

CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE METZ

---

REGISTRE DES DELIBERATIONS

---

Séance du 29 mars 2012

DCM N° 12-03-06

**Objet : ZAC des Coteaux de la Seille (Quartier de Queuleu) – Approbation du dossier de réalisation et du programme des équipements publics.**

**Rapporteur : M. LIOGER, Premier Adjoint au Maire**

Afin de faire face à la demande soutenue en terrains constructibles, le Conseil Municipal a décidé lors de sa séance du 29 mars 2007 la création de la ZAC des Coteaux de la Seille dans le quartier de Queuleu.

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.

Encadré par des éléments paysagers majeurs (la rivière la Seille à l'Ouest, le Parc du Pas du Loup au Sud et la zone de loisirs du Fort de Queuleu à l'Est), qui marqueront naturellement à terme la fin de l'urbanisation, l'Ecoquartier des Coteaux de la Seille s'inscrit dans un grand site de développement de la ville de Metz structuré par la vallée de la Seille et constituant le trait d'union entre le Quartier de l'Amphithéâtre (37 ha), sur lequel on trouve le Centre Pompidou Metz, et l'extension du Technopôle (110 ha), les deux autres grands projets d'aménagement mis en œuvre actuellement sur le territoire messin.

Le projet global de construction prévoit au final 1 600 logements collectifs et individuels, dont une première tranche de 260 logements, ainsi que des commerces et bureaux.

Le programme des équipements publics comprend en outre des espaces verts de proximité (îlots 14 et 21) qui représentent une surface totale approximative de 5 ha.

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 aménagements publics à réaliser dans la zone** (dénommé programme d'équipements publics conformément au code de l'urbanisme) :

Les aménagements publics prévus dans le dossier de la ZAC des Coteaux de la Seille sont constitués par :

- La réalisation d'un réseau de nouvelles voies de desserte permettant d'irriguer l'ensemble de l'opération,
- La réalisation des réseaux permettant la viabilisation de l'opération,
- La réalisation de deux bassins de rétention sur les îlots n°7 et 26 d'une capacité respective de 950 m<sup>3</sup> et 2 500 m<sup>3</sup>,
- La réalisation d'espaces verts de proximité et de jardins familiaux.

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

Le programme de construction prévoit la création de 190 000 m<sup>2</sup> SHON maximum dont :

- 170 000 m<sup>2</sup> SHON maximum de logements répartis en 46 lots constructibles entre des logements sociaux, des logements locatifs libres et en accession à la propriété.
- 15 000 m<sup>2</sup> SHON maximum de bureaux, activités et commerces.
- 5 000 m<sup>2</sup> SHON maximum pour des **équipements et services publics** qui répondront aux besoins des futurs habitants.

### **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 onze (11) années et un bilan financier équilibré à hauteur de 49 454 155 M€ TTC.

Les dépenses d'aménagement et d'équipement des terrains comprennent principalement des acquisitions foncières (3 900 530 € TTC), des études générales (1 320 628 € TTC), des travaux d'infrastructure (31 123 440 € TTC), et des honoraires techniques (3 415 328 € TTC), des frais liés à la commercialisation (5 254 596 € TTC) et des frais de gestion de la concession (3 115 226 € TTC).

Les prévisions de recettes sont quasi exclusivement constituées des cessions des charges foncières (à hauteur de 49 454 155 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 250 €/m<sup>2</sup> HT SHON pour le logement libre.

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

## **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 ;

**VU** la délibération du Conseil Municipal du 29 mars 2007 approuvant le bilan de la concertation préalable à l'urbanisation de la zone des Coteaux de la Seille, dans le cadre d'une ZAC ;

**VU** la délibération du Conseil Municipal du 29 mars 2007 décidant de créer la ZAC des Coteaux de la Seille ;

**VU** la délibération du Conseil Municipal du 31 janvier 2008 approuvant le bilan financier prévisionnel de la ZAC des Coteaux de la Seille ;

**VU** le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 18 décembre 2008 modifié ;

**VU** la délibération du Conseil Municipal du 29 avril 2010 créant au PLU la zone 1AUC dans l'emprise de la ZAC des Coteaux de la Seille, zone destinée à accueillir des programmes mixtes à dominante résidentielle ;

**VU** le projet de dossier de réalisation de la ZAC des Coteaux de la Seille ci-joint établi conformément aux dispositions de l'article R 311-7 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 de l'étude d'impact

### **APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ**

#### **DECIDE :**

- D'approuver conformément aux dispositions de l'article R. 311-7 du Code de l'Urbanisme le dossier de réalisation de la ZAC des Coteaux de la Seille 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 de l'étude d'impact
- 
- D'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à régler les détails de l'opération et à signer tous les documents y afférents,

Vu et présenté pour enrôlement,  
Signé :

Pour le Maire,  
Le Premier Adjoint :

Richard LIOGER

Service à l'origine de la DCM : Service Aménagement Opérationnel

Commissions :

Référence nomenclature «ACTES» : 2.2

Séance ouverte à 18h00 sous la Présidence de M. Dominique GROS, Maire de Metz,

Nombre de membres élus au Conseil Municipal : 55 dont 55 sont encore en fonction à la date de la délibération.

Membres assistant à la séance : 34

Absents : 21

Dont excusés : 9

**Décision : ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ**