

# ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ DU SANSONNET

## LE CONTEXTE DU PROJET

Le site du Sansonnet représente aujourd'hui une réserve foncière importante dans le cadre de la dynamisation des quartiers nord de la ville de Metz. Son aménagement, réalisé à l'initiative de la Ville, passe par la mise en place d'une procédure de ZAC qui ouvre ainsi le projet à la concertation.

**Qu'est-ce qu'une ZAC ?**  
**Pourquoi ce projet ?**

### Qu'est-ce qu'une ZAC ?

Une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est une procédure d'urbanisme initiée par une collectivité publique permettant d'aménager et d'équiper des terrains en vue de les céder à des utilisateurs publics ou privés et d'y réaliser une opération d'aménagement d'intérêt général.

Cette procédure est dite « concertée » car elle résulte des dispositions de l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme stipulant qu'une concertation doit être organisée préalablement à la réalisation d'une ZAC. Cette concertation avec les habitants du quartier de Devant-les-Ponts s'est organisée tout au long de l'étude d'aménagement du site.



### Pourquoi ce projet ?



Vue aérienne et périmètre de la ZAC

La réalisation d'un nouveau quartier d'habitat dans le secteur de Devant-les-Ponts s'inscrit dans la **politique de développement de l'offre de logements** pour répondre aux besoins des habitants.

La **zone du Sansonnet, d'une surface de 12 hectares**, est l'un des secteurs d'extension identifiés par la ville de Metz pour la redynamisation urbaine des quartiers nord de la ville.

Les objectifs de ce nouveau projet de ZAC sont :

- **Développer et diversifier l'offre en logements** pour répondre aux engagements du Plan Local de l'Habitat (PLH) de la ville et à l'évolution démographique du quartier dans un objectif de mixité sociale et urbaine;
- **Assurer des liaisons** avec les quartiers environnants par le développement des voies de déplacement;
- **Requalifier l'image du quartier et préserver l'identité paysagère** et le caractère naturel du site avec la création d'un parc urbain et d'espaces verts variés, tout en maintenant des jardins familiaux, ...;
- **Maintenir un bon niveau d'équipements et de services de proximité**, concrétisé par le projet d'une maison d'accueil pour personnes âgées (EHPAD), répondant aux besoins liés au vieillissement de la population.

## Calendrier

2004	LES ÉTUDES ET LA CONCERTATION PRÉALABLE
	La commune annonce son intention de réaliser une opération d'aménagement sur un secteur donné. Le périmètre d'étude, les objectifs généraux du projet et les modalités de concertation sont validés. Les études préalables sont alors lancées.
2006 2007	LA CRÉATION DE LA ZAC ET LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE
	Le Conseil Municipal a décidé en janvier 2006 la création de la ZAC du Sansonnet, avec une vocation principale d'habitat qui doit répondre aux objectifs d'une nouvelle offre en logements, conformément au Plan Local de l'Habitat (PLH).
	Le dossier de création définit le périmètre de l'opération, les grandes lignes du programme prévisionnel et analyse la faisabilité du projet. Il comporte une étude d'impact, pour apprécier les effets du projet sur l'environnement.
	Le projet a fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique le 11 juillet 2007.
2009 2010	ÉTUDES DE PROJET URBAIN ET D'AMÉNAGEMENT
	Suite à la création de la ZAC, la commune a lancé des études techniques complémentaires (ex : études de sols) et des études urbaines permettant d'affiner le projet.
	Le dossier de réalisation précise le programme prévisionnel des constructions et des équipements publics. Il décrit le bilan financier de l'opération.
2011	LES PHASES OPÉRATIONNELLES (calendrier prévisionnel)
	Une fois établi le dossier de réalisation, l'opération d'aménagement entre dans sa phase opérationnelle : les constructeurs peuvent déposer les permis de construire pour ensuite commencer les travaux.
	<b>Phase 1</b> <ul style="list-style-type: none"><li>● Création du parc et reconstitution d'une soixantaine de parcelles de jardins familiaux</li><li>● Réalisation d'environ 180 logements</li><li>● Réalisation des infrastructures principales du quartier dont la voie Est-Ouest (entre la rue de la Folie et la route de Lorry)</li><li>● Prolongement de la rue Louis Bertrand et requalification de la rue Georges Lenôtre</li></ul>
	<b>Phase 2</b> <ul style="list-style-type: none"><li>● Réalisation d'environ 90 logements</li><li>● Achèvement des infrastructures principales du quartier et de la plupart des voies internes à la ZAC dont la voie Est-Ouest</li></ul>
	<b>Phase 3</b> <ul style="list-style-type: none"><li>● Réalisation de la dernière tranche de logements</li><li>● Achèvement des autres infrastructures du quartier</li></ul>
2019	

