

MAIRIE DE METZ

CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE METZ

REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du 28 septembre 2017

DCM N° 17-09-28-7

Objet : ZAC Bonsecours : approbation du dossier de réalisation.

Rapporteur: M. LIOGER

Le 26 novembre 2015, le conseil municipal de Metz a approuvé le bilan de concertation puis la création de la Zone d'Aménagement Concerté de Bon Secours, lançant ainsi l'opération d'aménagement de reconversion de l'ancien hôpital.

Sur une surface de 2 hectares, 45 000 m² de friches hospitalières font l'objet d'une déconstruction par l'intermédiaire de l'EPF Lorraine, à qui la Ville de Metz a confié le portage foncier et la déconstruction du site.

A l'issue de cette phase, les travaux de réalisation des équipements publics permettant la construction des bâtiments de logement pourront démarrer.

La procédure de mise en œuvre de l'opération d'aménagement prévoit à ce stade l'établissement du dossier de réalisation de la ZAC qui comprend :

- 1- Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone,
- 2- Le programme global des constructions prévues dans la zone,
- 3- Les modalités prévisionnelles de financement hors taxes de l'opération, échelonnées dans le temps.

Le bilan de l'opération est équilibré en dépenses et en recettes à hauteur de 16 745 054 €.

La mise au point du projet pendant les phases d'études, la finalisation du programme des constructions et le coût final de l'acquisition du site ont des conséquences sur le bilan de l'opération. Ainsi, les recettes de cessions prévisionnelles, à hauteur de 14 560 461 € et les subventions attendues ne couvrent pas l'ensemble des dépenses de l'opération.

Aussi, la participation financière de la ville de Metz dans cette opération est envisagée en regard des considérations suivantes :

- dans le cadre de sa politique en faveur du logement social, à hauteur de 712 350 €,
- au vu de la baisse des recettes d'un montant de 597 930 €, consécutives aux différentes concertations, avec la population et avec les autorités de l'Etat, ayant conduit à une baisse des hauteurs possibles des bâtiments et donc du nombre de mètres carrés construit de 31 736 m² à 30 427 m²,
- au titre de la participation aux espaces publics de la ZAC Bon Secours, qui participeront à l'amélioration de la qualité de vie de l'ensemble du quartier Nouvelle Ville et seront utilisés par ses habitants, à hauteur de 617 313 €.

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

LE CONSEIL MUNICIPAL

Les Commissions compétentes entendues,

VU le code de l'urbanisme, notamment les dispositions de l'article R 311-7,

VU la délibération du conseil municipal du 02 juillet 2015 décidant de soumettre à la concertation préalable le projet d'aménagement du site de Bonsecours,

VU la délibération du 26 novembre 2015 approuvant le bilan de la concertation préalable à l'opération d'aménagement de l'ancien hôpital Bonsecours, dans le cadre d'une ZAC,

VU la délibération du 26 novembre 2015 décidant de créer la ZAC Bonsecours,

VU la délibération du 29 septembre 2016 approuvant la modification N°7 du PLU,

CONSIDERANT le projet de dossier de réalisation de la ZAC Bonsecours ci-joint, comprenant :

- Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone,
 - Le programme global des constructions qui sont prévues dans la zone,
 - Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération, échelonnées dans le temps.

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

DECIDE :

- **D'APPROUVER** le dossier de réalisation de la ZAC Bonsecours,
 - **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 :

Le Maire de Metz,
Conseiller Départemental de la Moselle
Dominique GROS

Service à l'origine de la DCM : Aménagement Opérationnel
Commissions : Commission Attractivité, Aménagement et Urbanisme
Référence nomenclature «ACTES» : 2.1 Documents d'urbanisme

Séance ouverte à 15h00 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 : 42 Absents : 13 Dont excusés : 9

Décision : ADOPTÉE À LA MAJORITÉ

ZAC Bon Secours

DOSSIER DE REALISATION

**RAPPORT DE
PRESENTATION**



CONTEXTE GENERAL

La ZAC Bonsecours est située à l'emplacement de l'ancien hôpital du même nom, déménagé en périphérie messine en 2013. En plein cœur du quartier Nouvelle Ville, le futur quartier est à proximité immédiate du centre-ville, de la gare et accessible depuis l'autoroute A31 en 5 minutes. Le site sera totalement déconstruit (excepté deux ailes du bâtiment historique) en 2017. Il s'agit d'une véritable opportunité de créer un nouvel îlot dédié principalement à l'habitat, inscrit dans le tissu historique typique de l'Annexion Allemande.

