



SEBL Grand Est

Extension de la Zone d'activités des Cinq Épis à Rémilly et Lemud (57)

Description de projet

INDICE 01

21/01/2026



48 Place Mazelle 57000 METZ
Tél : 03 87 18 48 91

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Maîtrise d'ouvrage	SEBL Grand Est
Concessionnaire	SEBL Grand Est 48 Place Mazelle 57 000 METZ
Concédant	Communauté de communes du Sud Messin 2 Rue Pilâtre de Rozier 57 420 GOIN
Contact MOA	Sébastien PIERRET (SEBL Grand Est) Chef de projet
Projet	Extension de la Zone d'activités des Cinq Épis à Rémilly et Lemud (57)
Document	Description de projet
Indice	Indice 01
Date	21/01/2026
Marché	501/3
N° d'affaire	MZ1438
Affaire suivie par	Laureline MASCIOCCHI Chargée d'affaires

HISTORIQUE DES MODIFICATIONS

Indice	Date	Modification	Rédaction	Vérification
01	21/01/2026	Version initiale	LMS	PAN

TABLE DES MATIÈRES

Nom et adresse du demandeur	5
1. Maître d'ouvrage concédant.....	6
2. Maître d'ouvrage concessionnaire.....	6
3. Maître d'œuvre	6
Description du projet.....	7
1. Contexte.....	8
2. Objectifs et justification du projet.....	8
3. Historique des procédures.....	9
4. Etudes réalisées	10
5. Situation du projet.....	10
5.1. Localisation du projet.....	10
5.2. Localisation cadastrale du projet.....	11
6. Description du projet	13
6.1. Principe général.....	13
6.1. Circulation et voiries.....	14
6.2. Paysage et espaces verts	18
6.1. Traitement des espaces privés.....	21
6.2. Consommation énergétique.....	23
6.2.1. Électricité.....	23
6.2.2. Éclairage public	23
6.3. Terrassement et mouvements des terres.....	23
6.4. Gestion de l'eau.....	25
6.4.1. Eaux pluviales	25
6.4.2. Eau potable	27
6.4.3. Eaux usées	28
7. Phasage des travaux.....	30

TABLE DES FIGURES

Figure 1 : Site du projet au sein de la CCSM	10
Figure 2 : Situation du projet.....	11
Figure 3 : Plan cadastral du projet.....	12
Figure 4 : Plan Masse annoté du projet.....	14
Figure 5 : Plan des voiries.....	15
Figure 6 : Coupe C de la voirie principale	16
Figure 7 : Illustration de la voirie principale	16
Figure 8 : Coupe D de la voirie secondaire	17
Figure 9 : Coupe E du cheminement de lisière.....	17
Figure 10 : Illustration du chemin de lisière	18
Figure 11 : Plan des espaces verts	19
Figure 12 : Lots cessibles du projet.....	22

Figure 13 : Bassin de rétention.....	26
Figure 14 : Profil en travers du bassin de rétention	27
Figure 15 : Profil en long du bassin de rétention.....	27
Figure 16 : Localisation des points de raccordement AEP	28
Figure 17 : Localisation du point de raccordement du réseau EU	29

TABLE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Parcelles cadastrales concernées par le projet.....	12
Tableau 2 : Surface des lots cessibles	21

Nom et adresse du demandeur

1. MAITRE D'OUVRAGE CONCÉDANT



COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD MESSIN

2 Rue Pilâtre de Rozier,
57420 Goin
Tél. : 03.87.38.04.10
N° SIRET : 200 039 907 00056

2. MAITRE D'OUVRAGE CONCESSIONNAIRE



SEBL Grand Est

48, place Mazelle
57045 METZ Cedex
Tel : 03 87 39 78 00
@ : accueil@sebl.fr

N°SIRET : 358 801 082 000 35

3. MAITRE D'ŒUVRE

Paysagiste



SLG - paysage

48, rue du Général
Leclerc
94270 LE KREMLIN
BICÊTRE
Tel : 01.49.60.71.52
n.plassat@slgpaysage.com

Architecte



NInJA

9, Grande rue
55 300 BOUXIERE-
SOUS-LES-COTES
Tel : 06.12.29.38.56
contact@ninja-archi.fr

Bureau d'études



BEREST - Agence de YUTZ

2, Avenue Gabriel
Lippmann
57970 YUTZ
Tel. : 03.82.82.33.05



RAINETTE

110 rue des Quatre
éléments
54350 POMPEY
Tel : 03.83.51.20.38
info@rainette-ecologie.com



IRIS CONSEIL

48 Place Mazelle
57 000 METZ
Tel : 03.87.18.48.91
Metz@irisconseil.fr

Description du projet

1. CONTEXTE

Le projet se situe sur les communes de Rémyilly et Lemud, en Moselle, situé à environ 30 Km au Sud-Est de METZ et une vingtaine de kilomètre de l'aéroport régional Metz-Nancy-Lorraine et la gare TGV Metz-Nancy.

La ZA des 5 Épis regroupe actuellement un centre commercial (SUPER U), un cuisiniste (Grandidier) et l'enseigne MAGASIN Vert. Les projets d'extension et de modernisation de ses enseignes a permis à la collectivité de mener une réflexion sur les possibilités d'extension de la ZA et développer le foncier commercial artisanal.

L'extension de la ZA des 5 Épis a été reconnue d'intérêt communautaire par délibération de la Communautés de Communes du Sud Messin, en date du 14 décembre 2017. Par ailleurs le projet d'extension de la zone d'activités des 5 Épis est identifié dans le SCoT de l'Agglomération Messine (SCoTAM) sur une surface de 10 à 15 ha.

2. OBJECTIFS ET JUSTIFICATION DU PROJET

Le projet d'extension de la zone d'activités (ZA) des 5 Épis présente un caractère d'intérêt communautaire avéré et s'inscrit dans les orientations stratégiques de planification territoriale en vigueur. En effet, la ZA des 5 Épis, située sur les communes de Rémyilly et Lemud, est identifiée dans le « Tableau des espaces économiques dédiés au rayonnement et à l'équilibre du territoire » du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine (SCoTAM – Document d'Orientations et d'Objectifs, p. 21), au sein duquel une urbanisation comprise entre 10 et 15 hectares est prévue. À l'issue de la mise en œuvre de la séquence « Éviter – Réduire – Compenser » (ERC), la superficie du projet d'extension a été limitée à 8 hectares, traduisant une volonté de sobriété foncière et de réduction des incidences environnementales.

Le projet vise à répondre à des besoins économiques identifiés sur le territoire communal et intercommunal, en permettant le développement et la pérennisation des activités existantes, ainsi que l'accueil de nouvelles entreprises. Il contribue ainsi au maintien et à la création d'emplois à l'échelle des communes de Rémyilly et Lemud et plus largement de la Communauté de Communes du Sud Messin, tout en limitant les risques de délocalisation et de vacance économique, susceptibles d'engendrer des friches d'activités.

À ce titre, l'entreprise Cuisines Grandidier, implantée au sein de la zone d'activités, connaît une dynamique de croissance soutenue, illustrée notamment par une première extension de son bâtiment de 517 m² réalisée en 2021 et par la robotisation de ses unités de production, accompagnée par un soutien financier de la Région Grand Est. L'entreprise souhaite poursuivre le développement de ses capacités de production. Toutefois, la configuration actuelle de son unité foncière, conjuguée à la présence d'un chemin rural, constitue une contrainte majeure à son extension. L'agrandissement envisagé, situé à l'arrière du bâtiment et rendu nécessaire par l'organisation linéaire des lignes de production, est conditionné par la réalisation de l'extension de la ZA des 5 Épis. Celle-ci prévoit notamment le terrassement des emprises foncières concernées, le dévoiement d'un chemin rural ainsi que celui d'une canalisation de transport d'eau desservant plusieurs communes.

Par ailleurs, le secteur de la grande distribution connaît depuis plusieurs années des évolutions structurelles majeures, liées notamment aux nouvelles pratiques de consommation, à la digitalisation des services, à l'adaptation des formats commerciaux et à l'intégration accrue d'exigences environnementales. Dans ce contexte, les exploitants du supermarché Super U implanté au sein de la zone d'activités envisagent un projet de modernisation visant à améliorer l'accessibilité et la fonctionnalité du site. Celui-ci comprend notamment l'amélioration des accès et du stationnement, la rationalisation et la sécurisation des flux de circulation, le réaménagement interne de la galerie commerciale, ainsi que la réorganisation de l'activité « drive », avec la création d'un bâtiment dédié implanté à l'arrière du magasin. La réalisation de ce projet est,

là encore, conditionnée par l'extension de la ZA, la surface foncière actuellement disponible ne permettant pas son déploiement.

Enfin, le projet d'extension de la zone d'activités permettra de renforcer l'offre artisanale, commerciale et de services du territoire, par l'implantation d'un magasin ALDI (permis de construire délivré le 11 janvier 2024, dont la mise en œuvre est subordonnée à l'obtention de la présente autorisation environnementale), l'accueil de nouvelles entreprises actuellement à l'étude dans les domaines des systèmes de chauffage, du jardinage et de la pépinière, ainsi que la création d'une maison médicale.

