



**metz**

Service Marchés Publics, DSP  
et Institutions

**AVENANT N° 2**  
**au Marché PA05C12 du 11 juillet 2005**  
**ayant pour objet :**  
**ETUDE PREALABLE A L'URBANISATION DE**  
**LA ZONE 2 NA 10 « LES COTEAUX DE LA**  
**SEILLE »**

**Entre :**

La Ville de METZ, représentée par Monsieur Richard LIOGER, Premier Adjoint au Maire, dûment habilité aux fins des présentes Délibérations du Conseil Municipal en date du 28 septembre 2006 et du 4 avril 2008, et par arrêté de délégation de fonction en date du 7 avril 2008 , ci-après désignée par « la Ville de Metz »,

**Et :**

La SELARL (société d'exercice libéral d'architecture à responsabilité limitée) PANERAI PETERMULLER dont le siège social est situé 10, rue des Feuillantines 75005 PARIS,

**PREAMBULE**

Vu le marché n° PA05C12 en date du 11 juillet 2005 conclu entre la SELARL PANERAI PETERMULLER et la Ville de Metz, portant sur l'étude préalable à l'urbanisation de la zone 2 NA 10 « Les Coteaux de la Seille »,

Vu les nouvelles orientations définies par la Ville de Metz, il a été demandé à l'urbaniste de modifier et préciser le projet, notamment au regard des objectifs en matière de développement durable. Ces nouvelles orientations doivent être traduites pour la phase opérationnelle qui débutera en 2010. De plus, compte-tenu que cette ZAC est gérée en régie par la Ville de Metz, il y a lieu de demander des prestations complémentaires, notamment en vue de la communication pour la commercialisation du projet,

Considérant qu'il y a lieu de modifier, en conséquence, les pièces du marché n° PA05C12 en date du 11/07/05 et conclu avec la SELARL PANERAI PETERMULLER :

## ARTICLE 1

La définition des tranches conditionnelles figurant dans Le Cahier des Charges initial est modifiée comme suit :

### Tranche 1 : Recalage du plan directeur d'aménagement pour répondre aux orientations municipales.

Celles-ci portent principalement sur quatre points :

1. **De meilleures liaisons avec les quartiers voisins**, notamment à l'est, vers le fort de Queuleu, les Hauts de Queuleu et le Technopôle 2 et à l'ouest au-delà de la Seille vers les Sablons ;
2. La priorité donnée aux transports en commun, notamment en intégrant une nouvelle ligne en site propre desservant le quartier par l'intérieur ;
3. Une affirmation plus nette des exigences environnementales de manière à **constituer un éco-quartier exemplaire** ;
4. Une **augmentation du nombre de logements** initialement arrêté à 1 260 unités et porté à une fourchette de 1 440/1 600 unités dont 25% de logements sociaux, afin de répondre à la demande sociale tout en évitant l'étalement urbain.

Ces orientations permettent de développer le projet tout en s'appuyant sur l'essentiel des dispositions initiales : partir du site et mettre en valeur ses qualités, prendre en compte le cycle de l'eau (pluviale, souterraine) et la biodiversité, favoriser la diversité typologique et la mixité sociale.

Elles demandent néanmoins un réajustement important du projet qui se traduit par l'élaboration de documents nouveaux rassemblés dans un dossier cohérent fournissant une même base de travail pour l'ensemble des acteurs : urbaniste, paysagiste, bet, Service de la Ville, Metz-Métropole, Aguram etc....

#### **Eléments du rendu :**

- **Plan de situation** dans les quartiers voisins  
mise en évidence des réseaux TC existants et futurs 1/5000°
- **Plan des périmètres emboîtés** (périmètre de réflexion  
et périmètre de ZAC) 1/2000°
- **Plan d'alignement** avec nomenclature des îlots 1/2000°
- Tableau récapitulatif du foncier
- **Plan des emprises publiques** 1/2000°
- **Plan d'orientation des espaces publics** avec indication des  
Cotes altimétriques significatives 1/2000°  
Accompagné des profils de principes sur les différents types de voies 1/500°
- **Plan d'orientation du bâti** mettant en évidence les alignements imposés et les percées  
visuelles ainsi que les plafonds de hauteur 1/2000°

- Principes de traitement paysager des espaces non bâtis privés
- **Plan vert** assemblant le plan d'orientation des espaces publics et les principes de localisation des jardins privés en pleine terre 1/2000°
- **Esquisse de viabilisation des différents réseaux validés** par les concessionnaires 1/2000°  
+ détails types 1/500°
- **Principe de phasage technique, urbanistique et paysager**
- Plan de découpage en unités opérationnelles 1/2000°  
Accompagné d'un tableau général des constructibilités et des localisations de principe des équipements et des services.

