reconnaissance de travailleur handicapé – 14%

Bilan : 10 personnes sont sorties en emploi durable (CDI, CDD de plus de 6 mois, et alternance)

Pour aller plus loin, l'EPA encourage les promoteurs et bailleurs intervenant dans le cadre de l'OIN à intégrer de telles clauses dans leurs propres marchés. Ces engagements sont alors formalisés dans les actes de ventes conclus par l'EPA.

Enfin, depuis 2021, l'EPA est signataire de la charte Economie Circulaire et inclusive sur le territoire de l'OIN, au côté de l'Etat, la Région Grand-Est, le Conseil départemental de Moselle, le Conseil départemental de Meurthe-et-Moselle, la CCPhVA, la CCI de Moselle, l'ACACIAM en Meurthe-et-Moselle, les Fédérations du BTP de Moselle et de Meurthe-et-Moselle, les CAPEB de Moselle et de Meurthe-et-Moselle, le groupe Valo', Envirobat Grand-Est et de différents bailleurs et promoteurs.

Les signataires de la Charte Economie Circulaire et Inclusive, se coordonnent dans la mise en œuvre des heures d'insertion, en assurent le suivi, et encouragent le développement d'une offre locale de logistique de chantier, de tri, de valorisation et de réemploi des déchets de chantier.

L'EPA poursuivra ses actions en faveur de l'insertion.

Être le démonstrateur d'un aménagement sobre et innovant

L'EPA est le vecteur de politiques publiques visant un aménagement durable, sobre et résilient et fondé sur l'innovation et la concertation.

Un aménagement sobre

Aménager en priorité les terrains déjà artificialisés

La loi dite Climat et résilience du 21 août 2021 a introduit un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à atteindre à l'horizon de 2050 selon une trajectoire définie dans les documents d'urbanisme locaux et mettant en œuvre réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et réduction de l'artificialisation des sols.

Ainsi, la modification du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Grand Est est en cours pour prendre notamment en compte cet objectif.

Dans ce contexte, l'enjeu pour l'EPA est de combiner les objectifs de production de logements et la recherche d'une optimisation foncière permettant de limiter au maximum l'artificialisation des sols.

L'EPA s'inscrita donc dans la trajectoire vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et autant que possible, en anticipera les objectifs.

De fait, depuis sa création, l'EPA Alzette Belval a priorisé et accentué son intervention sur les friches industrielles.

	PSO 2014	PSO 2019	PSO 2023
Surface renouvellement /densification	107 ha	156 ha	155 ha
Surface naturelle ou agricole	110 ha	90 ha	37 ha
Surface totale	217 ha	246 ha	192 ha
Part des surfaces en renouvellement/densification	49,3 %	63,4 %	81 %

Dans le cadre du présent PSO, cette tendance est confortée, avec plus de 80% des logements à produire sur des surfaces déjà artificialisées.

En outre, le principal site en ENAF susceptible d'être aménagé à l'avenir (cf. PPA), celui des Portes de Belval, fait l'objet d'études permettant de repérer les enjeux environnementaux, d'apprécier la faisabilité du projet et, le cas échéant, d'en adapter ou d'en modifier le périmètre.

L'EPA continuera à aménager en priorité des fonciers déjà artificialisés, et, pour les autres, ajustera son intervention aux enjeux, notamment environnementaux.

Viser une densité optimale

Dans un contexte urbain en constante évolution, chaque opération d'aménagement pilotée par l'EPA doit proposer une densité optimale, susceptible d'accroître l'intensité urbaine du nouveau quartier et de ses environs et de contribuer à répondre aux besoins du territoire, tant en termes de nombre de logements que d'aménités urbaines ou de construction dédiées à une fonction autre que résidentielle.

A titre d'exemple, on peut citer :

- L'Ecoquartier que constitue la ZAC de Micheville 1, qui propose une forte intensité urbaine, caractérisée par une mixité fonctionnelle importante (services, équipements publics, activités économiques, commerces, logements...), l'accès aux transports collectifs et aux modes doux, une densité de logements relativement importante, tout en offrant un quartier intégré dans un paysage de qualité, marqué par l'immédiate proximité d'un espace naturel.
- L'Ecoquartier que constitue la ZAC de Cantebonne, quartier résidentiel qui propose des formes urbaines permettant d'aller au-delà des densités observées dans le territoire pour ce type de quartier et, ainsi, rend possible des aménités urbaines intéressantes (espaces publics, commerces...).

Afin de répondre à ses objectifs de production de logement tout en inscrivant son action dans la perspective du ZAN, l'EPA mènera une réflexion sur la densité des écoquartiers qu'il développe. Il visera une densité optimale, permettant de conjuguer sobriété foncière et qualité de vie.

Un aménagement résilient et adapté au changement climatique

La réduction des émissions de gaz à effet de serre et l'adaptation au changement climatique sont deux enjeux majeurs dans l'aménagement durable.

Au cœur de politiques publiques européennes et nationales, ils constituent également un fil conducteur dans le projet de SRADDET Grand Est.

En particulier, en ce qui concerne l'adaptation, les principaux enjeux auxquels le territoire régional, dont l'OIN, sera confronté dans les prochaines années sont **le manque d'eau, associé à des vagues de chaleur de plus en plus longues et intenses**¹³. On estime par exemple que sur la période 2041-2070, la région connaîtrait en moyenne 52 journées estivales par an, contre 31 sur la période 1976-2005. Les vagues de chaleur représenteraient environ 32 jours dans l'année, contre 10 par le passé.

Dans ce contexte, **l'atténuation**, pour réduire les causes du changement climatique, et **l'adaptation**, pour en réduire les conséquences négatives, sont deux leviers à considérer dans la conception et la construction des espaces publics et des bâtiments qui composent les écoquartiers.

¹³ Etude de vulnérabilité du Grand Est au changement climatique, présentée au Conseil Régional et au CESER le 14 avril 2023.

A ce titre, l'EPA a engagé depuis plusieurs années une démarche visant à prendre en compte, dès la phase de conception des projets d'aménagement, les enjeux liés au changement climatique et à la mobilisation des deux leviers que sont l'adaptation et l'atténuation.

Ainsi, depuis 2020, l'EPA a mis en place une démarche de performance environnementale et de qualité portant à la fois sur les projets urbains et sur les projets immobiliers.

Cette démarche met en œuvre plusieurs instruments :

- Des **objectifs de performance environnementale**, portant sur l'économie circulaire (réemploi des terres, valorisation des déchets de chantier), l'éco-conception et la sobriété en énergie et en carbone, la biodiversité et la lutte contre l'artificialisation. Ces objectifs font l'objet d'un suivi et d'une mise à jour.
- Des **prescriptions applicables aux projets immobiliers** développés sur des fonciers commercialisés par l'EPA, qui couvrent cinq axes (biodiversité et paysage, qualité architecturale et pérennité du bâti, valeur d'usage et confort, vivre ensemble et inclusion, conception bioclimatique et performance environnementale) et qui visent à concevoir des bâtiments à haute performance environnementale agréables à habiter. Signataire du Pacte Bois Biosourcés Grand Est, l'EPA promeut l'utilisation des matériaux biosourcés dans la construction.
- Un **référentiel** précisant le contenu qu'entend donner l'établissement à chacun des 20 engagements de la démarche **EcoQuartier** dans la conception puis la réalisation des opérations d'aménagement qu'il pilote.

Dans le cadre de cette démarche, l'accent est notamment mis sur la renaturation, la désartificialisation et **l'atténuation du phénomène d'ilots de chaleur urbain**, liés aux effets des vagues de chaleur, par des mesures relatives à la conception des espaces publics (végétalisation de l'espace public et présence de la nature en ville, réflectivité des sols, optimisation des ombrages et de la ventilation...) et à celle du confort d'été des bâtiments (orientation, isolation, conception bio-climatique...).

Il est également mis sur la **sobriété énergétique et sur la production et l'utilisation des énergies renouvelables (ENR)**. A titre d'exemple, dès 2017, les premiers bâtiments construits dans le cadre de l'opération de Micheville intègrent la production d'ENR et, pour l'un entre eux, un système de récupération de chaleur sur les eaux grises. Pour deux d'entre eux, correspondant à 131 logements, le label BEPOS Effinergie a été atteint. Les développements immobiliers en cours comprennent des

Exemple de la réhabilitation du Laboratoire

Réhabilité en 2019, le bâtiment Le Laboratoire, siège de l'EPA et de la CCPHVA, comporte 740 m² de panneaux photovoltaïques.



installations de chauffage par la biomasse, pour nombre d'entre eux. En outre, lorsque c'est pertinent, des études sont menées à l'échelle du quartier en vue de favoriser la production d'ENR.

La démarche de performance environnementale mise en place par l'EPA a vocation à être poursuivie et complétée, notamment en prenant en compte les enjeux liés à la consommation d'eau et à la réutilisation des eaux usées, au-delà des mesures de gestion intégrée des eaux pluviales mises en œuvre par l'EPA dans ses aménagements dès que cela est possible.

Des opérations innovantes

Un aménagement démonstrateur de la ville de demain

Depuis sa création, l'EPA Alzette-Belval porte l'ambition d'un aménagement innovant, démonstrateur de la ville de demain.

A ce titre, l'opération d'aménagement du site de Micheville a bénéficié dès 2013 du soutien du Programme d'Investissement d'Avenir (PIA) « Ville de Demain », qui a permis de financer des réalisations telles que la réhabilitation du bâtiment du Laboratoire (siège de l'EPA Alzette-Belval et de la communauté de communes du Pays Haut Val d'Alzette) ou la réalisation d'un îlot à haute performance énergétique.

Plus récemment, l'opération d'aménagement Micheville a été sélectionnée dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt « Démonstrateurs de la Ville Durable » lancé en 2021 par la Banque des Territoires – Groupe Caisse des Dépôts dans le cadre du dispositif France 2030 et du 4^{ème} Programme d'investissements d'avenir.

Durant une phase d'études et d'expérimentation qui a commencé en 2022 et doit s'achever en 2025, plusieurs axes de travail sont en œuvre, notamment :

- Celui de la réactivation biologique du sol de cet ancien site sidérurgique, dans le but d'une part d'assainir la terre en vue de la réutiliser et d'autre part de faire pousser des végétaux susceptibles d'être plantés ultérieurement dans les espaces publics (pépinière) ;
- Celui du traitement par des solutions naturelles (végétaux...) des eaux pluviales de ruissellement avant qu'elles ne rejoignent la rivière Alzette, qui longe le futur quartier de Micheville.

L'EPA poursuivra les démarches d'innovation engagées pour la mise en œuvre d'un aménagement durable et démonstrateur de la ville de demain. Il mènera à son terme le projet de démonstrateur de la ville durable.

L'engagement dans la démarche nationale « Ecoquartier »

Déployée au plan national, la démarche Écoquartier offre un cadre méthodologique pour concevoir, construire et gérer des villes et territoires qui répondent aux principes du développement durable de l'Agenda 2030.

Un écoquartier a vocation à intégrer l'ensemble des enjeux de l'aménagement durable et doit offrir à ses habitants la possibilité d'un mode de vie répondant aux grands enjeux du climat, de la biodiversité et du vivre ensemble, en s'appuyant sur les ressources locales.

La démarche Ecoquartier constitue le cadre mis en œuvre par l'EPA pour quatre des opérations d'aménagement à l'étude ou en phase de travaux, notamment celles de la ZAC de Cantebonne et de la ZAC de Micheville 1.

A cette fin, l'EPA s'est doté d'un référentiel d'aménagement durable ad hoc (cf. supra) et a recours à des prestataires susceptibles de le guider dans les choix à effectuer en vue d'obtenir le label Ecoquartier.

L'EPA continuera à viser l'obtention du label Ecoquartier, chaque fois que cela est pertinent.

Développer de nouveaux usages

L'aménagement de nouveaux quartiers offre un contexte favorable pour de nouvelles activités et de nouveaux usages qui peuvent par exemple contribuer au développement économique du territoire ou à son adaptation au changement climatique.

Dans une démarche d'urbanisme transitoire, la mise à disposition d'espaces, dans l'attente de leur aménagement futur, peut en favoriser l'émergence.

L'EPA visera ce type d'expérimentation, en fonction des opportunités qui pourraient se présenter lors de la réalisation des opérations d'aménagement, notamment dans celle de Micheville.

En outre, le développement de nouveaux usages pourra être recherché en lien avec la démarche de Smart City impulsée par la Communauté de Communes du Pays-Haut Val d'Alzette.

Du reste, de premières expérimentations ont été menées en la matière à l'occasion de l'aménagement, par l'EPA, d'une liaison piéton-cycle entre Micheville, en France, et Belval au Luxembourg : mise en place d'un « banc connecté », permettant de charger téléphone et vélo électrique grâce à l'énergie solaire, d'un éclairage public s'allumant au passage des usagers pour s'éteindre immédiatement après, permettant à la fois des économies et un plus grand respect de la biodiversité nocturne sans pour autant remettre en cause le confort des usagers.

L'EPA saisira les opportunités de la démarche de Smart City dans un double objectif de service à la population et d'économie.

Enfin, la crise sanitaire, le changement climatique, le vieillissement de la population, la diffusion de nouveaux modes d'habiter (colocations, familles mono-parentales...) amènent à s'interroger sur la conception des bâtiments et en particulier à imaginer des logements évolutifs et modulables, adaptés au télétravail... Les appels à projets lancés par l'EPA dans le cadre de ses cessions de terrain permettent d'encourager les promoteurs et bailleurs sociaux à s'engager dans ce type de projets innovants.

A titre d'exemple, le projet résidentiel du « hub des mobilités » de Micheville, qui fait partie des lauréats de l'Appel à Manifestation d'Intérêt « Engagés pour la qualité du logement de demain » lancé en 2021 par le Ministère de la Culture et le Ministère chargé du logement, réunit trois programmations complémentaires : deux programmes d'habitation, 58 logements familiaux et 108 logements partagés en co-living, et un programme constitué d'un socle d'espaces de services partagés. A l'échelle des logements, plusieurs dispositifs seront proposés aux habitants, dont des cloisons modulables

permettant d'adapter les usages des pièces au fur et à mesure de la journée, et des pièces satellites pour adapter le logement aux changements familiaux. A l'échelle des immeubles, cela se traduit par de nombreux espaces communs mutualisables répartis dans l'ensemble des bâtiments, comme des ateliers vélo partagés, des jardins partagés, des terrasses communes...

L'EPA encouragera le développement de nouveaux usages du bâtiment dans le cadre de la commercialisation des fonciers qu'il aménage.

Un aménagement facteur de qualité de vie, intégrant les richesses patrimoniales ou naturelles du territoire

Les opérations d'aménagement portées par l'EPA sont à la fois étroitement imbriquées dans le tissu urbain et harmonieusement insérées dans des paysages remarquables, dans une volonté de préservation des paysages et de qualité de vie pour les habitants.

Le site de Micheville, par exemple, en est emblématique, par sa proximité d'un espace naturel sensible offrant un environnement paysager de qualité, par l'Alzette qui s'écoule le long du futur quartier et par la continuité urbaine avec le centre-ville de la commune de Villerupt. Chacune de ces trois dimensions est prise en compte dans l'aménagement de ce site :

- Par la mise en place d'un aménagement paysager et de corridor de biodiversité faisant le lien avec l'espace naturel sensible ;
- Par des études portant à la fois sur l'aménagement des berges de l'Alzette et sur son éventuelle renaturation, dans un dispositif partenarial associant notamment les communes concernées et la CCPHVA ;
- Par des études portant sur la couture urbaine entre tissu urbain existant et quartier nouveau, en partenariat avec la commune de Villerupt notamment.

La ZAC de Cantebonne pourrait également être citée à ce titre. En effet, la création d'un espace public à l'interface entre le futur quartier et les terrains agricoles permet de gérer enjeux liés à la proximité entre exploitation agricole et espaces publics et constructions tout en offrant un espace de qualité pour les habitants.

L'insertion harmonieuse dans le paysage et dans le tissu urbain existant constitue un objectif pour les projets d'aménagement de l'EPA.

Afin d'en anticiper la gestion par les collectivités, celles-ci sont associées à la conception des espaces publics, en amont et accompagnées dans la mise en place des modes de gestion.



L'EPA continuera de veiller à l'insertion urbaine et paysagère des écoquartiers qu'il développe.

Un aménagement concerté

La concertation

Pour chacune de ses opérations d'aménagement, l'EPA mène des actions de concertation. Celles-ci permettent d'enrichir un diagnostic préalable de qualité, une identification pertinente des enjeux et des attentes des parties prenantes.

A titre d'exemple, la concertation mise en œuvre pour élaborer le plan-guide du futur Ecoquartier de la Nock à Rédange a associé les élus communaux, des associations ainsi que des habitants. Un podcast a été réalisé avec les verbatim des habitants. De nombreux ateliers dont un diagnostic en marchant ont alimenté la réflexion de l'équipe de conception. Ainsi par exemple, les concepteurs ont accordé une importance particulière aux hauteurs des bâtiments et à la préservation des vues, conformément à la demande des élus et des habitants qui ont participé aux concertations.

Cette concertation n'est pas réservée à la phase de conception d'ensemble d'un quartier ou d'une opération d'aménagement, mais se prolonge au fur et à mesure de sa réalisation.

Ainsi, dans le cadre de l'aménagement de Micheville et Cantebonne, et en lien étroit avec la CCPHVA, des réunions d'échange sont régulièrement organisées avec les associations de commerçants. Celles-ci sont informées des projets immobiliers en cours et consultées quant à la programmation commerciale.

L'EPA continuera à associer les élus, les habitants, les associations et l'ensemble des parties prenantes aux phases clés de la conception et du développement des écoquartiers.

Communication

L'activité opérationnelle de l'EPA sur le territoire devient beaucoup plus visible pour les habitants, avec notamment l'avancement des chantiers d'aménagement et de construction. La communication de l'établissement doit s'adapter à ce nouveau contexte.

Ainsi, depuis 2021, l'EPA met en œuvre une stratégie de communication fondée sur la pédagogie et la transparence, afin de favoriser l'adhésion des parties prenantes aux projets, ainsi que sur le développement de la notoriété des projets auprès des investisseurs et des professionnels de l'aménagement et de la promotion.

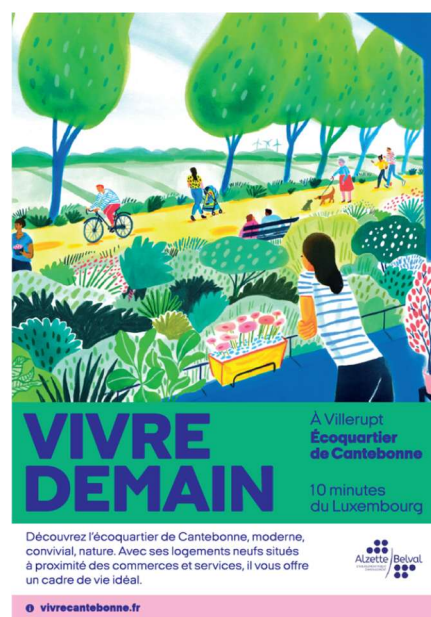
Dans ce cadre, un premier rapport d'activité a été publié en 2023.



Des panneaux à destination du grand public ont été installés sur le site de Micheville, sur le parvis de l'Arche. Ils offrent des éléments explicatifs au sujet de l'histoire du site et du projet d'aménagement en cours de réalisation. A la demande des élus, ils ont été déclinés en flyers et affiches pour être distribués dans les mairies.

Enfin, l'Ecoquartier de Cantebonne fait lui aussi l'objet d'une communication visant à mieux le faire connaître, notamment par un site internet dédié à l'opération.

L'EPA poursuivra ces démarches de communication à destination du grand public.



PARTIE II – PROGRAMME PREVISIONNEL D'AMENAGEMENT

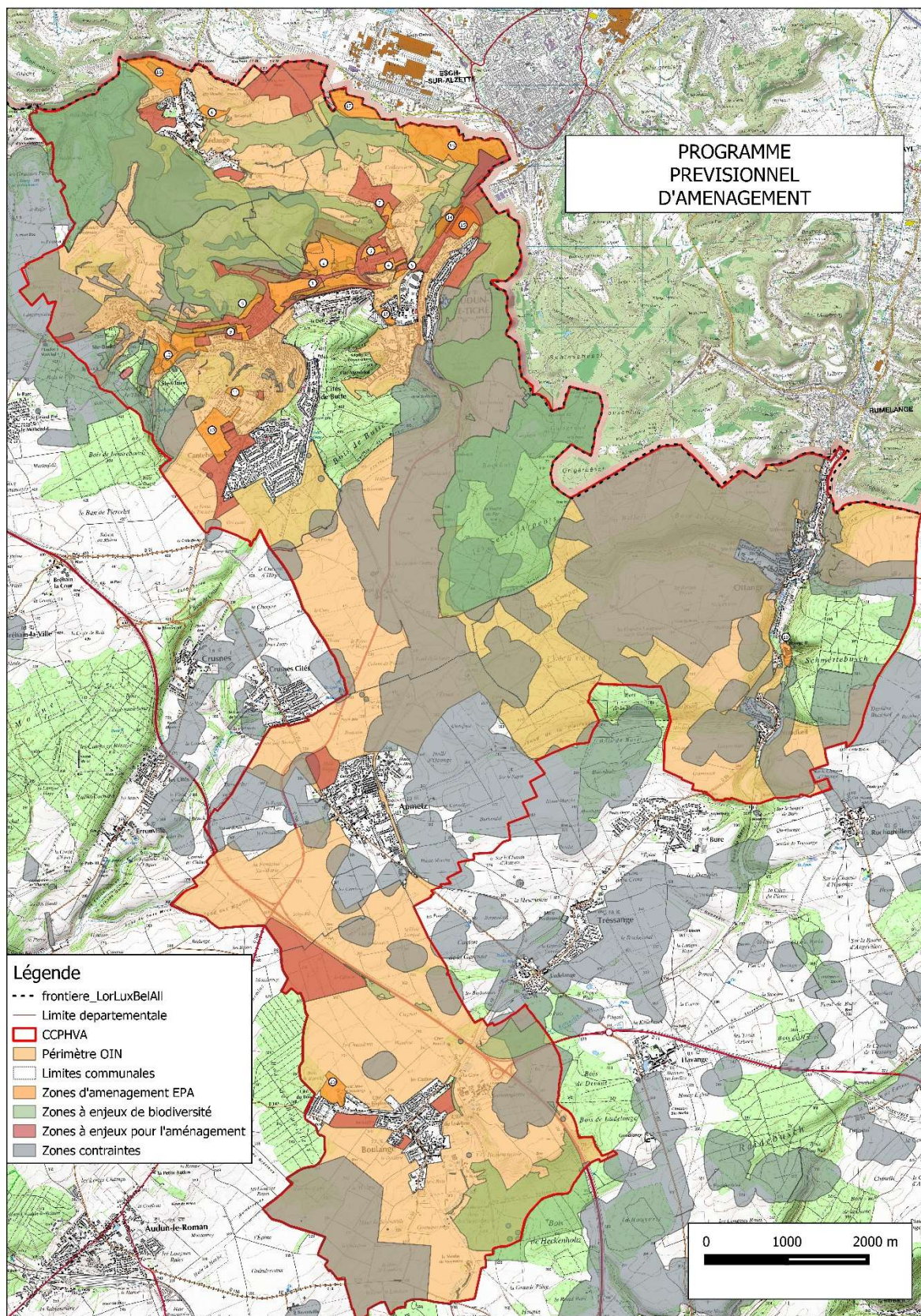
Introduction

Le Programme Prévisionnel d'Aménagement (PPA) planifie à moyen terme les actions, opérations et projets à réaliser, avec leur localisation sous forme de zones d'aménagement.

Il établit les liens entre chacune des opérations et les orientations stratégiques du PSO.

Il donne des indications qualitatives et quantitatives sur la programmation urbaine envisagée, en l'état des réflexions, dans chaque zone ainsi que sur la temporalité, ces éléments prévisionnels étant susceptibles d'évoluer d'autant plus significativement que l'avancement opérationnel n'est pas élevé.

Enfin, à partir d'hypothèses, il présente les perspectives financières dans lesquelles s'inscrivent, dans leur ensemble, l'aménagement des différentes zones.



Urbaniser en priorité les friches industrielles et minières pour préserver les espaces agricoles et naturels

Déclinant l'ambition nationale visant le Zéro Artificialisation Net (ZAN) et la sobriété foncière¹⁴, la présente révision du PPA s'inscrit dans une dynamique de sobriété foncière déjà engagée dans le PSO 2014 et amplifiée lors de sa première révision en 2019.

Celle-ci consiste à intervenir en priorité sur les friches industrielles et les dents creuses, y compris en renaturant des sols artificialisés par le passé.

Une action en priorité sur les friches¹⁵

Par rapport à la version précédent du PPA :

- ✓ 7 zones d'aménagement portant sur près de 65,2 ha, dont 64,45 ha de terres agricoles ou naturelles, prévues dans le PPA de 2019, ne figurent plus dans le présent PPA :
 - La zone n°24, Boulange centre : 1,85 hectares de terres naturelles ;
 - La zone n°22, Boulange sapins : 12,96 hectares de terres agricoles ;
 - La zone n°27, Rédange étang : 2,86 ha ;
 - La zone n°6, Russange Kessfeld : 4,17 ha ;
 - La zone n°14, Thil source : 2,01 ha ;
 - La zone n°12, Garages : 0,75 ha ;
 - La zone n°19, Portes de Belval Ouest : 40,6 ha.
- ✓ Une nouvelle zone d'aménagement, participant à la densification et au renouvellement urbain et comprenant un ancien crassier, a été ajoutée :
 - La zone n°12, Thil-Villerupt Crassiers Sainte-Claire et Aubrives : 16 ha.

Le PPA mis à jour prévoit des interventions dans un périmètre comprenant 192 hectares de terrain, dont 81 % comprennent des friches.

	PSO 2014	PSO 2019	PSO 2025
Surface totale des zones aménagées	217 ha	246 ha	192 ha
Dont friches	107 ha	156 ha	155 ha
Part des friches	49 %	63 %	81 %

Une intervention très limitée sur les espaces naturels, agricoles et forestiers

Les seules zones d'extension urbaine restant inscrites dans le PPA mis à jour sont :

- ✓ Des zones dont l'aménagement est déjà engagé :
 - La zone n°10 (Villerupt - Cantebonne) ;
 - La zone n°6 (Rédange - Coteau).
- ✓ La zone n° 17 (Russange - Portes de Belval Est), qui a vocation à n'être que très partiellement urbanisée.

¹⁴ Ambition fixée par la loi dite « Climat et Résilience » du 21 août 2021

¹⁵ Le Décret n° 2023-1259 du 26 décembre 2023 précise les modalités d'application de la définition de la friche dans le code de l'urbanisme

Une intervention différenciée en fonction des enjeux d'aménagement

L'intervention de l'EPA dans l'acquisition et l'aménagement de fonciers relativement petits, bien intégrés au tissu urbain, peu complexes en matière d'aménagement urbain et qui peuvent contribuer à répondre aux besoins immobiliers du territoire de l'OIN, peut ne pas toujours s'avérer nécessaire ou opportune.

C'est notamment le cas lorsqu'un opérateur privé a la capacité d'acquérir ces fonciers sans intervention préalable d'un aménageur public et d'y développer des projets immobiliers répondant aux besoins du territoire et présentant des caractéristiques de densité et de qualité cohérentes avec les projets immobiliers développés dans le cadre des opérations d'aménagement de l'EPA.

L'EPA peut ainsi consacrer ses ressources à des opérations d'aménagement plus complexes, dans lesquelles l'intervention d'un aménageur public est une condition nécessaire de la faisabilité.

Les sites qui pourraient être concernés sont notamment les suivants¹⁶ :

- La zone n°7, Russange Centre, à Russange ;
- La zone n°9, Aubrives, à Villerupt ;
- La zone n°11, Lycée, à Villerupt ;
- La zone n°13, Friches Aldi, à Audun-le-Tiche ;
- La zone n°19, Profil Est, à Ottange.

Ces sites représentent un potentiel de développement d'environ 530 logements, soit, en moyenne, environ 100 logements par site.

Dans l'hypothèse où l'EPA n'acquiert pas le foncier, il devra néanmoins être étroitement associé au développement immobilier et, en lien avec la commune, l'intercommunalité et les services de l'Etat, il s'assurera que :

- Les projets immobiliers développés sur ces sites correspondent aux ambitions programmatiques énoncées dans le présent PPA ;
- Les qualités architecturales et la performance environnementale des projets immobiliers est cohérente avec celle développée sur les autres zones du PPA. Cela pourra en particulier se traduire par le respect des documents cadres de l'EPA en la matière (socle de qualité architecturale et environnementale pour des bâtiments durables) et par la certification NF HQE territorialisée ;
- L'opérateur privé ne constitue pas une réserve foncière dans une finalité spéculative.

¹⁶ D'autres sites parmi les moins prioritaires pourraient également être concernés, le cas échéant.

Mobilisation du foncier : Une stratégie partagée et une collaboration étroite avec l'Etablissement Public Foncier de Grand Est

Propriétaire du foncier du site de Micheville depuis le tout début des années 1990, l'EPFGE accompagne depuis sa création l'EPA Alzette-Belval par la réalisation d'opérations foncières, d'études et de travaux de pré-aménagement, nécessaires aux projets identifiés dans son PPA.

Une convention-cadre territoriale, pluriannuelle, formalise ce partenariat entre les deux établissements et assure l'intégration de leurs priorités respectives dans un cadre d'intervention global.

Ainsi, la convention-cadre territoriale 2020-2024 met-elle tout particulièrement la priorité sur les objectifs de zéro-artificialisation nette, de recyclage foncier des friches et de rénovation urbaine. Dans la continuité de la convention-cadre territoriale précédente, elle réaffirme les modalités d'accompagnement par l'EPFGE, soit au titre des opérations foncières, soit au titre des opérations de reconversion.

Outre la cession progressive à l'euro symbolique par l'EPFGE de plus de 336 ha valorisés à 6,8 M€, on notera qu'au 1^{er} janvier 2024 :

- 17 conventions foncières opérationnelles ont été conclues entre les deux établissements, représentant pour l'EPFGE des dépenses réalisées à hauteur de 13,3 M€ HT et une valeur de stock résiduelle de 6,6 M€ HT.
- 18 conventions opérationnelles en reconversion ont été conclues entre les deux établissements, représentant pour l'EPFGE un engagement financier de 25,1 M€ TTC et des dépenses de 24,6 M€ TTC supportés à plus de 97% par l'EPFGE.

En mobilisant en fonction des différentes conventions l'ensemble de ses compétences en maîtrise foncière, en gestion intercalaire et en maîtrise d'ouvrage de préparation des sols, l'EPFGE contribue à la mise en œuvre des opérations d'aménagement en cours, notamment celle de Micheville, ainsi qu'à l'intervention en réhabilitation de cités minières.

De plus, l'EPFGE a accepté d'être à nouveau titulaire du droit de préemption dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Différé du Bassin de l'Alzette, qui comprend des fonciers susceptibles d'être mobilisés dans le cadre de la mise en œuvre du présent PPA.

Enfin, pour tenir compte du présent PPA, une nouvelle convention-cadre territoriale sera à envisager.

Une ambition élevée de qualité pour des quartiers durables, résilients et respectueux de la biodiversité

L'ambition de l'EPA est la réalisation de quartiers bas-carbone, adaptés au changement climatique et contribuant à préserver, voire à développer, la biodiversité. A cette fin, plusieurs leviers sont mis en œuvre dans chacun des sites aménagés, en fonction des enjeux qu'il présente.

La démarche EcoQuartier

Les opérations d'aménagement menées par l'EPA ont vocation à s'inscrire dans la démarche EcoQuartier¹⁷, lorsque c'est pertinent.

A ce stade, les zones inscrites dans cette démarche de labellisation sont les suivantes :

- Les zones 1 et 2 (Audun – Russange – Villerupt - Micheville) ;
- La zone 10 (Villerupt - Cantebonne) ;
- La zone 16 (Rédange – Crassier) ;
- La zone 6 (Rédange – Coteau), aménagé par un promoteur sélectionné par l'EPA dans le cadre d'un appel à projets, s'inscrit également dans cette démarche.

Des objectifs de performance environnementale

L'ensemble des opérations d'aménagement de l'EPA a vocation à contribuer à l'atteinte d'objectifs de performance environnementale portant notamment sur les thèmes de :

- L'économie circulaire ;
- La sobriété énergétique et carbone ;
- L'éco-conception ;
- La préservation de la biodiversité et la lutte contre l'artificialisation des sols.

A cette fin, divers dispositifs pilotés par l'EPA seront mis en œuvre, parmi lesquels l'application du « socle de qualité architecturale et environnementale pour des bâtiments durables » et du référentiel NF HQE territorialisé aux immeubles construits sur des fonciers cédés par l'EPA, des deux dispositifs visant à la fois la performance environnementale et la qualité des logements. D'une façon générale, dans chacune des zones prévues au PPA, les constructions de bâtiments devront être réalisées conformément à ces référentiels, y compris dans le cas où l'EPA n'intervient pas comme aménageur.

