

VILLE DE METZ

Département de la MOSELLE (57)

ZAC DES « COTEAUX DE LA SEILLE »

Mandat d'aménagement

NOTE DE PRESENTATION

Mars 2010

*MAIRIE de METZ
Direction de l'Urbanisme
144 route de Thionville
57050 METZ
Tél : 03.87.55.55.60 -
www.mairie-metz.fr*

Personne publique

Mairie de METZ
Monsieur Dominique GROS, Maire de METZ
Place d'Armes
B.P. 21025
57036 METZ Cedex 01
Tél : 03.87.55.50.00

Contexte général

Vu l'achèvement des grandes zones d'habitat et la demande toujours soutenue en nouveaux terrains constructibles, la ville de Metz a décidé en 2004 de lancer l'urbanisation des Coteaux de la Seille. En 2008, la nouvelle équipe décide modifier le programme du projet, afin de mieux répondre aux objectifs du développement durable : notamment, le programme des constructions a évolué vers une plus grande densité, prévoyant 1600 logements au lieu des 1200 et le projet des espaces publics a été modifié afin de pouvoir accueillir une ligne du TCSP.

Présentation du site

La zone des « Coteaux de la Seille » se situe au sud du territoire communal messin, sur le versant ouest de la colline du Fort de Queuleu (cf. plan de situation ci-joint). Elle est constituée d'un vaste ensemble de vergers et de terrains cultivés sur plus de 30 ha. Les terrains appartiennent pour l'essentiel à la Ville de Metz et à un opérateur de logement social.

Elle est longée, à l'ouest, par la rue Georges Ducrocq et, au-delà, la rivière la Seille, un affluent de la Moselle, et, à l'est, par la rue de Peltre et le chemin qui la prolonge. Elle jouxte, au nord, la maison de retraite Etienne Pierre Morlane et, au sud, s'étend l'ancienne décharge située au lieu-dit « la Colette », où ont été aménagés les jardins du Pas du Loup. Au pied de cette butte se sont développés des jardins familiaux.

L'ensemble de la ZAC est inscrite en zone 1AUC du PLU de Metz depuis la modification n°02 du 29 avril 2010.

La surface de la zone des Coteaux de la Seille est en pente générale moyenne de l'ordre de 6,5 % vers l'ouest, depuis la cote maximale de + 192 environ vers la rue de Peltre jusqu'à la cote minimale de + 169 vers la rue Georges Ducrocq. La pente atteint localement 10% en bordure Est le long de la rue de Peltre.

Cette forte déclivité et la nature des couches supérieures du sous-sol (argileux) contraignent le terrain : les aménagements des parcelles et les constructions devront faire l'objet d'une attention particulière. : tant au niveau des fondations que de la gestion de eaux de ruissellement.

Le futur quartier des Coteaux de la Seille est idéalement situé sur le territoire messin, dans le quartier de Plantières – Queuleu. Le terrain penté, orienté au sud, offre une vue exceptionnelle sur Metz, la cathédrale et le centre Pompidou.. Il est accessible par la rue Georges Ducrocq, la rue de Peltre et relié au centre-ville par la rue de Queuleu et l'avenue André Malraux, qui constituent des axes particulièrement empruntés de la commune.

Il bénéficie d'un environnement paysager de qualité qui s'étend, au sud, vers les zones classées en zone naturelle au PLU constituées de champs, de vergers, de friches agricoles, de bois et de zones marécageuses constituant le paysage de la vallée de la Seille. A l'est, le Fort de Queuleu surplombe les Coteaux de la Seille offrant des possibilités de promenade et de pratique de sports. Ses quatre fronts mesurent chacun 350 m de long et la façade côté ville est longue de 700 mètres.

Présentation globale du projet

Le projet urbain des Coteaux de la Seille doit poursuivre l'urbanisation du quartier de Queuleu et, plus globalement, de la Ville de Metz vers le sud. Cette dernière souhaite la réalisation d'un programme mixte, d'habitat, de commerces, de services de proximité et équipements.