En conclusion, le projet d'extension de la ZA des 5 Épis répond à un objectif d'intérêt général en contribuant au développement économique du territoire, à la création et au maintien de l'emploi, et à l'adaptation de l'offre économique aux besoins des acteurs locaux et de la population. Il s'inscrit dans une démarche de planification cohérente et de maîtrise des impacts environnementaux, conforme aux orientations du SCoT et aux principes de la séquence ERC.

3. HISTORIQUE DES PROCÉDURES

Les procédures suivantes ont été menées dans le cadre du présent projet :

- Mise en conformité des documents d'urbanisme – Avis de la MRAe émis le 24 février 2021 ;
- Demande d'examen au cas par cas - Décision de la MRAe publiée le 6 septembre 2021 informant de la soumission du projet à étude d'impact ;
- 2 permis d'aménager déposés :

	PA de Lemud	PA de Rémyilly
Date de dépôt	27 octobre 2022	27 octobre 2022
Date de demande de compléments	22 janvier 2023	22 janvier 2023
Obtention de l'arrêté	Favorable avec prescriptions signé le 2 mars 2023	Favorable avec prescriptions signé le 1 mars 2023

- Dossier d'étude d'impact minute transmis à la DDT57 le 08/01/2024 et avis minute de la DDT 57 émis le 08/02/2024.

4. ETUDES RÉALISÉES

Les études ont été réalisées en amont de la rédaction du présent dossier d'autorisation environnementale :

- Évaluation environnementale avec diagnostic flore/habitat et zone humide de terrain accompagnant la mise en conformité des documents d'urbanismes – Atelier des territoires, Novembre 2020 ;
- Essais d'infiltration et pose de piézomètres, Cirse Environnement – Mars 2021 ;
- Étude d'impact et DLE, intégrant les étude faune/flore et zone humide - GEREEA, Janvier 2024,
- Étude Faune/Flore/Habitats sur 4 saisons – Rainette, 2024/2025,
- Étude de compensation de zone humide – Iris conseil, Décembre 2025

5. SITUATION DU PROJET

5.1. Localisation du projet

Le projet s'inscrit sur les bans communaux de Rémilly et de Lemud. Ces communes appartiennent à la Communauté de Communes du Sud Messin (créée en 2014 et rassemblant 34 communes) située en Moselle (57) dans le Grand Est.

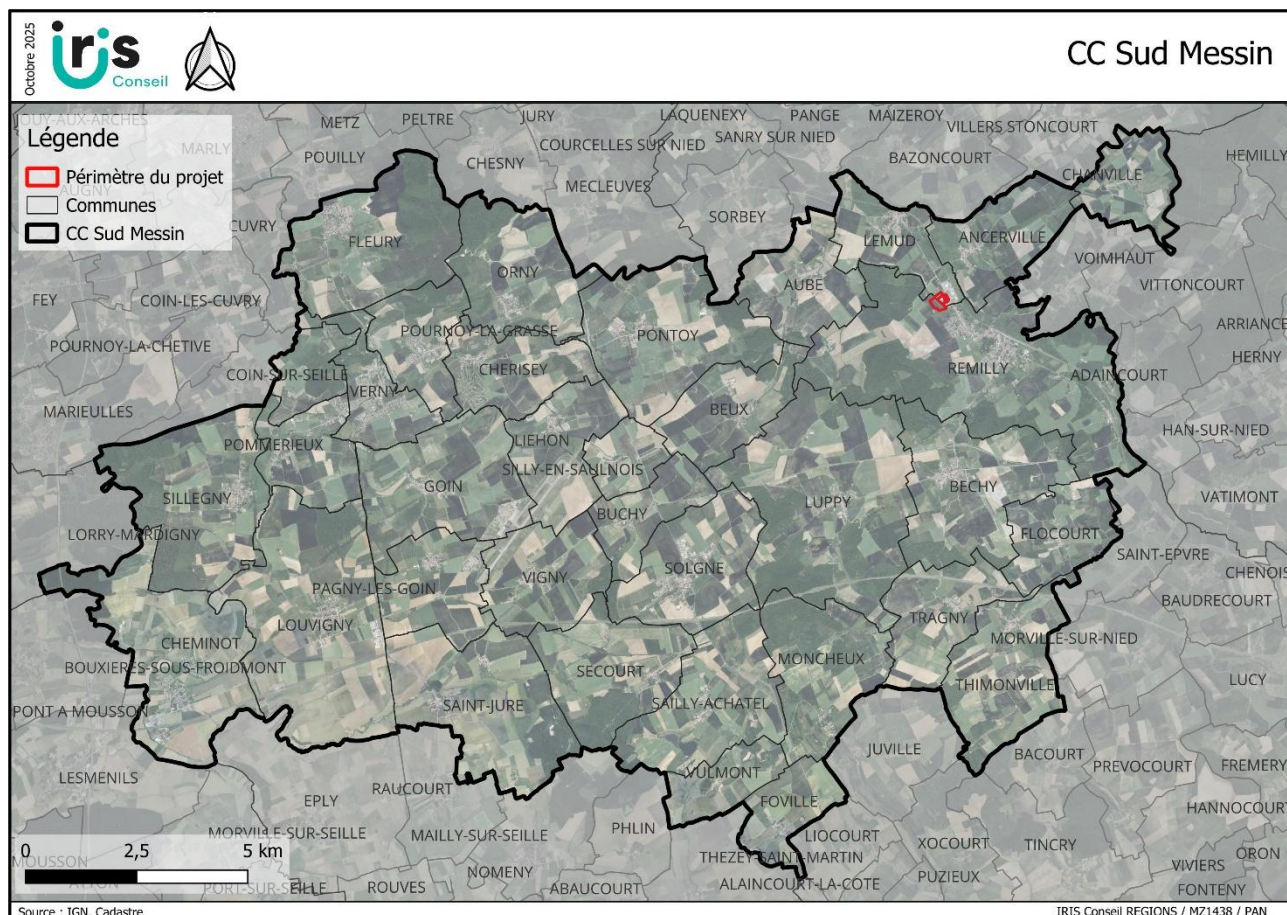


Figure 1 : Site du projet au sein de la CCSM

Les communes de Lemud et Rémilly sont voisines des communes suivantes :

- Luppy,
- Béchy,
- Flocourt,
- Saint-Epvre,
- Han-sur-Nied,
- Adaincourt, Vittoncourt,
- Voimhaut,
- Ancerville,
- Bazoncourt,
- Sanry-sur-Nied,
- Aube,
- Beux.

Le projet s'inscrit dans le cadre d'une extension et d'une requalification de la zone d'activité existante des 5 Épis, avec une vocation commerciale, industrielle et logistique.