En matière de préservation de la biodiversité, plusieurs mesures sont en place.

D'une part, la priorité est mise sur l'aménagement d'anciennes friches (cf. supra), dans lesquels les sols, déjà artificialisés, présentent, en général, une moindre biodiversité.

D'autre part, est mise en œuvre la séquence « Eviter Réduire Compenser » dans le cadre de la conception urbaine, afin d'éviter au maximum, chaque fois que cela est possible, les impacts négatifs sur la biodiversité, et, dans la négative, en les réduisant et en les compensant.

Enfin, dans le cadre de l'aménagement de friches, seront mis en œuvre, lorsque cela présente un intérêt urbain et environnemental, des actions de renaturation des sols et de développement de la biodiversité, contribuant également à l'adaptation au changement climatique, les espaces renaturés

¹⁷ [221205 Indicateurs EQ Liste VF7 \(logement.gouv.fr\)](#)

constituant généralement des ilots de fraîcheur. Ces actions prendront en compte le patrimoine naturel (proximité immédiate d'un espace naturel sensible, de l'Alzette...) dans lequel s'inscrivent les sites aménagés.

Ces actions pourront notamment concerner les sites suivants :

- Les zones n°1 et 2 (Micheville) ;
- La zone n°18 (Terres rouges) ;
- La zone n°20 (Boulange Carreau de la Mine).

Accompagner la réalisation d'équipements publics

Dans le cadre des opérations d'aménagement qu'il pilote, l'EPA peut intervenir pour accompagner la réalisation d'équipements publics excédant les seuls besoins d'une opération d'aménagement, selon trois modalités :

- L'appui en ingénierie, pouvant aller jusqu'à la maîtrise d'ouvrage.
- La contribution au financement, dans le cadre réglementaire, en particulier celui fixé par l'article L 311-4 du code de l'urbanisme.
- La mise à disposition de foncier.

Ces équipements publics peuvent être de natures diverses, principalement scolaires, mais également certaines infrastructures primaires (par exemple en matière d'adduction d'eau potable).

Ont notamment d'ores et déjà été actées, voire réalisées, les interventions suivantes :

- Zones n°1 et 2 (Audun- Russange – Villerupt - Micheville) :
 - Dans le cadre du Programme des Equipements Publics de la ZAC Micheville 1, maîtrise d'ouvrage et participation au financement du parvis de l'Arche, d'un groupe scolaire, d'un parking public, d'un ensemble de quais de bus.
 - Mise à disposition d'un terrain en vue de la réalisation d'une caserne pour les pompiers du SDIS de la Moselle.
- Zone n°10 (Villerupt - Cantebonne) :
 - Dans le cadre du Programme des Equipements Publics de la ZAC de Cantebonne, maîtrise d'ouvrage du parvis d'un collège et participation au financement de la rénovation d'une classe d'école communale.

Seront considérés les besoins en équipements publics futurs, principalement scolaires (groupes scolaires communaux), en particulier dans le cadre de l'aménagement des sites suivants :

- Zone n°2 (Audun-Russange-Villerupt - Micheville) ;
- Zone n° 16 (Rédange Crassier) ;
- Zone n° 17 (Russange - Portes de Belval Est) ;
- Zone n°19 (Terres Rouges).

Produire des logements pour tous

A mi 2025, 312 logements ont été livrés, 532 sont en chantier et 967 sont en cours de développement¹⁸.

Les 312 logements habités sont situés sur l'écoparc de Micheville. Il s'agit principalement des logements locatifs sociaux (75%) dont 80 % sont des logements étudiants et jeunes actifs. Les 25% restant sont des logements à l'accession.

Les 532 logements en chantier sont situés sur les zones n°1 (Micheville), n°10 (Cantebonne) et n°6 (Rédange Coteau). Environ 1/4 de ces logements sont proposés à l'accession libre, 1/3 sont des logements locatifs intermédiaires, et environ 40% sont des logements locatifs sociaux.

Les près de 1000 logements en cours de production sont situés sur les zones n°1 (Micheville), n°10 (Cantebonne) et n°6 (Rédange Coteau), lesquelles représentent un potentiel estimé à environ 2 800 logements.

La programmation des logements en cours de production est susceptible d'évoluer encore, cependant, à ce stade, leur répartition est la suivante : de l'ordre de 50% de logements en accession libre, 30% de logements locatifs intermédiaires et 20% de logements sociaux. Ils incluent des produits gérés tels que résidences étudiants et jeunes actifs et résidence de coliving ainsi que des logements en accession sociale.

Globalement, cette programmation vise à répondre à un besoin en logements pour tous, et à offrir un parcours résidentiel complet sur le territoire de l'OIN.

D'une façon générale, 18 zones du PPA comportent des éléments de programmation de nature résidentielle.

Au plan quantitatif, ceci correspond à un potentiel total estimé à 7 450 logements et environ 534 000 m² de surface de plancher (SDP) de logements.

Il convient d'observer que le potentiel estimé et figurant dans la présentation succincte de chacun des zones du PPA, et donc également ce potentiel total, doivent être pris comme des indications susceptibles d'évoluer, le cas échéant significativement, notamment au cours des études pré-opérationnelles lorsque ce chiffre se rapporte à une opération peu ou pas engagée.

¹⁸ Les logements en cours de développement incluent les logements en phase étude, pré-PC ou PC.

Accompagner le développement économique du territoire

Au printemps 2025, près de 18 000 m² de SDP dédiées à l'activité économique sont en cours de développement dans les zones n°1 (Micheville) et n°10 (Cantebonne).

Plus précisément, un peu plus de 2 000 m² sont d'ores-et-déjà livrés, dont le Laboratoire, qui accueille les locaux de la CCPHVA, du GECT, de l'EPA, et de diverses associations et TPE, ainsi qu'une cellule commerciale d'environ 100m² exploitée sur l'Ecoparc de Micheville.

Près de 9 000 m² SDP de commerces et services sont en chantier. Outre le centre commercial de Micheville, qui représente à lui seul environ 7 000 m², il s'agit essentiellement de rez-de-chaussée commerçants, qui contribuent à l'animation des quartiers. Ainsi par exemple, plus de 700 m² de locaux commerciaux et de services sont en chantier sur l'artère centrale de l'EcoQuartier de Cantebonne. Ils accueilleront notamment une micro-crèche portée par l'intercommunalité.

Les 7 000 m² en cours de développement correspondent à des projets tertiaires, d'hôtellerie et loisirs, ainsi qu'à des rez-de-chaussée actifs. Ils concernent principalement les zones n°1 (Micheville) et n°10 (Cantebonne).

De plus, au stade des études, des potentiels de développements futurs ont été identifiés dans les zones suivantes :

- Cantebonne (zone 10) : commerces de proximité, en pied d'immeubles ;
- Rédange Crassier (zone 16) : commerces de proximité, en pied d'immeubles ;
- Micheville (zone 2) : village artisanal (TPE et PME) ;
- Audun-le-Tiche - Seriec (zone 5) : activités tertiaires.

Enfin, certaines zones, en raison de leur dimension et/ou de leur localisation, pourraient donner lieu au développement de locaux d'activités économiques :

- Russange - Portes de Belval Est (zones 17) ;
- Audun - Terres Rouges (zone 18) ;
- Quartier de la gare à Audun-le-Tiche (zones 14 et 15).

Au total, on estime que l'immobilier à destination d'activités économiques pourrait représenter un potentiel total d'environ 119 000 m² SDP.

Comme pour l'immobilier résidentiel, cette estimation est indicative et susceptible d'évoluer lors de l'avancement des opérations d'aménagement.

Types d'activités par zone	PME/PMI/artisanat	Tertiaire	Commerces et services
Micheville	X	X	X
Villerupt – Cantebonne			X
Rédange Crassier			X
Audun – Seriec	X	X	X
Russange - Portes de Belval Est		X	X
Audun - Terres Rouges	X	X	X
Quartier de la Gare (Audun-le-Tiche)	X	X	X

Le phasage opérationnel : une mise en œuvre progressive, priorisée et concertée

Au niveau calendaire, la mise en œuvre opérationnelle des opérations d'aménagement de l'EPA dépend de multiples facteurs, parmi lesquels :

- La priorisation de l'action sur les friches industrielles ;
- Les délais inhérents aux procédures d'acquisition foncière et d'aménagement avant de pouvoir démarrer des travaux ;
- La nécessité d'intervenir de manière concomitante sur plusieurs sites, dans des conditions économiques et financières maîtrisées ;
- La capacité à mettre sur le marché, dans des conditions optimales, une offre nouvelle immobilière ;
- La capacité des équipements publics (notamment les équipements scolaires et les infrastructures d'alimentation en eau potable et en assainissement) et de leur évolution, au regard de l'accroissement de la population.

Les calendriers prévisionnels des zones figurant dans le PPA sont donc indicatifs et peuvent évoluer, notamment au regard des aléas susceptibles d'affecter :

- Les délais, incertains, dans lesquels les terrains non-propriétés de l'EPA ou de l'EPFGE peuvent être maîtrisés ;
- Le dynamisme du marché immobilier ;
- Le rythme de mise en place d'équipements publics qui accompagnent le développement du territoire.

En ce qui concerne ce dernier point, la planification des opérations d'aménagement et de leur mise en œuvre sera établie en concertation avec les communes et avec l'intercommunalité et en cohérence avec leur planning de mise en place des services publics rendus nécessaires par l'accroissement de la population.

A cette fin, une priorisation des opérations d'aménagement dont les procédures réglementaires n'ont pas été engagée est opérée, dans une approche « coûts – bénéfices » basée sur les critères suivants :

- La capacité à répondre aux objectifs du PSO ;
 - Au plan environnemental, en priorisant l'intervention sur des friches ;
 - Au plan quantitatif, en priorisant les opérations les plus susceptibles de concentrer l'action de l'EPA, c'est-à-dire celles qui conduisent à produire le plus de logements et/ou de locaux d'activités économiques.
- La maîtrise foncière, en priorisant les sites dont le foncier est maîtrisé ;
- L'appréciation que l'on peut porter sur le déficit potentiel de l'opération d'aménagement, en priorisant les opérations dont le déficit devrait être le moins important.

Cette priorisation est la suivante :

Ordre de priorité	Sites
1	Audun-le-Tiche – Russange – Villerupt - Micheville (n°1 et 2) Villerupt – Cantebonne (n°10) Audun-le-Tiche - Terres rouges (n°18). Audun-le-Tiche – Quartier de la Gare - Ateliers Arbed (n°15) Rédange – Crassier (n°16) Audun-le-Tiche – Seriec (n°5) Rédange – Coteau (n°6)
2	Villerupt – Victor Hugo (n°8). Boulange – Carreau de la mine (n°20). Audun-le-Tiche – Quartier de la gare – Terrains RFF (n°14). Russange – Portes de Belval Est (n°17).
3	Russange – Cité (n°3) Russange – Crassier (n°4) Thil-Villerupt – Crassiers Sainte Claire et Aubrives (n°12).

On peut enfin observer que les zones d'aménagement dont le foncier est maîtrisé par l'EPA ou par l'EPFGE pourraient représenter un potentiel de développement de l'ordre de 3 500 logements, tandis que les zones d'aménagement dont le foncier n'est pas maîtrisé par l'EPA pourraient représenter un potentiel de développement de l'ordre de 3 900 logements.

Dispositif de suivi

Le conseil d'administration de l'établissement est régulièrement tenu informé du déroulement des opérations d'aménagement conduites par l'établissement.

- **Des prévisions à fin d'affaires (PFA)**

Mises à jour chaque année, les PFA des opérations d'aménagement engagées rendent compte des conditions économiques dans lesquelles sont réalisées les opérations d'aménagement. Annexées au compte financier de l'établissement, elles permettent d'apprécier le différentiel entre les recettes et les dépenses prévisionnelles au terme des opérations d'aménagement.

- **Des cessions prévues et réalisées**

Le rapport de présentation du budget initial, exposé au conseil d'administration en année n, comprend les prévisions d'avancement opérationnel (études, travaux) et de cessions foncières pour l'année n+1.

Le rapport de l'ordonnateur, présenté au conseil d'administration en année n, rend compte de l'avancement opérationnel et des cessions foncières réalisées en année n-1.

- **De la cartographie des risques**

En complément du compte financier, une cartographie des risques est présentée chaque année au conseil d'administration pour l'informer des différents risques pesant sur l'établissement et ses projets, et du plan d'action en place pour les maîtriser.

Les perspectives financières

Les perspectives financières, qui présentent le bilan à fin d'affaires, ont été établies sur la base d'hypothèses mettant à jour celles du PSO adopté en 2019, en fonction des retours d'expérience liées aux zones en cours d'aménagement ainsi que des évolutions programmatiques figurant dans le présent PPA.

Les zones considérées dans la maquette financière sont celles que l'EPA a vocation à aménager¹⁹.

Ainsi, les perspectives financières sont celles d'un programme développant un potentiel de production d'environ 500 000 m² de SDP de logements neufs (dont 25% de logements sociaux) et de 119 000 m² de locaux commerciaux et d'activité, principalement sur des friches.

Les principales évolutions par rapport à la maquette financière du précédent PSO sont les suivantes :

- Compte tenu de l'avancement des opérations et des perspectives opérationnelles, une fin d'affaires considérée par hypothèse à 2040 plutôt que 2032 (+8 ans) ;
- Une baisse des recettes de charge foncière, qui traduit principalement la baisse du potentiel de logements produits à terme ;
- Une baisse des dépenses d'études et travaux d'aménagement des espaces publics, traduisant notamment une diminution de la surface à aménager, le montant retenu prenant en compte les coûts unitaires constatés dans les opérations en cours ainsi que l'ambition d'un niveau de qualité élevée et d'une part importante d'espaces publics ;
- Une baisse des frais financiers, en proportion de la baisse du coût des travaux d'aménagement des espaces publics ;
- Une augmentation du montant des frais de structure, en proportion de l'allongement de la durée d'intervention de l'EPA, estimée à 28 ans contre 20 ans dans le PSO approuvé en 2019.
- Une augmentation des dépenses d'acquisition foncière, traduisant une hausse du prix du foncier à recycler dans un contexte de ZAN ;
- Une stabilité du montant des subventions fléchées, correspondant un ratio « subventions fléchées / recettes opérationnelles » inférieur de moitié à celui constaté dans les opérations d'aménagement en cours, ce montant de subventions n'incluant pas celles qui pourraient s'avérer nécessaires pour le financement de nouveaux groupes scolaires en lien avec le développement des projets d'aménagement.
- Une mise à jour, en dépenses et en recettes, des données financières de l'opération de réhabilitation de logements, dont les ambitions ont été revues à la baisse ;

Comme en 2014 et 2019, la maquette financière du PSO comporte une participation aux équipements publics. Celle-ci a trait à des infrastructures ou équipements dont les usagers ne sont pas nécessairement seulement les habitants des nouveaux quartiers aménagés. Le montant de l'investissement correspondant figure, en dépense, sous l'intitulé « participation aux équipements publics » dans le bilan *infra*. Leur financement peut comprendre d'une part, une contribution de l'aménageur financée par des recettes de cessions et d'autre part, une participation financière des collectivités concernées (en recettes dans le bilan *infra*) selon les modalités définies dans l'article L 311-4 du code de l'urbanisme. Cette participation a vocation à figurer par exemple dans le Programme des Equipements Publics des ZAC. Dans le cas d'espèce, les équipements concernés sont principalement

¹⁹ Ne sont donc pas prises en compte dans la maquette financière les zones 7 (Russange centre), 9 (Aubrives), 11 (Lycée), 13 (Friche Aldi) et 19 (Ottange – Profilest).

des groupes scolaires maternels et primaires ainsi que des équipements publics de type parvis ou parc urbain²⁰. Dans la mesure où elle porte sur des investissements au sein des opérations d'aménagement les plus importantes en nombre de logements, qui ont globalement été conservées, et où un niveau de qualité important est visé, cette participation aux équipements publics a été maintenue. Il convient toutefois d'observer que la démographie scolaire pouvant évoluer dans certaines communes, le dimensionnement définitif des équipements scolaires devra tenir compte des études prospectives et pourra conduire in fine à un ajustement du poste « participation des collectivités aux équipements publics ».

Il s'ensuit un bilan global non plus sur 20 ans, mais sur 28 ans, de 324,5 M€ en dépenses et en recettes, soit une baisse de 89,6 M€ par rapport au bilan financier du PSO de 2019, attribuable, en dépenses, aux postes suivants :

- Le poste « acquisition et recyclage des logements », pour - 41,4 M€ ;
- Le poste « études et travaux d'aménagement des espaces publics, pour - 57,9 M€.

Les recettes prévisionnelles de charges foncières baissent d'environ 50 M€, soit -18% environ pour une diminution du potentiel de logements d'environ 14 %.

Le montant des participations de l'État et des Collectivités reste identique à 59,6 M€.

Dépenses	
Etudes et travaux d'aménagement des espaces publics	183 827 713 €
Frais de structure	38 480 400
Frais financiers	8 088 594
Participations aux équipements publics	43 889 091
Acquisition foncière	43 349 842
Acquisition et recyclage de logements	6 853 951
TOTAL	324 489 591 €
Recettes	
Cessions foncières	233 380 860 €
Subventions fléchées	12 036 020 €
Participation des collectivités	14 259 343 €
Cessions des logements à réhabiliter	3 767 537 €
Loyers	1 445 829 €
TOTAL	264 889 591 €
Résultat	-59 600 000 €

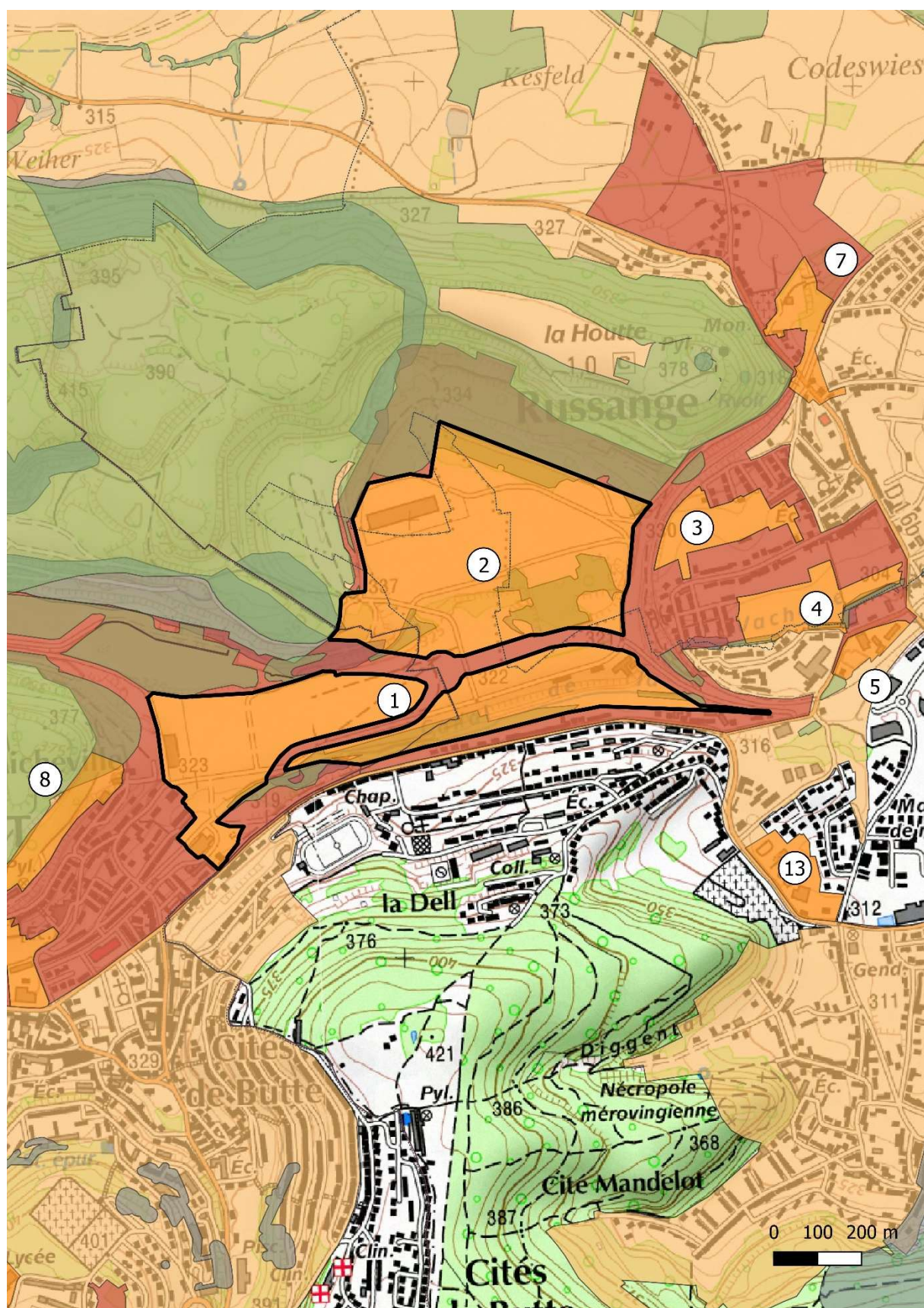
²⁰ C'est déjà le cas dans les Programmes des Equipements Publics des ZAC de Micheville 1 et de Cantebonne.

Les 20 zones d'aménagement

Numéro	Nom	Superficie	Logements		Activités économiques
			SDP	Nombre	SDP
1 et 2	Audun-Russange-Villerupt - Micheville	46,45	138 700	2 000	42 000
3	Russange - Cités	3,09	7 000	100	0
4	Russange - Crassier	3,40	13 400	185	0
5	Audun - Seriec	1,01	0	0	6 100
6	Rédange-Coteau	2,90	9 950	108	0
7	Russange - Centre*	2,25	3 500	50	0
8	Villerupt - Victor Hugo	2,84	8 000	115	0
9	Villerupt - Aubrives*	4,60	10 500	150	0
10	Villerupt - ZAC de Cantebonne	16,19	55 000	700	2 800
11	Villerupt - Lycée*	2,37	9 700	140	0
12	Thil - Villerupt - Crassiers Saint Claire et Aubrives	16,00	14 800	200	3 500
13	Audun-le-Tiche - Friches Aldi*	2,28	6 500	94	0
14	Audun - Quartier de la Gare - Terrains RFF	5,55	0	0	20 000
15	Audun - Quartier de la Gare - Ateliers Arbed	6,90	24 000	320	4 500
16	Rédange - Crassier	13,10	26 500	350	600
17	Russange - Portes de Belval - Est	12,20	21 000	300	8 000
18	Terres Rouges	40,00	161 000	2 300	31 100
19	Ottange - ProfilEst*	2,21	6 900	100	0
20	Boulange - Carreau de la Mine	8,50	18 000	243	400
TOTAL		192	534 450	7 455	119 000
Dont friches		155,21	438 000	6 197	108 200
%		81%	82%	83%	91%

* : zone non nécessairement aménagée par l'EPA

Zones 1 & 2 : Audun-Russange-Villerupt- Micheville



Déclinaison des objectifs stratégiques

Axe stratégique 1 : Poursuivre le positionnement de l'EPA dans le paysage institutionnel français et luxembourgeois	Micheville
Accompagner la réalisation d'équipements publics	x
Axe stratégique 2 : Renforcer l'attractivité du territoire par le développement d'une éco-agglomération transfrontalière	
Production de logements : une offre de logements neufs diversifiée et répondant aux besoins actuels et futurs	x
Production de logements : réhabilitations	
Production immobilière à destination des activités économiques : bien calibrer l'offre immobilière à destination des activités économiques	x
Axe stratégique 3 : Être le démonstrateur d'un aménagement sobre et innovant	
Un aménagement sobre	x
Un aménagement résilient et adapté au changement climatique	x
Des opérations innovantes	x
Un aménagement facteur de qualité de vie, intégrant les richesses patrimoniales ou naturelles du territoire	x
Un aménagement concerté	x

Contexte

Les zones d'aménagement n°1 et 2 sont situées sur les friches de l'usine de Micheville. Elles forment un lien avec les urbanisations existantes de Villerupt, d'Audun-le-Tiche et de Russange en créant une nouvelle polarité.



L'usine de Micheville en 1954



Le site de Micheville en 2012

La zone Micheville 1 comporte l'Ecoparc à l'Est et la plateforme basse à l'ouest, tandis que la zone Micheville 2 correspond à la plateforme haute :



MICHEVILLE 1 :

- Ecoparc
- Plate-forme basse

MICHEVILLE 2 :

- Plate-forme haute

Projet de plan-masse proposé par le groupement de maîtrise d'œuvre (2019)

La délimitation de ces zones repose sur le principe de recyclage de friches industrielles afin de préserver les zones naturelles et agricoles de l'étalement urbain et de rendre cohérente l'urbanisation de la vallée.

L'aménagement de Micheville est le projet le plus important de l'OIN par son emprise et par la complexité du site (nature des sols et contexte urbain).

INSERTION URBAINE



Lotissement



Zone PSO



Projet urbain

LEGENDE



	Cours d'eau
	Mode de déplacement doux
	Ligne chemin de fer abandonnée
	Arrêt de bus (N°.....)
	Gare
	Centre culturel
	Centre commercial
	Ecole
	Terrains de sport
	Restaurant
	Cimetière
	Administration

Les objectifs du projet d'Ecoquartier de Micheville sont :

- Former un lien entre les urbanisations existantes en créant une nouvelle polarité ;
- Recycler la friche industrielle afin de préserver les zones naturelles et agricoles ;
- Améliorer l'accessibilité et la desserte du site en prolongeant le maillage des voies publiques ;
- Créer un système global de mobilité et encourager les mobilités alternatives ;
- Favoriser le développement de la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale ;
- Favoriser la création d'un corridor écologique reliant les espaces naturels existants ;

- Développer une programmation mixte ;
- Favoriser l'implantation de projets innovants.

Programmation générale

Le programme mixte du quartier de Micheville qui s'étend sur 46,5 ha comprend :

- 2000 logements collectifs et intermédiaires, dont 25 % de logements sociaux :
 - ✓ 600 logements sur Micheville 2 ;
 - ✓ 1400 logements sur Micheville 1 :
 - 450 logements sur l'Ecoparc
 - 950 logements sur la plateforme basse
- Les équipements suivants :
 - ✓ L'Arche (équipement culturel intercommunal), inauguré en 2022 ;
 - ✓ Des quais de bus, achevés en 2023 ;
 - ✓ Un parc urbain, en bordure de la rivière Alzette ;
 - ✓ Des équipements scolaires, notamment un groupe scolaire communal de 13 classes dans la ZAC de Micheville 1 ;
 - ✓ Des équipements sportifs ;
 - ✓ Des rez-de-chaussée actifs et des espaces dédiés à l'activité économique, tant commerciale que tertiaire ou artisanale.

Le programme du site de Micheville propose des typologies de logements variés, principalement collectifs, permettant de répondre à des besoins multiples, notamment :

- Logements étudiants et jeunes actifs (proximité de l'université de Belval) et seniors ;
- Logements pour les familles et les primo-accédants ;
- Logements en accession à la propriété et en location ;
- Logements sociaux (plus de 25 %).

Le quartier de Micheville se veut urbain et sa densité permet d'envisager plusieurs polarités, autour du pôle commercial, autour de la plate-forme pour les bus, autour de l'Arche, autour du parc urbain. Ces différentes centralités seront conçues pour animer à la fois le nouveau quartier mais aussi les communes aux alentours par leur rayonnement.

Micheville 1&2	
Surface de la zone en ha	46,5
Superficie des espaces publics en ha	20,5
Nombre de Logements	2 000
Densité brute en logements/ha	43
Surface de plancher de logements en m ²	138 700
Surface de plancher de commerces et loisirs en m ²	12 000
Surface de plancher d'activités en m ²	30 000

Orientations environnementales

L'aménagement de Micheville s'inscrit dans la démarche Ecoquartier.

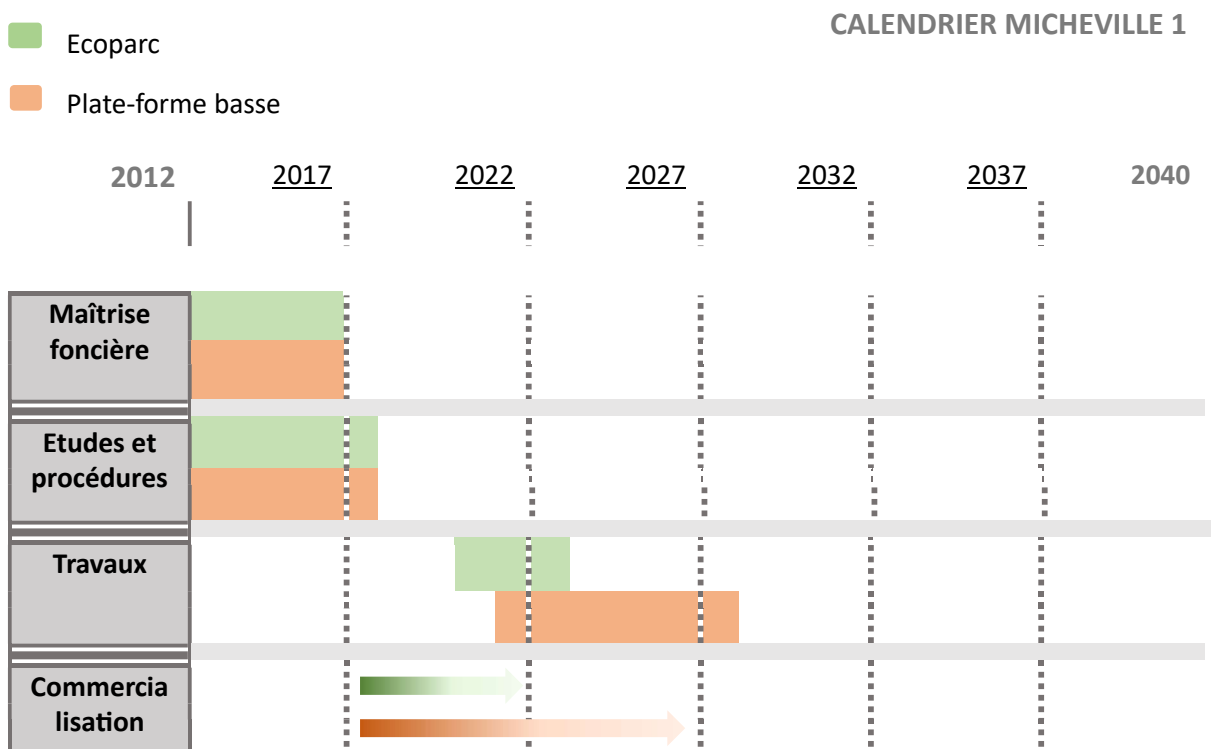
En matière d'économie circulaire, une grande partie des terres excavées a vocation à être réutilisée sur site. De fait, sur la ZAC de Micheville 1, le taux de réemploi sur site est à ce jour de près de 85% (incluant les pré-aménagements réalisés par l'EPF de Grand Est).

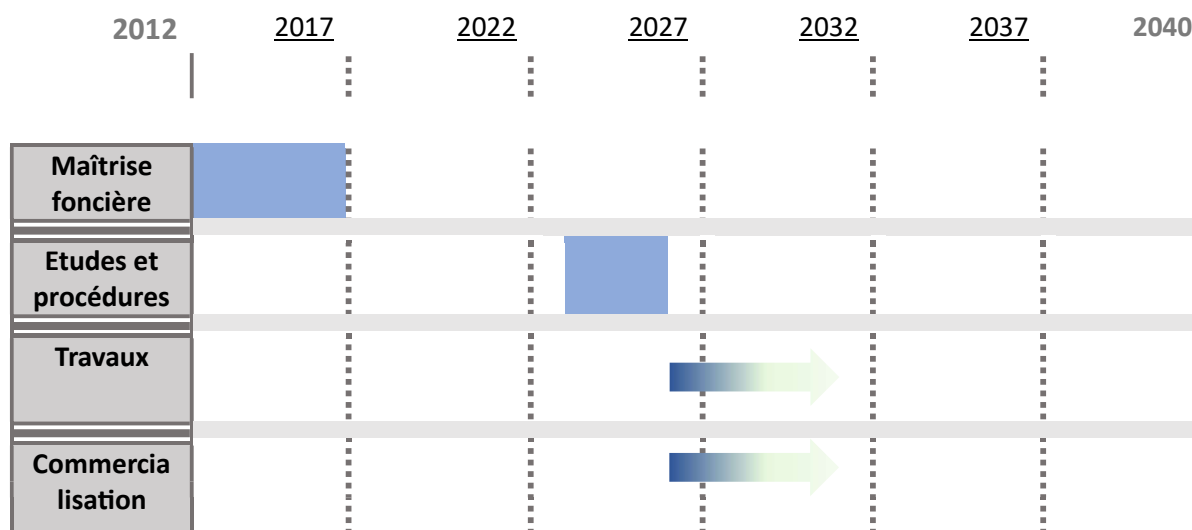
En matière de végétalisation, des corridors écologiques, favorables à la biodiversité mais également permettant de réduire les îlots de chaleur, font partie intégrante des aménagements, tout comme un parc urbain, en bordure de l'Alzette. Ces aménagements contribuent à la désartificialisation d'une partie de l'emprise aménagée. Par ailleurs, un soin particulier est accordé à la végétalisation des parcelles cédées aux promoteurs pour des projets immobiliers privés.