Situation foncière des terrains

La Ville de Metz, la SA d'HLM LOGIEST, les Sœurs de la Charité et l'EPF Lorraine sont les principaux propriétaires des parcelles dans l'emprise de la ZAC.

Les négociations amiables se terminent avec les propriétaires privés, permettant de maîtriser l'ensemble du foncier.

Le projet a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 14 octobre 2008.

Afin de maîtriser l'ensemble des terrains, il est possible qu'il soit nécessaire de recourir à l'expropriation. Les acquisitions foncières ne font partie des missions du présent mandat d'aménagement.

Objectifs de l'aménagement

- **Organisation générale** : le schéma viaire, élaboré par l'urbaniste de la zone, est constitué d'une voie principale nord-sud. Cette voie, d'une largeur de 32 m est dimensionnée pour accueillir une ligne du futur Mettis qui joindra la ZAC de l'Amphithéâtre et le futur parc du Technopole. Cette voie principale dessert un maillage de voies secondaires où la circulation automobile est apaisée. Les déplacements piétons et cyclistes sont pris en compte afin de compléter le maillage existant notamment en direction de la coulée verte de la Seille et de la zone de loisirs du Fort de Queuleu.
- **Epannelage des constructions** : le projet urbain doit poursuivre l'urbanisation de la Ville de Metz vers le sud en tirant parti de la qualité du site. L'environnement naturel au sud doit pouvoir contribuer à son attractivité, néanmoins l'environnement urbain et la nature des constructions au nord doivent être pris en compte. Le projet de construction détermine une cote maximale toute hauteur permettant de préserver et mettre en valeur les vues des habitants de la rue de Peltre et des futurs résidents du quartier.
- **Qualité environnementale** : la Ville de Metz accorde une place privilégiée à l'environnement et à l'écologie urbaine. Les Coteaux de la Seille ont fait objet de l'appel à projet « écoquartier » en 2009. Le projet initial a donc été revu avec une densité de construction à la hausse, passant de 1200 logements à 1600 ; l'accent a été mis sur toutes les formes de mixité (fonctionnelle, sociale, générationnelle) et une grande diversité des formes urbaines (48% de collectifs, 37% de logements intermédiaires, 15% d'individuels groupés. Il ne sera proposé aucun terrain à bâtir, l'objectif étant de ne pas contribuer au phénomène d'étalement urbain en proposant un urbanisme dense et de qualité et d'inscrire le quartier dans une logique de développement des quartiers de l'Amphithéâtre et du Parc du technopole en les reliant grâce au TCSP et à des

réseaux de déplacement doux ; Des prescriptions urbaines, architecturales et environnementales seront imposées aux futurs constructeurs de la ZAC notamment en terme d'économie d'énergie : une certification H&E est exigée, impliquant au minimum une Très Haute Performance Energétique pour les bâtiments. Si le niveau BBC est atteint, les promoteurs verront leur charge foncière bonifiée.

- Accessibilité aux handicapés : la Ville de Metz porte une attention particulière à l'accessibilité des équipements, des commerces et des espaces publics. Elle sera très vigilante à l'application de la loi concernant les logements adaptés aux handicapés. Des démarches auprès des représentants associatifs seront entreprises afin de préciser les pistes de travail possibles et leurs besoins spécifiques.

PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS :

Afin de créer un véritable quartier représentant toutes les fonctions de la ville, un programme global de 150 000 m² de SHON mixte (formel, fonctionnel et social) a été élaboré :

- Création de 1500 à 1600 logements soit 48 logements à l'hectare ;
- 20% de logements sociaux, 25% d'accession sociale ;
- 48% en collectif, 35% en intermédiaire, 17% de maisons de ville groupées.
- Environ 18 000m² de SHON pour les commerces et services de proximité
- un groupe scolaire en prévision sur l'îlot 18, phase 2.
- des espaces verts représentant répartis sur l'ensemble de la ZAC, positionnés de manière à préserver l'ensoleillement et les vues des habitants et gérer au mieux les eaux pluviales.

