

# 07

## RAPPORT

### **OBJET : ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DU SANSONNET - (QUARTIER DE DEVANT LES PONTS) – APPROBATION DU DOSSIER DE REALISATION**

Afin de faire face à la demande soutenue en terrains constructibles, le Conseil Municipal a décidé lors de sa séance du 26 janvier 2006 la création de la ZAC du Sansonnet dans le quartier de Devant-les-Ponts.

Les acquisitions nécessaires à la ZAC du Sansonnet ont été réalisées après Déclaration d'Utilité Publique du 11 juillet 2007 et enquête parcellaire dans ce périmètre pour une surface opérationnelle de 12,3 ha.

La Ville de Metz a défini les objectifs de l'opération et son projet global de construction en prenant en compte le bilan de la concertation préalable et les propositions concertées avec la population pendant l'étude de projet.

L'organisation spatiale de la zone permet dans son principe de créer les conditions les plus favorables au développement d'une nouvelle offre de logements intégrés à l'environnement urbain et paysager.

Le projet global de construction prévoit environ 390 logements collectifs et individuels, ainsi qu'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD).

Le programme des équipements publics comprend en outre un parc urbain d'une superficie de 2,3 ha environ et une soixantaine de jardins familiaux situés dans la zone inondable inconstructible (classé NP7 au Plan Local d'Urbanisme).

La procédure de mise en œuvre de l'opération d'aménagement prévoit à ce stade l'établissement du dossier de réalisation de la ZAC suivant les dispositions prévues au Code d'urbanisme à l'article R311-7 et devant nécessairement comprendre les pièces suivantes :

#### 1. Programme des équipements publics à réaliser dans la zone :

Les équipements publics à réaliser permettent la viabilisation de la zone en voirie et réseaux divers, et la constitution d'espaces verts.

Le nouveau réseau viaire de la zone renforce ainsi le réseau urbain existant et offre de nouveaux itinéraires de desserte suivant une trame organisée à partir d'une voie principale Est-Ouest traversant la zone, et de voies secondaires transversales.

#### 2. Programme global des constructions à réaliser dans la zone :

Celui-ci prévoit la construction de logements collectifs (pour 2/3) et individuels, en accession et location libre ou en locatif social, ainsi qu'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), représentant une surface hors d'œuvre nette (ou SHON) prévisionnelle totale de 49 500 m<sup>2</sup>.

### 3. Modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps :

Les modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps présentent un rythme de dépenses et de recettes sur neuf (9) années et un bilan financier équilibré à hauteur de 12,139 M€ TTC.

Les acquisitions foncières ont été menées par l'intervention de l'Etablissement Public Foncier de Lorraine (EPFL) par voie amiable et par voie d'expropriation, suivant la convention foncière qui a été signée le 27 mars 2006 entre la Ville et l'EPFL, et la Déclaration d'Utilité Publique du 11 juillet 2007.

Les dépenses d'aménagement et d'équipement des terrains comprennent principalement des acquisitions foncières (2,1 M€ TTC), des études générales (0,9 M€ TTC), des travaux d'infrastructure (7,4 M€ TTC), et des honoraires techniques (0,3 M€ TTC).

Les prévisions de recettes sont quasi exclusivement constituées des cessions des charges foncières (à hauteur de 10,6 M€ TTC).

Il est à noter qu'un prix de cession différencié est appliqué pour le logement social afin de favoriser la mixité urbaine.

Le prix de cession est estimé à 165 €/m<sup>2</sup> HT SHON pour le logement social et 200 €/m<sup>2</sup> HT SHON pour le logement libre.

Une participation de la Ville de Metz à hauteur de 1,25 M€ HT, équivalente à 70 % du montant total, permet de contribuer à la réalisation de la voirie primaire (est-ouest) destinée à renforcer le maillage viaire de la ville et dont le principe existait préalablement à la création de la ZAC.

En conséquence, il est proposé au Conseil Municipal :

- d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC du Sansonnet ci-joint établi conformément aux dispositions de l'article R311-7 du Code de l'Urbanisme, comprenant les pièces suivantes :

- le rapport de présentation,
- le programme prévisionnel des équipements publics à réaliser dans la zone,
- le programme global des constructions à réaliser dans la zone,
- le bilan financier prévisionnel global et détaillé équilibré à hauteur de 12 139 063 € TTC en dépenses et en recettes, portant les modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps.
- les compléments à l'étude d'impact relatifs aux éléments qui ne pouvaient être appréciés au moment de la constitution du dossier de création.

En conséquence, la motion suivante est soumise à l'approbation du Conseil Municipal :

## MOTION

### **OBJET : ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DU SANSONNET - (QUARTIER DE DEVANT LES PONTS) – APPROBATION DU DOSSIER DE REALISATION**

Le Conseil Municipal,  
Les Commissions compétentes entendues,

#### CONSIDERANT :

- l'achèvement de l'urbanisation des grandes zones d'habitat et la demande toujours soutenue en nouveaux terrains constructibles et en logements, rendant nécessaire l'urbanisation des secteurs qui en ont la vocation, en l'occurrence les zones classées 1AU ou zones à urbaniser au Plan Local d'Urbanisme ;

#### VU :

- le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.311-1 à L.311-8 et R.311-1 et suivants ;

- la délibération du Conseil Municipal du 9 octobre 2003 approuvant l'objectif d'urbaniser les terrains situés sur la zone 2NA3 du POS ;

- la délibération du Conseil Municipal du 26 janvier 2006 approuvant le bilan de la concertation préalable à l'urbanisation de la zone du Sansonnet, dans le cadre d'une ZAC ;

- la délibération du Conseil Municipal du 26 janvier 2006 décidant de créer la ZAC du Sansonnet ;

- la délibération du Conseil Municipal du 31 janvier 2008 approuvant le bilan financier prévisionnel de la ZAC du Sansonnet ;

- le Plan Local de l'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 18 décembre 2008, modifié ;

- la délibération du Conseil Municipal du 29 avril 2010 créant au PLU la zone 1AUN dans l'emprise de la ZAC du Sansonnet, zone destinée à accueillir des programmes mixtes à dominante résidentielle ;

- le projet de dossier de réalisation de la ZAC du Sansonnet ci-joint établi conformément aux dispositions de l'article R311-7 du Code de l'Urbanisme, comprenant les pièces suivantes :

- le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone,
- le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone,
- les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps, et se substituant au précédent bilan prévisionnel approuvé le 31 janvier 2008,
- les compléments à l'étude d'impact

DECIDE :

- d'approuver conformément aux dispositions de l'article R. 311-7 du Code de l'Urbanisme le dossier de réalisation de la ZAC du Sansonnet comprenant :

- le rapport de présentation,
- le programme prévisionnel des équipements publics à réaliser dans la zone,
- le programme global des constructions à réaliser dans la zone,
- les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps,
- les compléments à l'étude d'impact

- d'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à régler les détails de l'opération et à signer tous documents y afférents,

- d'imputer les dépenses et recettes correspondantes au budget annexe des zones pour les exercices concernés.

Pour le Maire  
Le Premier Adjoint :

Richard LIOGER