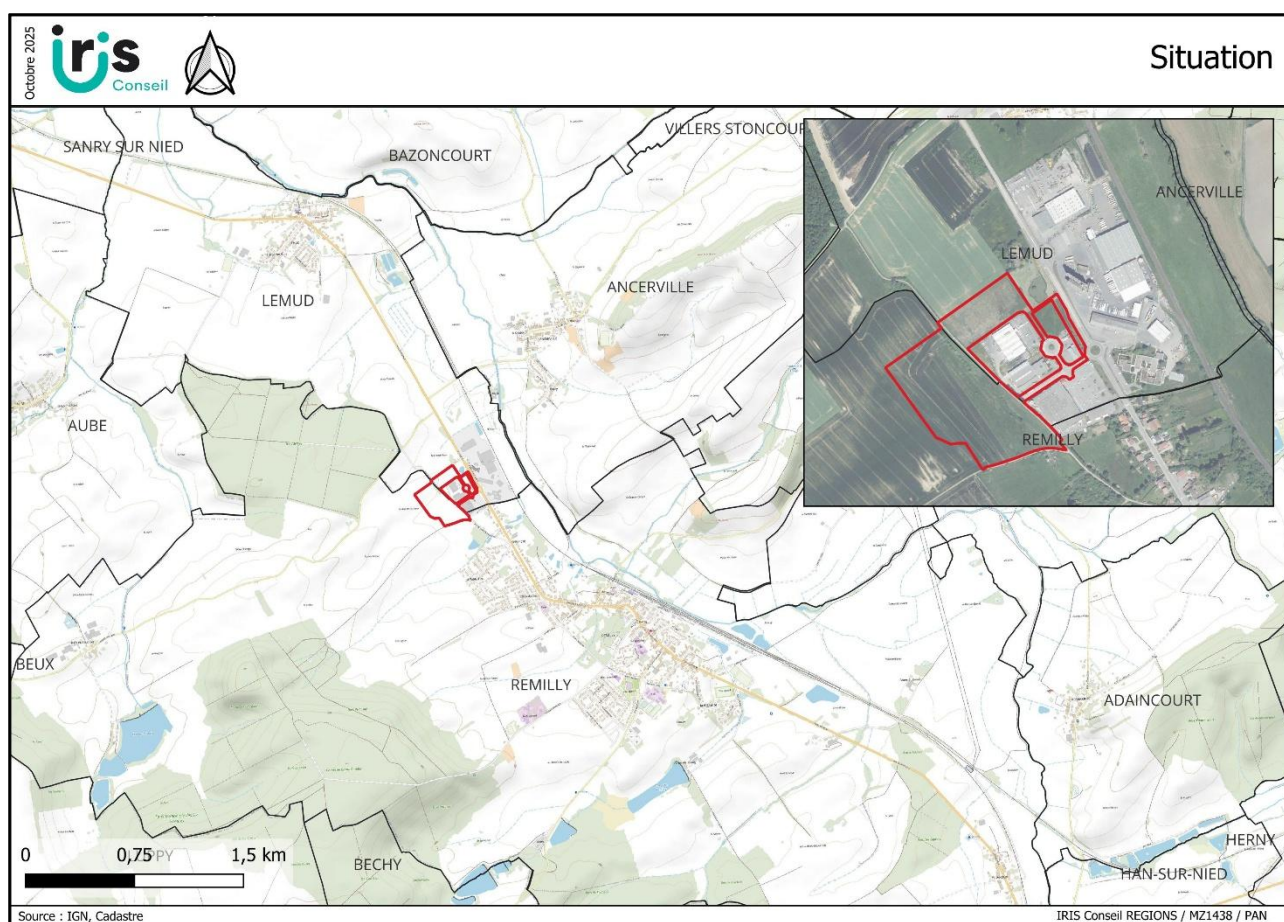


Figure 2 : Situation du projet

5.2. Localisation cadastrale du projet

Le projet d'extension de la ZA des 5 épis s'étend sur plusieurs parcelles cadastrales des communes de Rémilly et Lemud. La surface totale du projet est de 7,7ha.

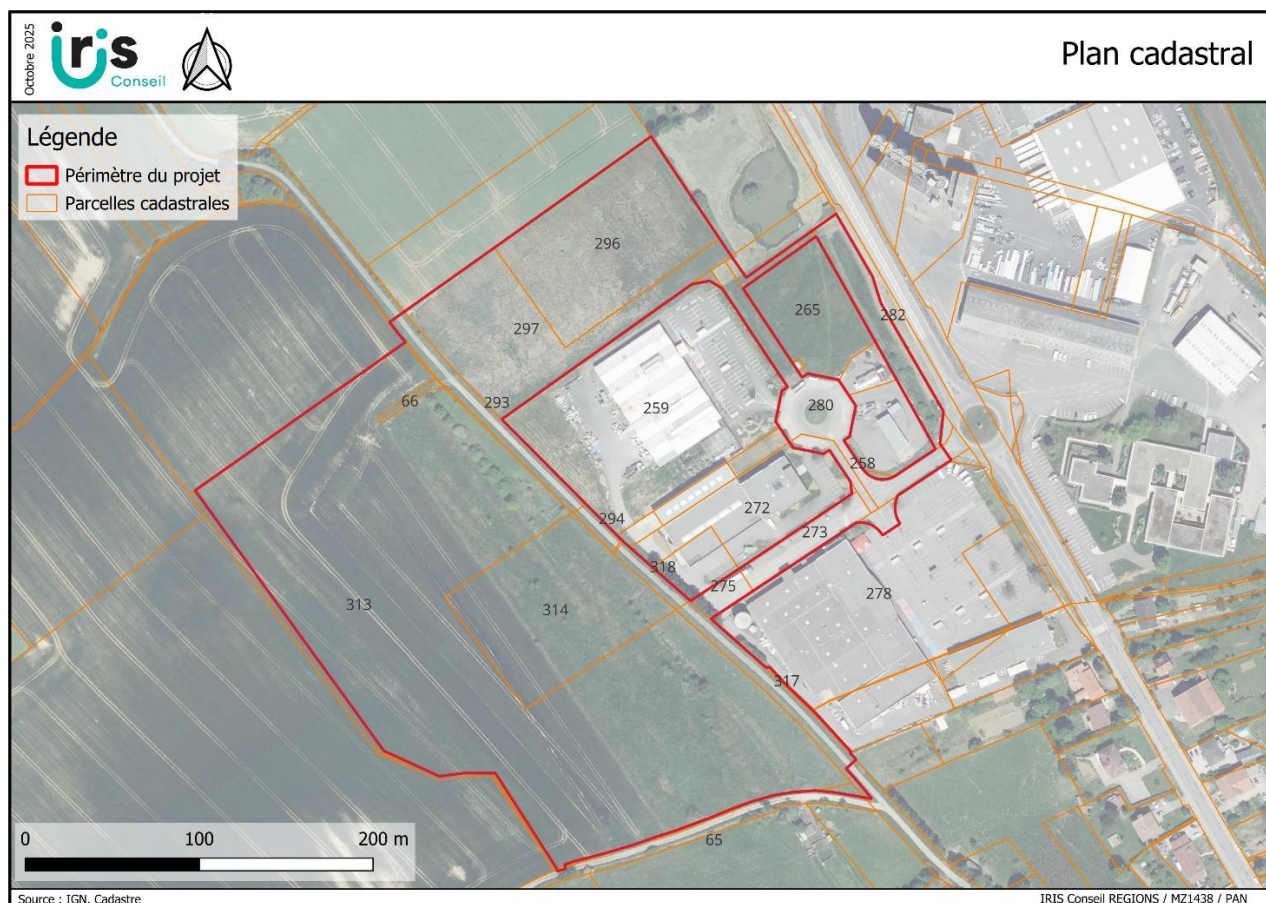


Figure 3 : Plan cadastral du projet

Le tableau suivant liste les parcelles¹ concernées par le projet, leur contenance et la portion consommée par le projet.

Tableau 1 : Parcelles cadastrales concernées par le projet

Commune	Section	Numéro	Contenance	Surfaces prélevées par le projet
Rémillly	7	258	401	401
	7	259	12873	53
	7	265	3627	276
	7	272	4134	10
	7	273	1210	1210
	7	275	472	472
	7	278	12987	42
	7	280	2944	2922
	7	282	2080	2080
	7	293	1509	1509
	7	294	282	282
	7	296	7700	7700
	7	297	6294	6294
Lemud	47	313	45002	45002
	47	314	7553	7553
	47	317	1373	1373
	47	318	455	455

¹ Le parcellaire présenté correspond au nouveau découpage parcellaire effectué dans le cadre du projet. En effet, la justification de la maîtrise foncière jointe au DAEU mentionne les parcelles sous leur ancienne dénomination.

Commune	Section	Numéro	Contenance	Surfaces prélevées par le projet
	47	65	6493	96
	47	66	169	169

6. DESCRIPTION DU PROJET

6.1. Principe général

L'extension de la zone d'activité comprend un espace public comprenant les voiries, les réseaux enterrés et aériens et des espaces plantés ; ainsi que des lots privatifs, libre de construction à destination d'activités commerciales ou artisanales.

Le projet se composera :

- D'une reprise et du prolongement des deux voiries existantes avec chacune une raquette de retournement, dans l'attente d'un bouclage ultérieur éventuel,
- De la requalification et mise au norme des VRD existantes,
- De la gestion des eaux pluviales des espaces publics par des noues végétalisées, et de la reprise d'un bassin de rétention existant pour permettre le stockage et le traitement des nouveaux volumes d'eaux pluviales générés par le projet d'extension avant rejet au milieu naturel,
- De la création d'un cheminement piéton le long des voiries également connecté au chemin rural pré-existant dont le tracé va être impacté par le projet.
- Du rétablissement du chemin d'exploitation (« Les Prés Dorés ») et permettant également l'entretien des noues végétalisées en périphérie sud de l'emprise du projet,
- De la création de lots cessibles desservis par les voiries nouvellement créées.

Le plan masse du projet est intégré et annoté ci-dessous.



6.1. Circulation et voiries

La zone d'activité conservera son accès actuel via le rond-point présent rue de Metz (D999).

L'extension de la ZA des 5 Épis sera raccordée aux voiries existantes de la zone d'activités. Aussi, le projet sera composé de deux voiries, une au sud, dite voirie principale, venant prolonger la voirie existante et se finissant par une raquette de retournement et une au nord, dite voirie secondaire, débutant au niveau du giratoire du « Magasin Point Vert » et se finissant également par une raquette de retournement.

La voirie principale sera prolongée par le rétablissement du chemin d'exploitation « les prés dorés » supprimé par le projet.

Les voiries nouvelles seront longées par un cheminement piéton. Le cheminement piéton longeant la voirie principale sera prolongé afin de créer une boucle piétonne entre le sud et le nord-ouest de la ZA des 5 Épis. Ce bouclage piéton au sud permettra également de rétablir un axe de promenade pour rejoindre le bois de Fey au nord-ouest du site depuis Rémillly. Ce chemin sera notamment inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR), comme l'était le cheminement rural initial que sera détruit dans le cadre du projet.



Figure 5 : Plan des voiries

Ainsi, le projet propose trois profils d'organisation des espaces publics permettant de répondre aux enjeux économiques et écologiques, s'appuyant sur la trame existante qui sert de fil conducteur.

L'espace public au droit de la voie principale possèdera une largeur de 14m50 et sera bordé par des haies de 2,50 m occultant les éventuelles clôtures des parcelles. Des haies seront également plantées de manière discontinue dans les noues végétalisées, dans un objectif d'accueil de l'herpétofaune et des petits mammifères. Cette voie sera composée de 0,75 m de gazon, de 7 m de chaussée, de 4m de noue végétalisée, de 2 m de cheminement pédestre et de 0,75 m de gazon.