## Un projet concerté

La Ville de Metz a affirmé sa volonté d'associer la population à l'élaboration du projet. En effet, le site du projet constituera le « cœur » du quartier de Devant-les-Ponts, et il paraissait essentiel que les riverains et les Messins se l'approprient en participant à la réflexion dès les premières esquisses.



L'objectif de la démarche de concertation a consisté à faire participer des acteurs diversifiés pour la définition de ce quartier en devenir : Conseil de quartier, associations, riverains, Messins...

En 2004, une exposition a permis d'informer les habitants sur les réflexions en cours sur le site, suivie d'une enquête publique.

En 2009, suite aux premières esquisses d'aménagement, les habitants ont été invités à participer activement à la démarche :

- **Un travail engagé avec le Conseil de quartier de Devant-les-Ponts** a permis de l'associer à la réflexion tout au long de la démarche.
- **Une journée de concertation avec les habitants** et le Conseil de Quartier en juin 2009, articulée en 3 temps :
  - Une **promenade urbaine** afin d'appréhender sur le terrain les atouts et contraintes du site et de provoquer une réflexion collective pour le travail en atelier;
  - Une **réunion de présentation** des éléments du projet, suivie d'un débat avec les élus de la Ville;
  - Des **ateliers de travail** autour de 3 thématiques : « **Paysages, patrimoine, environnement** », « **Insertion urbaine** » et « **Déplacements, mobilité** ».

La forte mobilisation lors des rencontres publiques témoigne de l'intérêt suscité par ce projet d'envergure.

## Un projet enrichi par les propositions

Ce travail collectif a permis d'approfondir ensemble les objectifs d'aménagement. Les questionnements exprimés et les propositions émises par les participants ont été pris en compte autant que possible et ont participé aux évolutions des différentes composantes du projet.

### Vous avez proposé...

#### « DÉPLACEMENTS, MOBILITÉ »

Privilegier des « cheminements verts », accompagnés de végétal et de plantations.

Créer des cheminements exclusivement réservés aux piétons et cyclistes et sécuriser les cyclistes sur les voies les plus circulées (pistes séparées).

Développer les connexions avec les autres quartiers et en particulier une meilleure liaison avec le centre-ville.

Ouvrir une nouvelle entrée de l'école vers l'intérieur du quartier.

Maîtriser la place de la voiture : ralentir la circulation, limiter l'impact visuel de la voiture, rationaliser les dessertes nouvelles et existantes (sens unique).

Créer un « quartier vert » avec de nombreuses liaisons piétonnes et cyclistes.

Créer un grand parc ouvert avec un plan d'eau.

Privilegier l'aspect « quartier jardin » : jardins pédagogiques et thérapeutiques, toitures végétalisées...

#### « PAYSAGES, PATRIMOINE, ENVIRONNEMENT »

Intégrer des éléments d'identité régionale aux choix architecturaux (ex : matériaux) en y intégrant des éléments contemporains originaux.

Conserver une partie des murs et les intégrer dans les constructions.

Limiter les hauteurs de construction à Rdc+2 / Rdc+3 (9-12 mètres).

Assurer l'harmonie et la cohérence des nouvelles constructions avec l'existant.

Jouer avec les hauteurs des constructions afin de donner du relief au site.

#### « INSERTION URBAINE »





## LE SITE DANS SON ENVIRONNEMENT

Située dans le quartier de Devant-les-Ponts au nord de la commune, la ZAC du Sansonnet est un projet de reconversion d'un site ouvert de plus de 12 ha : principalement constitué de parcelles maraîchères, il est également concerné par un risque inondation.