En matière de mobilité, des infrastructures de mobilité douce sont intégrées dans le projet d'aménagement : quais de bus, pistes cyclables... Des bornes de chargement pour les véhicules électriques sont prévues.

En ce qui concerne les bâtiments, les référentiels mis en place par l'EPA pour assurer la sobriété énergétique, la qualité architecturale et environnementale des logements seront appliqués.

Calendrier prévisionnel

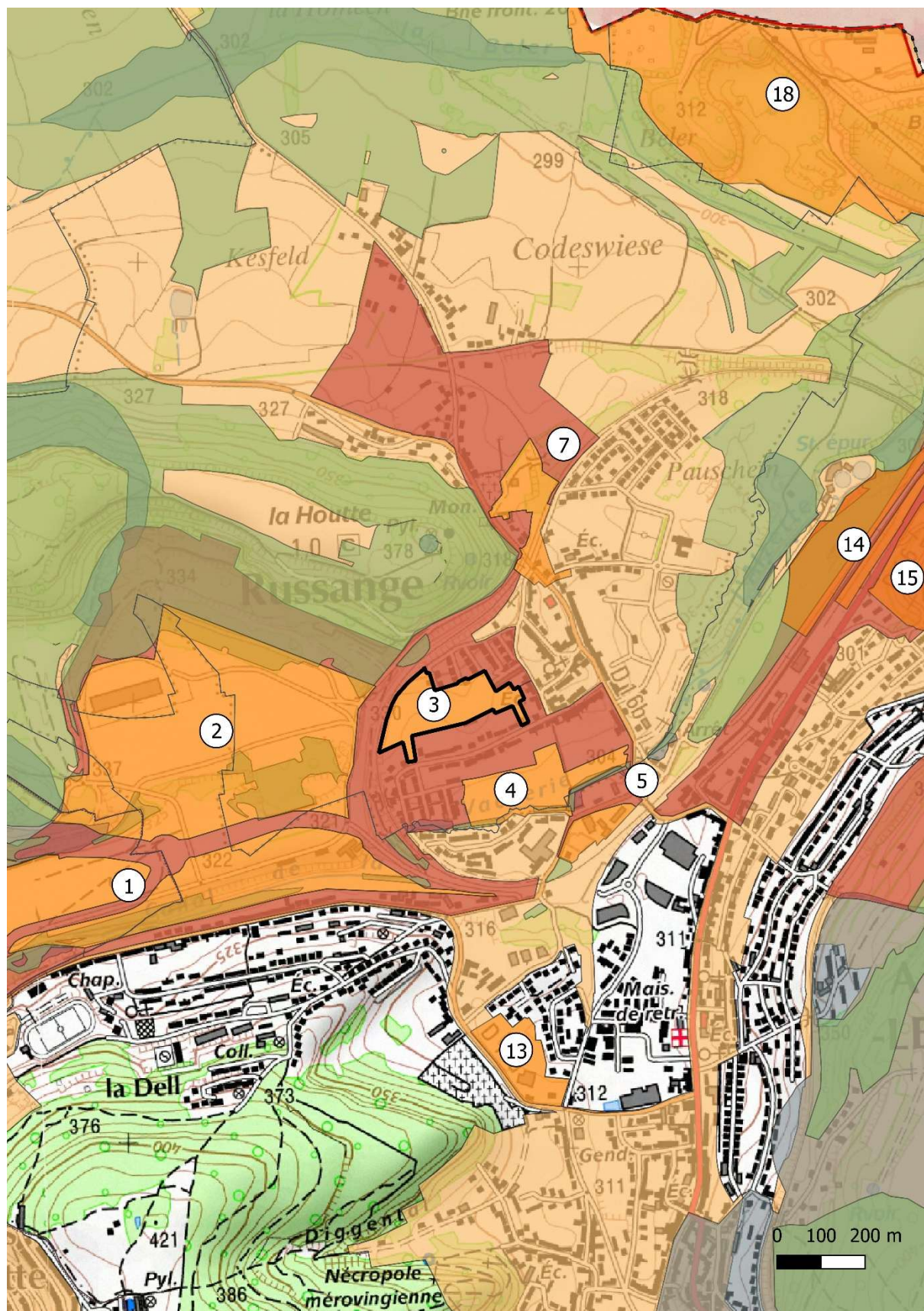




Avancement opérationnel

	PHASE 1 - ECOPARC	PHASE 2 - PLATEFORME BASSE	PHASE 3 - PLATEFORME HAUTE
Maîtrise foncière	Oui.	Oui.	Oui.
Etudes et procédures	Deux arrêtés préfectoraux en date du 18 janvier 2018 ont accordé à l'EPA Alzette-Belval pour les permis d'aménager 1 et 2 sur le site de Micheville. La ZAC Micheville 1 a été créée par arrêté préfectoral du 12 février 2018. Les études de conception urbaine sont achevées sur les phases 1 et 2, et en cours sur la phase 3.		
Travaux d'aménagement des espaces publics	Achevés.	En cours.	-
Commercialisation	L'ensemble de lots est commercialisé.	La commercialisation est partielle.	-

Zone 3 : Russange Cités



Déclinaison des objectifs stratégiques

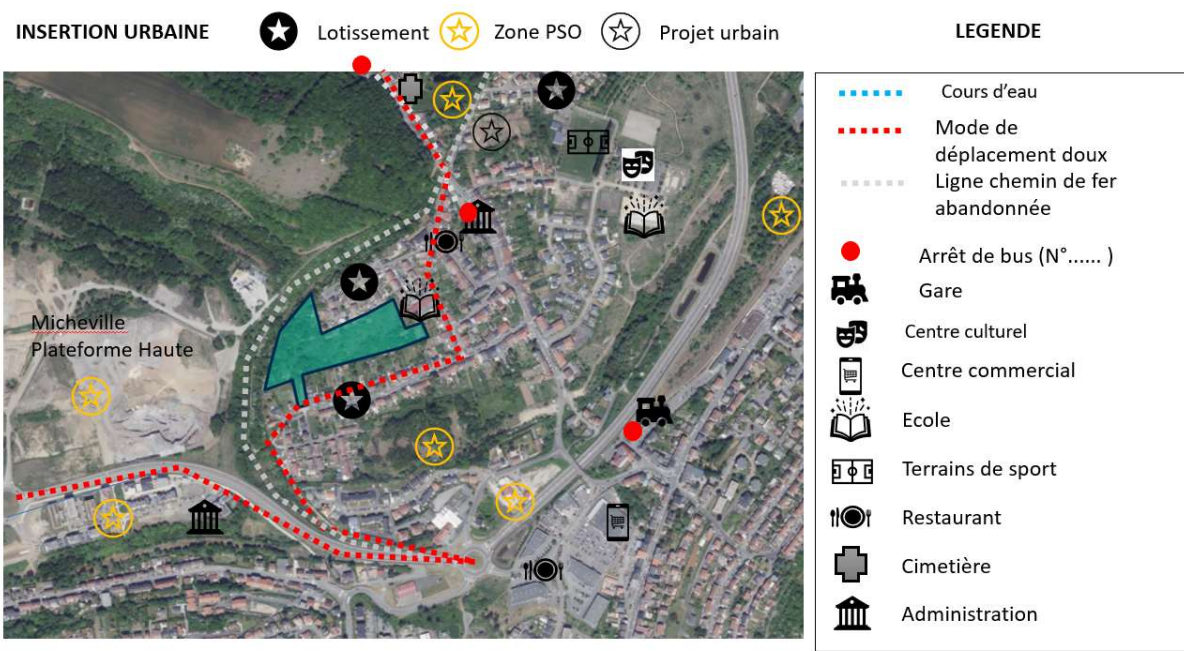
Axe stratégique 1 : Poursuivre le positionnement de l'EPA dans le paysage institutionnel français et luxembourgeois	Site n°3
Accompagner la réalisation d'équipements publics	
Axe stratégique 2 : Renforcer l'attractivité du territoire par le développement d'une éco-agglomération transfrontalière	
Production de logements : une offre de logements neufs diversifiée et répondant aux besoins actuels et futurs	×
Production de logements : réhabilitations	
Production immobilière à destination des activités économiques : bien calibrer l'offre immobilière à destination des activités économiques	
Axe stratégique 3 : Être le démonstrateur d'un aménagement sobre et innovant	
Un aménagement sobre	
Un aménagement résilient et adapté au changement climatique	×
Des opérations innovantes	×
Un aménagement facteur de qualité de vie, intégrant les richesses patrimoniales ou naturelles du territoire	×
Un aménagement concerté	×

Contexte

Localisée au sud de Russange, en contrebas du site de Micheville, la zone n°3 est une « dent creuse ». Son aménagement permet de limiter l'étalement urbain en privilégiant l'intensification urbaine sur des terrains interstitiels.

Des voies piétonnes et/ou cyclables pourront raccorder cette zone au site de Micheville – Plateforme Haute, à Belval et à l'actuelle gare d'Audun-le-Tiche, et donc au réseau de transport en commun.

Le foncier est composé de plusieurs parcelles, propriétés de la commune de Russange et de particuliers.



Programmation générale

La densité de logements à l'hectare visée sera proche de celle des quartiers limitrophes (centres villes de Russange et d'Audun-le-Tiche).

Russange Cité	
Superficie du site en ha	3,1
Superficie des espaces publics en ha	1,1
Nombre de logements	100
Densité en logements / ha	32
Surface de plancher des logements en m ²	7 000

Orientations environnementales

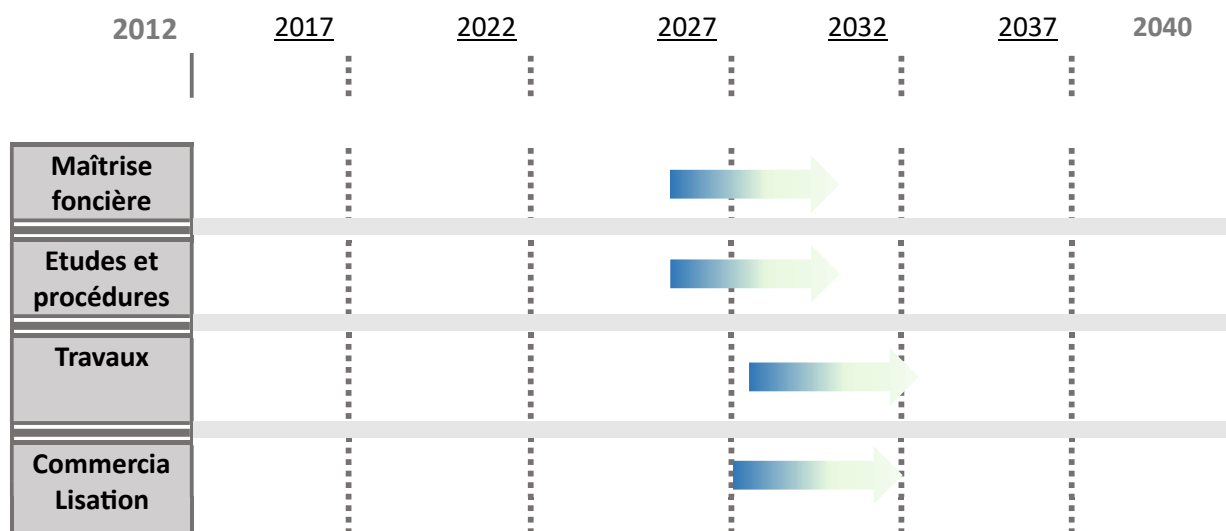
L'application de la démarche ÉcoQuartier sera considérée.

Le projet immobilier devra tenir compte de la présence d'une biodiversité déjà installée.

L'accès à une mobilité douce (piétons, cycles...) sera privilégié, compte tenu notamment de la proximité d'une voie cyclable d'ores et déjà aménagée.

En ce qui concerne les bâtiments, les référentiels mis en place par l'EPA pour assurer la sobriété énergétique, la qualité architecturale et environnementale des logements seront appliqués.

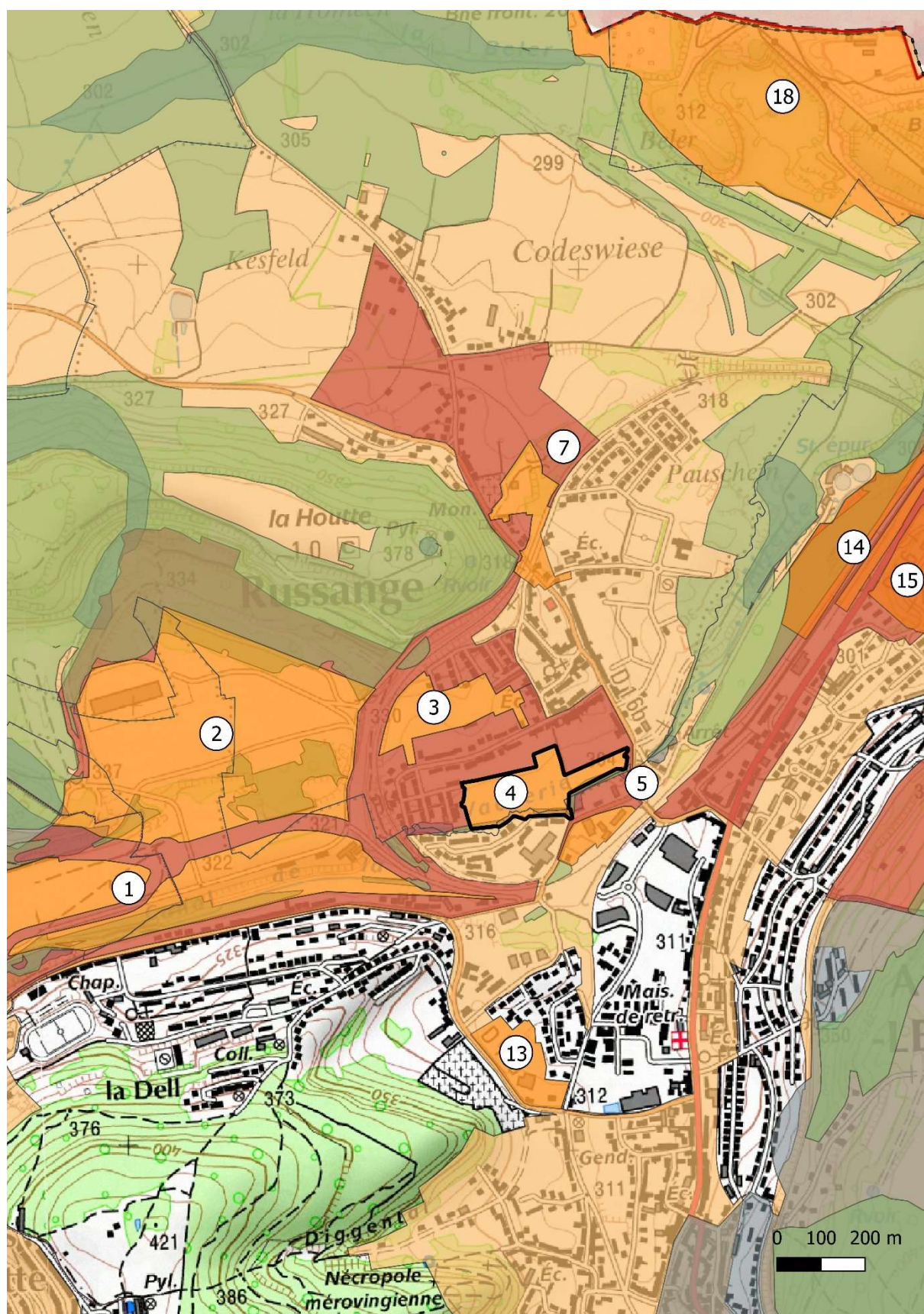
Calendrier prévisionnel



Avancement opérationnel

Le foncier n'est pas maîtrisé par l'EPA. Aucune mise en œuvre opérationnelle n'a été engagée.

Zone 4 : Russange Crassier



Déclinaison des objectifs stratégiques

Axe stratégique 1 : Poursuivre le positionnement de l'EPA dans le paysage institutionnel français et luxembourgeois	Site n°4
Accompagner la réalisation d'équipements publics	
Axe stratégique 2 : Renforcer l'attractivité du territoire par le développement d'une éco-agglomération transfrontalière	
Production de logements : une offre de logements neufs diversifiée et répondant aux besoins actuels et futurs	×
Production de logements : réhabilitations	
Production immobilière à destination des activités économiques : bien calibrer l'offre immobilière à destination des activités économiques	
Axe stratégique 3 : Être le démonstrateur d'un aménagement sobre et innovant	
Un aménagement sobre	×
Un aménagement résilient et adapté au changement climatique	×
Des opérations innovantes	×
Un aménagement facteur de qualité de vie, intégrant les richesses patrimoniales ou naturelles du territoire	×
Un aménagement concerté	×

Contexte

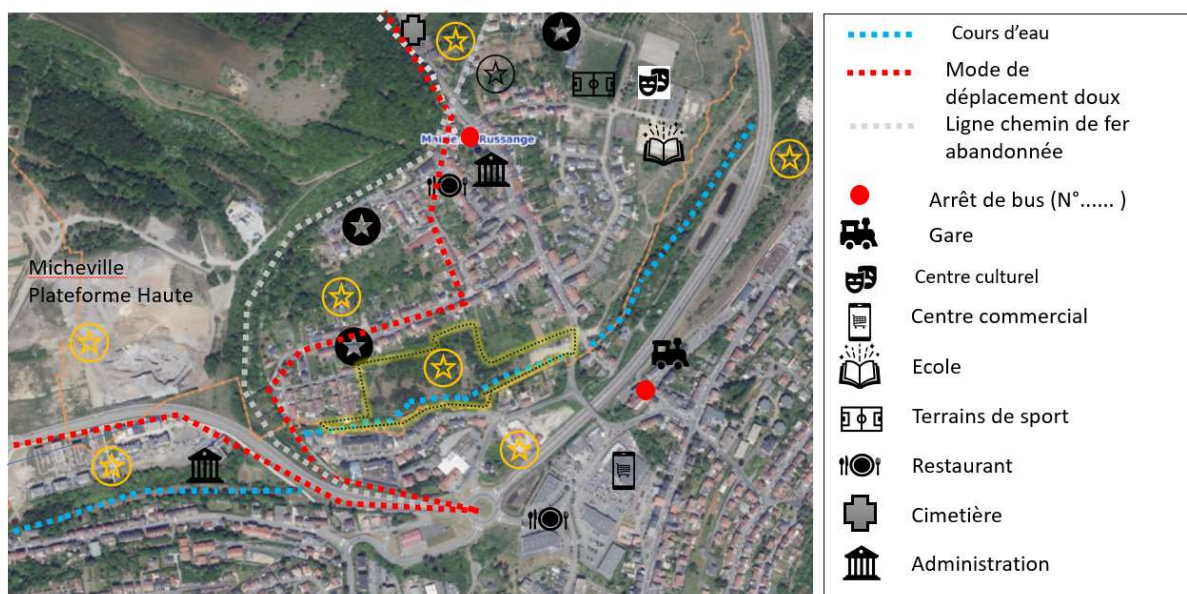
La zone n°4 est localisée au sud de Russange, en limite d'Audun-Le-Tiche et en en contrebas du site de Micheville.

Cet ancien crassier issu de l'activité sidérurgique constitue une « dent creuse ». Sa délimitation vise à limiter l'étalement urbain en privilégiant l'intensification urbaine sur des terrains interstitiels, à compléter l'urbanisation de Russange et à en conforter la centralité.

Un aménagement urbain en continuité avec le tissu existant devra être recherché, via un maillage est-ouest et nord-sud en portant une attention particulière à l'aménagement de la berge de l'Alzette.

Cette zone pourrait être raccordée au réseau de transport en commun et à la gare d'Audun-le-Tiche par des voies piétonnes et/ou cyclables (10 min à pied et 5 min en vélo).

Le terrain constituant l'emprise de ce projet est principalement propriété du groupe privé Arcelor Mittal.



Programmation générale

Le programme prévoit majoritairement de l'habitat, à proximité d'infrastructures de transports et de mobilité douce (voie cyclable, sentes piétonnes...)

La densité de logements à l'hectare sera cohérente avec celle des quartiers limitrophes (centres villes de Russange et d'Audun-le-Tiche.

Russange Crassier	
Superficie du site en ha	3,4
Superficie des espaces publics en ha	1,4
Nombre de logements	185
Densité en logements/ha	54
Surface de plancher des logements en m ²	13 400

Orientations environnementales

L'application de la démarche ÉcoQuartier sera considérée.

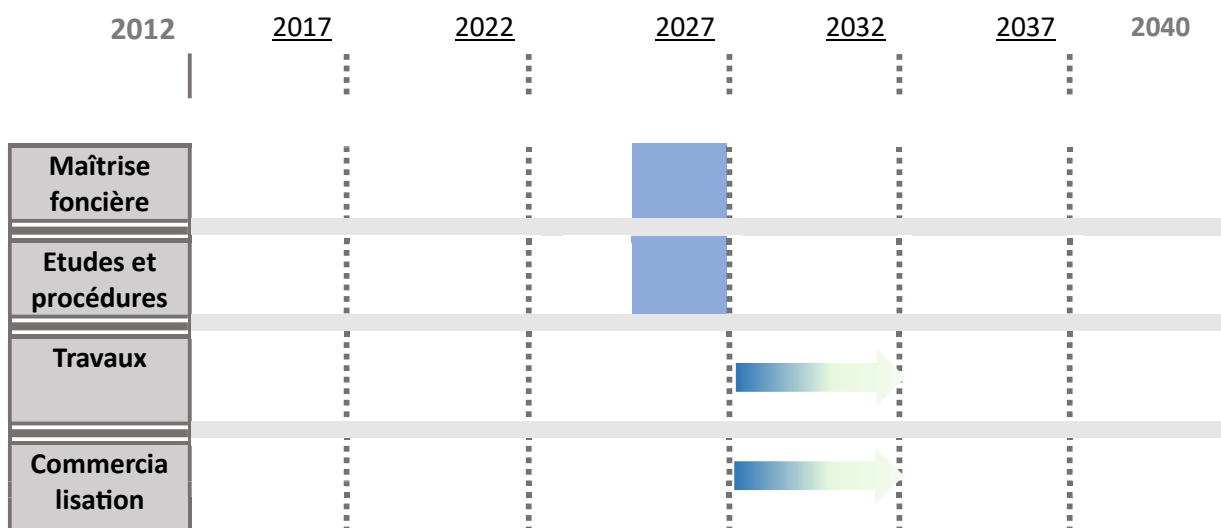
En matière d'économie circulaire, la majorité des terres excavées a vocation à être réutilisée.

En matière de végétalisation et biodiversité, le projet devra valoriser les qualités environnementales du site et tenir compte de la présence d'espèces protégées. Des bandes refuges favorables à la dispersion le long de l'Alzette en direction de Micheville pourront être prévues, si nécessaire.

En matière de déplacements, la mobilité douce devra être privilégiée par la conception du réseau viaire, notamment avec la mise en place d'un maillage de sentes piétonnes et cyclables.

En ce qui concerne les bâtiments, les référentiels mis en place par l'EPA pour assurer la sobriété énergétique, la qualité architecturale et environnementale des logements seront appliqués.

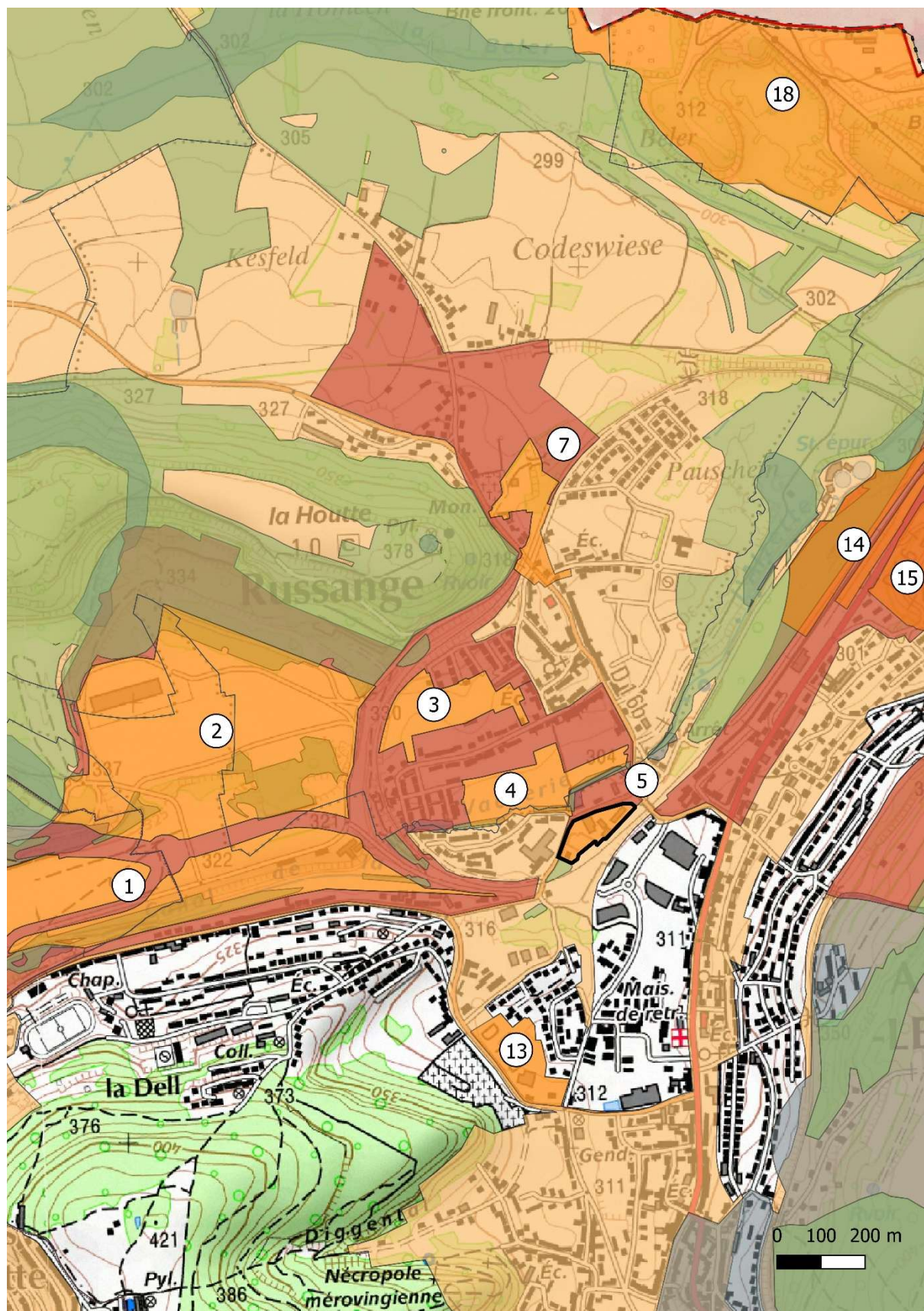
Calendrier prévisionnel



Avancement opérationnel

Maîtrise foncière	Non.
Etudes et procédures	Une étude technique et de vocation de la zone d'aménagement menée par l'EPA, l'EPFL et Arcelor Mittal a été réalisée en 2017. Une étude de capacité a été réalisée par l'EPA en 2021-2022.

Zone 5 : Audun-le-Tiche- SERIEC



Déclinaison des objectifs stratégiques

Axe stratégique 1 : Poursuivre le positionnement de l'EPA dans le paysage institutionnel français et luxembourgeois	Site n°5
Accompagner la réalisation d'équipements publics	
Axe stratégique 2 : Renforcer l'attractivité du territoire par le développement d'une éco-agglomération transfrontalière	
Production de logements : une offre de logements neufs diversifiée et répondant aux besoins actuels et futurs	
Production de logements : réhabilitations	
Production immobilière à destination des activités économiques : bien calibrer l'offre immobilière à destination des activités économiques	x
Axe stratégique 3 : Être le démonstrateur d'un aménagement sobre et innovant	
Un aménagement sobre	x
Un aménagement résilient et adapté au changement climatique	x
Des opérations innovantes	x
Un aménagement facteur de qualité de vie, intégrant les richesses patrimoniales ou naturelles du territoire	
Un aménagement concerté	x

Contexte

La zone n°5, à Audun-le-Tiche, est située en continuité du tissu bâti, en contrebas du site de Micheville et de la côte de la Houtte.

Localisée au cœur du maillage des voies publiques existantes pour faciliter les déplacements vers la gare d'Audun-le-Tiche toute proche (10 à 15 min à pied et 5 min en vélo), cette zone s'apparente à une dent creuse. La délimitation de cette zone vise à limiter l'étalement urbain en privilégiant l'intensification urbaine sur des terrains interstitiels. Cette zone bénéficie de la proximité d'espaces de nature et de récréation de grande qualité (Espace Naturel Sensible de Micheville).

Des voies piétonnes et/ou cyclables pourront raccorder cette zone au site de Micheville, à Belval et à l'actuelle gare d'Audun-le-Tiche, et donc au réseau de transport en commun.

Programmation générale

L'implantation d'activités de commerces en complémentarité de l'offre existante est visée.

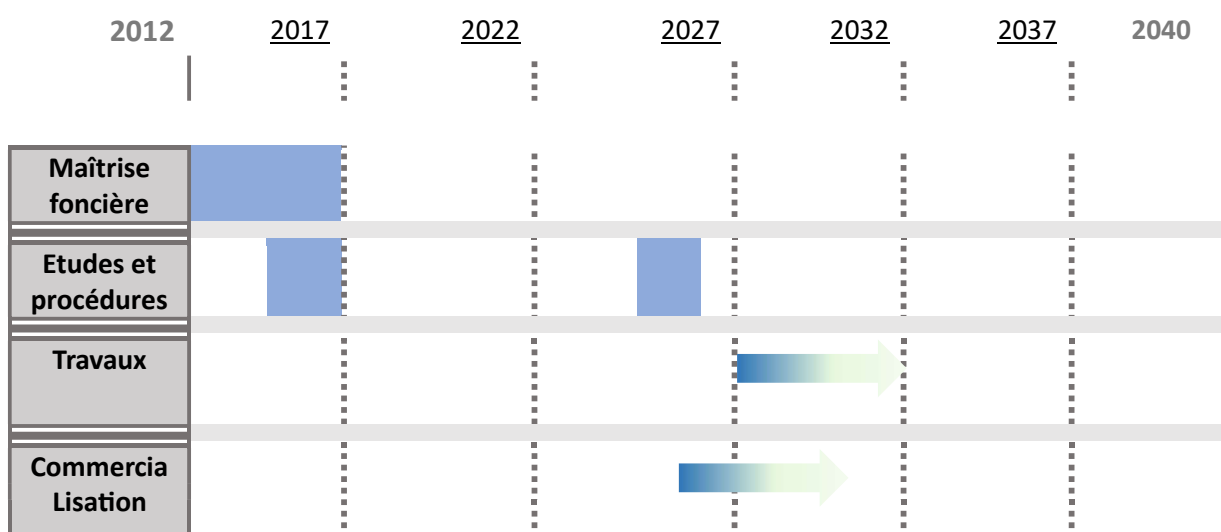
Audun-le-Tiche - SERIEC	
Superficie du site en ha	1,01
Nombre de logement	0
Surface de plancher des logements en m ²	0
Surface de plancher des commerces et services en m ²	3 350
Surface de plancher des bureaux en m ²	2 750

Orientations environnementales

Les référentiels mis en place par l'EPA pour assurer la sobriété énergétique, la qualité architecturale et environnementale du projet immobilier seront appliqués.

Ce dernier s'inscrira notamment dans la démarche de labellisation HQE « bâtiment durable » ou équivalent, et dans une conception bioclimatique.