Suite à un dialogue compétitif lancé par la ville de Metz en 2013, un projet d'ensemble a été choisi, dont l'idée principale est de créer une voie piétonne, la "Diagonale", générant des angles, des points de vues, qui rappelle l'urbanisme du début du XXème siècle à Metz.

Le mode opératoire choisi est la ZAC, garantissant à la collectivité la maîtrise de l'opération de son étude à la réalisation. Cette procédure comporte trois étapes : la concertation préalable, la création de la ZAC et la réalisation de la ZAC.

La concertation a été menée pendant l'année 2015 et suite au bilan de cette concertation, la ZAC créée par délibération du conseil municipal le 26 novembre 2015.

Le dossier nécessaire à l'approbation de la réalisation de la ZAC Bon Secours doit contenir les éléments suivants (R.311-7 du code de l'urbanisme) :

- a) Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ;** lorsque celui-ci comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;
- b) Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;**
- c) Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.**

Si le dossier a évolué de façon substantielle depuis l'arrêt de création et donc de validation de l'étude d'impact, celle-ci doit être complétée le cas échéant.

1. CADRE REGLEMENTAIRE

Le projet d'aménagement s'inscrit dans une des catégories d'opération instituée par le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.311-1 et suivants, sur les Zones d'Aménagement Concerté.

I.1. LA ZAC

L'article L.311-1 du Code de l'Urbanisme, défini les Zones d'Aménagement Concerné : Il s'agit des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique décide d'intervenir pour réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

I.2. LA CONCERTATION PREALABLE

Le projet de ZAC est soumis aux dispositions de l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme.

Le conseil municipal délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole, avant toute création, à son initiative, d'une zone d'aménagement concerté

A l'issue de cette concertation, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal qui en délibère. Le dossier définitif du projet est alors arrêté par le conseil municipal et tenu à la disposition du public.

Lorsque la création de la ZAC nécessite une révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme, la révision du document d'urbanisme et l'opération peuvent, à l'initiative de la commune, faire l'objet d'une concertation unique.

Par délibération du Conseil Municipal du 02 juillet 2015, les modalités de la concertation ont été définies comme suit : la concertation publique se déroule tout au long de l'élaboration du projet urbain et avant la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), avec toutes les personnes concernées par l'urbanisation de la zone. Des réunions publiques ont eu lieu, des registres de remarques ont été mis à la disposition du public à la Mairie de Quartier Ste Thérèse et au Pôle Urbanisme (144, avenue de Thionville à Metz), ainsi que sur le site Internet de la Ville. Une adresse email bonsecours@mairie-metz.fr a été spécialement créée pour recueillir les remarques.

Cette concertation avec le public permet de présenter le projet à la population concernée et d'adapter le cas échéant le projet en conséquence. Le bilan de la concertation a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 26 novembre 2015.

I.3. LA CREATION DE LA ZAC

I.3.1 ***Constitution du dossier de création***

Le dossier de création de ZAC comprend :

- a) Un rapport de présentation, qui expose notamment :
 - l'objet et la justification de l'opération,
 - une description de l'état du site et de son environnement,
 - le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone,
 - les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu,
 - l'exigibilité de la taxe locale d'aménagement dans la zone.
- b) Un plan de situation ;
- c) Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;
- d) L'étude d'impact définie à l'article R. 122-3 du code de l'environnement.

Le dossier de création de la ZAC a été élaboré en parallèle au déroulement de la phase de concertation.

I.3.2 ***Approbation du dossier***

Le dossier de création a été approuvé par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Metz le 26 novembre 2015.

I.3.3 ***Modalités d'affichage et de mise à disposition du public***

L'acte qui crée la zone d'aménagement concerté a été affiché pendant un mois en mairie du 11 mai au 11 juin 2016. Mention de cet affichage a été insérée en caractères apparents dans le Républicain Lorrain le 10 mai 2016. Il a en outre été publié au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales.

Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier de création pouvait être consulté.

Il est à noter qu'il ne s'agit pas d'une enquête publique telle que définie par le Code de l'Environnement notamment les articles L. 123-1 à 16.

I.4. REALISATION DE LA ZAC

I.4.1 Constitution du dossier de réalisation

Le dossier de réalisation de ZAC comprend :

- a) Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ; lorsque celui-ci comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;
- b) Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- c) Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

Le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2, conformément au III de l'article L. 121-1-1 du code de l'environnement notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création.

L'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2 ainsi que les compléments éventuels prévus à l'alinéa précédent sont joints au dossier de toute enquête publique ou de toute mise à disposition du public concernant l'opération d'aménagement réalisée dans la zone.

