

# 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 ?

### 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.



### 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.

##### Phase 1

- Crédit du parc et reconstitution d'une soixantaine de parcelles de jardins familiaux
- Réalisation d'environ 180 logements
- Réalisation des infrastructures principales du quartier dont la voie Est-Ouest (entre la rue de la Folie et la route de Lorry)
- Prolongement de la rue Louis Bertrand et requalification de la rue Georges Lenotre

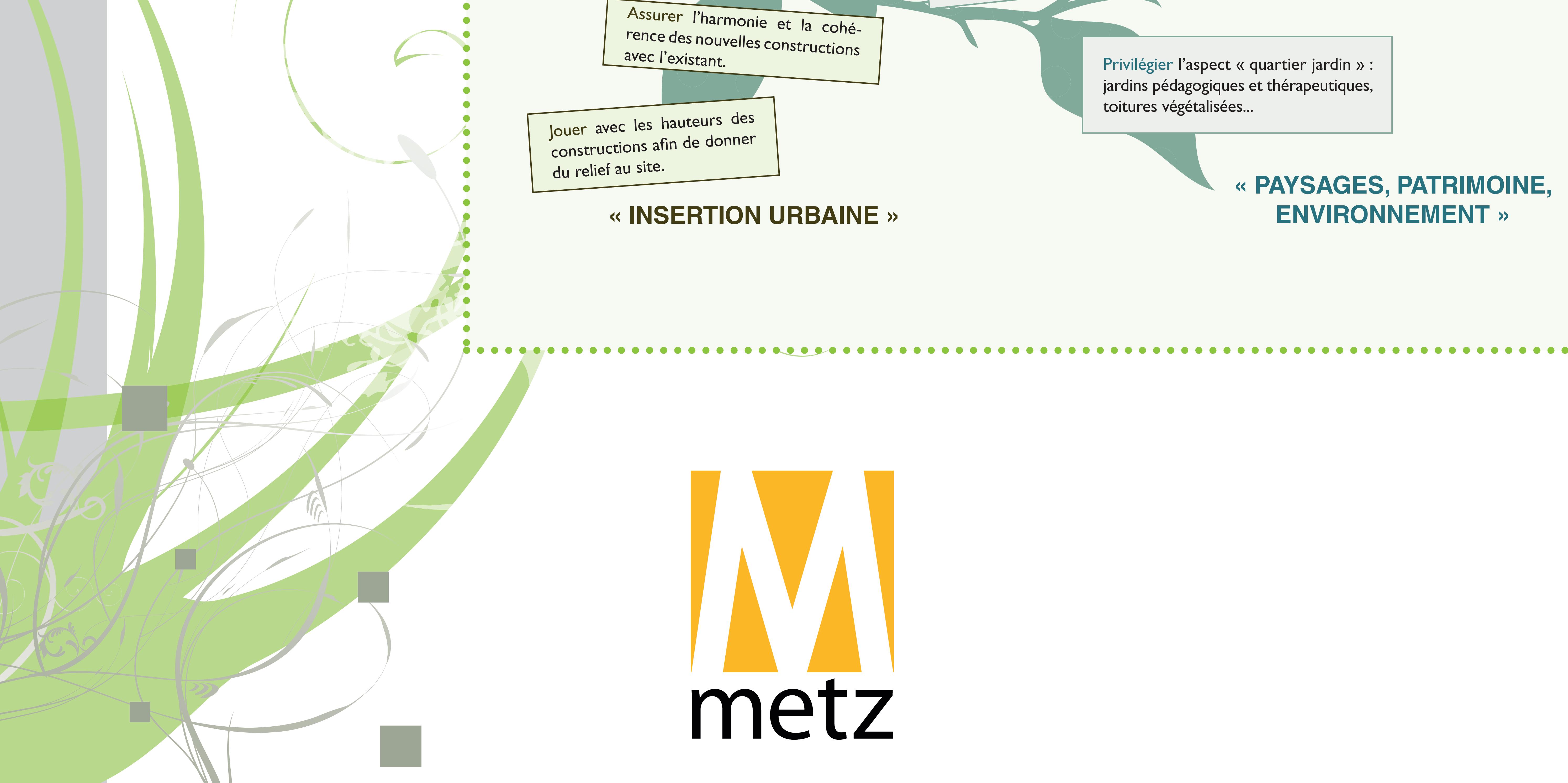
##### Phase 2

- Réalisation d'environ 90 logements
- Achèvement des infrastructures principales du quartier et de la plupart des voies internes à la ZAC dont la voie Est-Ouest