Ce programme global sera découpé en 3 à 4 tranches opérationnelles. La première, concernant les îlots 8 à 11 et 13 à 18 compte environ 400 logements et doit entrer dans une phase opérationnelle début 2011.

COUT PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Le bilan financier prévisionnel est joint en annexe. Le coût total de l'opération est estimé à 36 millions d'euros.

AVANCEMENT

a) Ouverture à l'urbanisation de la zone

En date du 28 octobre 2004, le conseil municipal de Metz a décidé, par délibération, d'ouvrir à l'urbanisation les terrains situés sur la zone 2NA10 au Plan d'Occupation des Sols et d'engager une concertation publique sur l'aménagement de cette zone. Le PLU ayant été approuvé en décembre 2008 transformant la zone de 2NA10 en 2AU10, une modification a été lancée en janvier 2010. La zone sera classée en 1AUC en Avril 2010.

b) Etude préalable à l'urbanisation de la zone des Coteaux de la Seille :

Par marché en date du 8 juillet 2005, la Ville de Metz a confié la réalisation d'une étude préalable à l'urbanisation à l'équipe constituée des architectes – urbanistes PANERAI et associés, des paysagistes de l'Atelier du Paysage L'ANTON et du BET EGIS.

L'étude pré-opérationnelle s'achève, avec la définition d'un AVP. La mission de l'architecte-urbaniste et du paysage se poursuivra pendant la réalisation de la ZAC avec une mission d'assistance.

Une étude circulation est en cours avec le Bureau d'études TR engineering. Cette étude a montré que la première phase peut être réalisée sans aménagements particuliers sur les carrefours existants à proximité de la ZAC.

Un bilan carbone est en cours avec APAVE et SYMOE

Le dossier loi sur l'eau est en cours d'élaboration par INGEDIA

Un bureau d'études techniques VRD-infrastructure est en cours de lancement

c) Dossier de ZAC

La ZAC a été créée le 29 mars 2007. L'étude d'impact et le dossier de création ont été réalisés par Est ingénierie (actuellement EGIS)

Un bilan prévisionnel a été approuvé en janvier 2008.

Un « pré-dossier » de réalisation a été élaboré

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE LA MISSION :

Le projet entre maintenant dans une phase opérationnelle il est donc nécessaire pour la ville de Metz de lancer une consultation pour un mandat d'aménagement, conformément aux articles 3, 4 et 5 de la loi MOP

. Dans le cadre de cette mission, l'aménageur devra :

- Vérifier l'adéquation du dossier de création et de l'étude d'impact avec le programme actuel de la ZAC, mettre en œuvre les procédures de modification si nécessaire ;
- Finaliser le dossier de réalisation, et notamment le bilan prévisionnel
- Préparer, lancer, signer le gérer des marchés de prestations intellectuelles (SPS, Contrôle Technique...), suivre leur exécution
- Manager les études techniques du bureau d'études en cours de recrutement ;
- Préparer, lancer et attribuer les marchés de travaux pour la réaliser les équipements nécessaires à la desserte des constructions et de tous les autres équipements d'infrastructure. Assurer le suivi.
- Réaliser la gestion administrative, financière et comptable de l'opération
- Rendre compte au maître d'ouvrage de l'avancement du projet
- Garantir l'achèvement des travaux et assister le maître d'ouvrage pendant l'année de parfait achèvement
- En cas de litige (tiers, entreprise...) assistance au maître d'ouvrage pour les actions en justice

- Assistance technique à la commercialisation des terrains

MISSIONS GERÉES PAR LA VILLE DE METZ

Les missions suivantes ne feront pas partie du mandat d'aménagement.

- La gestion des contrats d'études en cours (mission urbaniste, étude circulation, dossier loi sur l'eau, bilan carbone), excepté le marché d'études techniques.
- Les acquisitions foncières

Lu et approuvé,

Date, signature + cachet commercial du candidat :