L'ensemble des éléments significatifs sera rassemblé dans un dossier A3 (plans au 1/2000° réduits au 1/5000°) et sous forme numérique.

- Un plan de synthèse et de présentation dit **plan directeur d'aménagement** au 1/1000° sera également produit (format A0) ainsi que plusieurs perspectives significatives et une maquette au 1/2000° en carton (courbes de niveaux et bâti existant), bois (bâti projeté) et autres matériaux pour végétation.

#### Tranche 2 : Nouvelle concertation préalable

- élaboration des supports de communication (axonométrie, croquis, photomontages, maquette)
- participation aux réunions publiques avec vidéoprojection
- fabrication des panneaux d'exposition

#### Tranche 3: Elaboration de cahiers des charges

La mise en œuvre dans le temps de l'opération nécessite un découpage en secteurs opérationnels. Hypothèse de 4 secteurs, élaboration d'un cahier des charges par secteurs.

#### **Présentation des orientations d'aménagement du projet global :**

- Situation, contexte et objectifs
- Principes du projet

#### **Prescriptions urbaines du secteur**

- Plan d'alignement (dimension des emprises publiques) et découpage parcellaire (taille des parcelles) plans 1/1000°
- Programme (emprise bâti, SHOB, nombre de logements, répartition des logements par statut, granulométrie recommandée) plan 1/1000°
- Implantation (à l'alignement ou en retrait, continue ou discontinue) et plafonds des hauteurs des bâtiments plan 1/1000°
- Organisation des accès et du stationnement  
plan d'organisation possible 1/1000°

- Accès pompier en fonction des gabarits
 

profils type	1/200°
	plan 1/1000°
profils explicatifs	1/500°

Les orientations paysagères et les recommandations architecturales, complètent les prescriptions urbaines qui définissent la morphologie du quartier. Elles ont pour objectif de préciser les éléments qui participeront à l'harmonie des ambiances paysagères, des couleurs ou matériaux et des architectures.

#### **Orientations paysagères :**

- Principes de traitement paysager des espaces non bâtis privés plan 1/1000°
- profils en long sur les voies avec définition des gabarits du bâti profils 1/500°

#### **Recommandations architecturales :**

- Caractéristiques des logements afin de promouvoir une nouvelle typologie d'habitat et une grande qualité architecturale des constructions profils de principes et axonométries références
- Traitement des accès (hall d'entrée, rampes parking, accessibilité PMR) - schéma de principes et références
- Traitement des façades (matériaux et couleurs) - références
- Espaces extérieurs des logements (jardins privatifs, terrasses, loggias ou balcons) – références et plan d'aménagement possible 1/1000°
- Traitement des limites (définition des clôtures)

Ces cahiers de prescriptions urbaines, paysagères et architecturales sont déclinés en fiches de lot synthétiques sur un feuillet A3 recto-verso :

- plan général pour situer chaque lot
- plan de synthèse 1/500° par lot reprenant l'ensemble des prescriptions urbaines
- profils 1/200° avec niveaux et plafonds NGF
- plan des stationnements en exemple d'implantation 1/500°
- axonométrie de chaque lot
- note reprenant les différentes règles et prescriptions : orientations urbaines, implantation des constructions par rapport aux espaces publics, niveau des rez-de-chaussée, hauteur et volumétrie, organisation du stationnement, principes de traitement des espaces extérieurs privés
- note sur les recommandations architecturales

Hypothèse d'une vingtaine de lots, chacun regroupant plusieurs opérations.

#### **Tranche 4: Assistance au suivi d'opération**

Le projet urbain est processus plutôt qu'objet. Le projet se doit d'intégrer dès la conception un élément essentiel: le temps. Il s'inscrit dans la durée et permet de concilier les réponses à court terme et les objectifs à long terme, c'est-à-dire de constituer les bases d'un aménagement durable et d'optimiser les investissements publics. L'image du long terme que donnera à voir le plan directeur d'aménagement ne doit pas être comprise comme la présentation d'un état fini, entièrement connu et défini qu'il s'agirait de réaliser par étape ou phase.



Elle est l'indication d'une direction qui donne un sens aux premières actions proposées. Cette méthode de travail permet un réajustement permanent, chaque étape pouvant faire l'objet d'une évaluation à partir de laquelle est redéfini le contenu de l'étape suivante.