##### Phase 3

- Réalisation de la dernière tranche de logements
- Achèvement des autres infrastructures du quartier

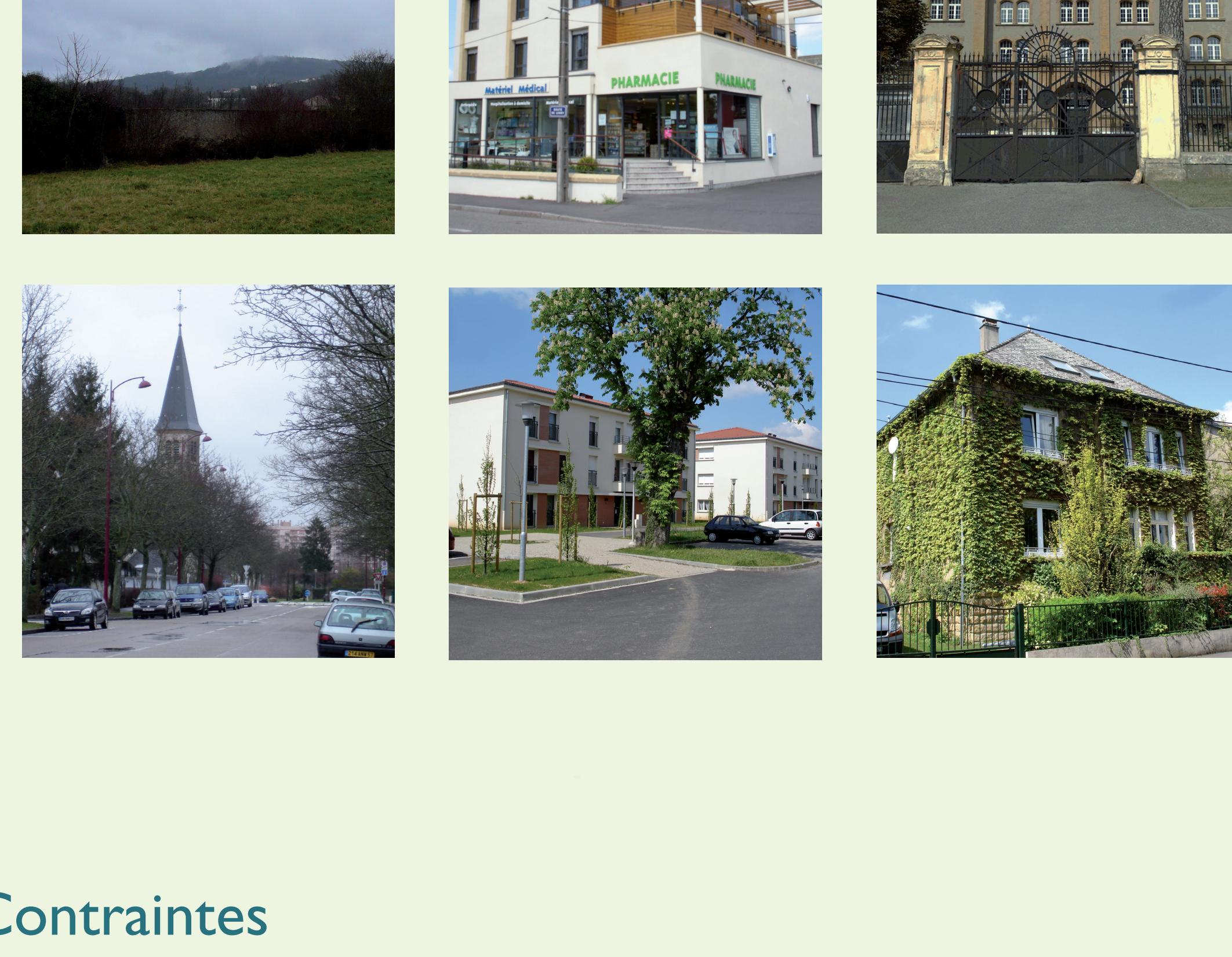
2019



## 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.

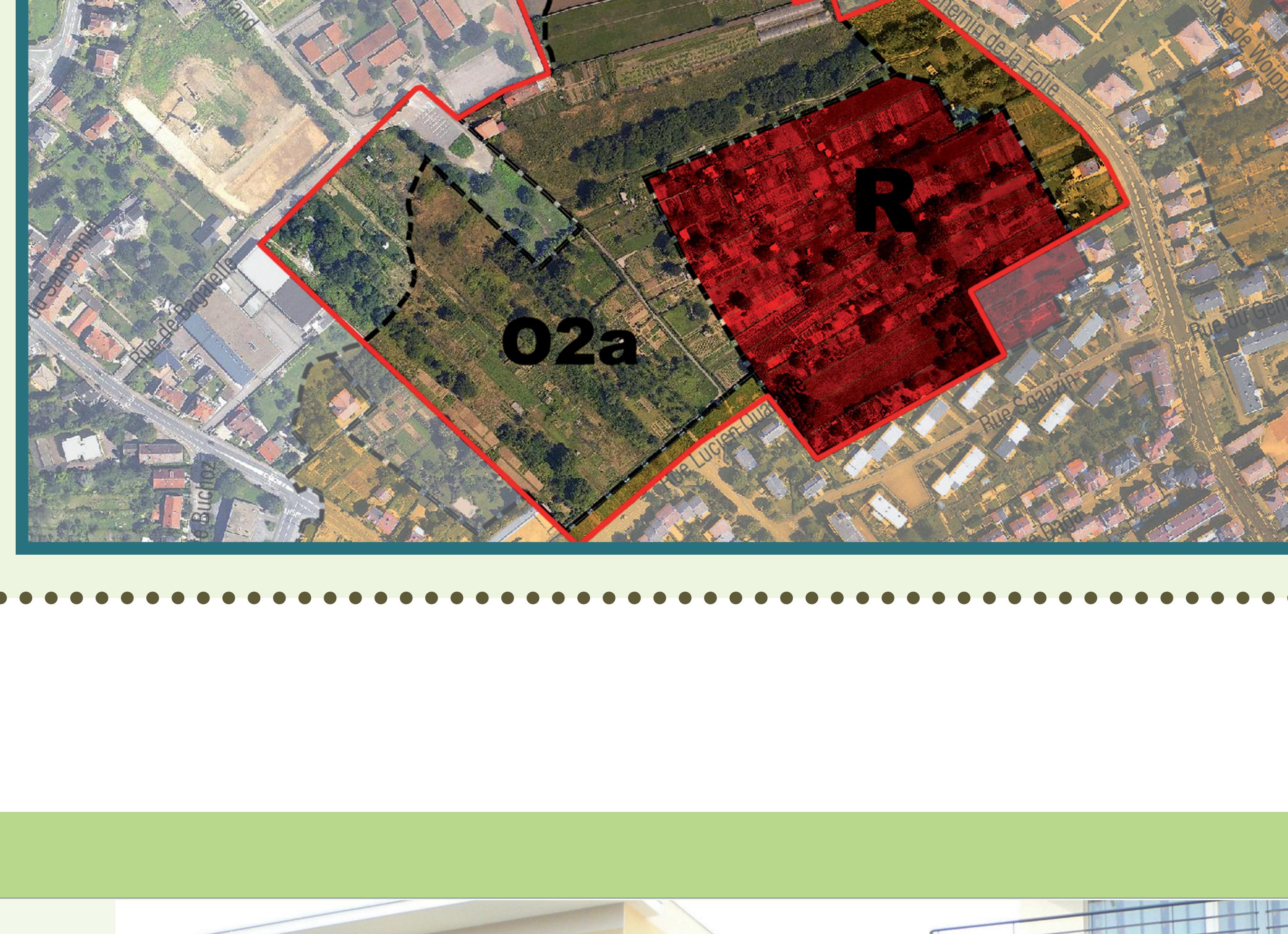