I.4.2 Approbation du dossier

Le dossier de réalisation est approuvé par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Metz, ainsi que le programme des équipements publics (R.311-9 du Code de l'Urbanisme).

I.4.3 Modalités d'affichage et de mise à disposition du public

L'acte qui approuve le dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté et celui qui approuve le programme des équipements publics sont affichés pendant un mois en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il est en outre publié au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales.

Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier de réalisation peut être consulté.

Il est à noter qu'il ne s'agit pas d'une enquête publique telle que définie par le Code de l'Environnement notamment les articles L. 123-1 à 16.

2. SITUATION ET OBJET DU PROJET

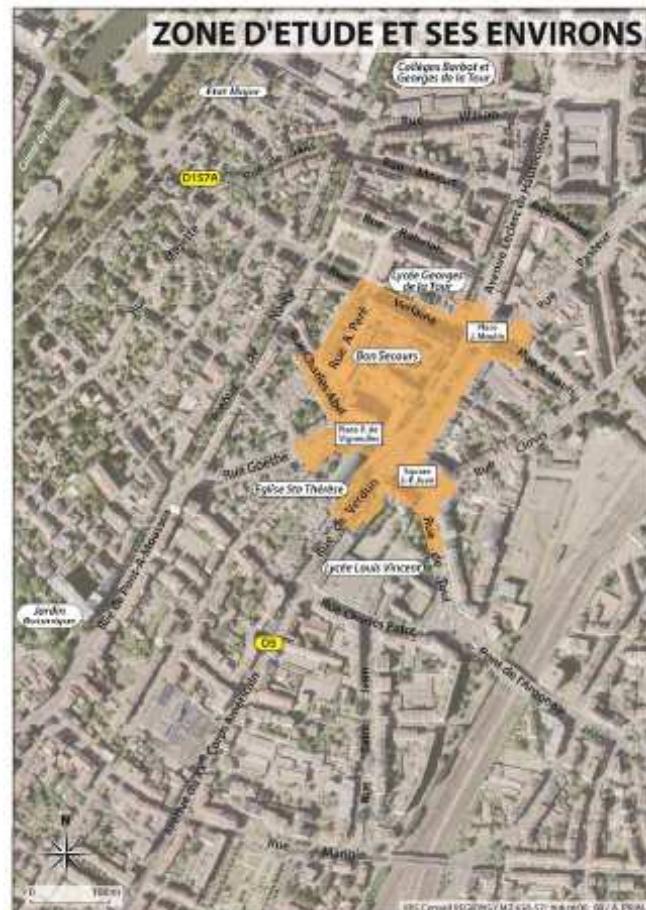
II.1. LOCALISATION DE LA ZAC

La ZAC se situe sur l'emprise de l'ancien hôpital, sur un terrain de 2ha, à proximité du centre ancien et du quartier impérial, dans le quartier Nouvelle Ville. Ce quartier constitue un patrimoine urbain unique à Metz (immeubles aux façades continues, constituant des îlots fermés et dont la hauteur varie en fonction de la largeur de la rue), dans l'esprit du plan de Conrad Wahn.

Bordé par la rue de Verdun, la rue Verlaine et la place Philippe de Vigneulles qui représentent des espaces et artères essentiels à la circulation, le site de l'ancien l'hôpital Bon Secours se présente comme un « îlot carrefour » autour duquel gravitent la plupart des échanges du secteur.

L'hôpital marque en effet un point de rencontre entre la liaison est-ouest qui permet de relier l'ouest de l'agglomération et la rive gauche de la Moselle (Longeville-lès-Metz, Scy-Chazelles, Ban-Saint-Martin, Devant-les-Ponts,...) à la rive droite et l'est messin (Sablon, Queuleu, Borny, Technopole,...) et l'axe Nord-Sud qui constitue depuis les communes du sud de l'agglomération (Montigny-lès-Metz, Marly,...) une des principales entrées sur le centre-ville.

En lien direct avec l'échangeur autoroutier de Metz-Centre, ces deux axes renforcent le caractère névralgique du secteur de l'hôpital Bon Secours qui par la même occasion constitue une véritable charnière au cœur de la Nouvelle Ville où transitent et s'échangent d'importants flux de circulations.