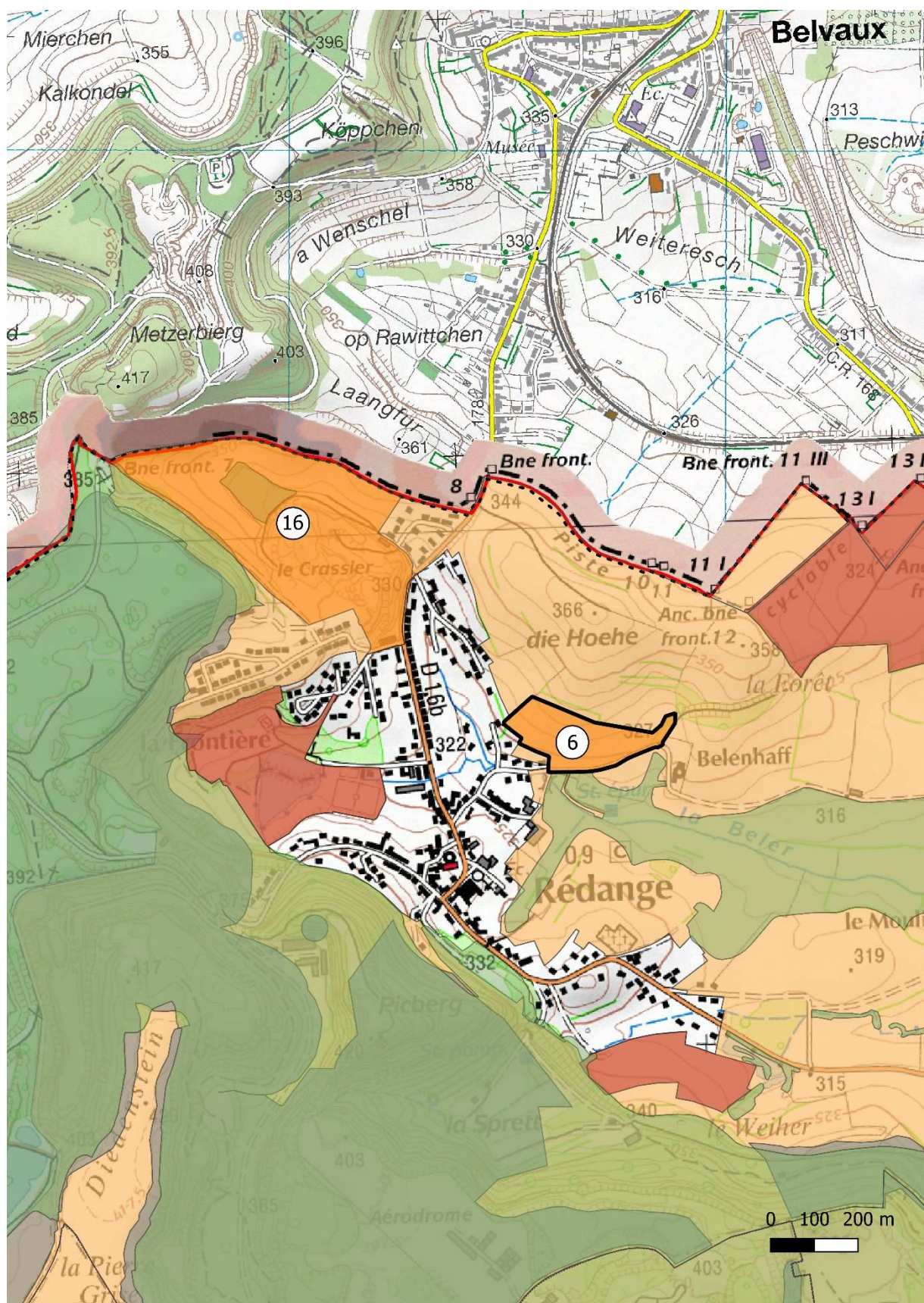
Calendrier prévisionnel



Avancement opérationnel

Maîtrise foncière	Partielle.
Etudes et procédures	En 2017, des études de sol préalables ont été réalisées par l'EPFGE.
Travaux	En 2019, les bâtiments désaffectés présents sur le site ont été démolis et les spots de pollution traités.

Zone 6 : Rédange Coteau



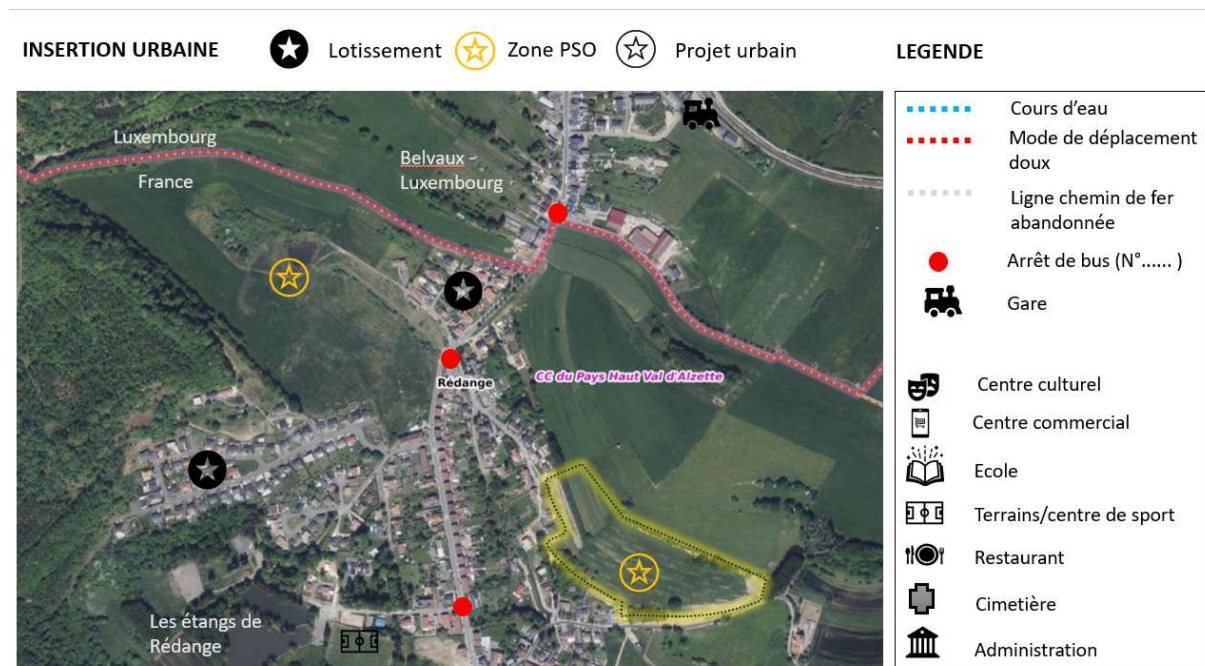
Déclinaison des objectifs stratégiques

Axe stratégique 1 : Poursuivre le positionnement de l'EPA dans le paysage institutionnel français et luxembourgeois	Site n°6
Accompagner la réalisation d'équipements publics	×
Axe stratégique 2 : Renforcer l'attractivité du territoire par le développement d'une éco-agglomération transfrontalière	
Production de logements : une offre de logements neufs diversifiée et répondant aux besoins actuels et futurs	×
Production de logements : réhabilitations	
Production immobilière à destination des activités économiques : bien calibrer l'offre immobilière à destination des activités économiques	
Axe stratégique 3 : Être le démonstrateur d'un aménagement sobre et innovant	
Un aménagement sobre	
Un aménagement résilient et adapté au changement climatique	×
Des opérations innovantes	×
Un aménagement facteur de qualité de vie, intégrant les richesses patrimoniales ou naturelles du territoire	×
Un aménagement concerté	×

Contexte

La zone n°6 est localisée en continuité du tissu urbain existant.

Elle est localisée de manière à utiliser les voies publiques existantes pour faciliter les déplacements à l'intérieur du village et vers la gare de Rédange-Belvaux (Lux.) toute proche (20 minutes à pied et 5 à vélo).



La zone bénéficie d'accès proches vers des espaces de nature et de récréation de grande qualité (Espace Naturel Sensible de Micheville et son prolongement classé Natura 2000 au Luxembourg, vallée de la Beler).

Programmation générale

Le projet urbain est d'orientation résidentielle et comprend des logements collectifs, intermédiaires, individuels groupés et individuels, incluant des logements sociaux.

La trame verte et bleu est renforcée par des noues paysagères ainsi que des bassins de rétention et d'infiltration intégrés dans l'espace public.

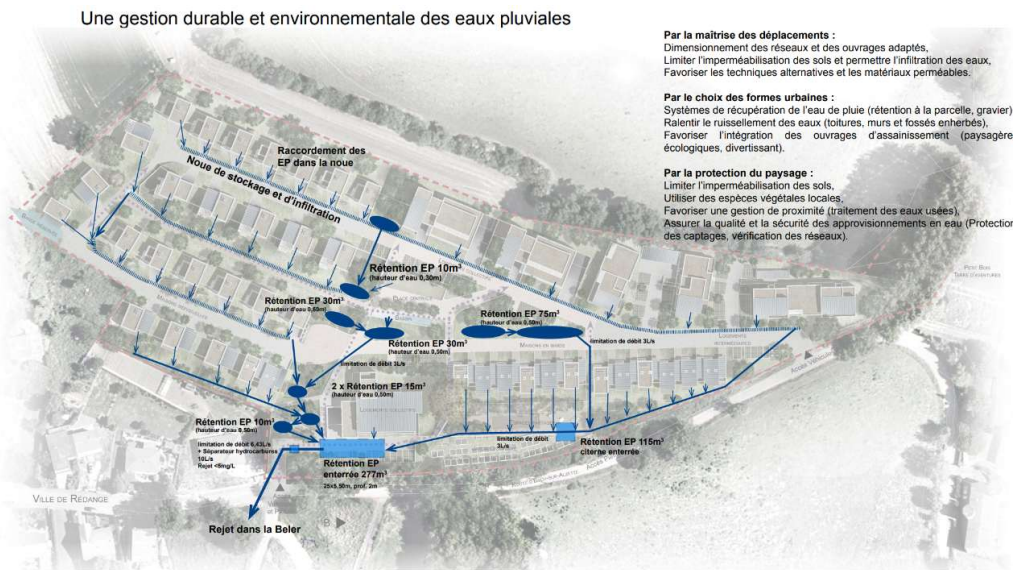
La réalisation d'un bâtiment à usage communal de maison de quartier vise à favoriser le lien social.

Rédange Coteau	
Superficie du site en ha	2,9
Superficie des espaces publics en ha	1
Nombre de Logements	108
Densité moyenne en logements / ha	37,2
Surface de plancher des logements en m²	9 950

Orientations environnementales

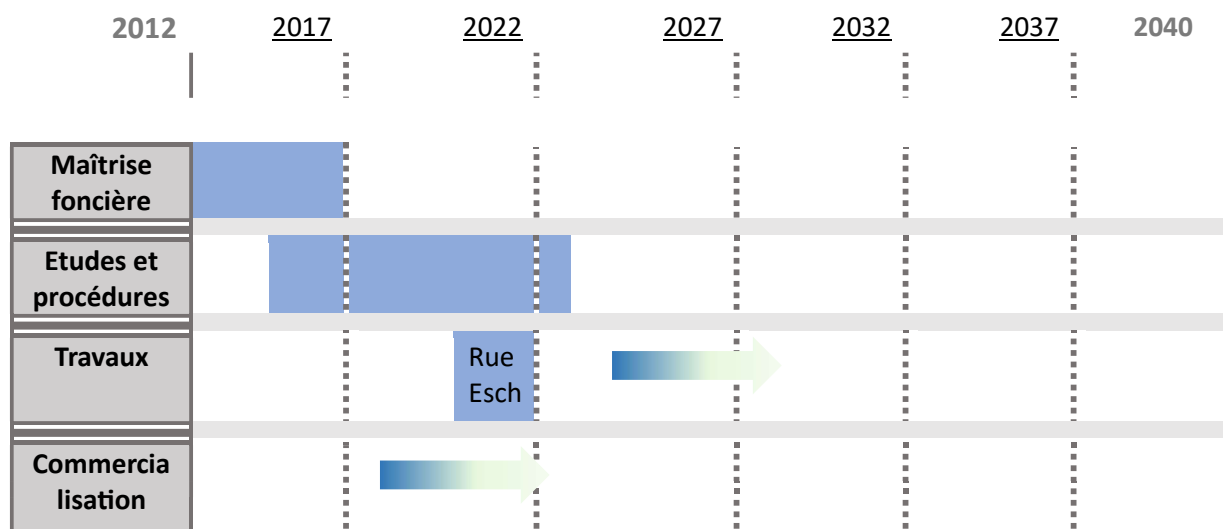
Le projet urbain a vocation à s'inscrire dans la démarche de labellisation ÉcoQuartier.

En matière de végétalisation et biodiversité, le projet a l'ambition de minimiser l'impact de l'artificialisation par un système de noues paysagées assurant la récupération des eaux de pluie. La préservation de la biodiversité est visée par le paysagement des aménagements, intégrant des espèces végétales locales.



En outre, les bâtiments de logements traduisent les ambitions de qualité architecturale et de performance environnementale issues du référentiel mis en place par l'EPA.

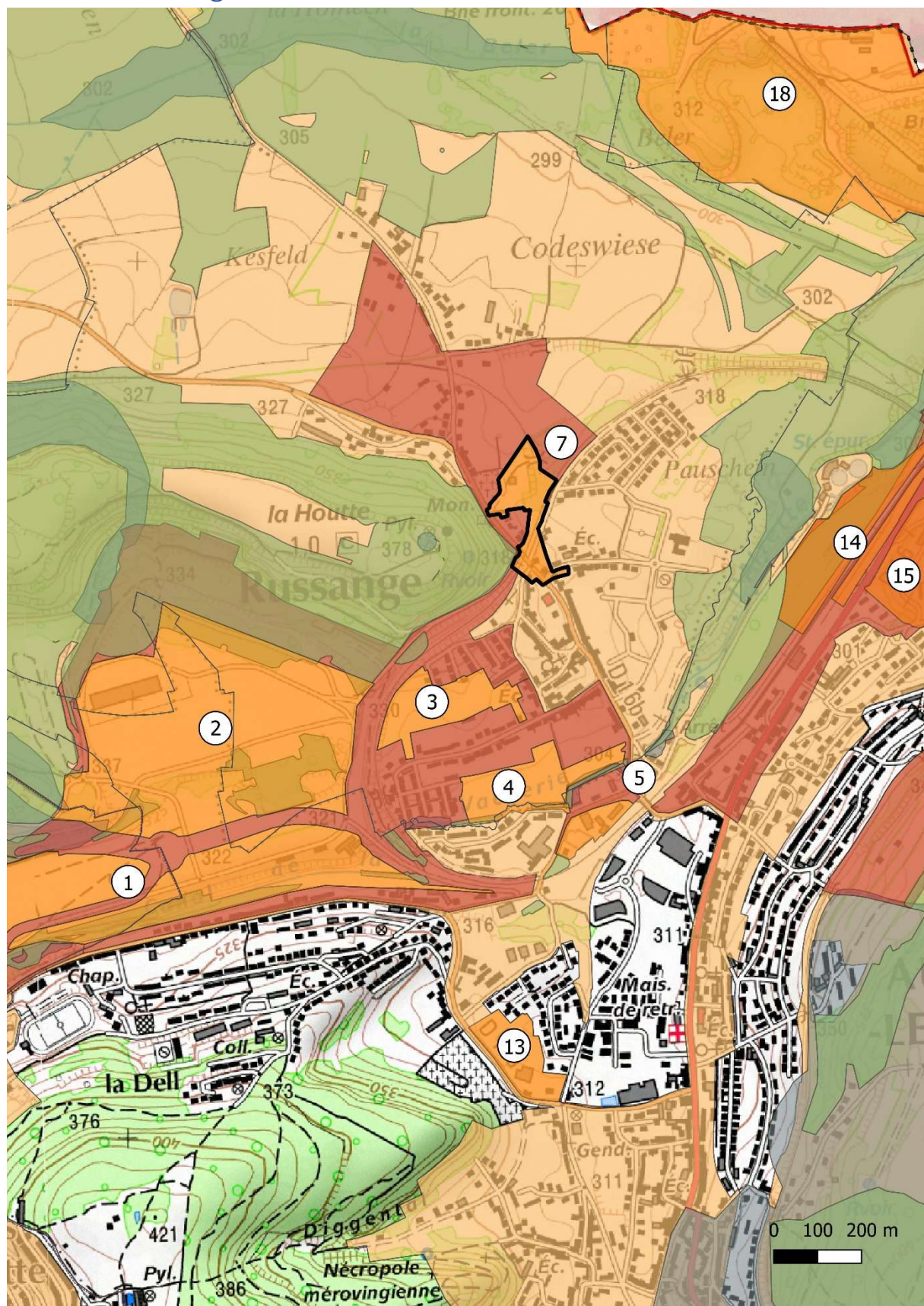
Calendrier prévisionnel



Avancement opérationnel

Maîtrise foncière	Oui.
Etudes et procédures	Les études pré-opérationnelles ont été réalisées. Un permis d'aménager a été obtenu par le promoteur – aménageur le 12/01/2022
Travaux d'aménagement des espaces publics	La voie d'accès au site et les réseaux au droit de celle-ci ont été réalisés. Les travaux d'aménagement à l'intérieur du site ont débuté en début 2024.
Commercialisation	En 2023, à l'issue d'un appel à projets, l'EPA a cédé le foncier à un aménageur/promoteur en charge des aménagements à l'intérieur de la parcelle et de la réalisation des logements.

Zone 7 : Russange Centre



Déclinaison des objectifs stratégiques

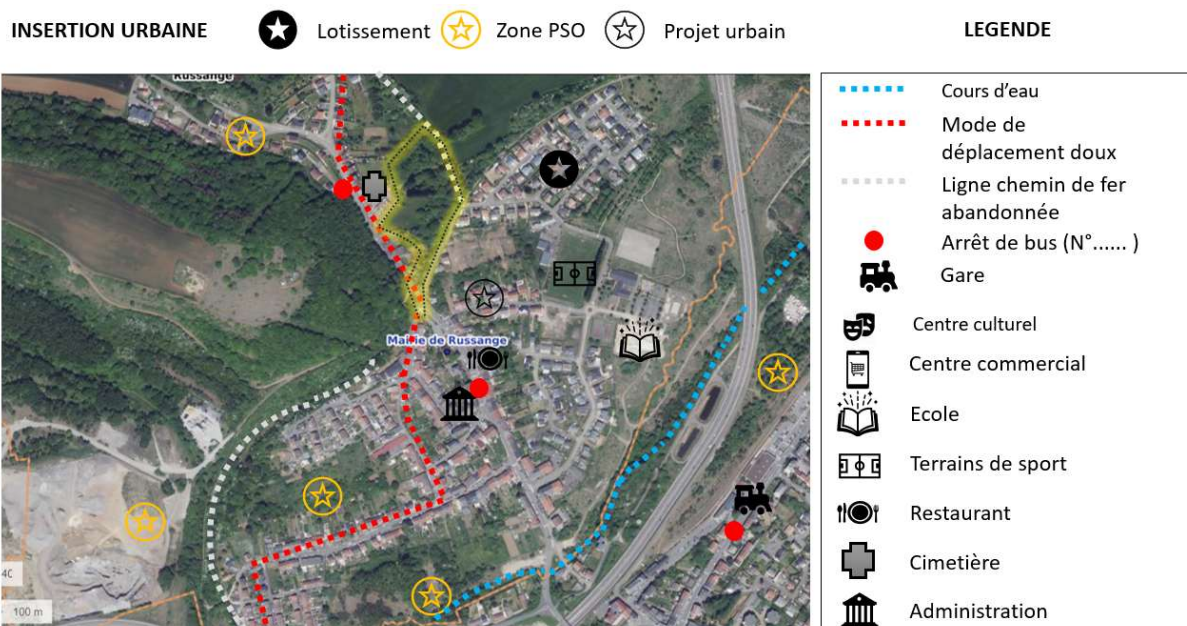
Axe stratégique 1 : Poursuivre le positionnement de l'EPA dans le paysage institutionnel français et luxembourgeois	Site n°7
Accompagner la réalisation d'équipements publics	
Axe stratégique 2 : Renforcer l'attractivité du territoire par le développement d'une éco-agglomération transfrontalière	
Production de logements : une offre de logements neufs diversifiée et répondant aux besoins actuels et futurs	×
Production de logements : réhabilitations	
Production immobilière à destination des activités économiques : bien calibrer l'offre immobilière à destination des activités économiques	
Axe stratégique 3 : Être le démonstrateur d'un aménagement sobre et innovant	
Un aménagement sobre	×
Un aménagement résilient et adapté au changement climatique	×
Des opérations innovantes	
Un aménagement facteur de qualité de vie, intégrant les richesses patrimoniales ou naturelles du territoire	×
Un aménagement concerté	×

Contexte

La zone n°7 est localisée au nord de Russange, en continuité du tissu bâti constitué de lotissements existants et à proximité immédiate de Micheville. Le site comprend dans son emprise une ancienne voie ferrée.

Cette zone bénéficie de sa proximité avec le maillage des voies publiques existantes. Des voies piétonnes et/ou cyclables pourront raccorder cette zone au site de Micheville et à Belval.

Cette zone bénéficie de la proximité d'espaces de nature et de récréation de grande qualité (Espace Naturel Sensible de Micheville, vallée de la Beler).



Programmation générale

La vocation du site est résidentielle. La densité de logements devra se rapprocher de celle des quartiers limitrophes. La prise en compte de la biodiversité vraisemblablement présente sur le site constituera un enjeu d'aménagement et conduira à ne pas aménager la totalité de la surface.

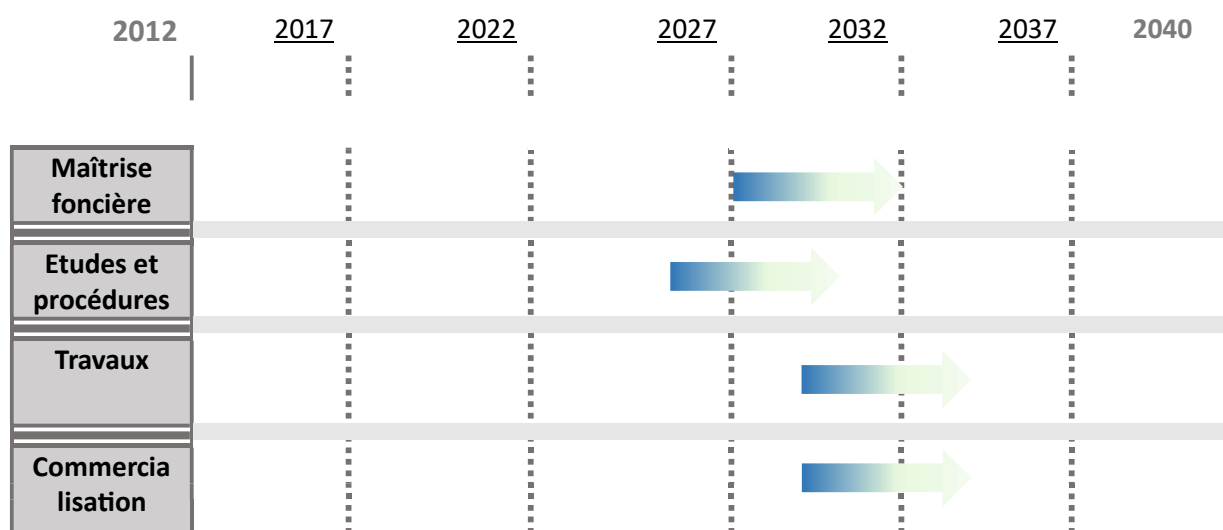
Russange - Centre	
Superficie du site en ha	2,25
Nombre de logements	50
Densité en logements/ha	22
Surface de plancher de logement en m ²	3 500

Orientations environnementales

Le projet immobilier et d'aménagement devra tenir compte de la présence d'une biodiversité déjà installée et veiller à sa conservation.

Les référentiels mis en place par l'EPA pour assurer la sobriété énergétique, la qualité architecturale et environnementale des logements seront appliqués.

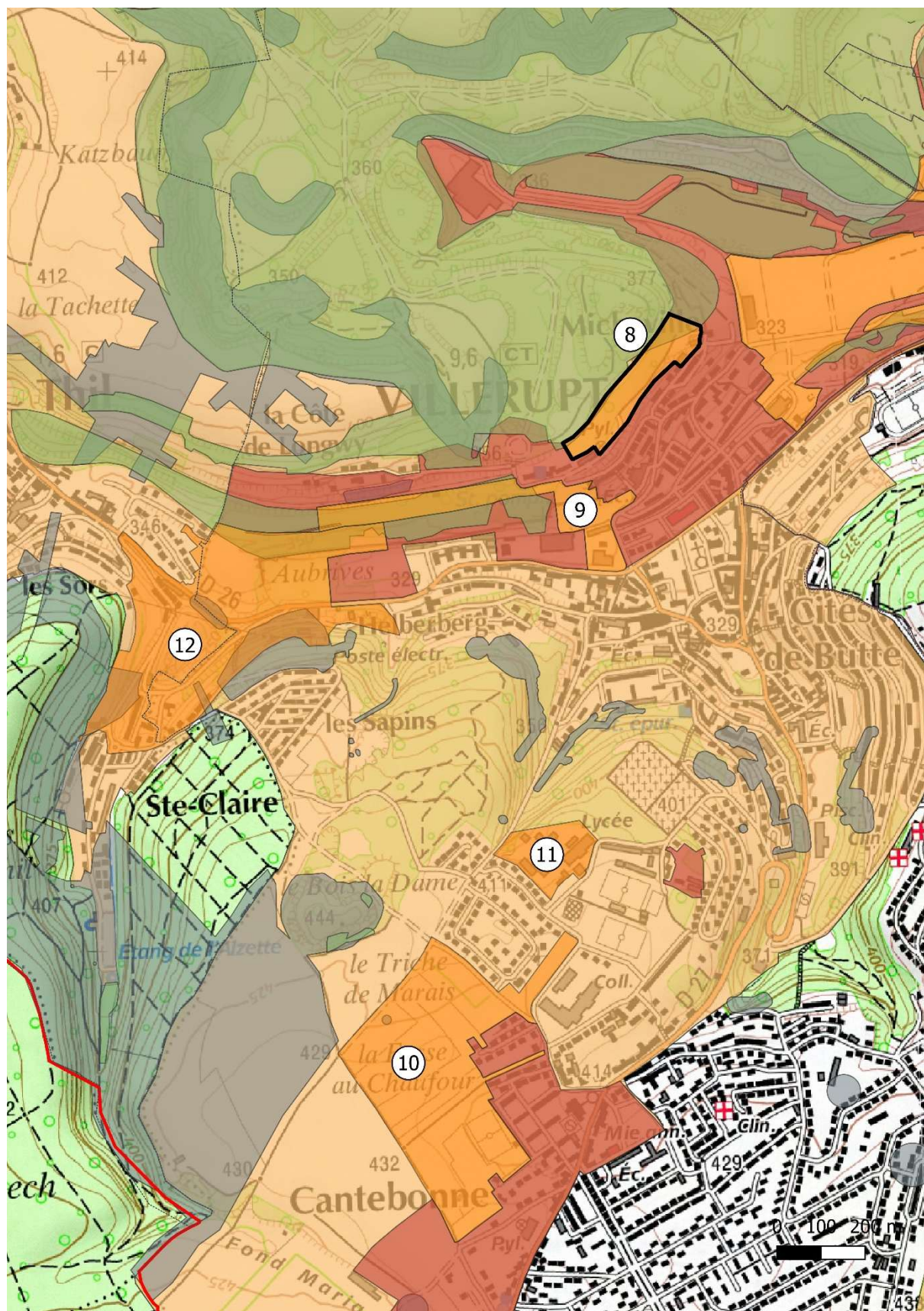
Calendrier prévisionnel



Avancement opérationnel

Aucune mise en œuvre opérationnelle n'a été engagée.

Zone 8 : Villerupt – Victor Hugo



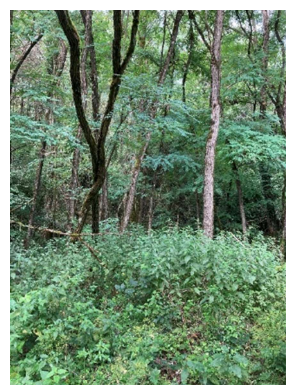
Déclinaison des objectifs stratégiques

Axe stratégique 1 : Poursuivre le positionnement de l'EPA dans le paysage institutionnel français et luxembourgeois	Site n°8
Accompagner la réalisation d'équipements publics	
Axe stratégique 2 : Renforcer l'attractivité du territoire par le développement d'une éco-agglomération transfrontalière	
Production de logements : une offre de logements neufs diversifiée et répondant aux besoins actuels et futurs	×
Production de logements : réhabilitations	
Production immobilière à destination des activités économiques : bien calibrer l'offre immobilière à destination des activités économiques	
Axe stratégique 3 : Être le démonstrateur d'un aménagement sobre et innovant	
Un aménagement sobre	×
Un aménagement résilient et adapté au changement climatique	×
Des opérations innovantes	×
Un aménagement facteur de qualité de vie, intégrant les richesses patrimoniales ou naturelles du territoire	×
Un aménagement concerté	×

Contexte

La zone n°8 est située en continuité du tissu urbain des cités ouvrières dont la requalification du bâti est en cours de réalisation pour ce qui concerne la Cité Saint Félix. Elle se situe sur la plateforme de l'ancienne gare de Villerupt. Cette situation haute donne également une vue imprenable sur l'ensemble de la vallée, qui lui confère une attractivité toute particulière mais également une sensibilité paysagère nécessitant un projet exigeant.

Le recyclage de cette friche ferroviaire en continuité de l'urbanisation pourra nécessiter la mise en œuvre de procédures spécifiques pour identifier les éventuelles pollutions et, le cas échéant, des travaux de pré-aménagement.



Le confortement du réseau d'escaliers existant dans le quartier Victor Hugo pourra être envisagé afin de faciliter les déplacements vers le centre-ville de Villerupt (10 à 15 minutes à pied et 8 minutes en vélo), le site de Micheville et le réseau de transport en commun.

La zone bénéficie de la proximité immédiate d'espaces naturels d'une grande valeur écologique. La délimitation de la zone d'aménagement résulte de la volonté de préserver ces biotopes remarquables qui lui sont contigus.



Programmation générale

Une offre résidentielle sera développée avec une densité de logements qui devra être cohérente avec celle des quartiers limitrophes du centre-ville de Villerupt et tenant compte de sa situation en belvédère. Elle pourra intégrer des services d'intérêt collectif.

La valorisation de la biodiversité pourra se traduire par la plantation d'espèces endogènes, l'intégration de la coulée verte au projet, etc.

Villerupt – Victor Hugo	
Superficie de la zone en ha	2,8
Superficie des espaces publics en ha	1
Nombre de logements	115
Densité en logements / ha	40
Surface de plancher des logements en m ²	8 000

Orientations environnementales

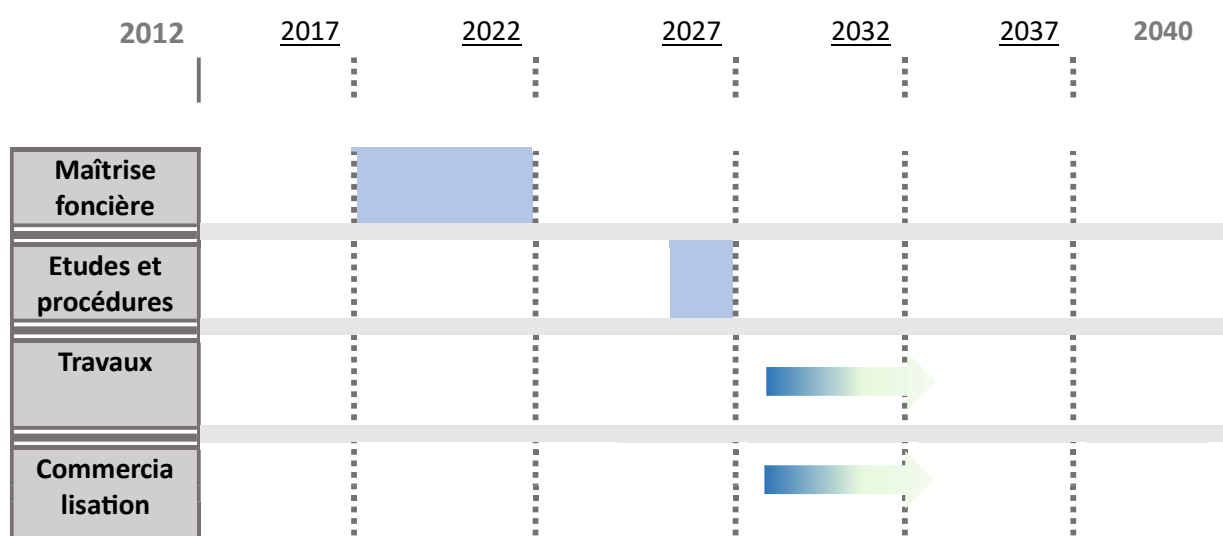
L'application de la démarche de labellisation ÉcoQuartier sera considérée.

Le projet d'urbanisation devra prendre en compte la présence d'une biodiversité déjà installée et veiller à sa conservation.

La connexion piétonne au centre-ville de Villerupt et à Micheville sera développée.

Les référentiels mis en place par l'EPA pour assurer la sobriété énergétique, la qualité architecturale et environnementale des logements seront appliqués.