### Analyse du site



#### 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 »



### 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...) ».

## 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**.

# ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ DU SANSONNET

## LE PROJET D'AMÉNAGEMENT

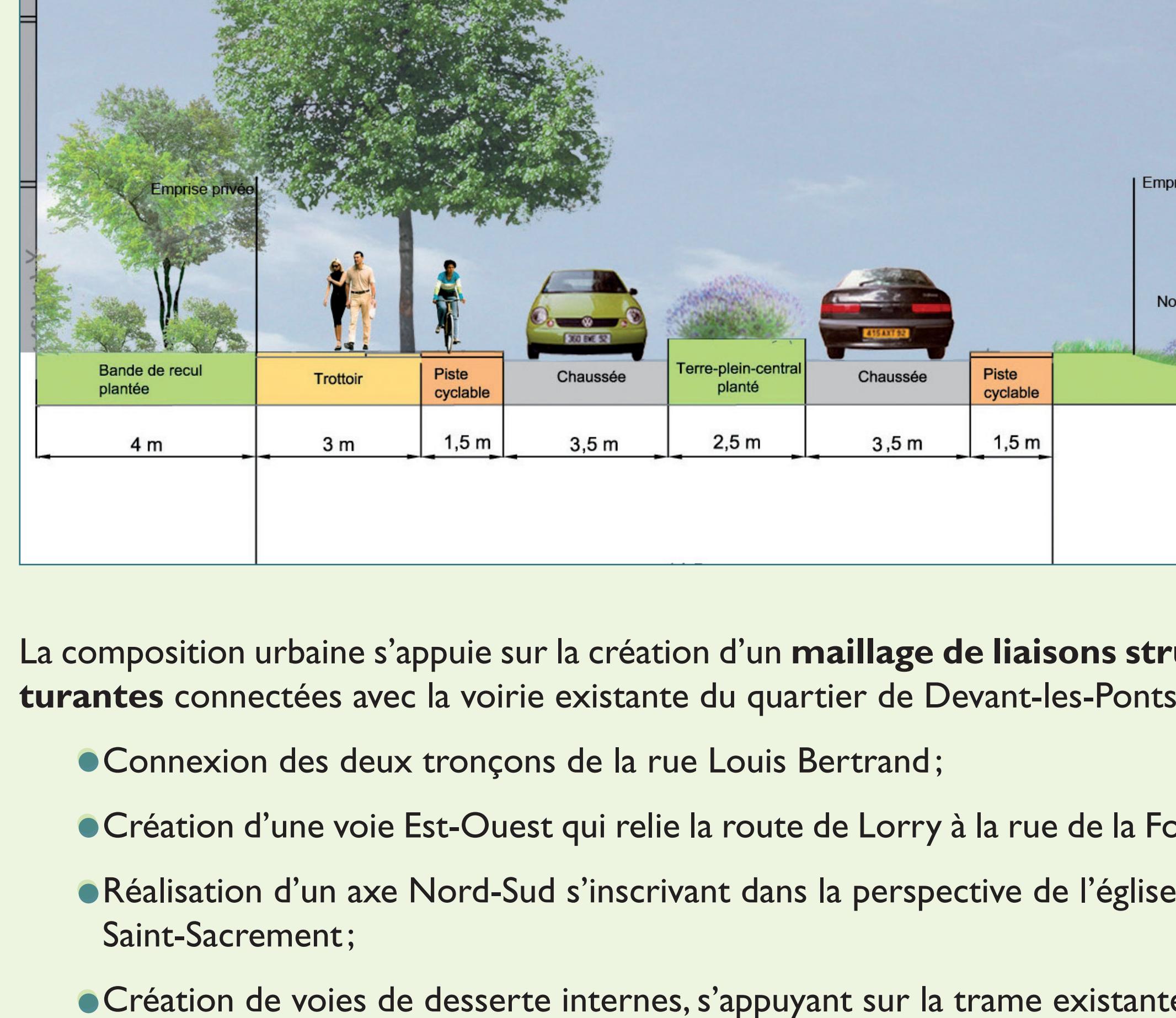
La ZAC du Sansonnet a pour ambition de créer un quartier moderne, respectueux de l'environnement et vivant tout au long de l'année.