### Analyse du site



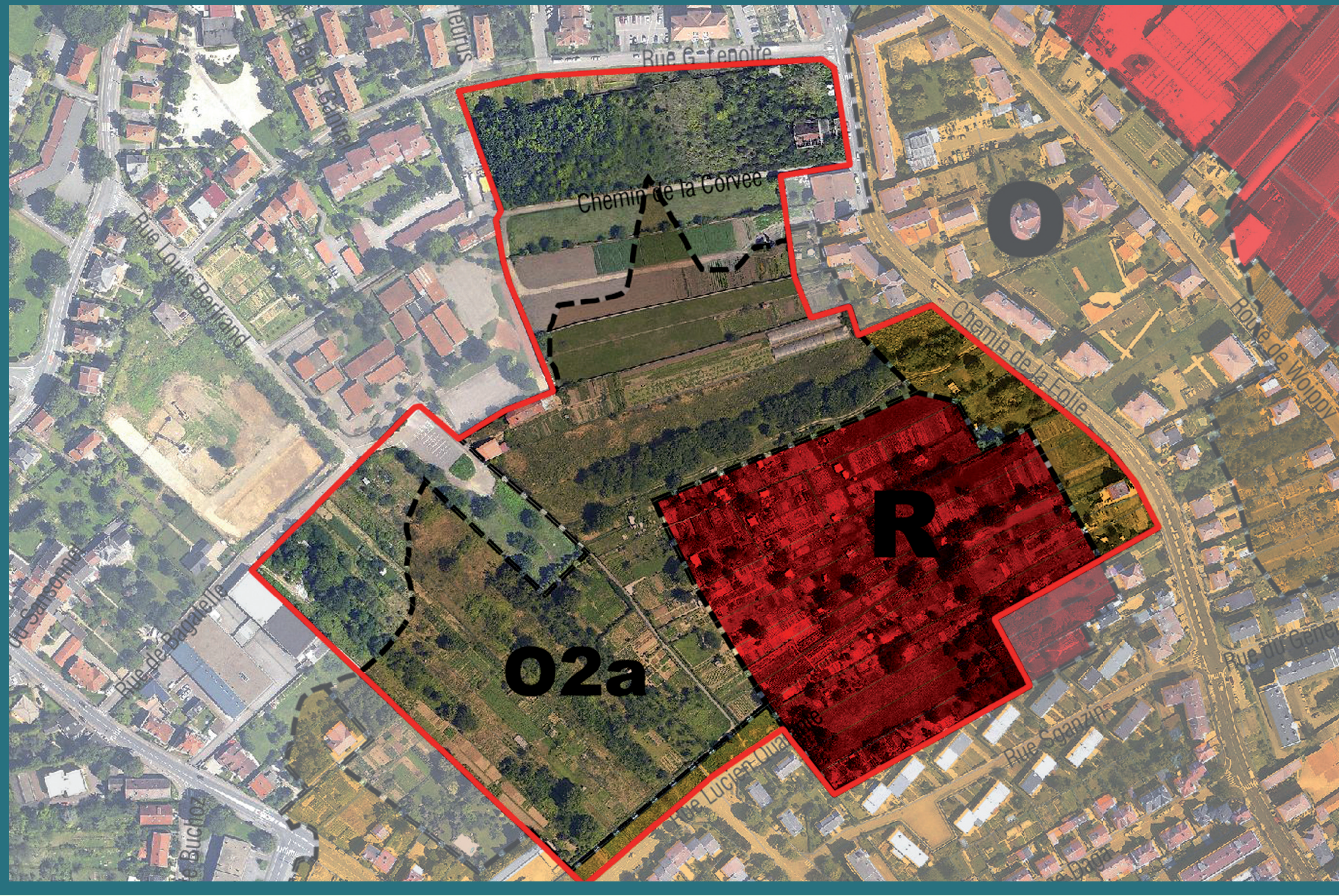
#### Contraintes

- Deux axes structurants qui connaissent un **trafic important** : route de Lorry (environ 11 000 véhicules/jours) et rue de la Folie.
- Un **déficit de liaisons transversales** pour la desserte locale.
- L'ensemble du quartier de Devant-les-Ponts, notamment la zone du Sansonnet, est concerné par les crues de la Moselle. Le secteur du projet de ZAC se situe aux deux tiers en **zone inondable concernée par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) du 28 juin 2005** qui définit les règles de constructibilité dans les secteurs susceptibles d'être inondés :
  - en **zone R** (zone rouge à risque élevé) : les 3,5 ha concernés ne doivent pas être construits ;
  - en **zone O2a** (zone orange non urbanisée touchée par les crues), les constructions sont autorisées sous réserve de prescriptions, lesquelles imposent, entre autres, un « dispositif constructif excluant les remblais (pilotis, vides sanitaires...) ».

#### Atouts

- Une **surface totale de 12,3 ha** pour le site de la ZAC du Sansonnet, **vaste espace non bâti** actuellement constitué de terrains en friches, de jardins familiaux, d'anciens vergers et de surfaces maraîchères.
- De **grands axes de circulation** (route de Woippy, route de Lorry, route Plappeville), et **des transports en commun passant à proximité du site** (ligne 3, ligne 9, ligne 4/34), offrant des possibilités de desserte importante.
- De **nombreuses vues sur le Mont-Saint-Quentin** à l'ouest et sur **l'église du Saint-Sacrement** au sud (repères paysagers et urbains).
- Un **site qui bénéficie de la proximité de commerces, d'équipements scolaires** (trois écoles maternelles, deux écoles primaires, le collège Jean Rostand) et de la **Caserne Desvallières**, promise à une reconversion qualitative (études en cours).
- Une **diversité du bâti** autour du site.

#### La contrainte « risque d'inondation »



### Prescriptions environnementales

L'aménagement urbain de la ZAC du Sansonnet s'inscrit dans une démarche globale d'**Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU®)**, subventionnée par l'ADEME et la Région Lorraine.