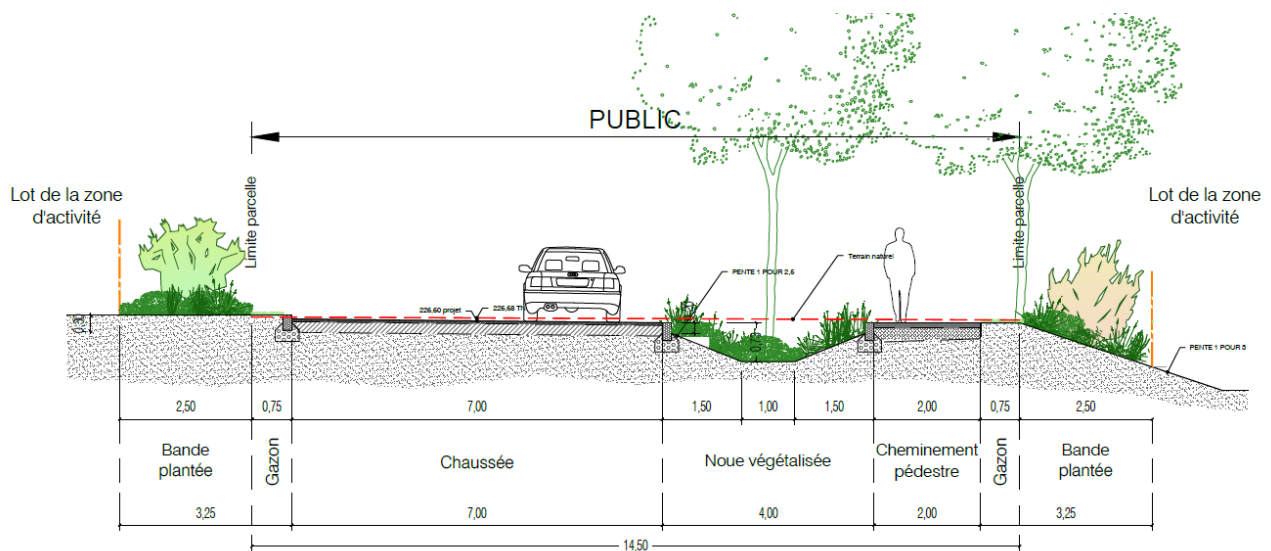


Figure 6 : Coupe C de la voirie principale



Figure 7 : Illustration de la voirie principale

L'espace public au droit de la voie secondaire possèdera une largeur de 12m50 et sera bordée également par des haies de 2,50 m occultant les éventuelles clôtures des parcelles. Cette voie sera composée de 0,75 m de gazon, de 7 m de chaussée, de 2,50 m de noue végétalisée, de 1,50 m de cheminement piétonnier et de 0,75 m de gazon.

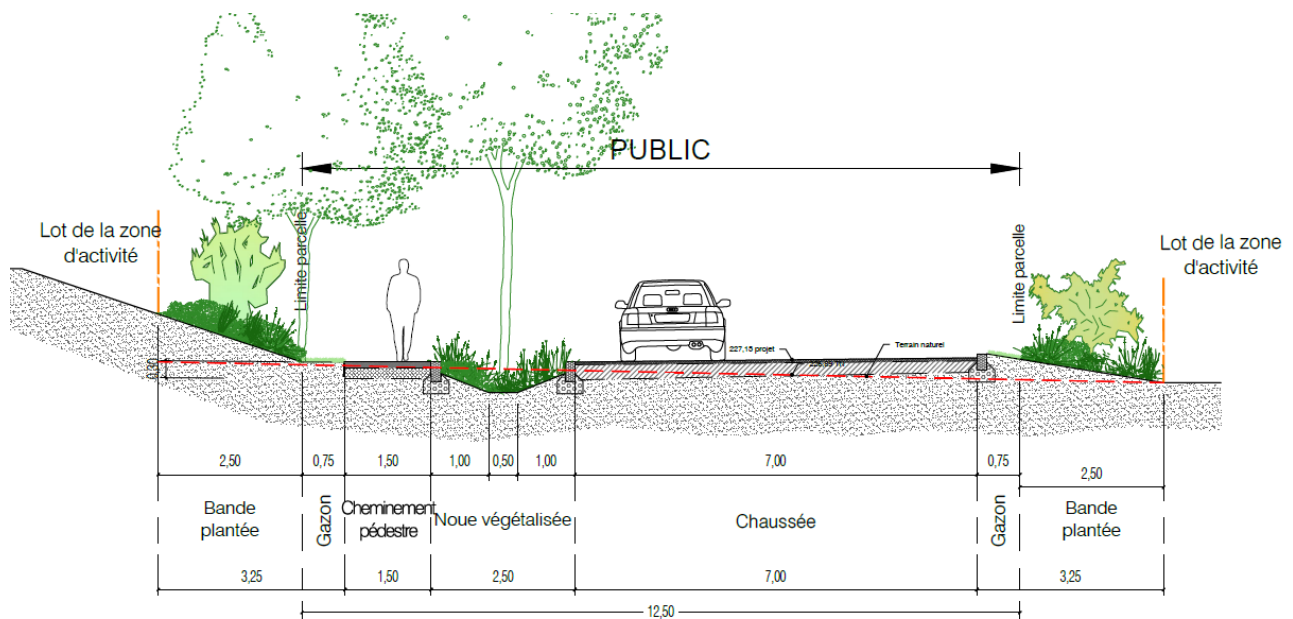


Figure 8 : Coupe D de la voirie secondaire

Le chemin de lisière sera constitué de 2 m de fossé, de 2 m de cheminement piédestre et de 1 m de gazon. Il sera bordé d'un côté des espaces agricoles existants et de l'autre d'une haie de 2,50 m longeant la clôture des lots privés.

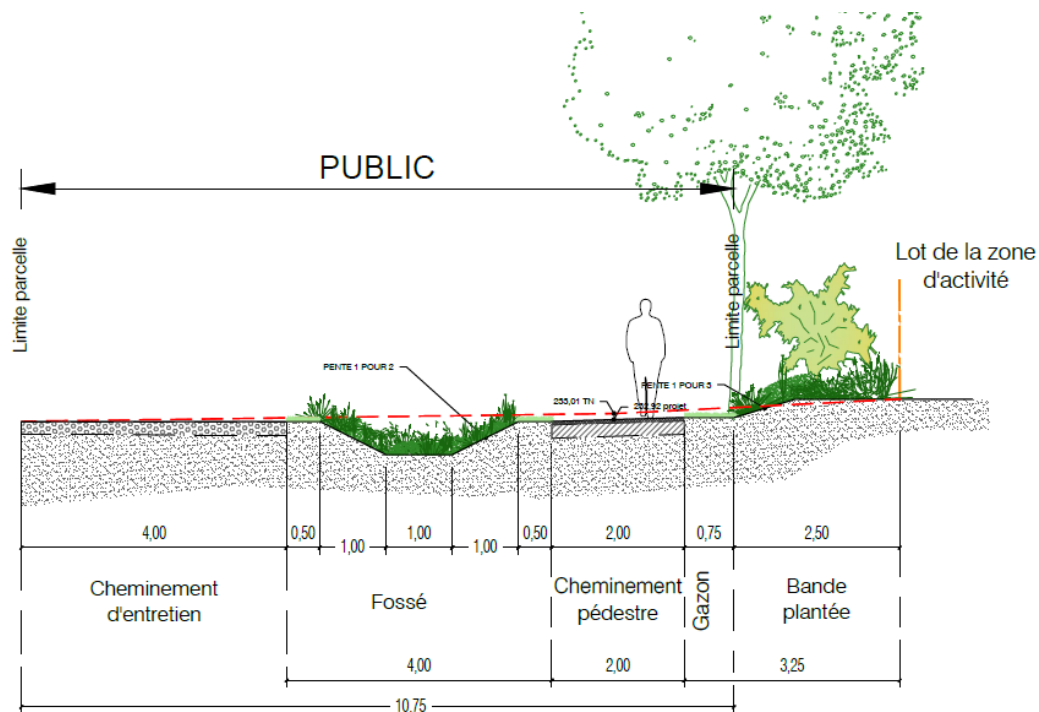


Figure 9 : Coupe E du cheminement de lisière



Figure 10 : Illustration du chemin de lisière

Le chemin de lisière devient ainsi un corridor qui va fortement marquer le paysage et constituer une nouvelle trame verte pour relier le bosquet humide, au sud-est, à celui présent au nord, tout en constituant une zone de repos avant le bois de Fey à l'extrémité nord-ouest. Ainsi au droit de l'opération d'aménagement, là où l'on recense actuellement une rupture dans la trame verte et un manque de continuité, la ceinture arborée prévue au projet vient améliorer les discontinuités actuelles et renforcer les corridors écologiques. La longueur de cette trame verte atteint 0,660 km.

Les trottoirs ainsi que les chaussées seront traités en enrobé, le chemin de lisière en stabilisé et chemin d'entretien en gravillon de calcaire concassé. Ces revêtements permettent une identification des espaces et de leur fonction.