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 cheminement 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 d'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



image de synthèse non contractuelle

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



image de synthèse non contractuelle

**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, nœuds 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.

image de synthèse non contractuelle

## UN QUARTIER JARDIN

Le site, marqué par son histoire maraîchère et jardinière, sera composé d'une déclinaison du « jardin » dans le parc mais également sur l'ensemble du site : jardin d'enfants, pédagogique, chemins jardinés, jardins familiaux et partagés...



### Le parc, « poumon vert » du quartier

La composition du quartier s'organise autour d'un vaste espace paysager s'étendant sur une surface de plus de **3 hectares**, implanté au sud du site, adapté aux contraintes de la zone inondable (zone rouge du PPRi du 28 juin 2005).

Conçu comme un lieu de vie, le **parc offre une diversité d'ambiances pour tous** : jardin d'enfants, jardin inondable, jardin des couleurs, jardin champêtre, jardin partagé...

Par ailleurs, une **soixantaine de jardins familiaux** ont été reconstitués sur les abords du parc, ainsi que deux vergers d'une vingtaine d'arbres..

Le parc sera relié au quartier par les **nombreuses voies de desserte végétalisées** : ces « ramifications » de la végétation du parc irrigueront le quartier dans une continuité verte. A l'intérieur du parc, un **parcours d'allées piétonnes** permettra de découvrir les différentes ambiances.

### La place du végétal

Affirmer la place du végétal dans le quartier garantit un **milieu urbain de qualité**. Ce « quartier jardin » se décline aussi bien dans le traitement des espaces publics que dans l'architecture.

**Les rues seront bordées par des bandes végétalisées et plantées d'essences fruitières et fleuries**, constituant un continuum végétal à travers l'ensemble du quartier.

Le caractère « vert » du quartier sera renforcé par des **espaces jardinés (jardins partagés)**, lieux ouverts à tous.

**Au total, le quartier comptera plus de 4 hectares d'espaces verts publics et privés (dont 3 hectares pour le parc et les jardins familiaux), soit près d'un tiers de la surface totale du projet.**



### Zoom

#### UNE PALETTE VÉGÉTALE VARIÉE ET UNE GESTION RAISONNÉE

La conception du parc, et de ses divers jardins, a été guidée par la volonté de **créer une véritable animation du quartier**.

En effet, la **palette végétale** a fait l'objet d'une attention particulière portée sur les facteurs de climat et de qualité du sol mais également sur les périodes de floraison. Ainsi, des essences diversifiées et locales seront privilégiées afin de permettre une **végétation bien développée**, fleurie sur tout son ensemble et à **toute période de l'année**.

Le choix des plantations a également été étudié en veillant à retenir des essences nécessitant **peu d'entretien** et un **moindre arrosage** afin d'économiser la ressource eau. Les espaces publics feront l'objet d'une **gestion différenciée** pour favoriser la biodiversité (ex : limitation de la tonte, de l'arrosage et de l'entretien des végétaux, voire mise en jachère de certains espaces).

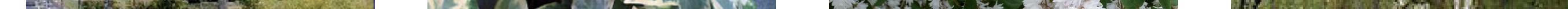


image de synthèse non contractuelle