Les études préalables réalisées dans le cadre de l'AEU® ont conduit à l'identification de **cibles environnementales**, qui ont ensuite été hiérarchisées par ordre de priorité :

- 1/ La gestion de l'eau
- 2/ Le paysage et la biodiversité
- 3/ La gestion des déplacements et l'accessibilité
- 4/ Les choix énergétiques et l'environnement climatique
- 5/ La gestion des déchets
- 6/ L'ambiance acoustique

Cette démarche d'accompagnement s'est traduite dans l'écriture même du projet de ZAC du Sansonnet, par **l'intégration des problématiques de la gestion du risque inondation, des déplacements et de l'ambiance paysagère.**

Les cibles environnementales définies par l'AEU font également l'objet de **prescriptions qui s'imposeront aux futures opérations d'aménagement** : orientation du bâti, performance énergétique des bâtiments, recours aux énergies renouvelables, isolation acoustique des logements...



## DU DIAGNOSTIC ►►► AU PROJET

A partir de ces constats, le projet a été guidé par trois orientations principales :

#### Conserver l'identité paysagère et garantir un cadre de vie de qualité

- Conservation des **jardins** dans le secteur inondable, et mise en place d'une **véritable trame verte** ;
- Maintien du **caractère végétal du site** dans les programmes de logement ou d'équipement, ainsi que leurs aires de stationnement ;
- Création d'un parc urbain paysager** et aménagement d'**espaces publics de qualité**.

#### Ouvrir le quartier sur son environnement

- Définition d'une continuité urbaine avec les quartiers environnants par le **renforcement des liaisons transversales** ;
- Intégration du nouveau secteur à la vie du quartier, par la conservation et la création de **nouveaux cheminements piétons**.

#### Développer et diversifier l'offre en logement

- Développement d'une diversité des formes urbaines et des statuts d'occupation dans un objectif de **mixité** et d'**équilibre social** du quartier.