Les candélabres et le mobilier urbain seront choisis en lien avec les équipements des communes de Rémyilly et Lemud et de ceux déjà présents pour assurer une continuité dans le traitement de l'opération d'extension.

6.2. Paysage et espaces verts

Le projet d'extension de la ZA des 5 Épis introduit une végétalisation importante de la zone visant à intégrer au mieux les aménagements dans le paysage en les dissimulant derrière des alignements d'arbres et haies. Cet aspect paysager avait été très peu intégré dans la zone pré-existante, c'est notamment pourquoi la voirie principale sera quasi intégralement réaménagée pour permettre la végétalisation de la rue et le développement d'un cheminement piéton.



Figure 11 : Plan des espaces verts

Les aménagements paysagers respecteront les principes suivants, détaillés dans le cahier des charges architectural, urbain et environnemental :

Le périmètre du projet sera entièrement entouré de plantations arborées, hormis du côté de la ZA existante. Cette végétation permettra de dissimuler les activités et d'intégrer la zone d'activité à son environnement, plutôt rural et agricole.

Au minimum, chaque parcelle devra être plantée de 15 arbres et présenter une diversité d'espèces. Chaque parcelle devra présenter une diversité d'espèce et accueillera au minimum 20% d'arbre mellifère (M) et 20% d'arbre fructifère (F) et de maximum 10% de conifère (*Abies alba* et *Pinus sylvestris*).

Les arbres seront de haute tige avec une force minimum de 18 ou des cépées de hauteur minimale 200 à l'exception des arbres de bosquet.

Une part des espaces végétalisés sera réalisée sous forme de bosquets pour une surface minimum de 10% de la surface des parcelles. Les bosquets seront plantés au minimum d'un arbre (baliveau) pour 12m² et au maximum d'un arbre (baliveau) pour 6m². Au sein des bosquets il est recommandé de planter des baliveaux de hauteur minimum de 200, à condition de doubler le nombre d'arbres. Pour le calcul réglementaire du nombre d'arbres par parcelle, on comptera 1 par arbre de haute tige ou cépée et 0,5 par baliveau planté dans les bosquets. Les arbres plantés sur la limite de mitoyenneté entre l'espace public et les haies des aménageurs ne sont pas comptabilisés sur la parcelle.

Les essences suivantes sont préconisées :

- | | |
|--|--|
| - Abies alba (Coni.) / Sapin blanc | - Populus tremula / Peuplier tremble |
| - Acer campestre (M) / Érable champêtre | - Prunus avium (M et F) / Merisier |
| - Acer platanoides (M) / Érable plane | - Prunus domestica syriaca (M et F) / Mirabellier |
| - Acer pseudoplatanus (M) / Érable sycomore | - Prunus domestica insititia (M et F) / Prunier à quetsche (à prune bleue) |
| - Alnus glutinosa (M) / Aulne glutineux | - Pyrus communis L. (M et F) / Poirier commun |
| - Betula pendula / Bouleau verruqueux | - Quercus cerris / Chêne chevelu |
| - Betula pubescens / Bouleau pubescent | - Quercus petraea / Chêne rouvre |
| - Castanea sativa (M) / Châtaignier commun | - Quercus robur / Chêne pédonculé |
| - Carpinus betulus / Charme commun | - Salix alba / Saule blanc |
| - Crataegus monogyna (M) / Aubépine monogyne | - Salix cinerea / Saule cendré |
| - Fagus sylvatica / Hêtre commun | - Sorbus aria (M) / Alisier blanc |
| - Ilex aquifolium (M) / Houx | - Sorbus torminalis (M) / Alisier torminal |
| - Juglans regia / Noyer commun | - Tilia platyphyllos (M) / Tilleul à grandes feuilles |
| - Malus domestica (M et F) / Pommier commun | |
| - Pinus sylvestris (Coni.) / Pin sylvestre | |

Il sera privilégié les variétés naturelles plutôt que les cultivars (variétés horticoles) à l'exception des arbres fruitiers dont les variétés lorraines sont recommandées.

Des haies viendront compléter cet aménagement paysager, d'une part au sein de la zone d'activités, en interface entre les lots cessibles et l'espace public et d'autre part, comme accompagnement des alignements d'arbres en pourtour du périmètre du projet (dans les noues). Des essences fruitières locales sont notamment prévues dans la haie qui ceinture le projet d'extension.

La Haie vive ou haie libre associe différentes espèces d'arbustes à feuilles caduques ou persistantes. Elle est composée d'un mélange homogène de six espèces minimum choisies pour leur floraison, leur fructification ou leur feuillage parmi la liste ci-dessous. Il sera privilégié les variétés naturelles plutôt que les cultivars (variétés horticoles).

Les essences suivantes sont préconisées :

- | | |
|---|--|
| - Amelanchier ovalis / Amélanche à feuilles ovales | - Juniperus communis / Genévrier commun |
| - Berberis vulgaris / Épine-vinette | - Ligustrum vulgare / Troène commun |
| - Cornus mas / Cornouiller mâle | - Lonicera xylosteum / Chèvrefeuille des haies |
| - Cornus sanguinea / Cornouiller sanguin | - Prunus spinosa / Prunellier |
| - Corylus avellana / Noisetier | - Rhamnus cathartica / Nerprun purgatif |
| - Crataegus monogyna / Aubépine monogyne | - Ribes nigrum / Cassissier |
| - Crataegus laevigata / Aubépine lisse | - Ribes rubrum / Groseillier à grappes |
| - Daphne mezereum / Bois-joli ou Daphné bois-gentil | - Rosa canina / Églantier des chiens |
| - Euonymus europaeus / Fusain d'europe | - Salix caprea / Saule marsault |
| - Frangula alnus / Bourdaine | - Sambucus nigra / Sureau noir |
| - Ilex aquifolium / Houx | - Taxus baccata / If commun |
| | - Viburnum lantana / Viorne lantane |
| | - Viburnum opulus / Viorne obier |

Les eaux pluviales seront gérées par rétention au sein de noues et d'un bassin végétalisé. Ces aménagements seront végétalisés et plantés.

Pour des questions paysagères et de sécurité les plantations dans ces noues ne devront pas former un cordon opaque entre cheminement et voirie. Il est donc envisagé la plantation alternée par bande de 10 à 15 m de longueur :

- De haies arbustives hautes d'essences exclusivement indigènes : Cornus sanguinea, Cornus mas, Euonymus europaeus, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Viburnum lantana, Viburnum opulus, Frangula alnus, Lonicera xylosteum.
- De haies arbustives basses, d'essences non indigènes quasiment exclusivement, à part le Rosmarinus officinalis (Potentilla fruticosa,, Cornus stolonifera 'Kelsey', Hypericum perforatum, Salvia officinali, Rosa canina, Sambucus nigra ...)

Les espaces libres d'aménagement et non traités par des haies ou des bosquets seront semés en prairie fleurie ou en gazon. Les abords de construction ou d'aménagement seront engazonnés sur une bande de 2 à 5m au-delà des bordures ; les autres espaces seront traités en prairie fleurie.

La prairie fleurie est un terrain sur lequel poussent en abondance diverses fleurs disséminées dans les graminées ; la répartition est de 70% d'espèces à fleurs et 30% de graminée. La prairie fleurie est créée et maintenue par un fauchage tardif.

L'origine des semences se fera de préférence parmi des graines d'origine locale ou au moins « régionale » ; il est envisageable de récolter dans des prairies de l'environnement proche les graines nécessaires à l'ensemencement.

L'installation de prairie fleurie peut être réalisée par semis à la volée (2 à 5 g/m²) après préparation du sol ou par repiquage.

6.1. Traitement des espaces privés

Les parcelles cessibles représentent 5,9 ha divisés en 7 lots (C1, C2, A1, B1, B2, B3, B4). La parcelle B1 est d'ores et déjà fléchée pour le projet d'implantation d'un magasin ALDI. Elle sera pré-terrassée dans le cadre de ce projet.

Tableau 2 : Surface des lots cessibles

Lot cessible	Surface (m ²)
C1	6 911
C2	8 537
A1	13 185
B1	7 697
B2	2 095
B3	19 102
B4	2 212
TOTAL	59 740 m²



Figure 12 : Lots cessibles du projet

Le cahier des charges architectural, urbain et environnemental cadre les aménagements au sein de l'extension de la zone d'activités, notamment au sein des parcelles cessibles.

Les clôtures seront traitées conformément aux règlements d'urbanisme et s'intégreront dans l'environnement paysager grâce aux haies qui seront plantés devant (côté espace public).

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 % de la surface de l'unité foncière, le coefficient d'imperméabilisation maximal du sol ne pourra pas dépasser 60 % et au moins 30 % de la parcelle devra être traitée en espace vert de pleine terre.

Les constructions principales devront s'implanter en retrait de 15m minimum comptés à partir de la limite par rapport à la rue principale où se trouve l'accès et avec un retrait de 5m minimum compté à partir de la limite par rapport aux autres voies, chemin piéton, accès techniques et espaces verts publics.

La hauteur maximum des constructions n'excédera pas 10m. Les stationnements seront accompagnés d'un arbre planté pour 8 places de stationnement. Le stationnement des véhicules correspondra aux besoins des occupations et utilisateurs du sol, ainsi le nombre de places sera corrélé à la typologie de l'activité en place (selon le règlement du lotissement).