#### **Conseil, appui et concertation:**

- conseil et appui à la direction et à l'équipe projet ;
- participation aux comités techniques et aux comités de pilotage du projet (hypothèse : 6 par an);
- participation, après préparation, à toutes les réunions stratégiques impliquant des décisions sur le projet (certaines réunions peuvent s'organiser les jours de comités);
- participation à la concertation publique, animation (hypothèse : 2 par an)

#### **Suivi opérationnel des projets privés et coordination des différents acteurs :**

- Appui au maître d'ouvrage dans l'analyse des projets et le choix des constructeurs ;
- Conseil en phase de conception des projets privés ;
- Vérification de la conformité des projets vis-à-vis des cahiers des charges, avis sur esquisse et avant-projet pour les comités de pilotage ;
- Avis sur les permis de construire (bâtiments, parkings et espaces extérieurs), la colorimétrie et les détails architecturaux, conformité au cahier des charges ;
- Assistance à la maîtrise d'ouvrage pour la coordination des différents projets avec les différents maîtres d'œuvre. Suivi et coordination des opérations jusqu'à leur réception : coordonner les aspects techniques et spatiaux des opérations et des intervenants publics et privés, caler les niveaux 0 des bâtiments, travailler sur l'accessibilité, assurer la continuité volumétrique et l'aspect des différentes opérations, travailler sur la colorimétrie, localiser et négocier avec les promoteurs l'implantation des équipements communs (transformateurs, rampes communes, réseaux communs).

#### **Mise à jour des documents graphiques :**

- Tenue et mise à jour du plan de recollement des projets et coupe des îlots au fur et à mesure des dépôts de permis de construire à partir des fichiers des maîtres d'œuvre ;
- Assistance à la maîtrise d'ouvrage pour la modification des documents d'urbanisme nécessaire à l'évolution du projet urbain (hypothèse en 2010).

#### **Tranche 5 : Assistance pour la conception des espaces publics :**

- Assistance au maître d'ouvrage pour la mise au point des projets d'espaces publics, voiries, parc et allées piétonnes : fonctionnement, plan de circulation, prestations
- Actualisation du plan général des espaces publics :
  - ✓ profils en travers de principes 1/200
  - ✓ profils en long de principes 1/500
  - ✓ principes de nivellement et raccordement aux rues existantes
  - ✓ revêtements des sols
  - ✓ plantations
  - ✓ éclairage public
  - ✓ mobilier urbain
- Réunions et échanges (téléphone et internet)
- Vérification de la cohérence technique et urbaine des projets élaborés par la maîtrise

d'œuvre (services techniques de la ville)

**ARTICLE 2**

Le montant total du marché qui s'élevait initialement à 406 496.48 € TTC s'élève à 466 786.84 € TTC.

Le nouveau cadre de décomposition du prix figure en pièce jointe du présent avenant.

**ARTICLE 3**

A l'exception des modifications qui précèdent, les autres clauses du marché demeurent inchangées.

Fait à Metz, le

Pour la Ville de Metz,  
Le Premier Adjoint,

Pour la SELARL PANERAI PETERMULLER

Richard LIOGER

## ARTICLE 1

La définition des tranches conditionnelles figurant dans Le Cahier des Charges initial est modifiée comme suit :

### Tranche 1 : Recalage du plan directeur d'aménagement pour répondre aux orientations municipales.

Celles-ci portent principalement sur quatre points :

1. **De meilleures liaisons avec les quartiers voisins**, notamment à l'est, vers le fort de Queuleu, les Hauts de Queuleu et le Technopôle 2 et à l'ouest au-delà de la Seille vers le Sablon ;
2. La priorité donnée aux transports en commun, notamment en intégrant une nouvelle ligne en site propre desservant le quartier par l'intérieur ;
3. Une affirmation plus nette des exigences environnementales de manière à **constituer un éco-quartier exemplaire** ;
4. Une **augmentation du nombre de logements** initialement arrêté à 1 260 unités et porté à une fourchette de 1 440/1 600 unités dont 25% de logements sociaux, afin de répondre à la demande sociale tout en évitant l'étalement urbain.

Ces orientations permettent de développer le projet tout en s'appuyant sur l'essentiel des dispositions initiales : partir du site et mettre en valeur ses qualités, prendre en compte le cycle de l'eau (pluviale, souterraine) et la biodiversité, favoriser la diversité typologique et la mixité sociale.

Elles demandent néanmoins un réajustement important du projet qui se traduit par l'élaboration de documents nouveaux rassemblés dans un dossier cohérent fournissant une même base de travail pour l'ensemble des acteurs : urbaniste, paysagiste, bet, Service de la Ville, Metz-Métropole, Aguram etc....