# LE PROJET D'AMÉNAGEMENT

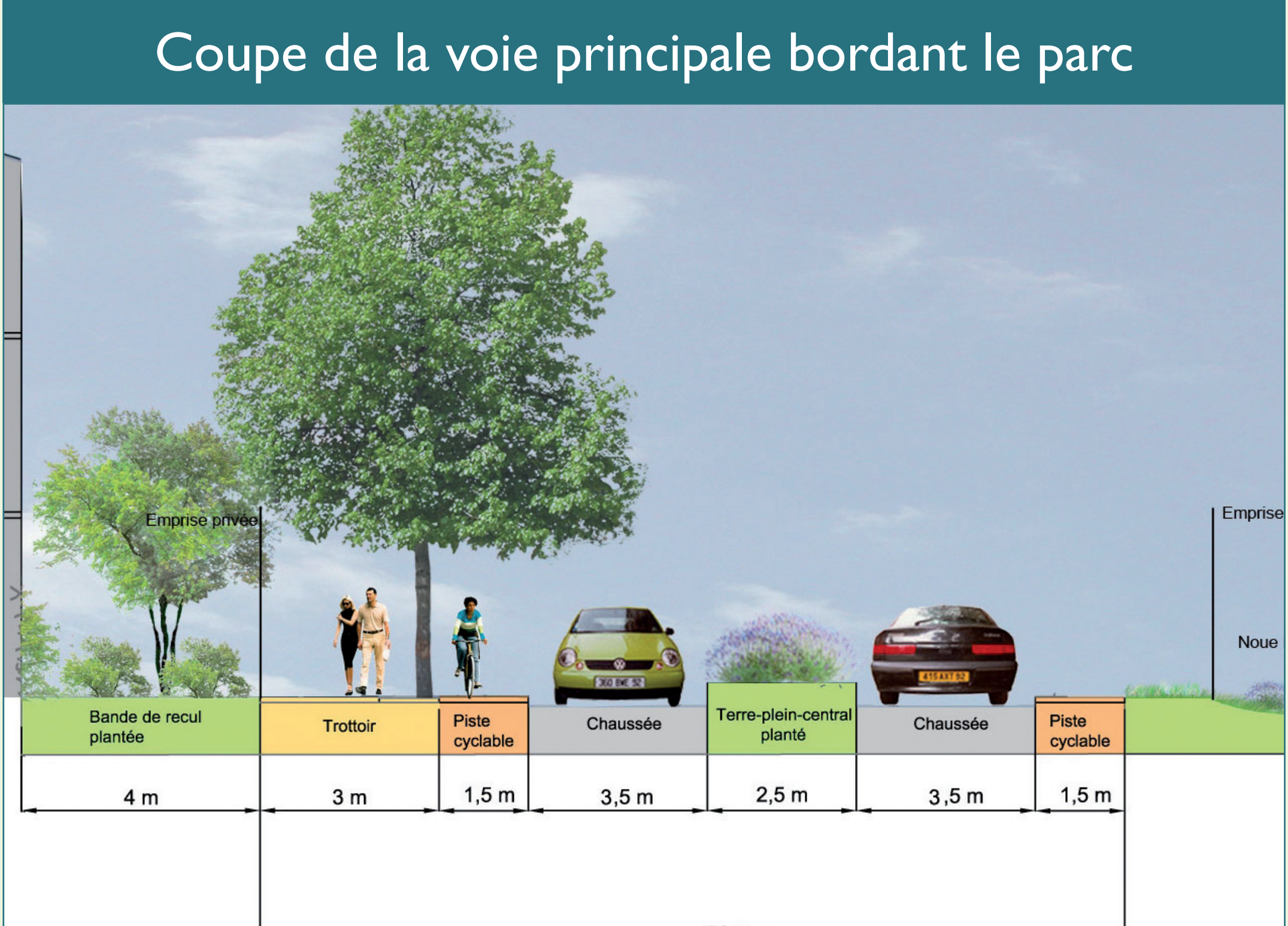
La ZAC du Sansonnet a pour ambition de **créer un quartier moderne, respectueux de l'environnement et vivant** tout au long de l'année.

Ce nouveau quartier d'habitation propose un environnement où **qualité de vie et développement durable** vont de pair. En effet, l'actuel projet d'aménagement, ambitieux et durable, s'inscrit fortement dans une démarche respectueuse de l'environnement dans l'objectif de **réduire l'empreinte écologique** induite par nos modes de vie (favoriser les modes doux, économiser la ressource eau, ...).