Sans rentrer dans le détail des essences qui ne sont à ce stade de l'opération pas encore définitivement choisies, et font de toute façon l'objet d'un panachage, le paysagiste qui a participé à la réflexion et élaboré l'opération a proposé une palette d'essences arbustives, pour les limites extérieures des espaces publics et privés, et pour les haies et les noues. Les éléments paysagers (dispositions et essences) sont décrits précédemment dans la partie « Paysage et espaces verts ».

Les espaces privés devront respecter le cahier des charges architectural et environnemental ainsi que la charte qualité environnementale.

6.2. Consommation énergétique

6.2.1. Électricité

Le projet prévoit la pose de réseaux haute et basse tension destinés à desservir l'ensemble des futurs lots du projet, en s'appuyant sur une structuration cohérente des tracés et une implantation rationnelle des équipements.

Un unique tracé de réseau Haute Tension (HTA) est prévu : le tronçon prévu sera raccordé au transformateur existant à hauteur du rond-point de la voirie secondaire et de prolongera le long de la nouvelle voirie secondaire afin de desservir l'ensemble des lots B (B1 à B4)

Cette lignes HTA permettra d'assurer une desserte équilibrée de la ZA et également de pouvoir envisager l'éventualité d'une future extension de la ZA des 5 Épis au niveau de la zone nord-ouest.

Le réseau Basse Tension (BT) sera structuré autour des deux voiries prolongées :

- Un premier tronçon sera raccordé au transformateur existant le long de la voirie principal et permettra le prolongement de la desserte jusqu'au nouvelles parcelles C1 et C2 (vers le sud-est de la ZA).
- Un second tronçon sera également prolongé à partir du transformateur existant à hauteur du rond-point de la voirie secondaire et se prolongera le long de la nouvelle voirie secondaire afin de desservir l'ensemble des lots B (B1 à B4).

La zone d'activité continuera ainsi d'être alimentée par les deux transformateurs existants. Les nouveaux lots seront alimentés par 4 nouveaux coffret REMBT 12 plages raccordés aux transformateurs.

Les besoins en énergie des futures entreprises du site ne sont pas quantifiables au stade de la présente étude. L'estimation réelle des besoins en énergie n'est donc pas réalisable aux vues des données actuelles en notre possession.

6.2.2. Éclairage public

L'aménagement de l'extension de la ZA des 5 Épis intègre un dispositif d'éclairage public adapté aux usages, optimisé en termes de consommation énergétique, et conforme aux normes en vigueur. Il répond à la volonté de proposer un éclairage fonctionnel tout en limitant l'impact environnemental et les coûts d'exploitation.

L'éclairage fonctionnera avec un abaissement progressif des flux lumineux à partir d'un horaire fixe (encore à définir) avant une extinction complète de l'éclairage jusqu'au lendemain matin.

Le réseau d'éclairage public sera raccordé aux transformateurs existants.

6.3. Terrassement et mouvements des terres

Terrassement dans les espaces publics :

Dans les espaces publics les terrassements consisteront principalement en la réalisation de déblais sur quelques mètres de profondeur pour aménager :

- les ouvrages de gestion des eaux pluviales ;
- les réseaux ;
- la voirie.

Les matériaux issus des déblais nécessiteront d'éventuels stockages provisoires avant leur évacuation/réutilisation.

Pour l'ensemble des aménagements publics, les volumes de déblais et remblais estimés sont les suivants, selon la solution technique retenue pour réaliser les voiries :

Voirie avec traitement de sol pour améliorer la portance :

- décapage de terre végétale régalée sur site : 1450 m³
- déblais mis en remblais : 180 m³
- déblais évacués : 590 m³

Voirie sans traitement de sol (structure granulaire exclusive) :

- décapage de terre végétale régalée sur site : 1450 m³
- déblais mis en remblais : 100 m³
- déblais évacués : 1390 m³

Travaux de dévoiement des réseaux AEP et Télécom :

- décapage de terre végétale régalée sur site : 1600 m³
- déblais mis en remblais sur site : 460 m³

Terrassement des parcelles privées :

Compte tenu de la déclivité du terrain, des mouvements de terres en déblais/remblais s'avèreront indispensables. Afin de limiter les apports et les évacuations de matériaux, et ainsi optimiser les coûts et l'impact environnemental du chantier, une attention particulière sera portée sur le respect de l'équilibre déblais/remblais.

Étant donné que les projets des futurs acquéreurs ne sont pas connus à l'heure actuelle, il n'est pas possible au stade du présent dossier d'estimer les volumes de déblais/remblais sur le parcellaire privé.

6.4. Gestion de l'eau

6.4.1. Eaux pluviales

6.4.1.1. Perméabilité des sols

Une étude de perméabilité des sols a été réalisée par Cirse Environnement au droit du projet en mars 2021. Cette étude a permis de rendre compte de perméabilités faibles, allant de $6,2 \cdot 10^{-7}$ à $4,6 \cdot 10^{-6}$. Au regard de ces valeurs de perméabilité mesurées, la gestion des eaux pluviales par infiltration sur place n'est pas envisageable.

6.4.1.2. Gestion des eaux pluviales

6.4.1.2.1. Gestion à la parcelle

Le débit de fuite maximal sera de 3l/s/ha pour chaque parcelle. Ainsi chaque acquéreur sera tenu de gérer sur son site les eaux pluviales issues des nouveaux bâtiments, parkings et espaces verts présents avant rejet au réseau communal jusqu'à une période de retour de 30 ans.

Il est ainsi recommandé aux acquéreurs de mettre en œuvre des aménagements tels que des places de stationnements perméables permettant de limiter le traitement quantitatif des eaux pluviales. Par ailleurs, toute action favorisant l'infiltration des eaux pluviales participe à maintenir l'alimentation potentielle par écoulements hypodermiques vers les zones humides présentes en aval hydraulique, ce qui est favorable au maintien de ces dernières.

Le choix du dispositif de gestion des eaux pluviales est laissé libre aux acquéreurs (rétention enterrée, aérienne, stationnements perméables, toiture végétalisée, jardin de pluie, etc.). Dans tous les cas, l'imperméabilisation du fond des ouvrages sera proscrite afin de favoriser une infiltration naturelle pour les faibles précipitations.

Chaque ouvrage de rétention des parcelles privées sera muni d'une surverse connectée sur une boîte de branchement au réseau communal, destiné à recueillir les eaux pluviales. Ces branchements seront réalisés en Ø200 PVC CR8 et seront posés avec une pente minimum de 1%.

L'acquéreur devra faire valider son projet de gestion des eaux pluviales à la parcelle par l'équipe technique qui accompagne le maître d'ouvrage préalablement à son dépôt de permis de construire.

6.4.1.2.2. Gestion des espaces publics

En domaine public, deux branches de réseaux d'eaux pluviales supplémentaires en PVC Ø315 compléteront le réseau existant afin d'assurer la viabilité des parcelles desservies par les voies nouvellement créées.

Des noues recueilleront les eaux de ruissellement issues de la voirie. Des grilles avaloirs implantées à intervalles réguliers joueront le rôle de trop-pleins de sécurité en cas de débordement des noues. Ces avaloirs seront raccordés au réseau d'eaux pluviales présent sous la voirie, collectant également les surverses issues des parcelles privées.

Les noues seront en terre et végétalisées. Elles filtreront les eaux de voirie. Une rétention de type massif drainant sera couplée à ces dernières.

Une noue sera réalisée le long de la limite ouest du projet afin de rétablir la continuité du fossé initial bordant l'ancienne voie communale « des Prés », et sera connecté au fossé bordant le chemin agricole situé au sud du projet.

Cette noue permettra notamment de « canaliser » les ruissellements exceptionnels en provenance du bassin versant amont du lieudit Guinviaux qui s'étend sur plusieurs hectares vers l'ouest et dont le talweg longe l'opération. Ainsi le projet d'extension de la ZA des 5 Épis garantit la transparence hydraulique vis-à-vis des bassins versants amont interceptés.

L'ensemble des eaux pluviales collectées au sein de la ZA seront acheminées soit via la noue, soit via le réseau communal vers un bassin de rétention préexistant, situé au nord du projet, au point le plus bas. Ce bassin servira de rétention et régulation avant rejet final au réseau existant sous la RD999 puis à la Nied Française.

Ce bassin sera retravaillé afin d'atteindre un volume 800 m³, plus important qu'en situation actuelle, permettant de prendre en charge les nouveaux volumes de ruissèlement. Ce nouveau volume utile permet de prendre en charge les volumes de pluie trentennale calculés (volumes des espaces publics + rejets régulés des espaces privés = 763 m³).

Le débit de fuite du bassin a été calculé selon la nouvelle doctrine de gestion des eaux pluviales du Grand Est. Au vu de la faible perméabilité des sols en place, voire de l'impossibilité locale d'envisager l'infiltration, un débit de fuite a été calculé sur la base du débit biennal avant toute urbanisation.

Le débit de fuite du bassin sera ainsi de 67 l/s.