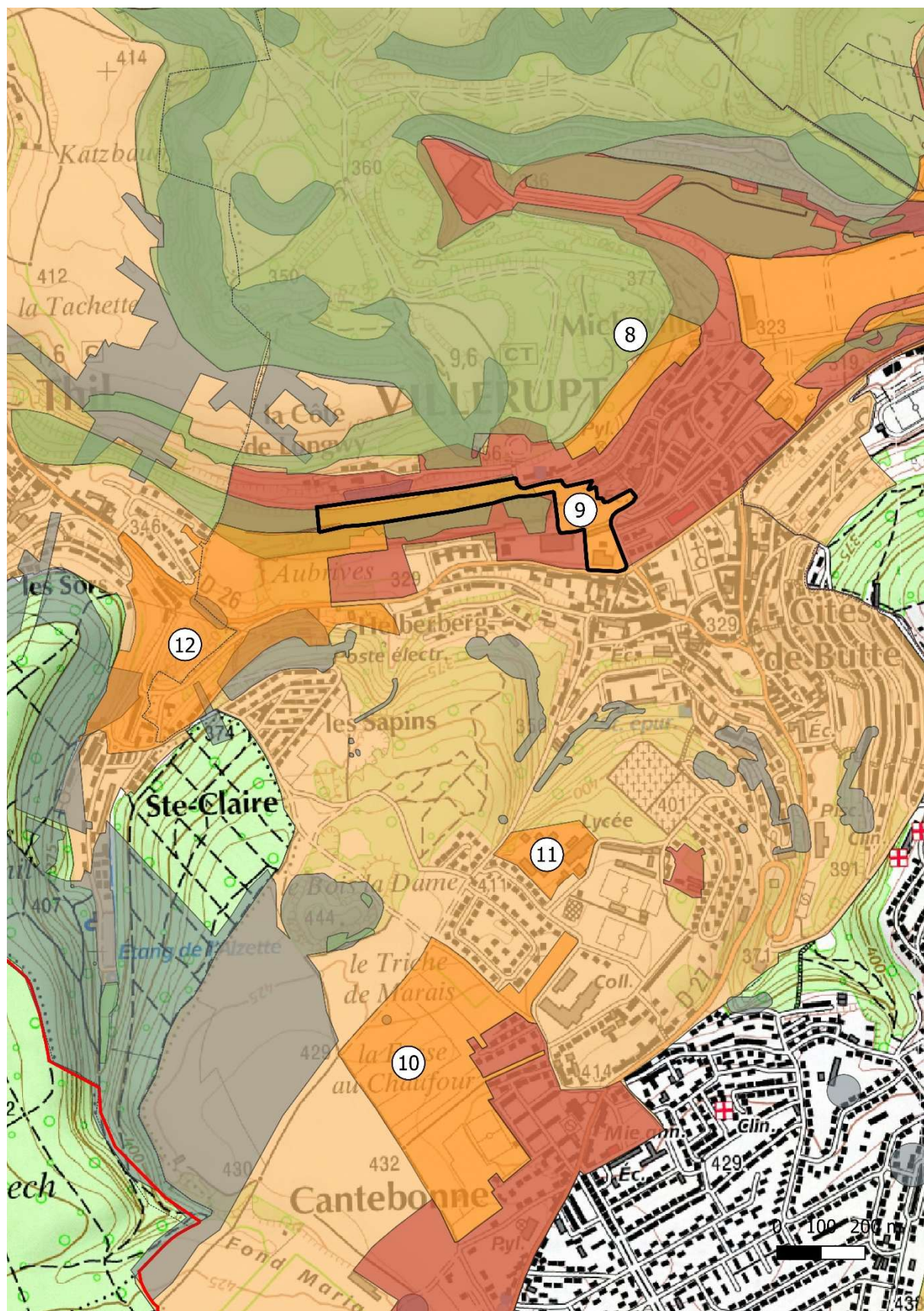
Calendrier prévisionnel



Avancement opérationnel

Le foncier est maîtrisé. Aucune mise en œuvre opérationnelle n'a été engagée.

Zone 9 : Villerupt – Aubrives



Déclinaison des objectifs stratégiques

Axe stratégique 1 : Poursuivre le positionnement de l'EPA dans le paysage institutionnel français et luxembourgeois	Site n°9
Accompagner la réalisation d'équipements publics	x
Axe stratégique 2 : Renforcer l'attractivité du territoire par le développement d'une éco-agglomération transfrontalière	
Production de logements : une offre de logements neufs diversifiée et répondant aux besoins actuels et futurs	x
Production de logements : réhabilitations	
Production immobilière à destination des activités économiques : bien calibrer l'offre immobilière à destination des activités économiques	x
Axe stratégique 3 : Être le démonstrateur d'un aménagement sobre et innovant	
Un aménagement sobre	x
Un aménagement résilient et adapté au changement climatique	x
Des opérations innovantes	x
Un aménagement facteur de qualité de vie, intégrant les richesses patrimoniales ou naturelles du territoire	x
Un aménagement concerté	x

Contexte

Le secteur d'Aubrives est situé en partie nord de la commune de Villerupt, à proximité immédiate du centre-ville.

La requalification de cette zone peut permettre de renforcer et de densifier le cœur de la commune, tout en créant une couture avec d'autres secteurs urbanisés.

Les terrains considérés sont urbanisés. Leur recyclage à moyen terme pourrait nécessiter la mise en œuvre de procédures spécifiques pour vérifier l'existence de pollutions et, le cas échéant, de travaux de pré-aménagement.

Programmation générale

La mutation d'activités obsolètes pourra être accompagnée pour optimiser l'offre foncière en cœur de ville et renforcer la centralité à travers, notamment, une offre de logements diversifiée et de nouveaux services.

La proximité avec les espaces naturels et éléments patrimoniaux devra être prise en compte dans la conception des espaces publics de façon à favoriser leur mise en valeur tout en renforçant l'attractivité du territoire.

La localisation de cette zone pourrait également être favorable à l'accueil d'un équipement public de type scolaire.

Villerupt – Aubrives	
Superficie du site en ha	4,6
Superficie des espaces publics en ha	1,4
Nombre de Logement	150
Densité en logements/ha	33
Surface de plancher de logements en m²	10 500

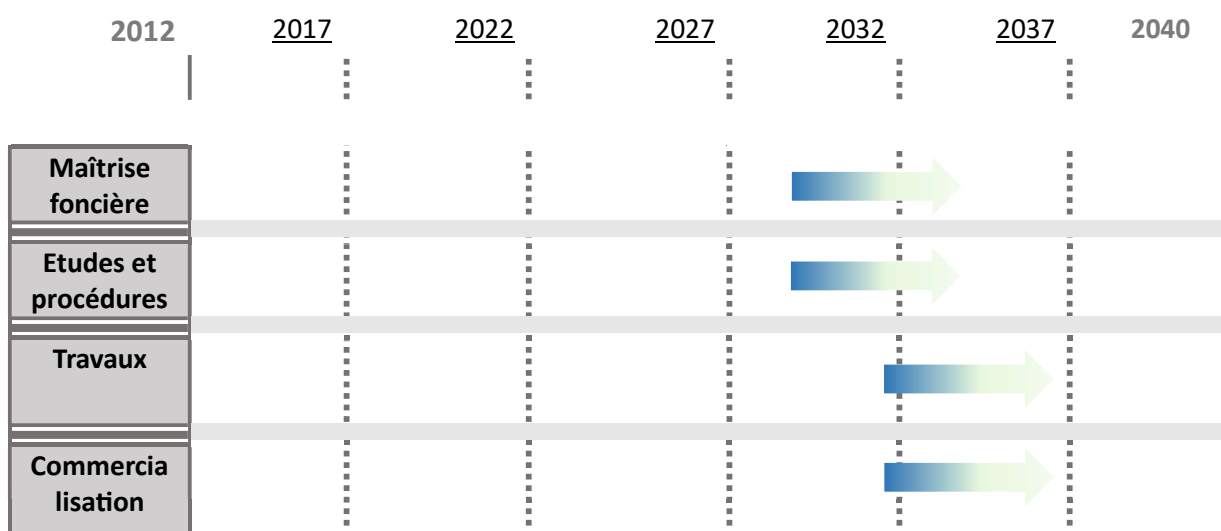
Orientations environnementales

La démarche de labellisation ÉcoQuartier pourrait être envisagée pour l'aménagement de ce site.

Le futur projet d'aménagement devra s'inscrire harmonieusement dans le tissu urbain existant et tirer notamment partie de la proximité des transports en commun.

Les référentiels mis en place par l'EPA pour assurer la sobriété énergétique, la qualité architecturale et environnementale des logements seront appliqués.

Calendrier prévisionnel



Avancement opérationnel

Le foncier n'est pas maîtrisé par l'EPA. Aucune mise en œuvre opérationnelle n'a été engagée.

This topographic map of the Villerupt area features several numbered regions highlighted in orange and red. Region 8 is located in the upper right, near the town of Villerupt. Region 9 is situated below region 8, near the town of Aubryes. Region 10 is a large area in the lower center, near the town of Cantebonne. Region 11 is located to the right of region 10, near the town of Cite de Butte. Region 12 is located to the left of region 10, near the town of Ste-Claire. The map also shows various geographical features such as the 'Etang de la Zette' and 'Bois la Dame', and several roads including 'D 26' and 'D 27'. A scale bar in the bottom right corner indicates distances of 100 and 200 meters.

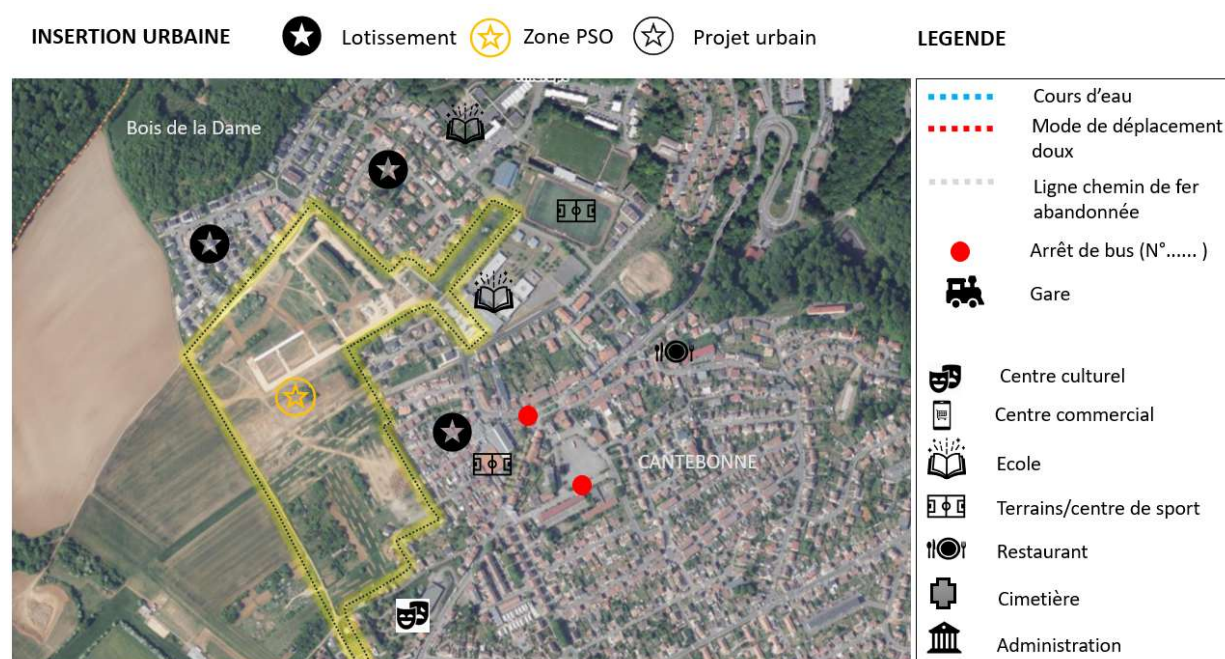
Déclinaison des objectifs stratégiques

Axe stratégique 1 : Poursuivre le positionnement de l'EPA dans le paysage institutionnel français et luxembourgeois	ZAC de Cantebonne
Accompagner la réalisation d'équipements publics	×
Axe stratégique 2 : Renforcer l'attractivité du territoire par le développement d'une éco-agglomération transfrontalière	
Production de logements : une offre de logements neufs diversifiée et répondant aux besoins actuels et futurs	×
Production de logements : réhabilitations	
Production immobilière à destination des activités économiques : bien calibrer l'offre immobilière à destination des activités économiques	×
3. Être le démonstrateur d'un aménagement sobre et innovant	
Un aménagement sobre	
Un aménagement résilient et adapté au changement climatique	×
Des opérations innovantes	×
Un aménagement facteur de qualité de vie, intégrant les richesses patrimoniales ou naturelles du territoire	×
Un aménagement concerté	×

Contexte

Le quartier de Cantebonne est situé sur les hauteurs de Villersupt à l'entrée sud de la Ville. Il s'agit d'une centralité secondaire où vit environ 60 % (6 000 habitants) de la population de Villersupt.

La zone n°10, d'une superficie de 16,2 ha, est située à l'ouest du quartier de Cantebonne, en continuité du tissu bâti existant et d'un lotissement. Localisée à proximité d'équipements, de services et de commerces de proximité, il s'agit d'une centralité à conforter.



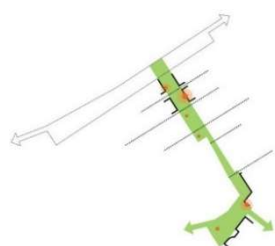
Les principaux enjeux d'aménagement sont les suivantes :

- Conforter la centralité secondaire du quartier de Cantebonne ;
- Requalifier l'entrée de Ville de Villerupt ;
- Améliorer l'accessibilité, la desserte et le maillage du site et du quartier ;
- Développer une programmation mixte qui permettra de compléter l'offre de services et de proposer une offre résidentielle adaptée à la diversité des besoins ;
- Favoriser le développement de la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale ;
- Participer à la valorisation d'un continuum écologique entre le Bois de Thil et le Bois de Butte.

Programmation générale

La programmation mixte, à dominante résidentielle, comprend des logements de typologies variées, adaptés à la diversité des besoins, ainsi qu'une offre de services et de commerces de proximité.

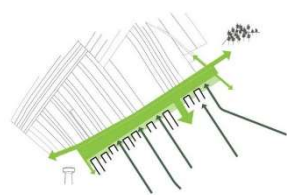
Des espaces publics généreux favorisent le vivre ensemble et renforcent l'armature urbaine :



la ligne de crête
Un lien de quartier support d'usages,
du collège à la lisière

- La ligne de crête, large d'environ 38 mètres, de part et d'autre de laquelle se structure l'offre de commerces et services, accueillera une aire de jeux, une place, des espaces végétalisés, des places de stationnement paysagés, etc.

**LA LIGNE DE
CRÊTE**
UN ESPACE
PROGRAMMÉ ET
ÉQUIPÉ



le front de campagne
En lisière des champs,
une limite franche à l'urbanisation

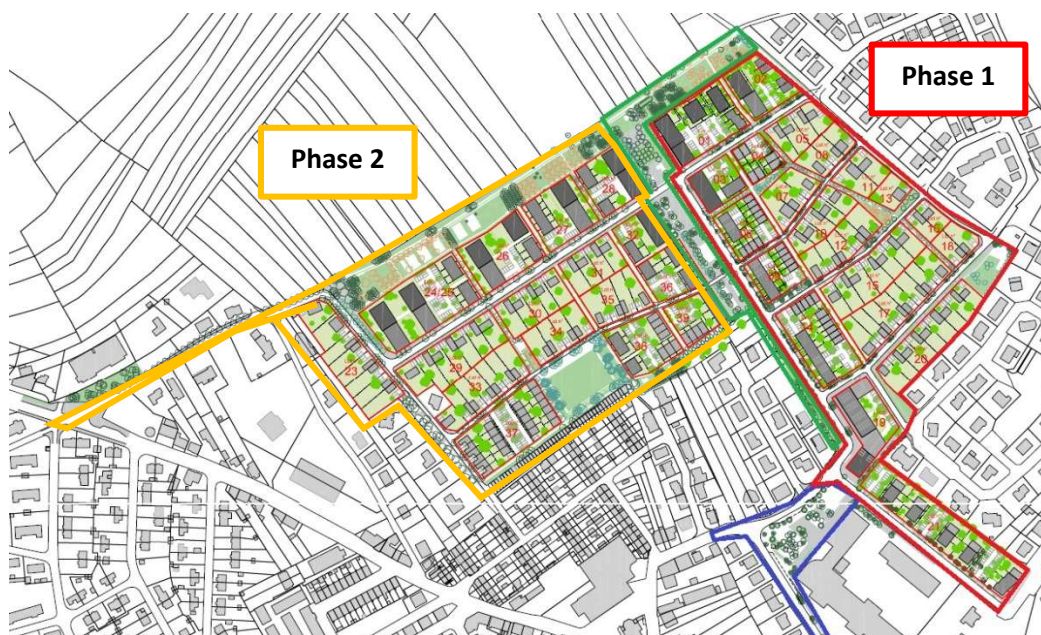
- La lisière, large d'environ 30 mètres, marque la limite de l'urbanisation.

LA LISIÈRE
UN ESPACE
DE LOISIRS
ENTRE VILLE ET
CAMPAGNE



L'aménagement du site de Cantebonne, dans le cadre d'une ZAC, comporte deux phases principales, situées de part et d'autre de la ligne de crête :

- Une première, au nord, dans la continuité des lotissements « Les prairies » et « René Cassin » ;
- Une deuxième, au sud, dans la continuité de la cité « Rermann ».



ZAC de Cantebonne	
Superficie de la zone en ha	16,2
Superficie des espaces publics en ha	7,7
Nombre de Logements	700
Densité moyenne en logements/ha	43
Surface de plancher de logement en m ²	55 000
Surface de plancher de commerces et de services en m ²	2 800

Orientations environnementales

L'aménagement de Cantebonne s'inscrit dans la démarche Ecoquartier.

En matière d'économie circulaire, la majorité des terres excavées a vocation à être réutilisée.

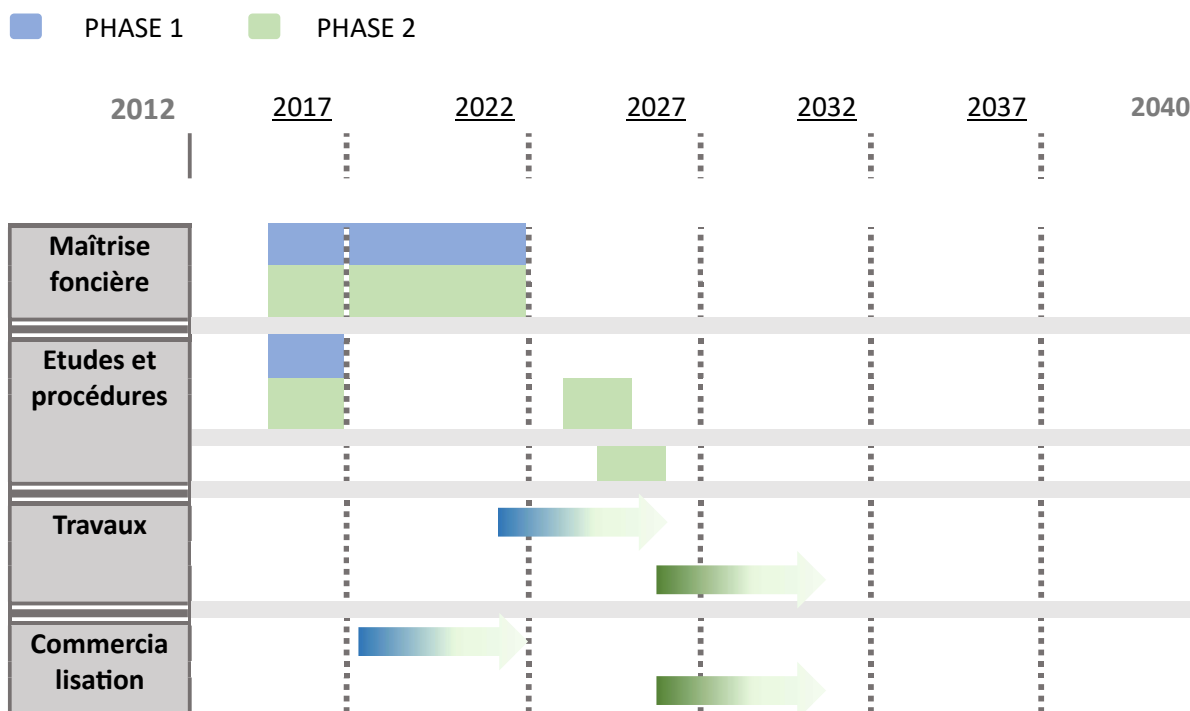
En matière de végétalisation et biodiversité, le projet a l'ambition de minimiser l'impact de l'artificialisation et de mettre en valeur les qualités naturelles du site. A grande échelle, « la lisière » est pensée comme une liaison Est-Ouest entre les deux massifs boisés : le Bois de la Dame et le Bois de Butte. En s'appuyant sur le principe de la trame verte, de lien écologique, cet espace public participe à la mise en réseaux d'un système de parcs et sentiers. A l'échelle du quartier, la nature des sols permet d'enrichir le milieu urbain avec des usages tels que vergers, espaces de cueillette, jardins potagers, bosquets, etc., favorables au développement de la biodiversité mais également de nature à réduire les ilots de chaleur. Ces effets bénéfiques devront être renforcés par la gestion paysagère des eaux pluviales (noues paysagères, enrochements, espaces inondables, etc.) et la trame humide ainsi créée au sein du quartier.

Un soin particulier est accordé à la végétalisation des parcelles cédées aux promoteurs pour des projets immobiliers privés. Les eaux pluviales étant gérées à la parcelle, leur infiltration est imposée via une limitation de rejet au réseau séparatif.

En matière de déplacements, la mobilité douce est privilégiée par la conception du réseau viaire, notamment avec la mise en place d'un maillage de sentes piétonnes et pistes cyclables, dont l'espace public majeur « la lisière » en front de campagne. Les transports en commun sont situés à proximité du quartier.

Les référentiels mis en place par l'EPA pour assurer la sobriété énergétique, la qualité architecturale et environnementale des logements sont appliqués, le site se prêtant au développement de projets immobiliers favorisant les matériaux biosourcés et intégrant des éléments produits « hors site ».

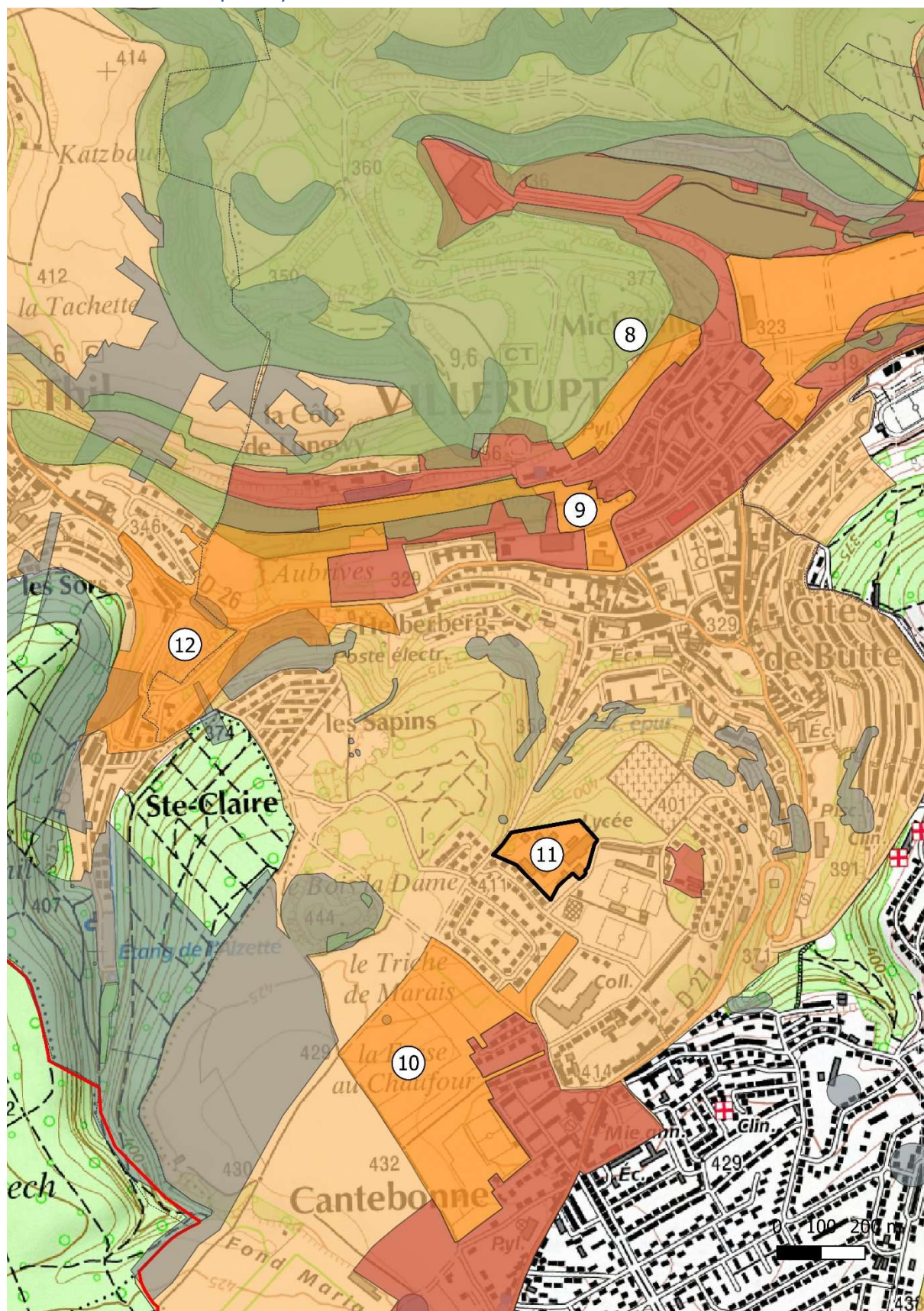
Calendrier prévisionnel



Avancement opérationnel

	PHASE 1	PHASE 2
Maîtrise foncière	Oui.	Oui.
Etudes et procédures	L'arrêté préfectoral portant création de la ZAC de Cantebonne a été signé le 19 septembre 2017. L'arrêté préfectoral approuvant le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC de Cantebonne a été signé le 4 octobre 2019.	
Travaux	Travaux de réseaux terminés. Voirie provisoire mise en place. Voirie définitive prévue par phases suivant avancement des cessions.	Non commencés.
Commercialisation	L'ensemble des lots est en cours de commercialisation.	Non commencée.

Zone 11 : Villerupt- Lycée



Déclinaison des objectifs stratégiques

Axe stratégique 1 : Poursuivre le positionnement de l'EPA dans le paysage institutionnel français et luxembourgeois	Site n°11
Accompagner la réalisation d'équipements publics	x
Axe stratégique 2 : Renforcer l'attractivité du territoire par le développement d'une éco-agglomération transfrontalière	
Production de logements : une offre de logements neufs diversifiée et répondant aux besoins actuels et futurs	x
Production de logements : réhabilitations	
Production immobilière à destination des activités économiques : bien calibrer l'offre immobilière à destination des activités économiques	
Axe stratégique 3 : Être le démonstrateur d'un aménagement sobre et innovant	
Un aménagement sobre	x
Un aménagement résilient et adapté au changement climatique	x
Des opérations innovantes	
Un aménagement facteur de qualité de vie, intégrant les richesses patrimoniales ou naturelles du territoire	x
Un aménagement concerté	

Contexte

La zone n°11 est située au sud-ouest de la commune, à proximité du quartier de Cantebonne.

À la suite de la fermeture et la désaffectation du lycée Henri Wallon, ce terrain a été cédé à la commune de Villerupt.

En continuité du bâti existant, ce site est proche des services et des commerces présents à Cantebonne, quartier qui a vocation à voir son rôle de polarité secondaire conforté.

Programmation générale

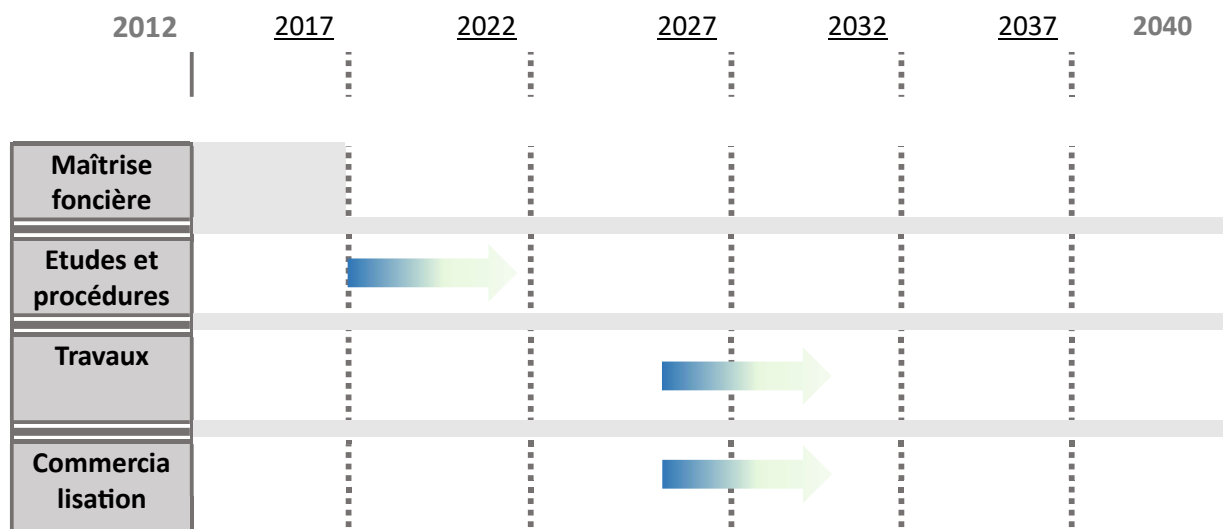
Le programme est résidentiel, incluant des logements sociaux.

Cantebonne lycée	
Superficie du site en ha	2,37
Nombre de logements	140
Densité en logements/ha	59
Surface de plancher de logements en m ²	9 700

Orientations environnementales

Les référentiels mis en place par l'EPA pour assurer la sobriété énergétique, la qualité architecturale et environnementale des logements seront appliqués.

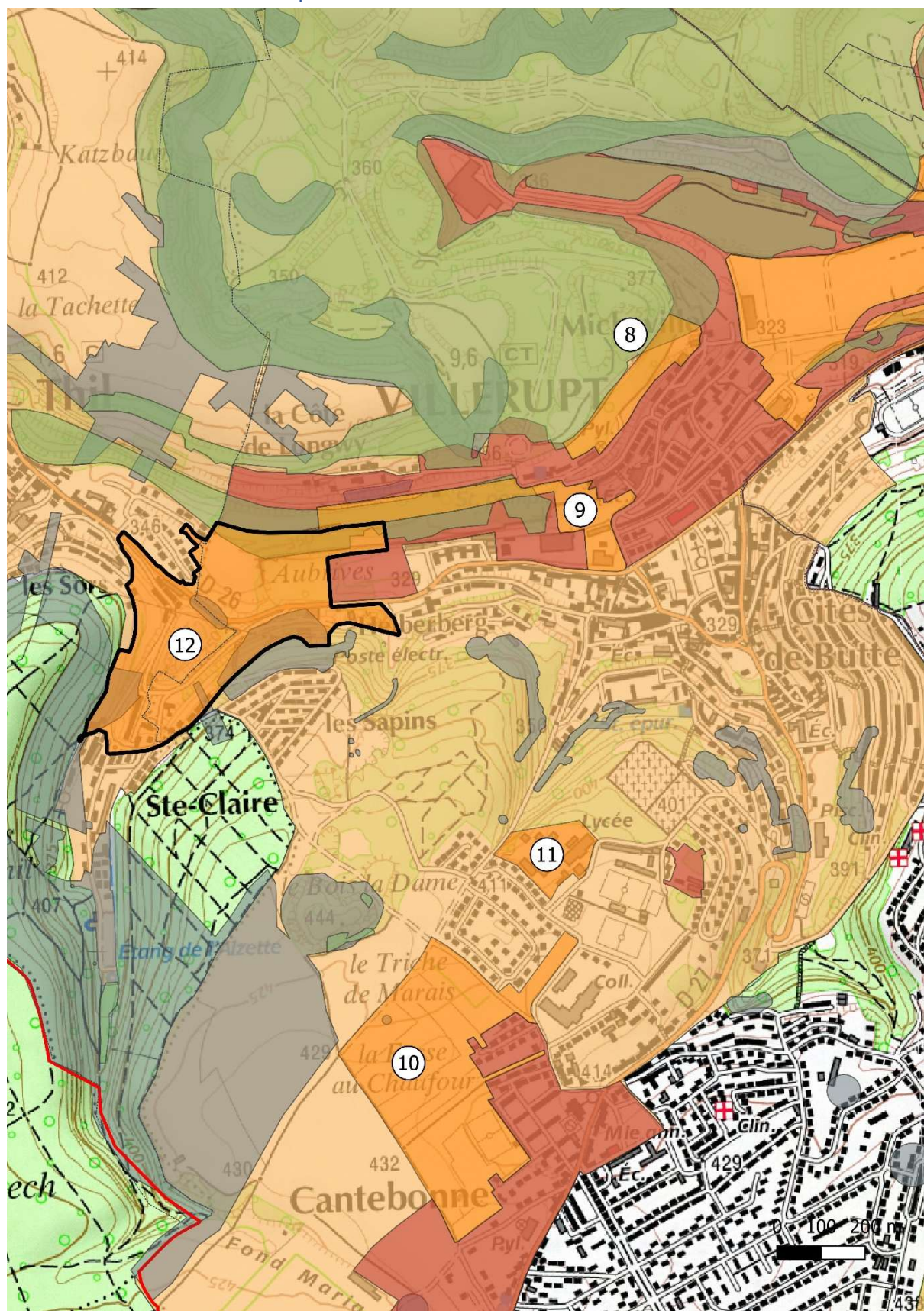
Calendrier prévisionnel



Avancement opérationnel

Maîtrise foncière	La commune de Villerupt est propriétaire du terrain.
Etudes et procédures	Une étude de requalification urbaine et technique menée en groupement de commandes (Ville, EPA, EPFL) a été réalisée en 2017-2018.
Commercialisation	La commune de Villerupt envisage la vente du foncier à un opérateur privé pour réaliser le projet immobilier.