Ce projet, où le végétal occupe une place prédominante, vise un **développement social urbain équilibré** favorisant la qualité de vie des habitants, la mixité et l'équité sociale, et la durabilité des aménagements (gestion des eaux pluviales par infiltration à l'échelle du site).



## Créer un nouveau schéma de déplacements



La composition urbaine s'appuie sur la création d'un **maillage de liaisons structurantes** connectées avec la voirie existante du quartier de Devant-les-Ponts :

- Connexion des deux tronçons de la rue Louis Bertrand;
- Création d'une voie Est-Ouest qui relie la route de Lorry à la rue de la Folie;
- Réalisation d'un axe Nord-Sud s'inscrivant dans la perspective de l'église du Saint-Sacrement;
- Création de voies de desserte internes, s'appuyant sur la trame existante.

Un **réseau de cheminements doux** (pistes cyclables, chemins piétonniers), conviviaux et ergonomiques, renforcera le maillage existant dans le quartier.

**L'impact de la voiture est limité** dans l'espace public (stationnement linéaire le long des voies structurantes) et dans les parcelles privatives (nombre limité de places).

Le nouveau quartier sera directement **relié au réseau de transports en commun** (lignes 3 et 9).



## Tirer parti des contraintes du site

**L'aspect paysager** constitue le cœur de la démarche du projet du Sansonnet. Dans cet esprit, le projet tire parti de la contrainte liée au risque inondation en intégrant la gestion des eaux pluviales au paysage.

Ainsi, la **topographie du site a été prise en compte** et le chemin des eaux pluviales est préservé et valorisé à travers un **réseau de fossés et de noues paysagères** intégré en bordure des voies et dans le parc au sein d'un parcours de l'eau. Ce système permet de ralentir l'écoulement des eaux et d'obtenir une infiltration totale sur le site tout en participant à la qualité du paysage du site.





# LE PROJET D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation du site se traduira, à terme, par la construction d'environ 380 logements.

Visant une réelle mixité sociale et intergénérationnelle, source de dynamisme pour le quartier, le projet prévoit plus de 20% de logements locatifs sociaux ainsi que des typologies diversifiées (habitat collectif et individuel) et des formes variées (maisons jumelées, en bande, non mitoyennes, ...).

## Construire un quartier solidaire et intergénérationnel



Au-delà de la diversité des formes urbaines, le projet prévoit différents produits de logements, offrant la possibilité de **mener un réel parcours résidentiel** au sein du quartier : locatif aidé, locatif libre, accession à la propriété.

Un projet d'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) est à l'étude pour une implantation à l'ouest de la ZAC. La construction de cette structure en secteur non inondable s'inscrit dans une démarche « durable ». La proximité de l'école élémentaire invitera à mettre en place et à **favoriser des échanges intergénérationnels**.

## Diversifier les formes bâties



**Des formes urbaines innovantes et diversifiées** répondent aux objectifs de densité et de mixité. La diversité des typologies (habitats individuels en bandes, non mitoyens, petits collectifs et intermédiaires...), et la variété des formes à l'intérieur des îlots, participent à créer une animation du site.

Les **hauteurs maximales** ne dépasseront pas **R+3 étages**, et se situeront **majoritairement le long des axes structurants** (Louis Bertrand, axe Est-Ouest). Les hauteurs seront **dégressives du sud vers le nord** pour une **transition douce avec le tissu bâti existant**.



## Tisser le quartier avec son environnement

L'implantation d'une végétation de qualité sur les parcelles privatives ainsi que sur le domaine public, participe à **l'intégration de l'habitat et du quartier en général dans son environnement naturel**.

En effet, l'omniprésence du végétal constitue la base du projet. Le **caractère « jardin » dominera sur l'ensemble du quartier** (parc, clôtures végétales, noues paysagères, jardins partagés, squares...).

**Les murs en pierre** qui parsèment le site, témoins de l'histoire maraîchère du quartier, seront intégrés chaque fois que possible dans la composition paysagère des îlots.

Par ailleurs, **l'imperméabilisation sera limitée** dans les opérations de constructions, (revêtements, stationnements, cours...) où l'infiltration sera privilégiée.