Figure 13 : Bassin de rétention

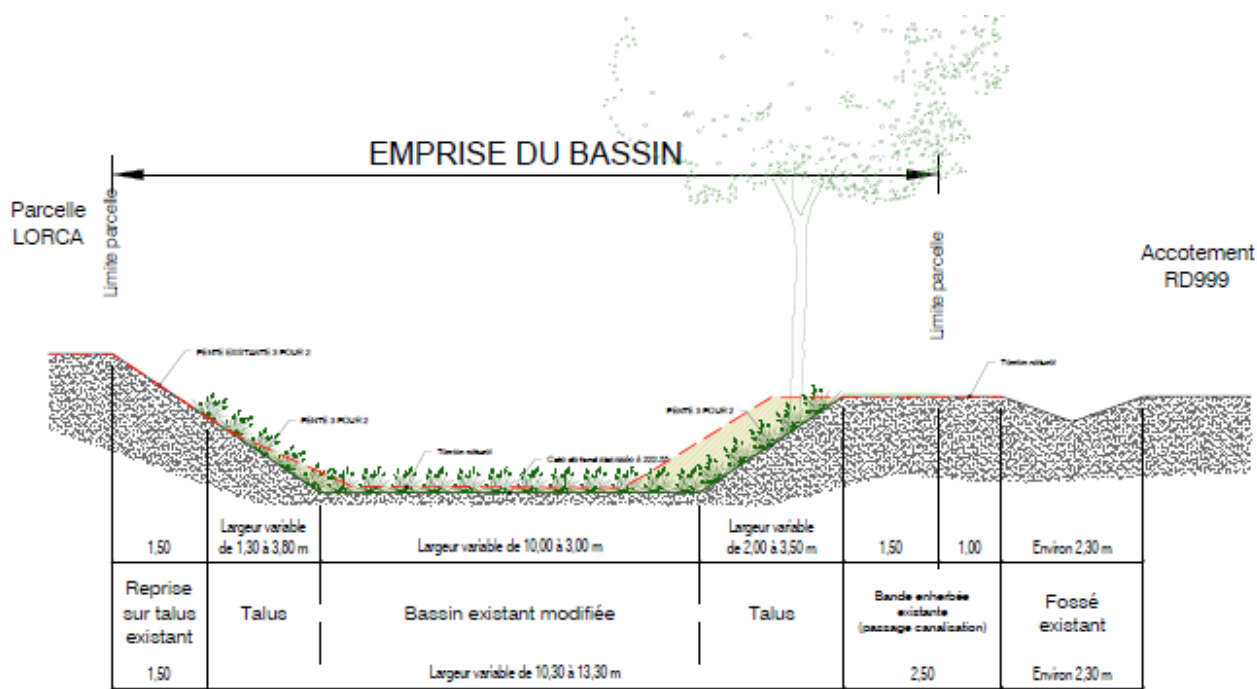


Figure 14 : Profil en travers du bassin de rétention

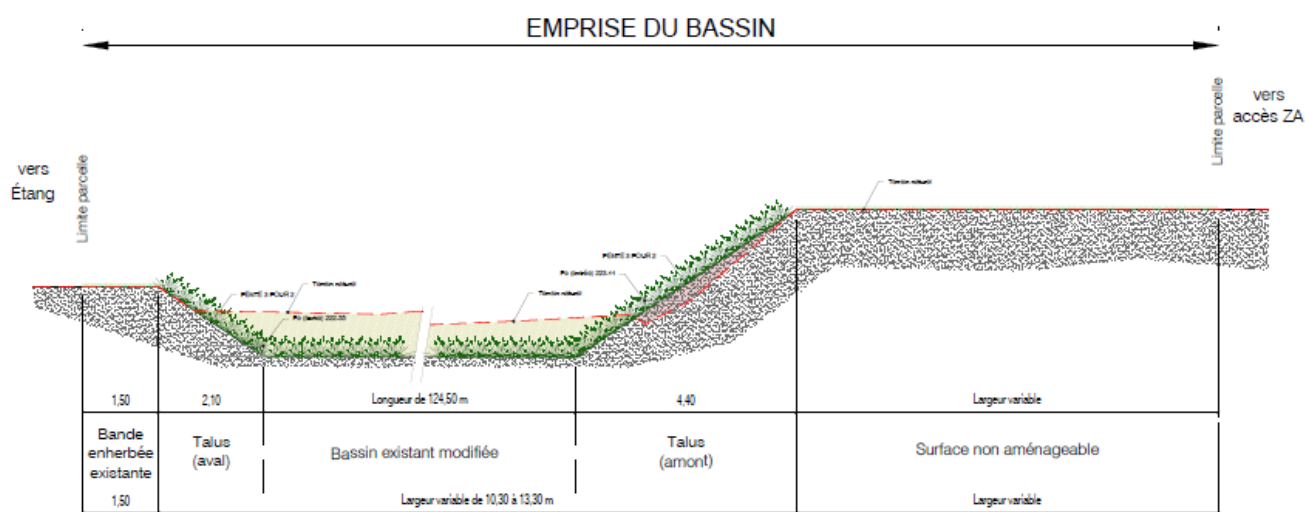


Figure 15 : Profil en long du bassin de rétention

6.4.2. Eau potable

Dans le cadre du projet d'extension de la ZA des 5 Épis, une extension du réseau d'alimentation en eau potable sera mis en œuvre afin de desservir l'ensemble des futurs lots.

Pour ce faire, la conduite de transport d'eau potable présente sous le chemin rural « des Prés » sera déviée en périphérie ouest du projet, sous le chemin piéton projeté.

Une faible portion de réseau sera également prolongée le long de la voirie principale afin d'alimenter les parcelles C1 et C2.

Enfin, le réseau AEP sera prolongé depuis le rond-point de la voirie secondaire et jusqu'au bout de cette nouvelle voirie secondaire afin de desservir les parcelles B1, B2 et B4.

Les conduites seront dans l'emprise publique et devront rester accessibles pour leur entretien.

Les lots seront alimentés depuis les prolongements de conduites Ø110 PVC existantes par des conduites en fonte Ø125. Les conduites comporteront tous les accessoires nécessaires à leur bon fonctionnement (ventouse, purge, etc.)

Les branchements particuliers seront réalisés en PEHD résistant désinfection Ø31/40 gainé bleu en Ø90, jusqu'à 1,00 m en attente à l'intérieur des parcelles avec collier de prise en charge type monobloc à dispositif de fermeture multi-tours (FSH) et vanne d'arrêt. Un regard de branchement avec compteur dans un regard, et calorifugé, sera mis en place à l'extrémité de chaque branchement par le concessionnaire (SEBVF) lors de la demande de raccordement, et ce à la charge de l'acquéreur.

Les canalisations seront recouvertes par un grillage avertisseur (détectable pour PEHD).