Zone 12 : Thil – Villerupt- Crassiers Sainte-Claire et Aubrives



Déclinaison des objectifs stratégiques

Axe stratégique 1 : Poursuivre le positionnement de l'EPA dans le paysage institutionnel français et luxembourgeois	Site n°12
Accompagner la réalisation d'équipements publics	
Axe stratégique 2 : Renforcer l'attractivité du territoire par le développement d'une éco-agglomération transfrontalière	
Production de logements : une offre de logements neufs diversifiée et répondant aux besoins actuels et futurs	x
Production de logements : réhabilitations	
Production immobilière à destination des activités économiques : bien calibrer l'offre immobilière à destination des activités économiques	x
Axe stratégique 3 : Être le démonstrateur d'un aménagement sobre et innovant	
Un aménagement sobre	x
Un aménagement résilient et adapté au changement climatique	x
Des opérations innovantes	x
Un aménagement facteur de qualité de vie, intégrant les richesses patrimoniales ou naturelles du territoire	x
Un aménagement concerté	x

Contexte

La zone n°12 est située à la frontière entre les communes de Thil et de Villerupt.

Elle comprend deux crassiers (Sainte Claire et Aubrives), des cités ouvrières et est traversé par l'Alzette, qui est principalement canalisée en sous-terrain.

La topographie est marquée et liée au crassier Sainte Claire. Elle est à l'origine de problématiques tant fonctionnelles (circulation, enclavement, ensoleillement, etc.) que paysagères et environnementales. L'enjeux de recomposition du tissu urbain est fort.

La situation foncière du site est complexe (plusieurs propriétaires, gestion de terres y compris polluées). L'émergence d'un projet d'aménagement économiquement viable dépend d'opportunités susceptibles de se présenter à moyen/long terme.

Ce site peut être intéressant pour assurer la couture urbaine entre les deux communes de Thil et de Villerupt. Les principaux enjeux d'aménagement ont été identifiés lors des pré-études urbaines réalisées en 2023 sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF de Grand Est, en collaboration avec les communes, l'intercommunalité et l'EPA.

Les principaux objectifs d'un aménagement dans ce périmètre sont les suivants :

- Améliorer le fonctionnement et valoriser le tissu urbain et les espaces publics existants ;
- Développer une programmation mixte qui permettra de compléter l'offre de services et de proposer une offre résidentielle adaptée à la diversité des besoins ;
- Répondre au besoin d'aménagement du site en cohérence avec les projets en cours mais aussi avec le contexte environnemental, paysager et urbain.

Programmation générale

La programmation a vocation à être mixte, avec des logements de typologies variées, et des activités de services et de commerces de proximité.

Une première approche programmatique a été effectuée. Cette démarche reste à poursuivre, en vue notamment d'optimiser le bilan d'aménagement, déséquilibré du fait de la part importante de la surface non construite.

Crassiers Sainte-Claire et Aubrives	
Superficie de la zone en ha	16
Superficie des espaces publics en ha	5,6
Nombre de logements	200
Densité moyenne en logements/ha	13
Surface de plancher de logements en m ²	14 800
Surface de plancher d'activités économiques en m ²	3 500

Orientations environnementales

L'aménagement pourrait s'inscrire dans la démarche ÉcoQuartier.

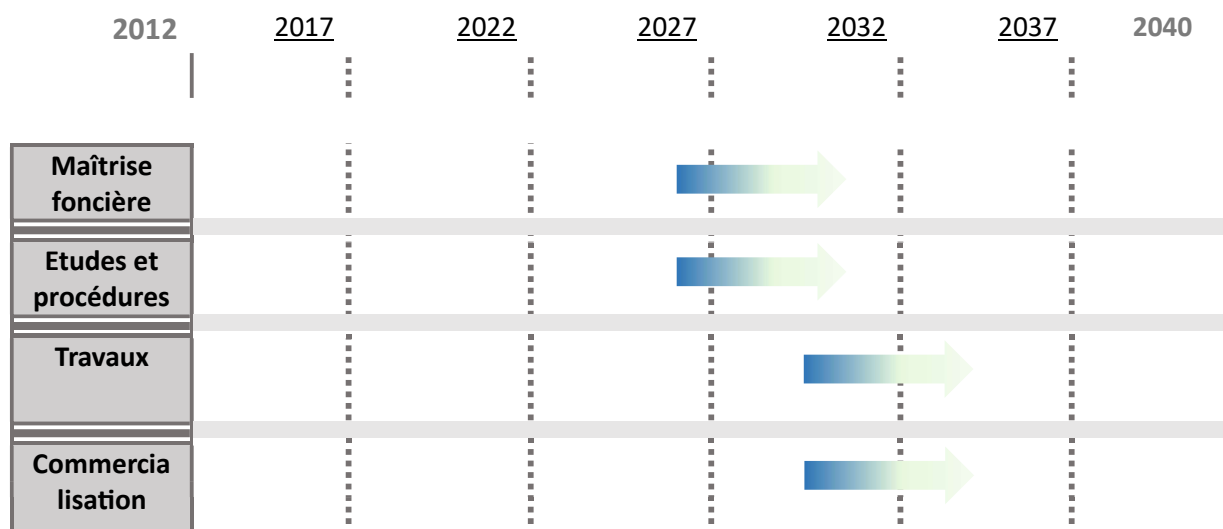
Le recyclage foncier et la gestion des terres sont des enjeux majeurs, déterminants pour la faisabilité opérationnelle et économique d'un projet urbain.

La présence d'un cours d'eau et celle d'une biodiversité probable seront à prendre en compte et, le cas échéant, à valoriser.

En matière de déplacements, la mobilité douce est à privilégier par la conception du réseau viaire, notamment avec la mise en place d'un maillage de sentes piétonnes et pistes cyclables toute en favorisant la connexion avec les sites voisins et le parcours de santé existant.

Enfin, les référentiels mis en place par l'EPA pour assurer la sobriété énergétique, la qualité architecturale et environnementale des logements seront appliqués.

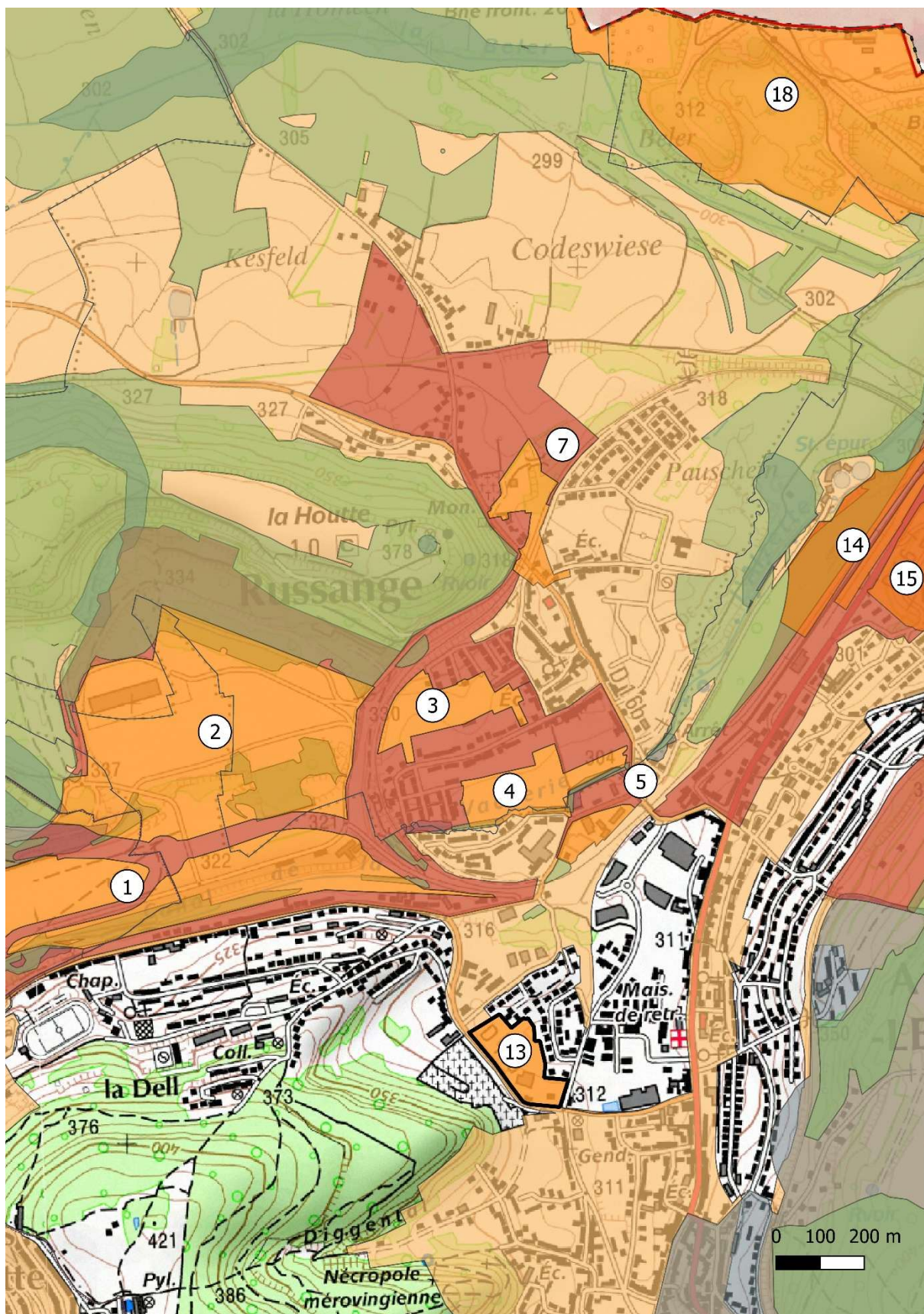
Calendrier prévisionnel



Avancement opérationnel

Maîtrise foncière	Non.
Etudes et procédures	Une étude de vocation a été réalisée par l'EPFGE en 2023.

Zone 13 : Audun-le-Tiche – Friche Aldi



Déclinaison des objectifs stratégiques

Axe stratégique 1 : Poursuivre le positionnement de l'EPA dans le paysage institutionnel français et luxembourgeois	Site n°13
Accompagner la réalisation d'équipements publics	
Axe stratégique 2 : Renforcer l'attractivité du territoire par le développement d'une éco-agglomération transfrontalière	
Production de logements : une offre de logements neufs diversifiée et répondant aux besoins actuels et futurs	x
Production de logements : réhabilitations	
Production immobilière à destination des activités économiques : bien calibrer l'offre immobilière à destination des activités économiques	
Axe stratégique 3 : Être le démonstrateur d'un aménagement sobre et innovant	
Un aménagement sobre	x
Un aménagement résilient et adapté au changement climatique	x
Des opérations innovantes	
Un aménagement facteur de qualité de vie, intégrant les richesses patrimoniales ou naturelles du territoire	x
Un aménagement concerté	x

Contexte

La zone n°13 est située sur un terrain plat à proximité du centre-ville, dans le tissu urbain de la commune et le long de la future voie d'accès au contournement depuis Audun-le-Tiche.

La zone bénéficie d'une connexion rapide avec la gare d'Audun-le-Tiche (15 minutes à pied et 7 minutes à vélo) et d'une grande proximité avec la zone commerciale de la ZAC de l'Alzette.



L'opération consiste à réinvestir une friche commerciale située dans une « dent creuse » de la commune.

INSERTION URBAINE



Lotissement

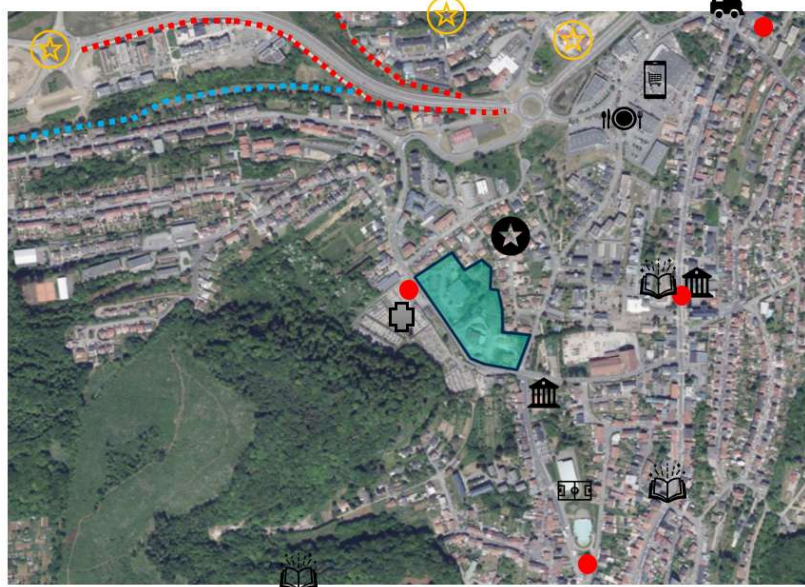


Zone PSO



Projet urbain

LEGENDE



	Cours d'eau
	Mode de déplacement doux
	Ligne chemin de fer abandonnée
	Arrêt de bus (N°.....)
	Gare
	Centre culturel
	Centre commercial
	Ecole
	Terrains de sport
	Restaurant
	Cimetière
	Administration

Programmation générale

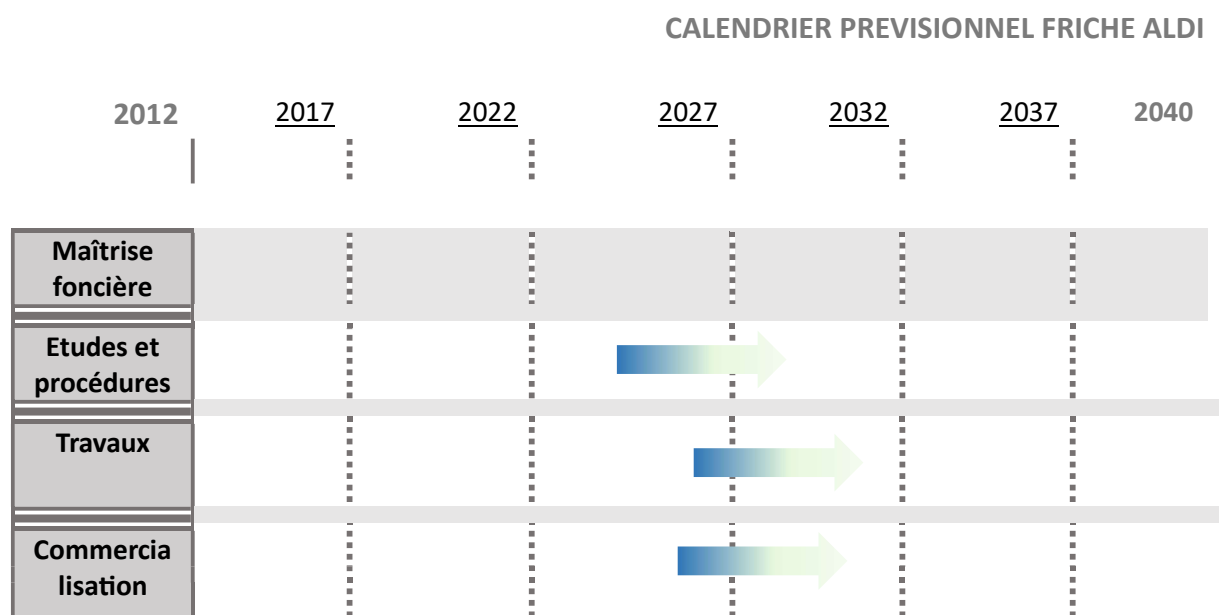
La programmation est à vocation résidentielle. Le logement des personnes âgées pourrait être privilégié.

Audun-le-Tiche – Friche Aldi	
Superficie du site en ha	2,3
Nombre de logement	94
Densité en logements/ha	41
Surface de plancher de logements en m²	6 500

Orientations environnementales

Les référentiels mis en place par l'EPA pour assurer la sobriété énergétique, la qualité architecturale et environnementale des logements seront appliqués.

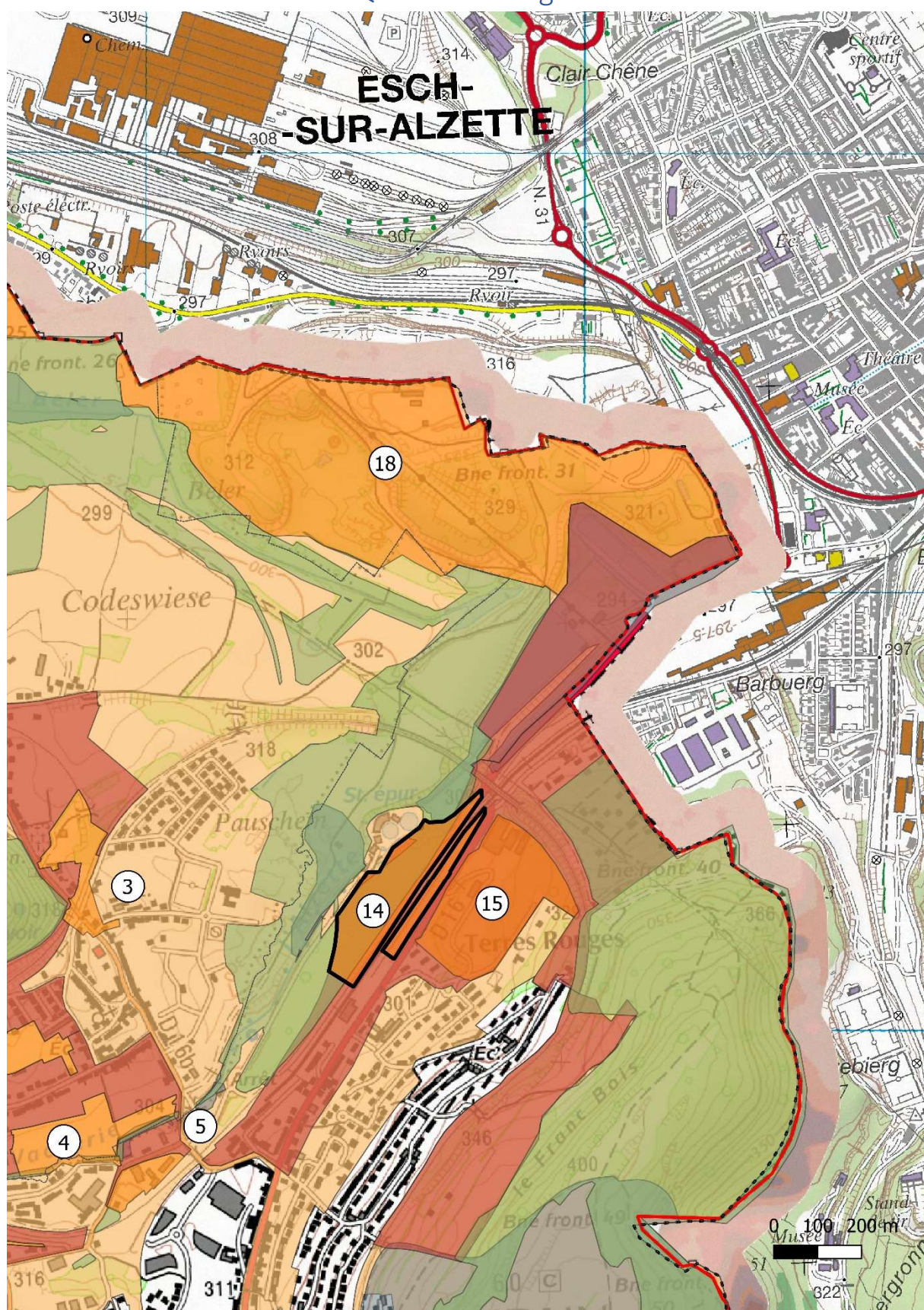
Calendrier prévisionnel



Avancement opérationnel

Le foncier n'est pas maîtrisé par l'EPA. Aucune mise en œuvre opérationnelle n'est engagée.

Zone 14 : Audun-le-Tiche- Quartier de la gare – terrains RFF



Déclinaison des objectifs stratégiques

Axe stratégique 1 : Poursuivre le positionnement de l'EPA dans le paysage institutionnel français et luxembourgeois	Site n°14
Accompagner la réalisation d'équipements publics	
Axe stratégique 2 : Renforcer l'attractivité du territoire par le développement d'une éco-agglomération transfrontalière	
Production de logements : une offre de logements neufs diversifiée et répondant aux besoins actuels et futurs	
Production de logements : réhabilitations	
Production immobilière à destination des activités économiques : bien calibrer l'offre immobilière à destination des activités économiques	x
Axe stratégique 3 : Être le démonstrateur d'un aménagement sobre et innovant	
Un aménagement sobre	x
Un aménagement résilient et adapté au changement climatique	x
Des opérations innovantes	x
Un aménagement facteur de qualité de vie, intégrant les richesses patrimoniales ou naturelles du territoire	
Un aménagement concerté	x

Contexte

La zone n°14 est constituée de friches ferroviaires et se trouve au nord de la commune d'Audun-le-Tiche, à proximité immédiate de la gare ferroviaire.

L'opération d'aménagement « Rout Lens » (près de 1400 logements), sur le territoire de la commune d'Esch-sur-Alzette, est également proche de cette zone, qui bénéficie d'une très bonne desserte par des infrastructures routières et les transports collectifs. Les mobilités actives vers la gare et à l'intérieur de l'agglomération peuvent être encouragées via un réseau de voies piétonnes et/ou cyclables.

Programmation générale

La programmation est constituée d'une offre d'activités et de services, en lien avec les développements dans ce secteur de la commune.

Audun-le-Tiche – Friche RFF	
Superficie de la zone en ha	5,55
Superficie des espaces publics en ha	2,3
Nombre de logements	0
Surface de plancher de logement en m²	0
Surface de plancher d'activités en m²	20 000

Orientations environnementales

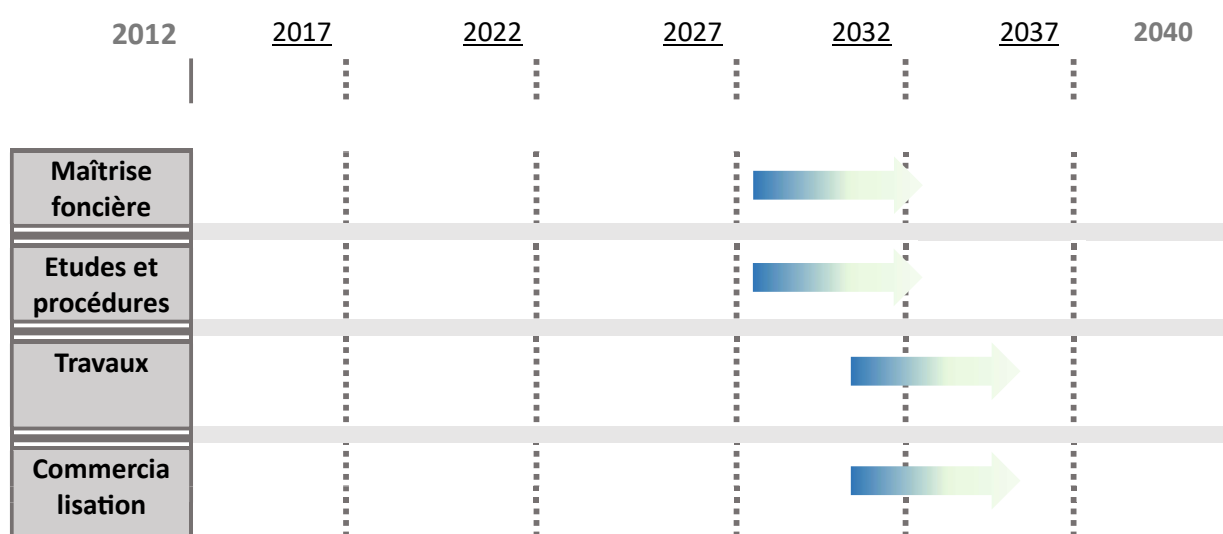
L'inscription dans EcoQuartier pourra être considérée.

Le projet d'aménagement devra tenir compte de la présence d'une biodiversité déjà installée.

En matière de déplacements, il sera tiré parti des infrastructures de mobilité existantes, à l'immédiate proximité du site.

Les référentiels mis en place par l'EPA pour assurer la sobriété énergétique, la qualité architecturale et environnementale des bâtiments seront appliqués.

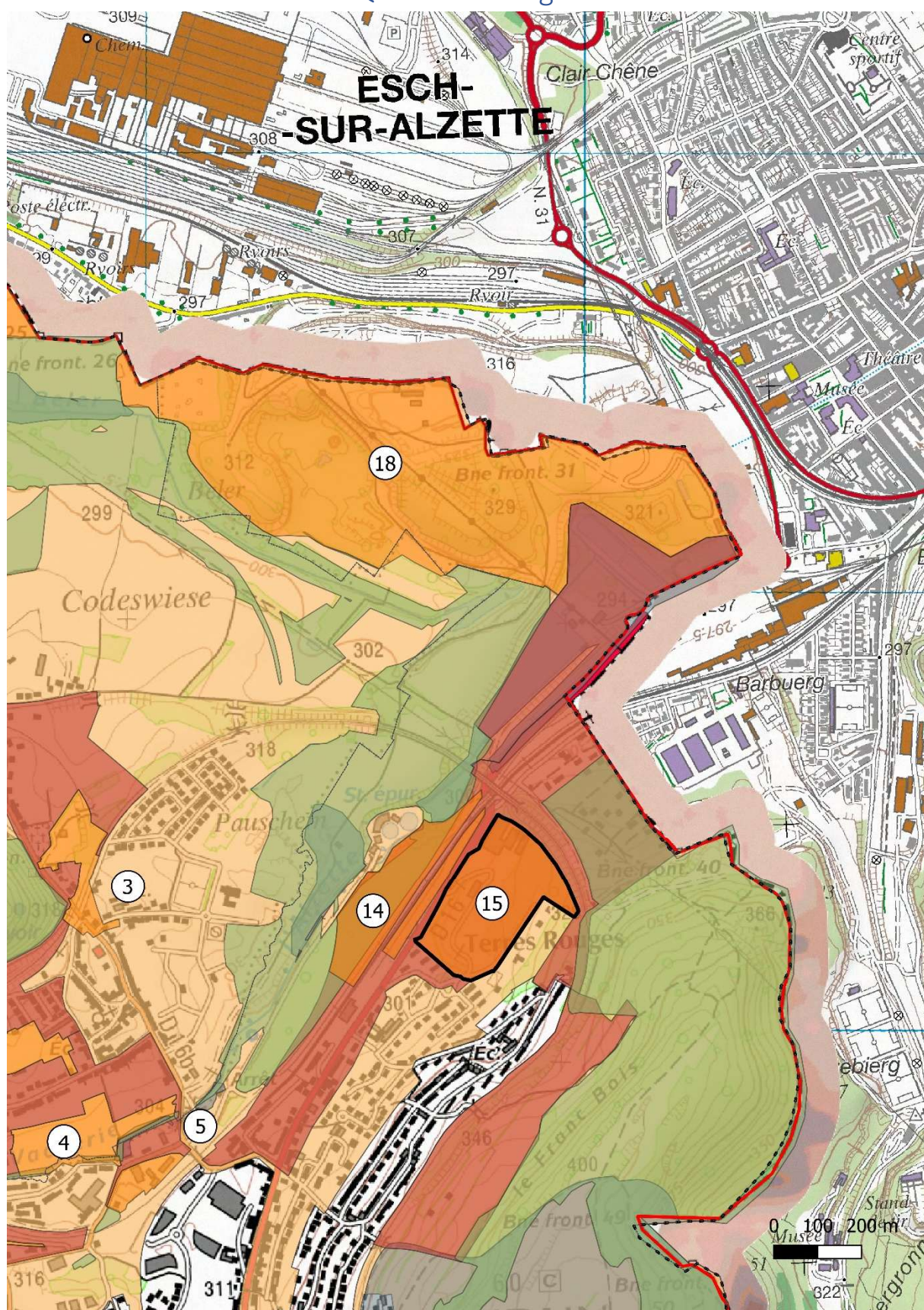
Calendrier prévisionnel



Avancement opérationnel

Le foncier n'est pas maîtrisé par l'EPA. Aucune mise en œuvre opérationnelle n'a été engagée.

Zone 15 : Audun-le-Tiche- Quartier de la gare – Ateliers Arbed



Déclinaison des objectifs stratégiques

Axe stratégique 1 : Poursuivre le positionnement de l'EPA dans le paysage institutionnel français et luxembourgeois	Site n°15
Accompagner la réalisation d'équipements publics	x
Axe stratégique 2 : Renforcer l'attractivité du territoire par le développement d'une éco-agglomération transfrontalière	
Production de logements : une offre de logements neufs diversifiée et répondant aux besoins actuels et futurs	x
Production de logements : réhabilitations	
Production immobilière à destination des activités économiques : bien calibrer l'offre immobilière à destination des activités économiques	X
Axe stratégique 3 : Être le démonstrateur d'un aménagement sobre et innovant	
Un aménagement sobre	x
Un aménagement résilient et adapté au changement climatique	x
Des opérations innovantes	x
Un aménagement facteur de qualité de vie, intégrant les richesses patrimoniales ou naturelles du territoire	x
Un aménagement concerté	x

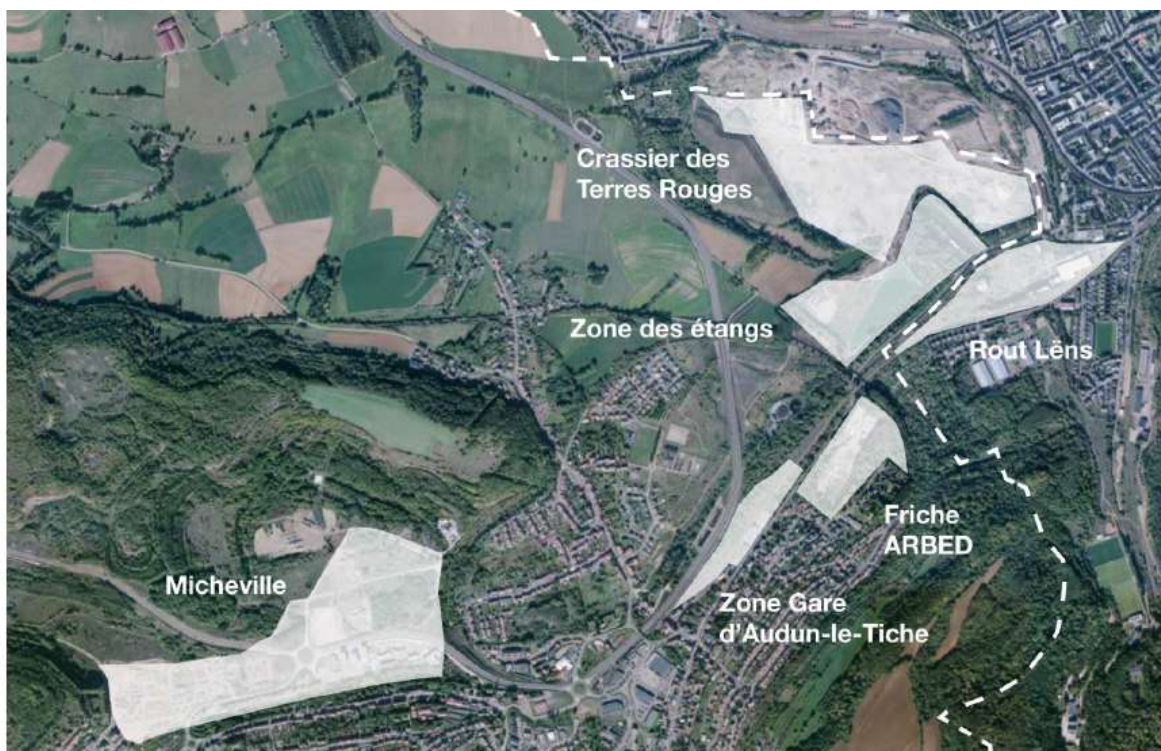
Contexte

La zone n°15 est située au nord de la commune d'Audun-Le-Tiche, près de la frontière franco-luxembourgeoise. C'est une friche industrielle en prolongement du tissu bâti existant et dont le recyclage pourra contribuer à limiter l'étalement urbain.