#### **Eléments du rendu :**

- **Plan de situation** dans les quartiers voisins  
mise en évidence des réseaux TC existants et futurs 1/5000°
- **Plan des périmètres emboîtés** (périmètre de réflexion  
et périmètre de ZAC) 1/2000°
- **Plan d'alignement** avec nomenclature des îlots 1/2000°
- Tableau récapitulatif du foncier
- **Plan des emprises publiques** 1/2000°
- **Plan d'orientation des espaces publics** avec indication des  
Cotes altimétriques significatives 1/2000°  
Accompagné des profils de principes sur les différents types de voies 1/500°
- **Plan d'orientation du bâti** mettant en évidence les alignements imposés et les percées  
visuelles ainsi que les plafonds de hauteur 1/2000°

REALISE DANS MARCHE INITIAL													205 054,20			
TRANCHES	Panerlat et Associés					L'Anton		egis		Total						
	Directeur études	Chef Projet	At. P	J. M. L'Anton	At. L.A	Robert Towler	Jours	At. L.A	Jours	Jours	Total TTC	Total TTC				
	Jours	Jours	Jours	Jours	Jours	Jours	Jours	Jours	Jours	Jours	Jours	Jours				
1.1. dimensionnement et caractéristiques des espaces publics.	1	840	2	1200	2	600	2	800				8	4 040			
1.2. dimensionnement et caractéristiques des espaces publics.	1	840	2	1200	1	300		0				4	2 340			
1.3. définition formes urbaines et gabarit STOP			4	2400	1	300		0				5	2 700			
1.4. principe des traitements paysagers	1	840			1	300	4	2400	7	2800		13	6 340			
1.5. phasage et modes opératoires			1	600	1	300	1	600		0		3	1 500			
1.6. études techniques (enquête de viabilité et chiffres aléatoires)	2	1680			1	300		0	7	1680		3	1 980			
1.7. comités de pilotage	3	2520	2	1200		1200		0			4	2 880				
1.8. réunions techniques.	3	2520	2	1200		1200	1	400			6	4 120				
1.9. Conception d'une nouvelle maquette			2	1200	8	2400						3	3 600			
1.10. conception perspectives hypothèse de 13.						12000							12 000			
1.11. reproduction, coordination	8	6720	13	7800	15	17500	8	4800	10	4000	2	1680	46	42 500		
TOTAL T1						32 020,00		8 600,00		1 660,00		42 500	8 330,00	50 830,00		
2.1. supports graphiques			2	1200	7	2100			3	1200		12	4 500			
2.2. supports maquette					14	4200						14	4 200			
2.3. réunions publiques	2	1680				1200	2	2400				4	2 880			
TOTAL T2	2	1680	2	1200	21	6300	2	1200	3	1200		30	11 580			
TOTAL T1+T2						9 180,00		2 800,00				11 880	2 269,68	13 849,68		
3.1. cahier des charges par secteur (hypothèse de 4 scénarios)	2	1680	8	4800	12	3600	2	1200	4	1600	1	840	28	13 720		
3.2. fiches de lots (hypothèse de 20 fiches)			10	6000	40	12000			2	800	1	840	53	19 640		
TOTAL T3	2	1680	18	10800	52	15600	2	2400	6	2400	2	1680	82	33 360		
TOTAL T1+T2+T3						28 080,00		3 600,00		1 680,00		33 360	6 538,56	39 898,56		
4.1. conseil et appui au maître d'ouvrage	5	4200	7	4200			2	1200		0		14	9 600			
4.2. comités et réunions publiques	5	4200	7	4200			6	3600		0		18	12 000			
4.3. Approfondissement de la question de la question administrative	3	2520	3	1800			3	1800	2	800	2	1680	13	8 600		
4.4. assistance au suivi opérationnel des projets privés (sur la base de 20 dossiers)	20	16800	38	22800			6	3600	3	1200	1	840	68	45 240		
4.5. mise à jour des documents	8	4800	8	4800	30	9000			2	800		40	14 800			
TOTAL T4	33	27720	63	37800	30	9000	17	10200	7	2800	3	2520	153	90 040		
TOTAL T1+T2+T3+T4						74 820,00		13 000,00		3 520,00		90 040	17 647,84	107 687,84		
5.1. assistance pour la conception des espaces publics	3	2520	12	7200	13	3900			4	2400	7	2800	1	840	40	19 660
5.2. assistance pour le suivi des espaces publics	3	2520	12	7200	13	3900			4	2400	10	4000	2	1680	44	21 700
TOTAL T5	6	5040	24	14400	26	7800			8	4800	17	6800	3	2520	84	41 360
TOTAL T1+T2+T3+T4+T5						27 240,00		11 600,00		2 520,00		41 360	8 106,56	49 466,56		
TOTAL T1+T2+T3+T4+T5						171 040,00		39 400,00		8 400,00		218 840	42 592,64	466 786,84		