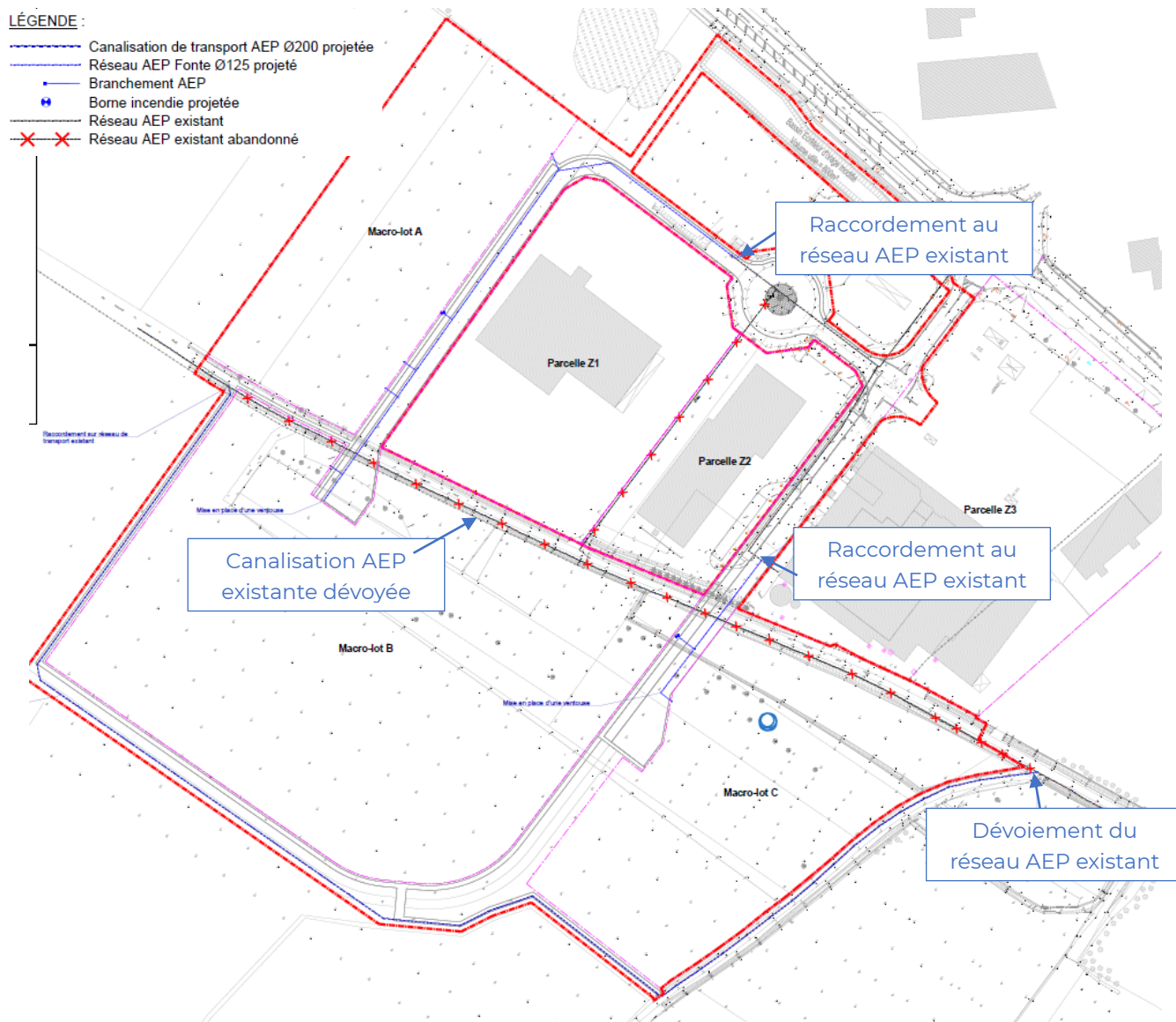


Figure 16 : Localisation des points de raccordement AEP

6.4.3. Eaux usées

Chaque parcelle constructible sera équipée d'un regard de branchement implanté en limite de propriété. Ce regard sera raccordé au réseau principal par une canalisations de diamètre Ø160 mm en PVC. Ces branchements seront posés avec une pente minimum de 1%.

Des linéaires de réseaux d'eaux usées supplémentaires PVCØ200 compléteront le réseau existant afin d'assurer la viabilité des parcelles desservies par les voies nouvellement créées.

L'ensemble des canalisations seront reprises et acheminées vers un poste de refoulement qui sera mis en place au niveau du giratoire de la voie secondaire. Ce dernier refoulera les eaux usées en entrée de la Zone d'Activité, sur le réseau existant le long de la RD999, également nommée rue de Metz, et dont la gestion est régie par le syndicat d'assainissement de Rémilly et environs.

LEGENDE ASSAINISSEMENT:

- Réseau eaux pluviales existant
- Réseau eaux pluviales projeté en PVC CR8
- Noues végétalisées
- Regard de visite Ø1000
- Boîte de branchement (Ø400 jusqu'à 1.60 m de profondeur, Ø600 au delà)
- Tête de sécurité
- Avaloir siphonné à grille fonte
- Gargouille fonte
- Réseau eaux usées existant
- Réseau eaux usées projeté en PVC CR8
- Refoulement EU projeté en PEHD
- Regard de visite Ø1000
- Poste de refoulement
- Boîte de branchement (Ø400 jusqu'à 1.60 m de profondeur, Ø600 au delà)

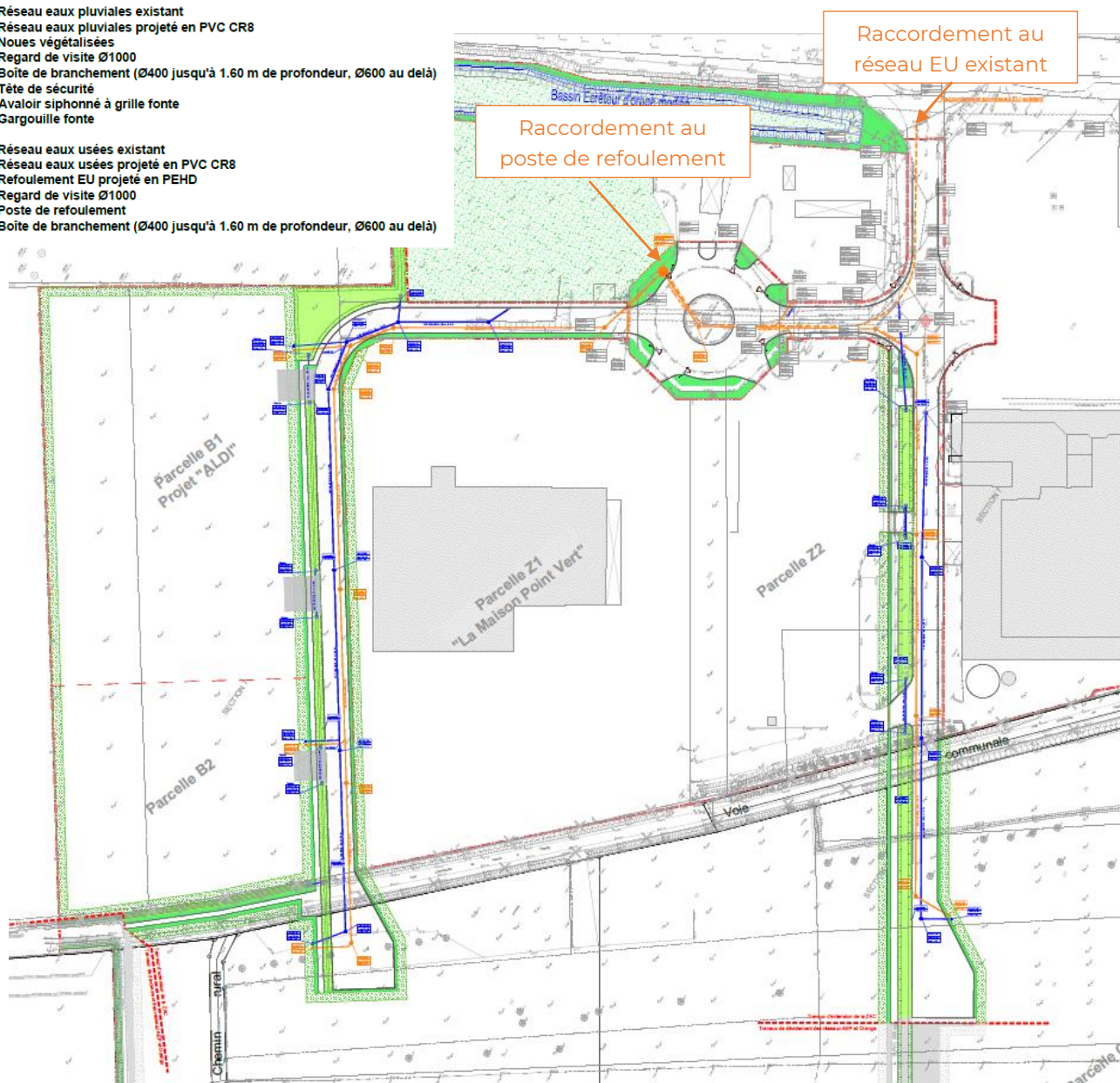


Figure 17 : Localisation du point de raccordement du réseau EU

7. PHASAGE DES TRAVAUX

L'aménagements de la ZA des 5 Épis passe dans un premier temps par la viabilisation des parcelles cessibles.

Dans ce cadre, le lotisseur SEBL Grand Est, s'engage à exécuter les travaux décrits ci-après et figurant aux plans de voirie et réseaux annexés au présent dossier, pour assurer les viabilités de la zone d'activité projetée désignée sous l'appellation « ZA des 5 Épis ».

Le lotisseur, SEBL Grand Est, s'engage à exécuter tous les travaux de voirie et réseaux tels qu'ils sont prévus au dossier et conformément aux prescriptions des services intéressés.

Les travaux seront réalisés en deux phases :

Première phase - Voirie semi-définitive

- Réalisation de la déviation et du rétablissement du réseau transport d'eau potable et du réseau de télécommunication aérien présents sur la voie communale des « Prés Dorés » ;
- Réalisation des terrassements généraux pour corps de voirie en déblais et en remblais, y compris la modification du bassin de rétention existant ;
- Mise en place des réseaux enterrés, réseaux principaux et branchements nécessaires à la viabilité des parcelles :
 - Pose des réseaux (télécommunication, basse et haute tension, AEP, eaux pluviales et eaux usées),
 - Pose des candélabres et du réseau d'éclairage public,
 - Raccordement des réseaux ;
- Pose des bordures, caniveaux, bordurettes et des avaloirs ;
- Réalisation de la voirie comprenant la structure de chaussée et de trottoir et mise en œuvre du revêtement provisoire pour les trottoirs ;
- Réalisation des noues.

Deuxième phase – Voirie définitive

- Reprofilage de la voirie existante ;
- Mise en place des revêtements définitifs ;
- Pose des massifs et des candélabres y compris le câblage ;
- Réalisation des espaces verts et des plantations ;
- Mise en place de la signalisation verticale et horizontale.

La zone d'activité « des 5 Épis » sera réalisée en trois phases successives :

- Aménagement des deux antennes (extension de la zone) en finition semi-définitive,
- Réhabilitation des voiries existantes en entrée d'opération,
- Réalisation des voiries définitives.



Concevoir avec vision,
inspirer le changement

BP 864
78058 SAINT QUENTIN YVELINES CEDEX
Tél : 01 30 60 04 05 / Fax : 01 30 60 93 41