Cette zone s'inscrit dans un territoire en transformation avec des projets en cours, notamment l'aménagement, en proximité et de l'autre côté de la frontière franco-luxembourgeoise, du quartier « Rout-Lëns » (1400 logements environ).

Doté d'une topographie naturelle marquée entre le vallon de l'Alzette et le piémont de la colline Katzenberg, le site est contraint par le talus du Viaduc et les contreforts de la RD.

Le passage d'un azoduc et d'un oxyduc implique d'anticiper et de prévenir les contraintes et les risques inhérents à ce type d'équipement. Le passé industriel d'une partie du site nécessitera des études environnementales et de sol, ainsi que de pré-aménagements adéquats.



Programmation générale

La programmation visée pourrait être mixte, comprenant logements et locaux pour des activités économiques.

Ateliers ARBED	
Superficie du site en ha	6,9
Superficie des espaces publics en ha	2,4
Nombre de logements	320
Densité moyenne en logements/ha	46
Surface de plancher de logements en m ²	24 000
Surface de plancher d'activités économiques en m ²	4 500

Orientations environnementales

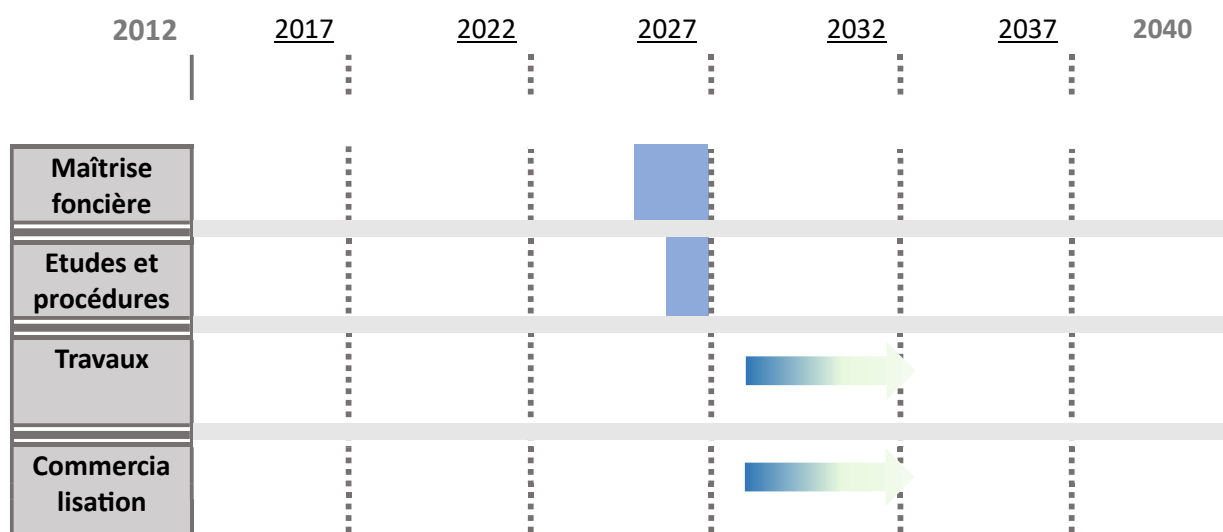
L'inscription de cet aménagement dans la démarche de labellisation ÉcoQuartier sera envisagé.

Le recyclage foncier sera un enjeu fort, à prendre en compte dans la conception du projet urbain.

La renaturation d'une partie du foncier pourra être envisagée, en lien avec la biodiversité présente sur le site.

Les référentiels mis en place par l'EPA pour assurer la sobriété énergétique, la qualité architecturale et environnementale des logements seront appliqués.

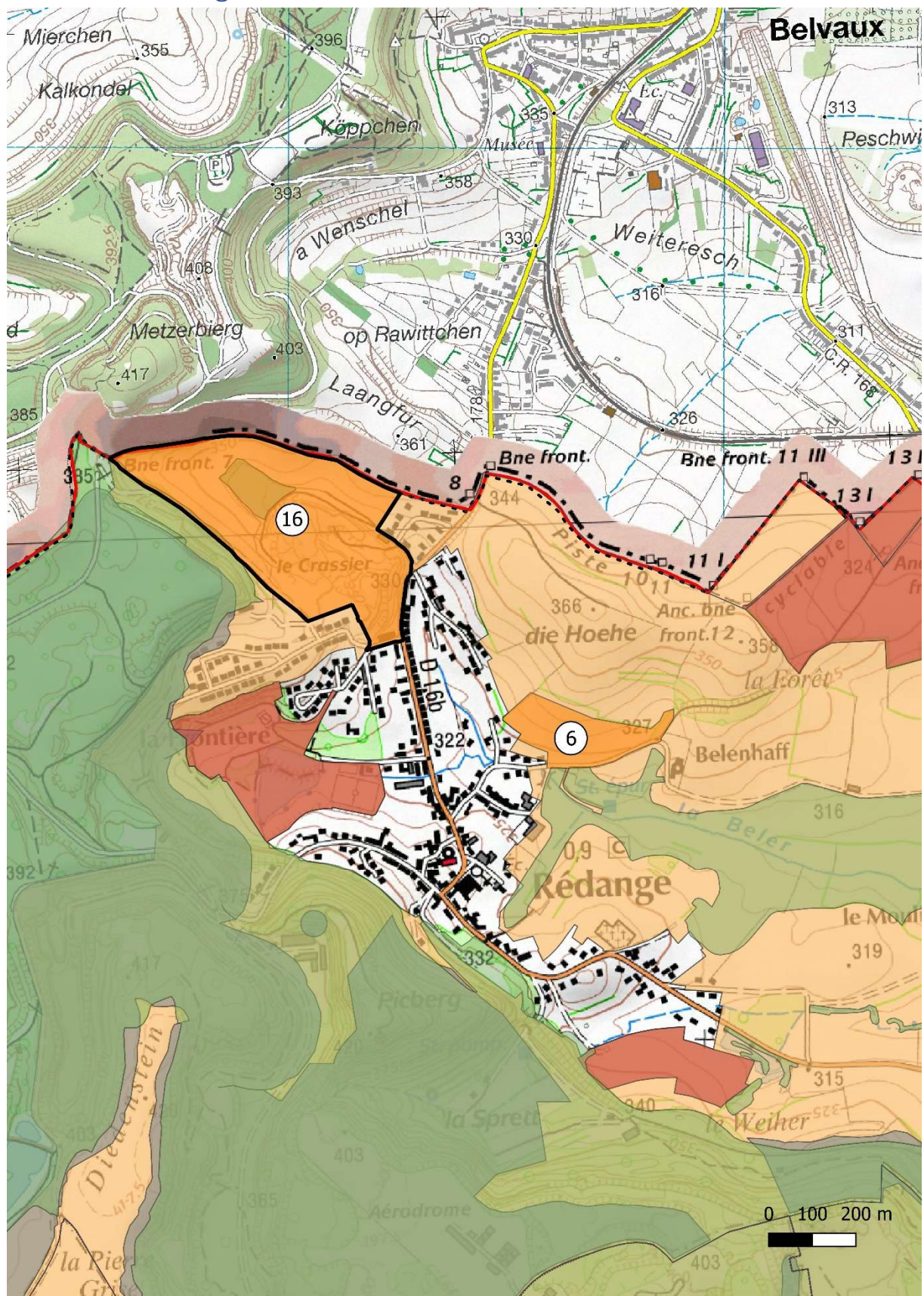
Calendrier prévisionnel



Avancement opérationnel

Maîtrise foncière	Non (terrain propriété du groupe Arcelor Mittal).
Etudes et procédures	Une étude pré-opérationnelle menée en lien avec l'EPFL a été réalisée sur le site en 2013. Une étude de capacité a été réalisée en 2021.

Zone 16 : Rédange- Crassier



Déclinaison des objectifs stratégiques

Axe stratégique 1 : Poursuivre le positionnement de l'EPA dans le paysage institutionnel français et luxembourgeois	Site n°16
Accompagner la réalisation d'équipements publics	×
Axe stratégique 2 : Renforcer l'attractivité du territoire par le développement d'une éco-agglomération transfrontalière	
Production de logements : une offre de logements neufs diversifiée et répondant aux besoins actuels et futurs	×
Production de logements : réhabilitations	
Production immobilière à destination des activités économiques : bien calibrer l'offre immobilière à destination des activités économiques	×
Axe stratégique 3 : Être le démonstrateur d'un aménagement sobre et innovant	
Un aménagement sobre	×
Un aménagement résilient et adapté au changement climatique	×
Des opérations innovantes	×
Un aménagement facteur de qualité de vie, intégrant les richesses patrimoniales ou naturelles du territoire	×
Un aménagement concerté	×

Contexte

La zone n°16 se situe en continuité du tissu bâti et dans la même unité paysagère.

Situé à la frontière avec le Luxembourg, le site est bien desservi : proximité immédiate d'une route départementale, proximité de la gare de Rédange-Belvaux (Lux.), toute proche (20 à 30 min à pied et 10 min à vélo).

INSERTION URBAINE



Lotissement

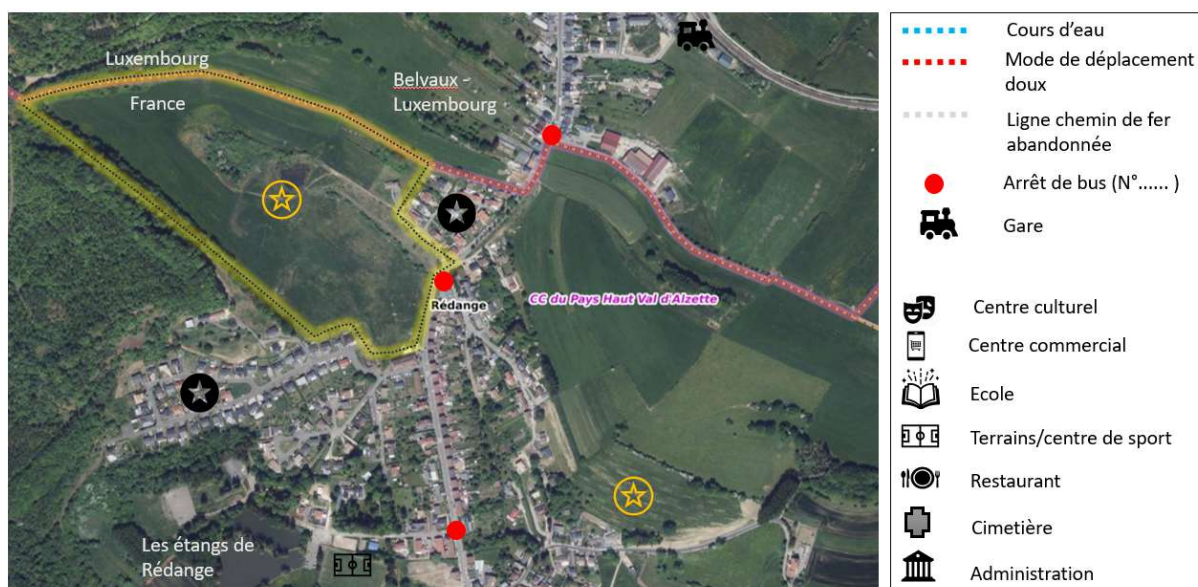


Zone PSO

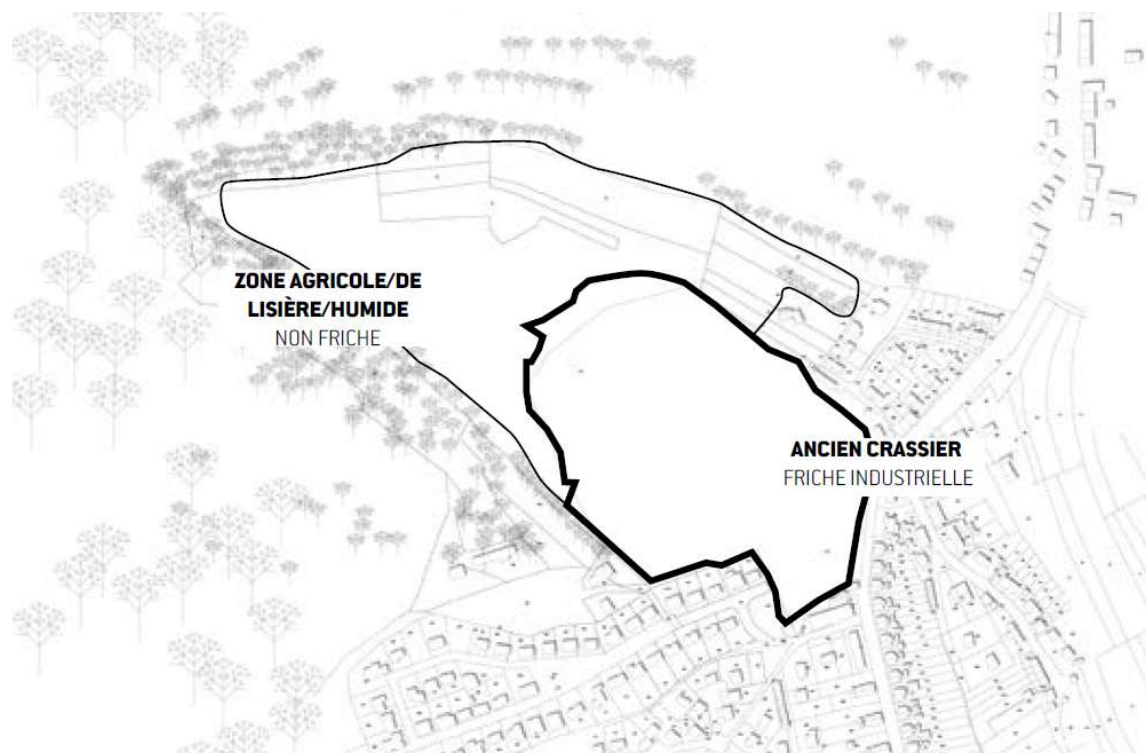


Projet urbain

LEGENDE



Cette zone comprend un ancien crassier, des terrains agricoles et une zone humide. L'enjeu est donc de réussir l'aménagement du site en prenant en compte ces diverses composantes : préservation et valorisation de la biodiversité et des qualités naturelles du site, gestion des terres, gestion des eaux.



La zone bénéficie d'accès directs vers des espaces de nature et de récréation de grande qualité (Espace Naturel Sensible de Micheville, vallée de la Beler).

Programmation générale

Une intensité urbaine relativement importante sera recherchée pour valoriser la proximité de la gare de Rédange-Belvaux et du centre de Rédange, avec notamment l'implantation, dans le cadre de l'aménagement de cette zone, d'un groupe scolaire communal et celle, visée, de commerces de proximité.

Cette programmation est de nature à offrir à la commune les éléments d'une centralité secondaire.

Rédange Crassier	
Surface du site en ha	13,1
Superficie des espaces publics (hors espaces naturels) en ha	4,8
Nombre de logements en ha	350
Densité moyenne en logements/ha	27
Surface de plancher de logements en m ²	26 500
Surface de plancher de commerces en m ²	600

Orientations environnementales

L'aménagement s'inscrira dans la démarche de labellisation ÉcoQuartier.

En matière d'économie circulaire, la majorité des terres excavées a vocation à être réutilisée.

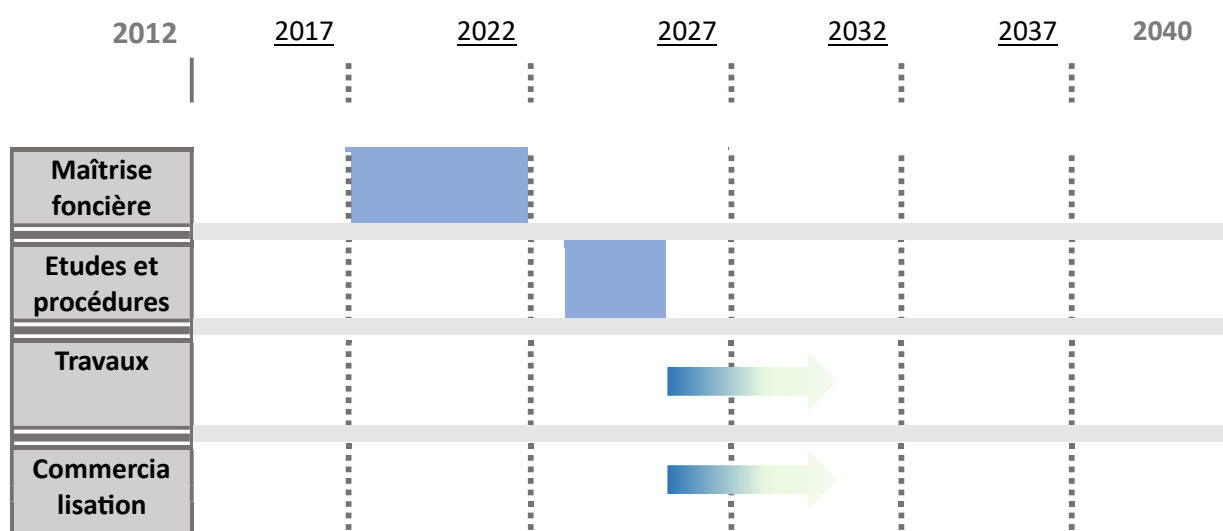
En matière de végétalisation et biodiversité, l'ambition est de minimiser l'impact de l'artificialisation en densifiant la partie du sol anciennement occupé par le crassier et en mettant en valeur les qualités naturelles du site. Ainsi, environ 40% du site a vocation à être urbanisé.

Un soin particulier sera accordé à la végétalisation des parcelles à céder aux promoteurs pour des projets immobiliers privés. De plus, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle.

En matière de déplacements, la création de sentes piétonnes pourra encourager les mobilités douces au sein du quartier.

Les référentiels mis en place par l'EPA pour assurer la sobriété énergétique, la qualité architecturale et environnementale des logements seront appliqués.

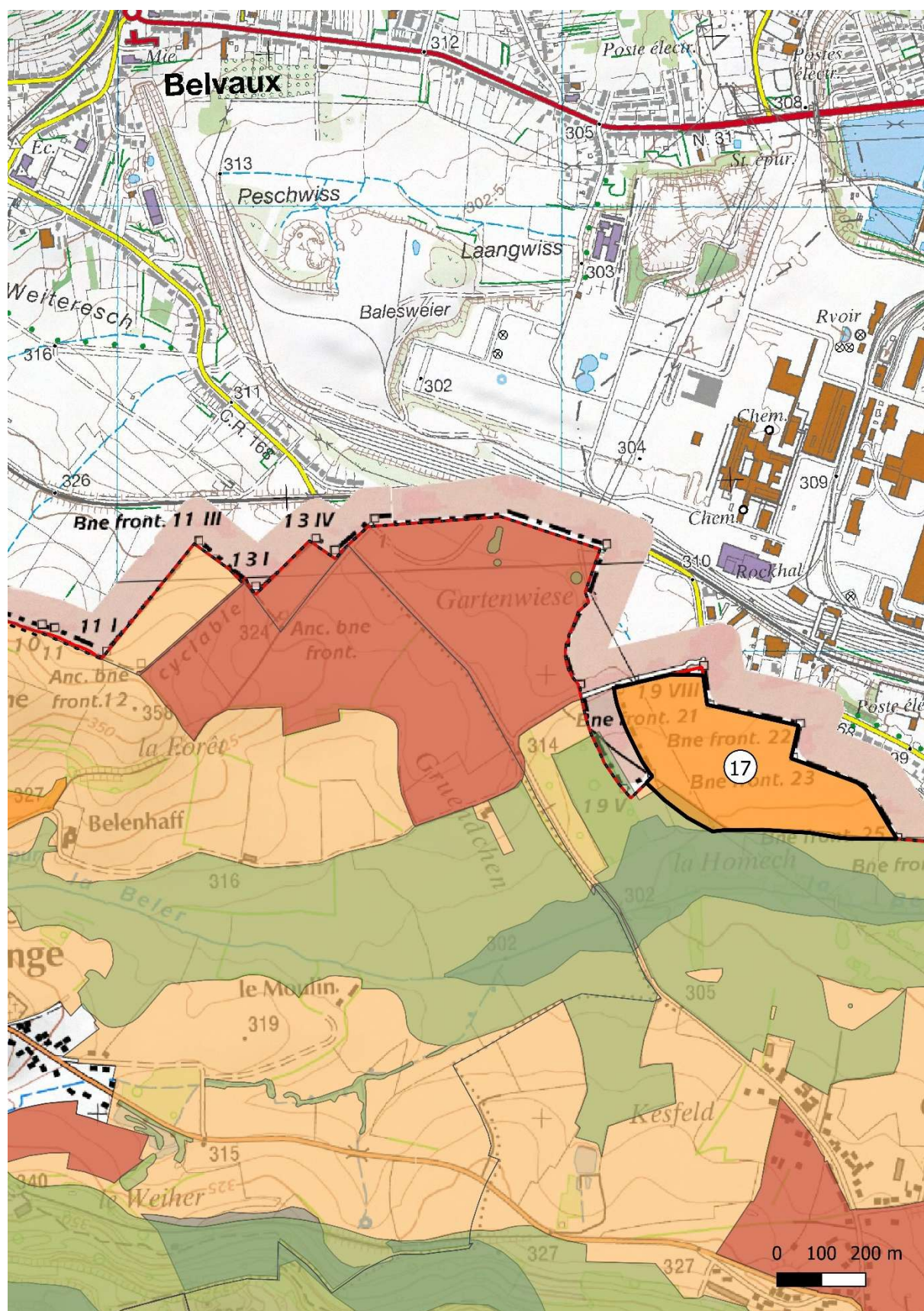
Calendrier prévisionnel



Avancement opérationnel

Maîtrise foncière	Oui.
Etudes et procédures	Les études pré-opérationnelles ont été réalisées. Le dossier de création-réalisation de la ZAC a été déposé en préfecture en 2024.

Zone 17 : Russange- Portes de Belval Est



Déclinaison des objectifs stratégiques

Axe stratégique 1 : Poursuivre le positionnement de l'EPA dans le paysage institutionnel français et luxembourgeois	Site n°17
Accompagner la réalisation d'équipements publics	×
Axe stratégique 2 : Renforcer l'attractivité du territoire par le développement d'une éco-agglomération transfrontalière	
Production de logements : une offre de logements neufs diversifiée et répondant aux besoins actuels et futurs	×
Production de logements : réhabilitations	
Production immobilière à destination des activités économiques : bien calibrer l'offre immobilière à destination des activités économiques	×
Axe stratégique 3 : Être le démonstrateur d'un aménagement sobre et innovant	
Un aménagement sobre	
Un aménagement résilient et adapté au changement climatique	×
Des opérations innovantes	×
Un aménagement facteur de qualité de vie, intégrant les richesses patrimoniales ou naturelles du territoire	×
Un aménagement concerté	×

Contexte

La zone n°17 (Portes de Belval Est) est située en continuité de l'opération de Belval et des habitations de Belvaux (Lux.), au-delà de l'emprise des voies ferrées. Elle s'étend sur environ 12,2 ha, principalement sur des terres agricoles, sur la commune de Russange, en Moselle et éloignée des cœurs de bourg français.

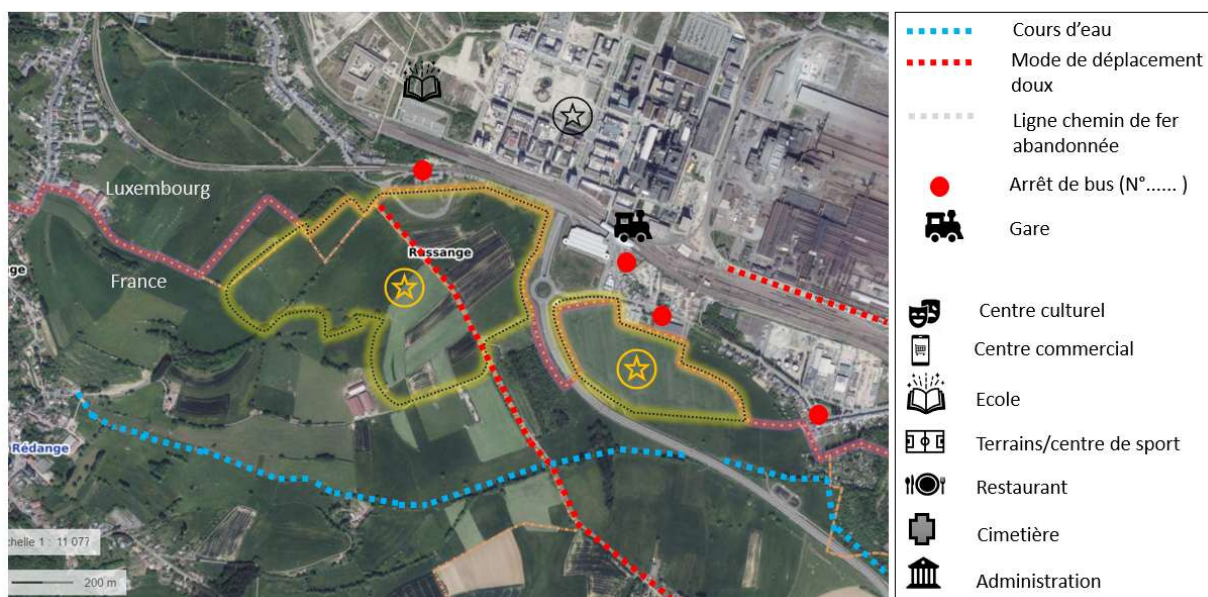
Elle constitue une extension naturelle du quartier de Belval, de manière à profiter des opportunités de mobilité proposées par les gares de Belval-Université et de Belval-Lycée (5 à 10 minutes à pied et 3 à 5 minutes en vélo). Elle se situe également à proximité de la RD16, contournement routier reliant l'A30 en France à Belval et au réseau routier Luxembourgeois (A4 et A13).

Cette zone pourra être reliée à Belval et à Russange par des voies piétonnes et/ou cyclables, favorisant ainsi les mobilités actives. La présence du parking relais couplé à la gare de Belval-Université permet d'envisager l'émergence d'un pôle intermodal et de services.

La zone 17 bénéficie de la proximité d'espaces de nature et de récréation de grande qualité (la vallée de la Beler). Leur délimitation intègre la nécessité de préserver les biotopes et les corridors écologiques remarquables proches et notamment les zones humides à intérêt pour la biodiversité. Le projet devra donc déployer un urbanisme qui intègre dès sa conception les zones humides présentes sur le site, en visant à urbaniser les emprises qui présentent l'intérêt le plus faible au plan environnemental.

La dimension transfrontalière sera à prendre en compte dans la conception et la mise en œuvre du projet, notamment en rapport avec le quartier de Belval.

Les terrains constituant le foncier de ces zones sont propriétés de particuliers et du groupe privé Arcelor Mittal.



Programmation générale

Compte tenu des enjeux environnementaux identifiés sur une large partie du site, le projet d'aménagement a vocation à se déployer principalement sur la zone de Porte de Belval Est (12,2 ha).

La programmation est mixte, à dominante résidentielle, le besoin d'un équipement scolaire communal étant à considérer.

Portes de Belval	
Superficie de la zone en ha	12,2
Superficie des espaces publics en ha	1,3
Nombre de logements	300
Densité moyenne en logements/ha	25
Surface de plancher de logement en m ²	21 000
Surface de plancher de commerces et d'activités en m ²	8000

Orientations environnementales

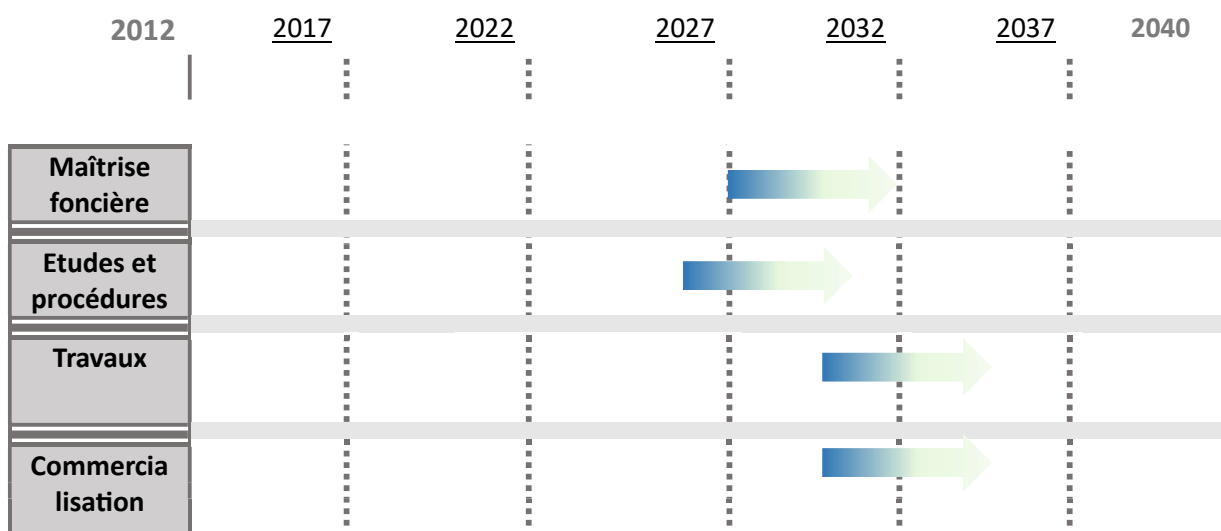
L'application de la démarche ÉcoQuartier sera considérée.

L'aménagement envisagé devra privilégier la densité sur une assiette foncière restreinte, ciblant les terrains à moindre valeur environnementale. Un soin particulier devra être apporté à la gestion intégrée des eaux pluviales ainsi qu'à la préservation des zones humides et de la biodiversité.

La proximité des transports collectifs et d'infrastructures permettant les mobilités douces constituera un atout dont le projet urbain devra tenir compte.

Enfin, les référentiels mis en place par l'EPA pour assurer la sobriété énergétique, la qualité architecturale et environnementale des logements seront appliqués.

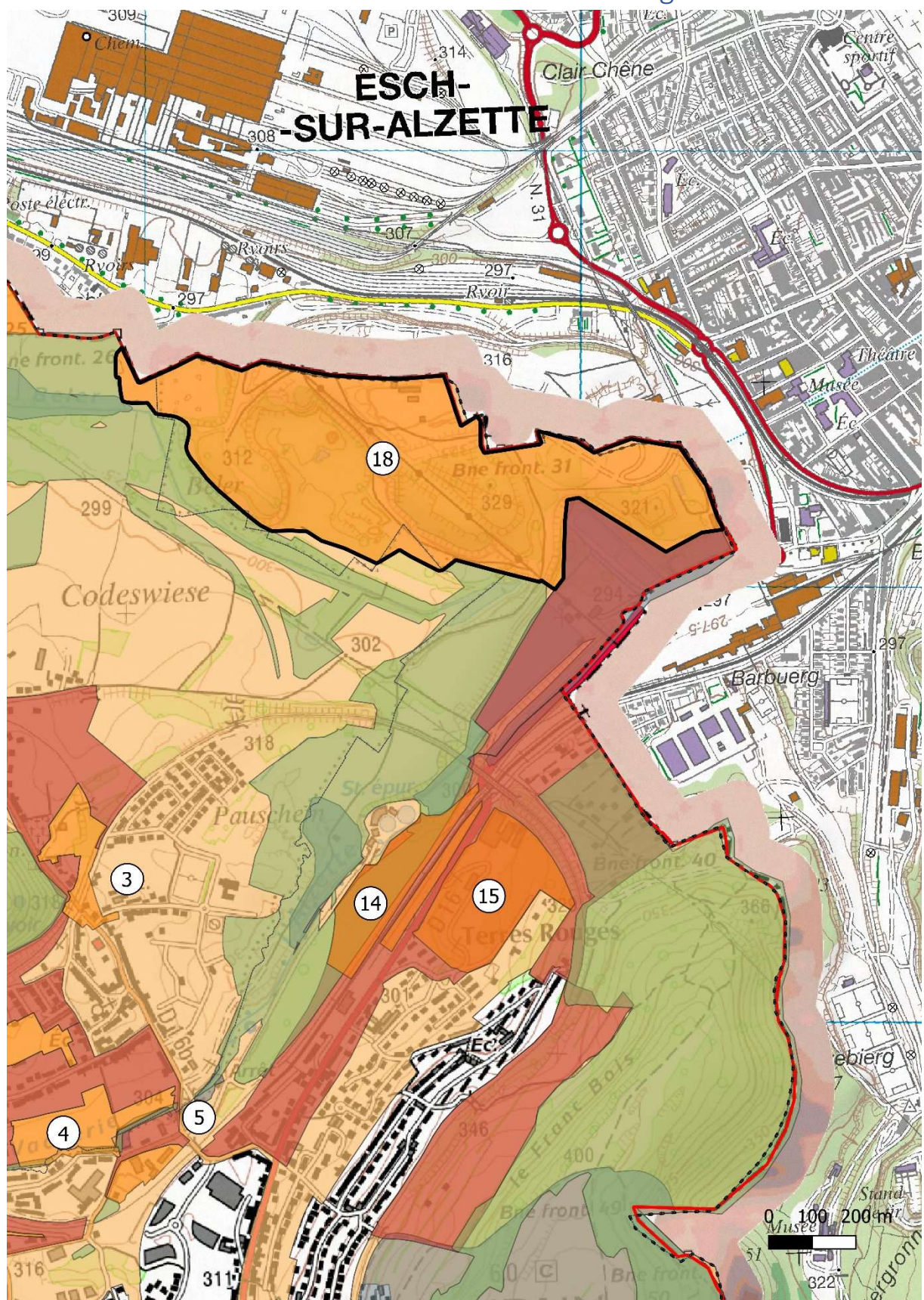
Calendrier prévisionnel



Avancement opérationnel

Maîtrise foncière	Non.
Etudes et procédures	Des études pré-opérationnelles ont été réalisées, notamment des études environnementales (sol, faune, flore, hydrogéologie) et urbaines.

Zone 18 : Audun-le-Tiche – Crassier des Terres Rouges



Déclinaison des objectifs stratégiques

Axe stratégique 1 : Poursuivre le positionnement de l'EPA dans le paysage institutionnel français et luxembourgeois	Site n°18
Accompagner la réalisation d'équipements publics	×
Axe stratégique 2 : Renforcer l'attractivité du territoire par le développement d'une éco-agglomération transfrontalière	
Production de logements : une offre de logements neufs diversifiée et répondant aux besoins actuels et futurs	×
Production de logements : réhabilitations	
Production immobilière à destination des activités économiques : bien calibrer l'offre immobilière à destination des activités économiques	×
Axe stratégique 3 : Être le démonstrateur d'un aménagement sobre et innovant	
Un aménagement sobre	×
Un aménagement résilient et adapté au changement climatique	×
Des opérations innovantes	×
Un aménagement facteur de qualité de vie, intégrant les richesses patrimoniales ou naturelles du territoire	×
Un aménagement concerté	×

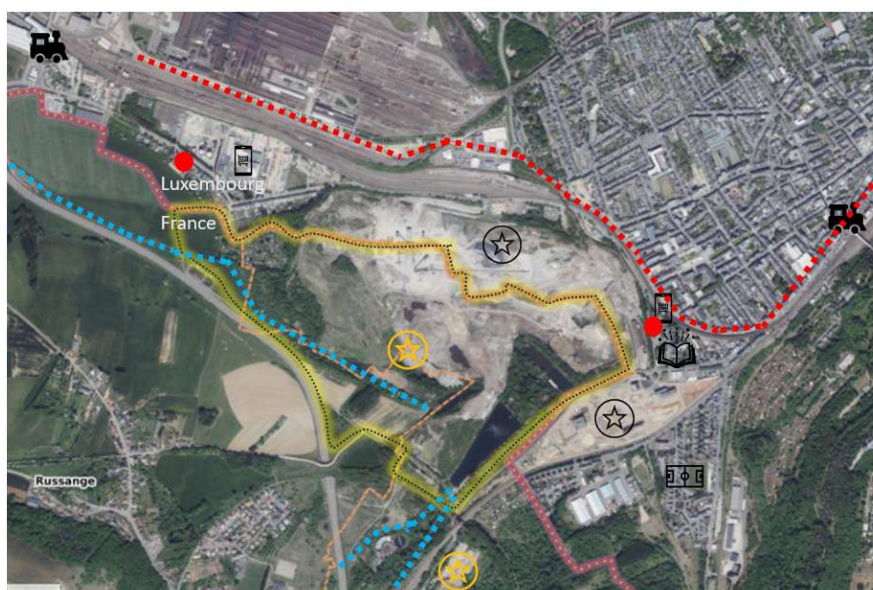
Contexte

La zone n°18 (Terres Rouges) fait partie d'un ancien ensemble industriel plus grand constitué d'une partie française (environ 40 hectares) et d'une partie luxembourgeoise (environ 20 ha). Une coupure d'urbanisation entre cette zone et Audun-le-Tiche l'inscrit dans la même unité paysagère et en continuité du tissu bâti d'Esch-sur-Alzette, à l'immédiate proximité du nouveau quartier « Rout Lens » (environ 1400 logements).

Cette zone bénéficie de la proximité des gares de Belval et d'Esch-sur-Alzette (20 minutes à pied et 10 à 15 minutes en vélo) et jouxte un vaste secteur d'aiguillage à destination industrielle. Elle jouxte également le contournement routier qui relie les autoroutes française et luxembourgeoise.

La zone n°18 est constituée de crassiers encore exploités aujourd'hui et appartenant en presque totalité à Arcelor-Mittal. Elle jouxte des espaces naturels, à la confluence de l'Alzette et de la Beler. Les enjeux environnementaux seront donc à qualifier et à prendre en compte dans l'aménagement du site.

Le projet d'aménagement devra s'inscrire dans un projet global transfrontalier emblématique de la collaboration franco-luxembourgeoise, dont les conditions de mise en œuvre restent à établir.



	Cours d'eau
	Mode de déplacement doux
	Ligne chemin de fer abandonnée
	Arrêt de bus (N°.....)
	Gare
	Centre culturel
	Centre commercial
	Ecole
	Terrains/centre de sport
	Restaurant
	Cimetière
	Administration

Programmation générale

L'immédiate proximité du centre-ville d'Esch-sur-Alzette et du quartier « Rout Lens » permet d'envisager une intensité urbaine importante.

L'offre résidentielle de la zone et les équipements associés (école, petits commerces et services, espaces de loisirs) pourraient être diversifiés et adaptés à une croissance progressive de la population.

Le site pourrait être constituer opportunité pour l'implantation d'activités économiques.

D'une façon générale, une étude de faisabilité, menée avec les parties prenantes concernées dans un cadre transfrontalier, a vocation à en préciser cette programmation.

Audun-le-Tiche – Crassier des Terres Rouges	
Surface du site en ha	40
Surface des espaces publics en ha	14
Nombre de logements	2 300
Densité en logements/ha	58
Surface de plancher de logement en m ²	161 000
Surface de plancher d'activités économiques en m ²	31 100

Orientations environnementales

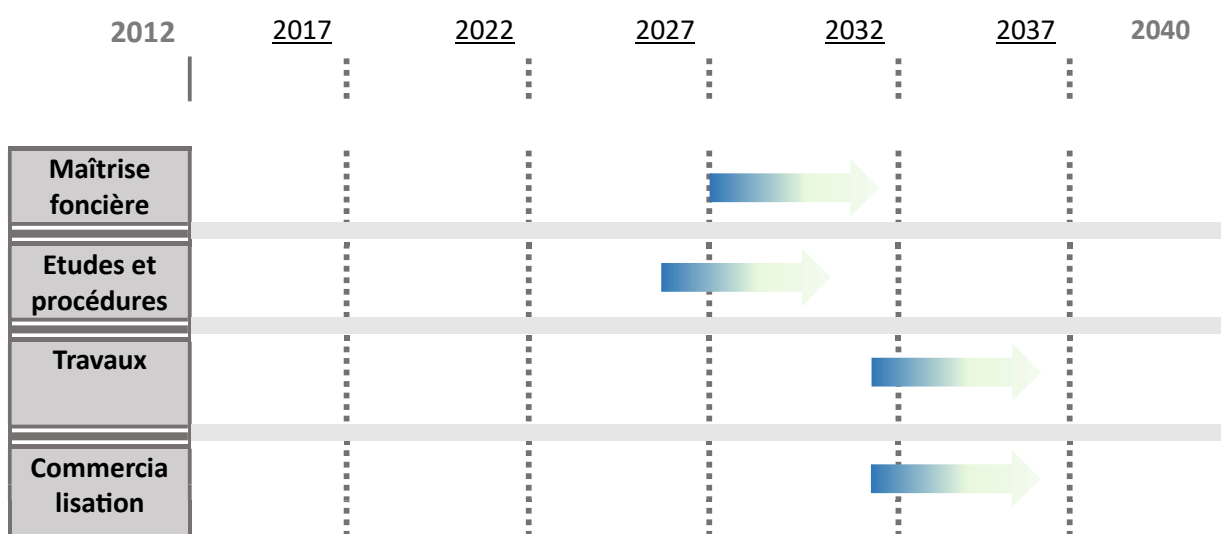
L'aménagement du site s'inscrit dans la démarche de labellisation ÉcoQuartier.

Les atouts paysagers et environnementaux du site sont à prendre en compte et valoriser : présence de cours d'eau, espace boisé...

La gestion de la pollution résiduelle sera à prendre en compte dans l'aménagement, en cherchant à limiter les quantités de terres excavées et évacuées du site.

La proximité des transports collectifs, la possibilité de développer les mobilités actives mais également la construction bas carbone pourront permettre de réduire l'empreinte carbone du site, avec la possibilité d'en faire un quartier emblématique en la matière. En particulier, les référentiels mis en place par l'EPA pour assurer la sobriété énergétique, la qualité architecturale et environnementale des logements ont vocation à y être appliqués.

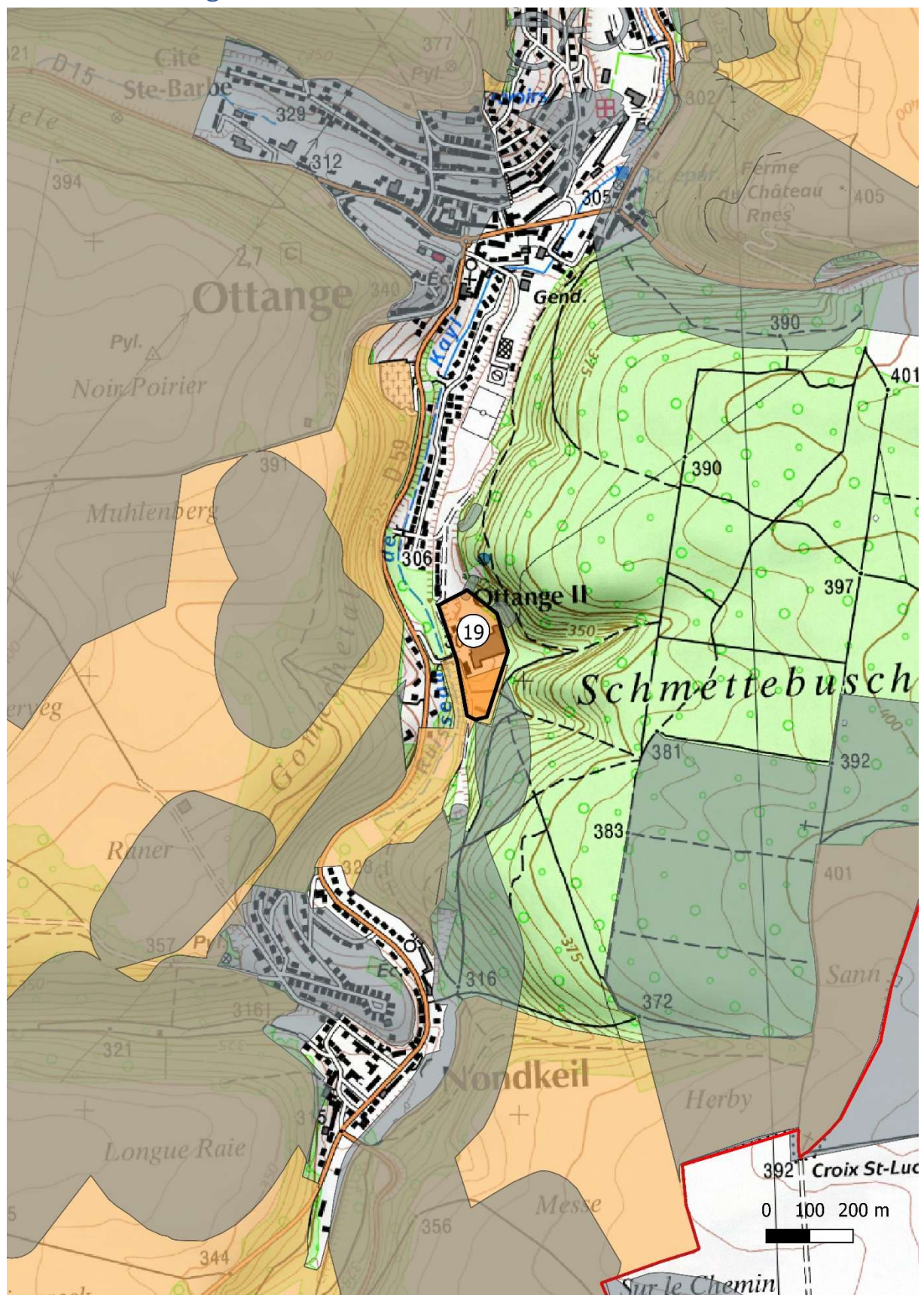
Calendrier prévisionnel



Avancement opérationnel

Maîtrise foncière	Non (terrain propriété du groupe Arcelor Mittal).
Etudes et procédures	Etude de faisabilité juridique et de montage opérationnel réalisée, en collaboration avec les autorités luxembourgeoises.

Zone 19 : Ottange- Profilest



Déclinaison des objectifs stratégiques

Axe stratégique 1 : Poursuivre le positionnement de l'EPA dans le paysage institutionnel français et luxembourgeois	Site n°19
Accompagner la réalisation d'équipements publics	
Axe stratégique 2 : Renforcer l'attractivité du territoire par le développement d'une éco-agglomération transfrontalière	
Production de logements : une offre de logements neufs diversifiée et répondant aux besoins actuels et futurs	×
Production de logements : réhabilitations	
Production immobilière à destination des activités économiques : bien calibrer l'offre immobilière à destination des activités économiques	
Axe stratégique 3 : Être le démonstrateur d'un aménagement sobre et innovant	
Un aménagement sobre	×
Un aménagement résilient et adapté au changement climatique	×
Des opérations innovantes	
Un aménagement facteur de qualité de vie, intégrant les richesses patrimoniales ou naturelles du territoire	×
Un aménagement concerté	×

Contexte

La zone n°19 comprend les anciens terrains de l'entreprise Profilest. Ce site est aujourd'hui une friche industrielle.

Il s'agira non seulement de réussir la couture urbaine avec le centre-ville d'Ottange, mais également d'intégrer le nouveau quartier dans un cadre naturel remarquable à proximité immédiate de la forêt.

Programmation générale

Le programme prévoit principalement de l'habitat.

Ottange - Profilest	
Surface du site en ha	2,21
Nombre de logements	100
Densité en logements / ha	45
Surface de plancher de logements en m²	6 900

Orientations environnementales

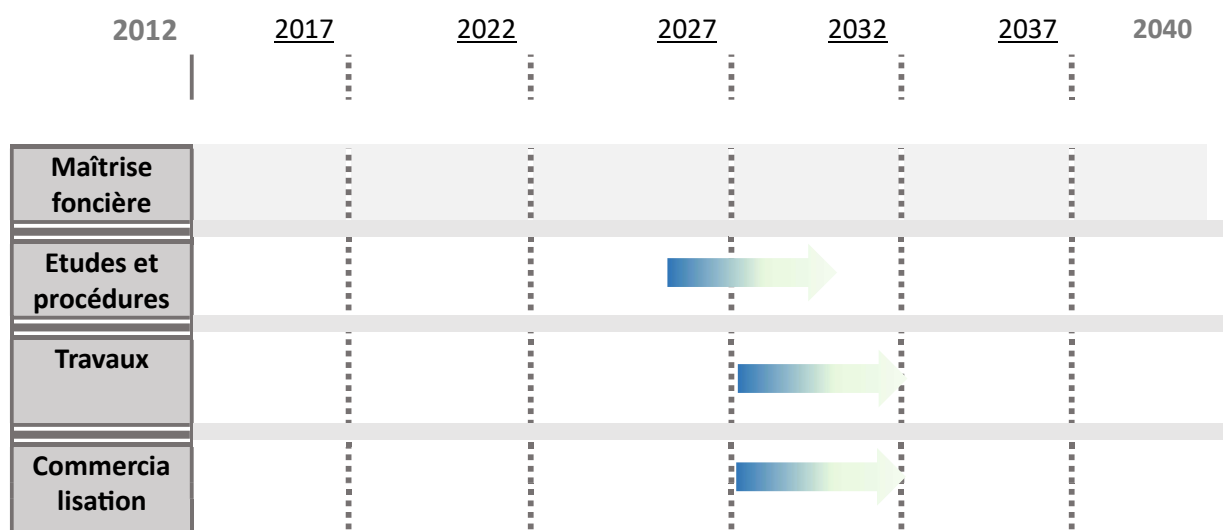
L'inscription dans la démarche de labellisation ÉcoQuartier sera à considérer.

L'aménagement devra prendre en compte la gestion d'éventuels spots de pollution.

L'insertion paysagère sera un élément important du projet urbain.

Les référentiels mis en place par l'EPA pour assurer la sobriété énergétique, la qualité architecturale et environnementale des logements seront appliqués.

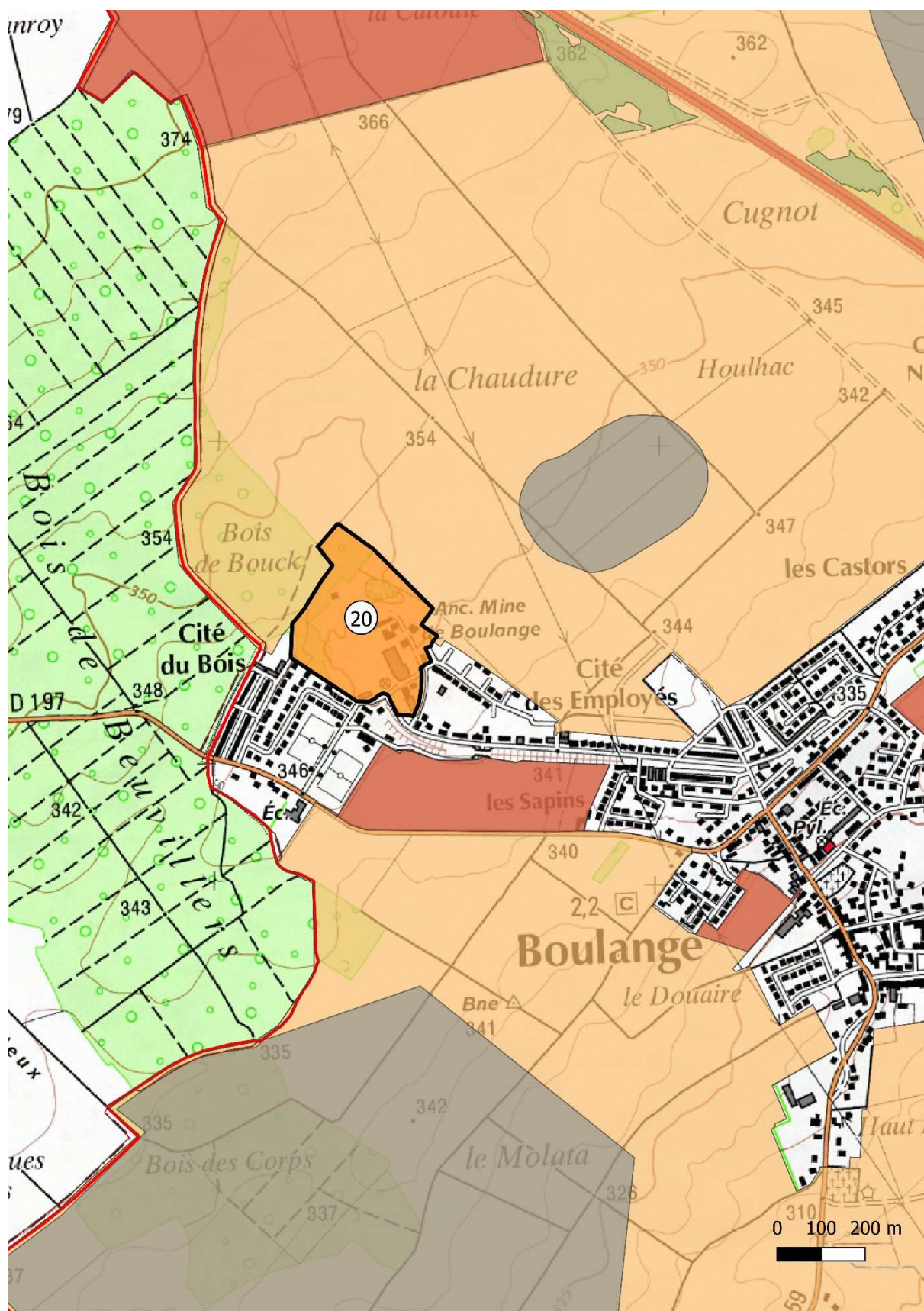
Calendrier prévisionnel



Avancement opérationnel

Aucune mise en œuvre opérationnelle n'a été engagée.

Zone 20 : Boulange – Quartier de la Mine



Déclinaison des objectifs stratégiques

Axe stratégique 1 : Poursuivre le positionnement de l'EPA dans le paysage institutionnel français et luxembourgeois	Site n°20
Accompagner la réalisation d'équipements publics	×
Axe stratégique 2 : Renforcer l'attractivité du territoire par le développement d'une éco-agglomération transfrontalière	
Production de logements : une offre de logements neufs diversifiée et répondant aux besoins actuels et futurs	×
Production de logements : réhabilitations	
Production immobilière à destination des activités économiques : bien calibrer l'offre immobilière à destination des activités économiques	
Axe stratégique 3 : Être le démonstrateur d'un aménagement sobre et innovant	
Un aménagement sobre	×
Un aménagement résilient et adapté au changement climatique	×
Des opérations innovantes	×
Un aménagement facteur de qualité de vie, intégrant les richesses patrimoniales ou naturelles du territoire	×
Un aménagement concerté	×

Contexte

La zone d'aménagement se situe à l'ouest du village de Boulange dans le prolongement du tissu bâti. Entourée par une zone de logements principalement individuels, elle comprend une friche industrielle, notamment caractérisée par un patrimoine immobilier délabré.



Cette zone complète et conforte l'urbanisation de la commune en favorisant le maillage avec les voies publiques existantes. Son aménagement pourra contribuer à consolider la connexion du quartier ouest de Boulange avec son centre (10 minutes à pied et 5 minutes en vélo).

Par ailleurs, le site profite d'une proximité avec des espaces naturels (les bois de Bouck et de Beuvillers).



	Cours d'eau
	Mode de déplacement doux
	Ligne chemin de fer abandonnée
	Arrêt de bus (N°)
	Gare
	Centre culturel
	Centre commercial
	Ecole
	Terrains/centre de sport
	Restaurant
	Cimetière
	Administration

Programmation générale

La programmation à envisager est à dominante résidentielle. Elle est à finaliser en vue d'optimiser le bilan d'aménagement.

Boulange – quartier de la mine	
Superficie du site en ha	8,5
Superficie des espaces publics en ha	2,9
Nombre de logements	243
Densité moyenne en logements/ha	29
Surface de plancher de logements en m ²	18 000
Surface de plancher de commerces et d'activités en m ²	400

Orientations environnementales

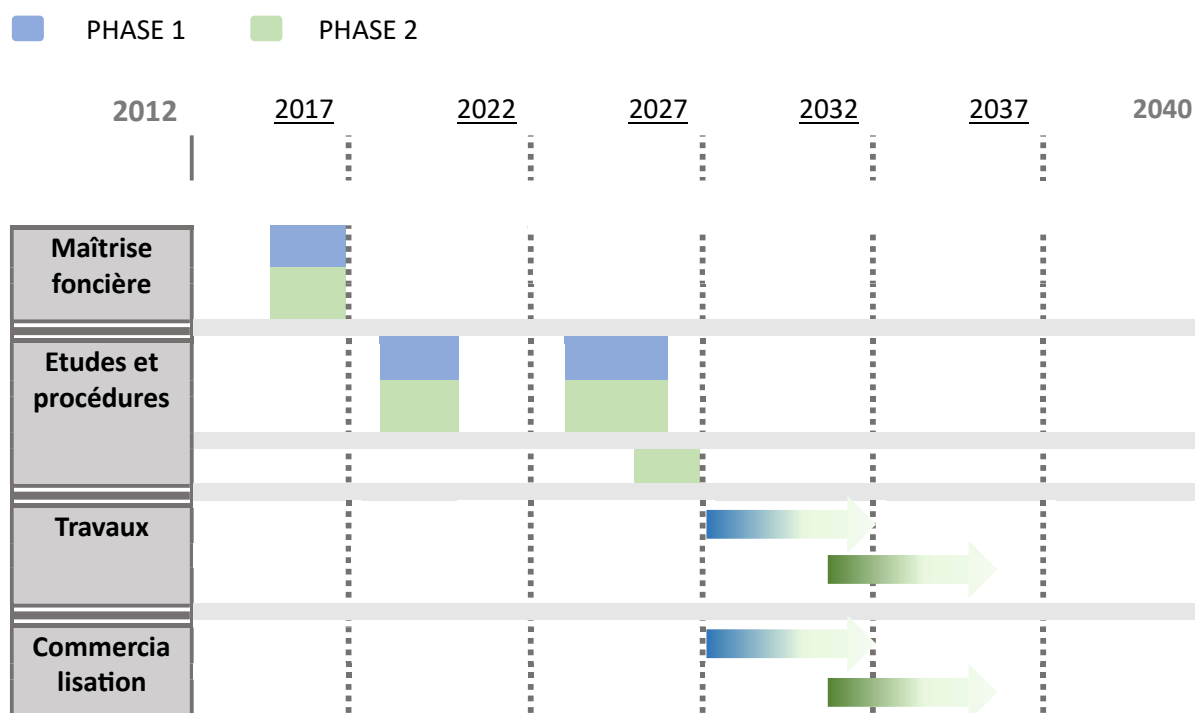
L'inscription du projet d'aménagement dans la démarche de labellisation ÉcoQuartier est à considérer.

La réhabilitation de certains des bâtiments existants pourrait être envisagée, en fonction des usages possibles, de même que la renaturation d'une partie du site.

Le site bénéficie d'une desserte par des transports en commun.

Les référentiels mis en place par l'EPA pour assurer la sobriété énergétique, la qualité architecturale et environnementale des logements seront appliqués.

Calendrier prévisionnel



Avancement opérationnel

Maîtrise foncière	Oui.
Etudes et procédures	Diverses études pré-opérationnelles ont été réalisées depuis 2018.

Réhabilitation urbaine

Déclinaison des objectifs stratégiques

Axe stratégique 1 : Poursuivre le positionnement de l'EPA dans le paysage institutionnel français et luxembourgeois	Réhabilitation urbaine
Accompagner la réalisation d'équipements publics	
Axe stratégique 2 : Renforcer l'attractivité du territoire par le développement d'une éco-agglomération transfrontalière	
Production de logements : une offre de logements neufs diversifiée et répondant aux besoins actuels et futurs	
Production de logements : réhabilitations	×
Production immobilière à destination des activités économiques : bien calibrer l'offre immobilière à destination des activités économiques	
Axe stratégique 3 : Être le démonstrateur d'un aménagement sobre et innovant	
Un aménagement sobre	×
Un aménagement résilient et adapté au changement climatique	×
Des opérations innovantes	
Un aménagement facteur de qualité de vie, intégrant les richesses patrimoniales ou naturelles du territoire	×
Un aménagement concerté	×

Contexte

Le territoire de la CCPHVA comporte un nombre significatif de logements de cités minières ou ouvrières.

Une partie d'entre eux nécessite des travaux importants de réhabilitation pour atteindre les normes de confort actuelles, notamment en termes d'efficacité énergétique.

Dans le contexte de pression immobilière au sein de l'OIN, le prix de ces biens a significativement augmenté ces dernières années. Pour un certain nombre d'entre eux, après mise sur le marché et acquisition par un nouveau propriétaire, ils font l'objet de travaux de réhabilitation.

Toutefois, certains de ces logements, en raison de leur état (importance des travaux à réaliser) et de leur localisation (proximité de l'opération de Micheville), ont été acquis, de façon ciblée, par l'EPA en vue de répondre aux enjeux majeurs suivants :

- Produire une offre attractive à partir de logements dégradés et/ou vacants ;
- Réussir la couture urbaine entre les nouveaux quartiers et les anciens ;
- Produire des logements exemplaires et qui contribuent à la transition énergétique ;
- Lutter contre l'habitat indigne.

Dans le cadre de cette opération de réhabilitation, l'offre résidentielle nouvelle et requalifiée produite par l'EPA devra être adaptée à la diversité des besoins des populations ciblées et contribuer notamment à la production de logements sociaux.

L'ensemble des acteurs (ANAH, Région, Départements, Communauté de Communes, Communes, banques...) susceptibles de contribuer à réduire le déficit de cette opération seront mobilisés.

Présentation de la programmation générale

La programmation de cette opération de réhabilitation comporte trois phases :

- Une première phase consistant en la transformation de 13 logements obsolètes en 8 logements locatifs sociaux et intermédiaires, dans l'îlot Victor Hugo de la cité Micheville de Villerupt ;
- Une seconde phase consistant en la transformation de 20 logements en 10 logements locatifs sociaux et intermédiaires, dans l'îlot Saint Félix de la cité Micheville de Villerupt ;
- Une troisième phase consistant en la mise sur le marché, en vue de leur transformation, de 15 logements obsolètes, situés dans les cités de Villerupt.

Orientations environnementales

Partant de logements présentant une étiquette énergétique F ou G, le niveau visé après travaux est celui d'une étiquette énergétique C. Ce niveau a été d'ores-et-déjà atteint, voire dépassé, pour les logements issus de la première phase du programme.

Par ailleurs, dans le cadre des travaux de la phase 2 (îlot Saint Félix) du programme, une réutilisation de 80% des matériaux issus du chantier est visée.

Avancement opérationnel

La phase 1 du programme est achevée.

L'achèvement de la phase 2 est prévu en début 2025, avec une mise en location des logements en 2025.

La phase 3 a été engagée, avec 6 logements en cours de commercialisation dans le cadre d'un appel à projet.

Réhabilitation du Laboratoire



Le Laboratoire en 2012



Le Laboratoire en 2019

Déclinaison des objectifs stratégiques

Axe stratégique 1 : Poursuivre le positionnement de l'EPA dans le paysage institutionnel français et luxembourgeois	Réhabilitation urbaine
Accompagner la réalisation d'équipements publics	
Axe stratégique 2 : Renforcer l'attractivité du territoire par le développement d'une éco-agglomération transfrontalière	
Production de logements : une offre de logements neufs diversifiée et répondant aux besoins actuels et futurs	
Production de logements : réhabilitations	
Production immobilière à destination des activités économiques : bien calibrer l'offre immobilière à destination des activités économiques	x
Axe stratégique 3 : Être le démonstrateur d'un aménagement sobre et innovant	
Un aménagement sobre	x
Un aménagement résilient et adapté au changement climatique	x
Des opérations innovantes	x
Un aménagement facteur de qualité de vie, intégrant les richesses patrimoniales ou naturelles du territoire	
Un aménagement concerté	

Présentation

Le bâtiment du Laboratoire est le dernier vestige bâti de l'usine de Micheville. Comme son nom l'indique, il s'agissait du laboratoire chargé de vérifier la qualité et la conformité des aciers produits.

Situé sur le site de Micheville (zone 1 du PSO), il a été transformé en bâtiment tertiaire et accueille sur 2145 m² le siège de l'EPA, le siège de la CCPHVA, un Relai d'Assistantes Maternelles, 2 associations culturelles (danse et peinture) et des locaux pour les entreprises.

Réhabilité au niveau de la RT 2012, ce bâtiment dispose notamment d'une installation photovoltaïque couvrant une partie des besoins des occupants du bâtiment ainsi que d'un chauffage / climatisation par pompe à chaleur. Il est certifié NF HQE niveau excellent.

La rénovation de ce bâtiment a bénéficié du soutien du Fonds Ville de Demain.

Avancement opérationnel

Les travaux de réhabilitation ont été achevés en 2019.

L'EPA et la CCPHVA l'occupent actuellement.