II.2. **OBJET DE L'OPERATION**

L'îlot Bon Secours représente 2ha de friche hospitalière en plein cœur urbain dense, dans le quartier très prisé de Nouvelle Ville situé à proximité immédiate du centre-ville et de la gare. Il s'agit d'une véritable opportunité pour offrir des logements attractifs et variés : l'essentiel du programme sera composé de logements intermédiaires et collectifs. L'ensemble comprendra au moins 25% de logements sociaux.

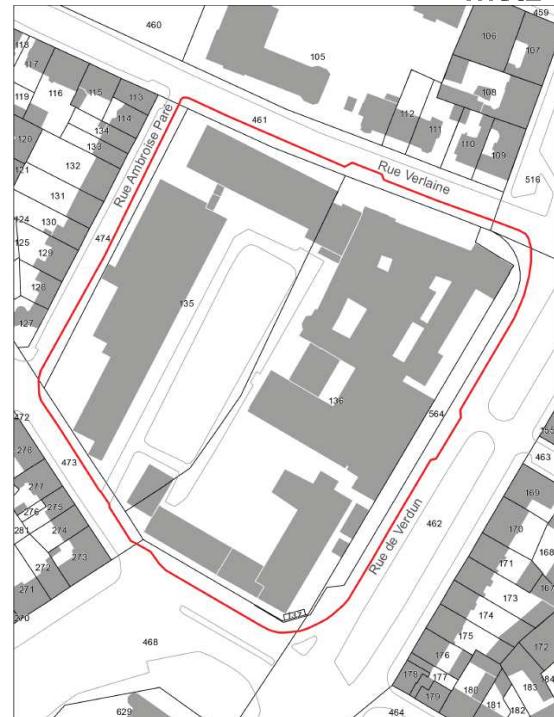
Les objectifs du projet global visent à :

- Repenser la structure urbaine et l'implantation du bâti sur le site

- Redonner des espaces aux liaisons douces et à la promenade dans le quartier,
- Proposer une implantation stratégique des équipements publics envisagés,
- Requalifier l'espace public pour recréer un cœur de quartier,
- Promouvoir un aménagement durable et une qualité environnementale tout au long de l'opération

Le projet fait l'objet d'une certification HQE Aménagement pour les phases 1 à 5 afin de garantir un projet et des réalisations répondant aux objectifs de développement durable de la ville de Metz.

 Périmètre de la ZAC Bon Secours



III.3. JUSTIFICATION DE L'OPERATION

Suite au déménagement du CHR Metz-Thionville-Briey sur le site de Mercy, l'hôpital Bon Secours est libre de toute occupation depuis 2013.

La Ville de Metz a souhaité saisir cette opportunité pour initier une réflexion à plus grande échelle, sur une superficie de 4,7 ha environ afin de requalifier l'espace public environnant, renforcer le lien avec le centre-ville et donner de vrais espaces de lisibilité à l'église Sainte-Thérèse et au Lycée Louis Vincent.

Afin de définir un projet urbain, un dialogue compétitif a été lancé en juillet 2013 et l'agence Ateliers Lion associés et le bureau d'études IRIS Conseil ont été déclarés lauréats.

Le projet prévoit la déconstruction de la quasi-totalité des bâtiments du site, soit environ 45 000 m² de surface de plancher. Seul l'ancien hôpital à l'angle des rues Verlaine et Verdun est préservé. Les démolitions sont conduites par l'EPFL.

La procédure de ZAC (zone d'aménagement concerté) a été retenue par la Ville de Metz pour mener cette opération sur la partie centrale du site, soit 2 ha correspondant à l'îlot occupé par l'ancien CHR.

La modification n°7 du PLU a été approuvée par le Conseil Municipal du 29 septembre 2016. L'emprise du projet d'aménagement comprenant le périmètre de la ZAC se situe en zone UBE, secteur à vocation de cœur de quartier. La zone UB concerne les quartiers patrimoniaux du quartier de la gare et de «Nouvelle ville».

Elle est subdivisée en différents secteurs :

- UBA : secteurs dans lesquels la hauteur des constructions est en général de 2 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.
- UBB : secteurs dans lesquels la hauteur des constructions est en général de 3 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

- UBC : secteurs dans lesquels la hauteur des constructions est en général de 4 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.
- UBD : secteurs denses et en bordure d'axes majeurs (notamment le Triangle impérial, les abords denses des rues de Verdun, du XXe corps, avenue de Nancy) dans lesquels la hauteur des constructions est en général de 5 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.
- UBE: secteur à vocation de cœur de quartier (les présentes dispositions pour cette zone sont complétées par une orientation d'aménagement et de programmation spécifique).
- UVB : ce secteur concerne le quartier des villas proche du canal de Jouy.

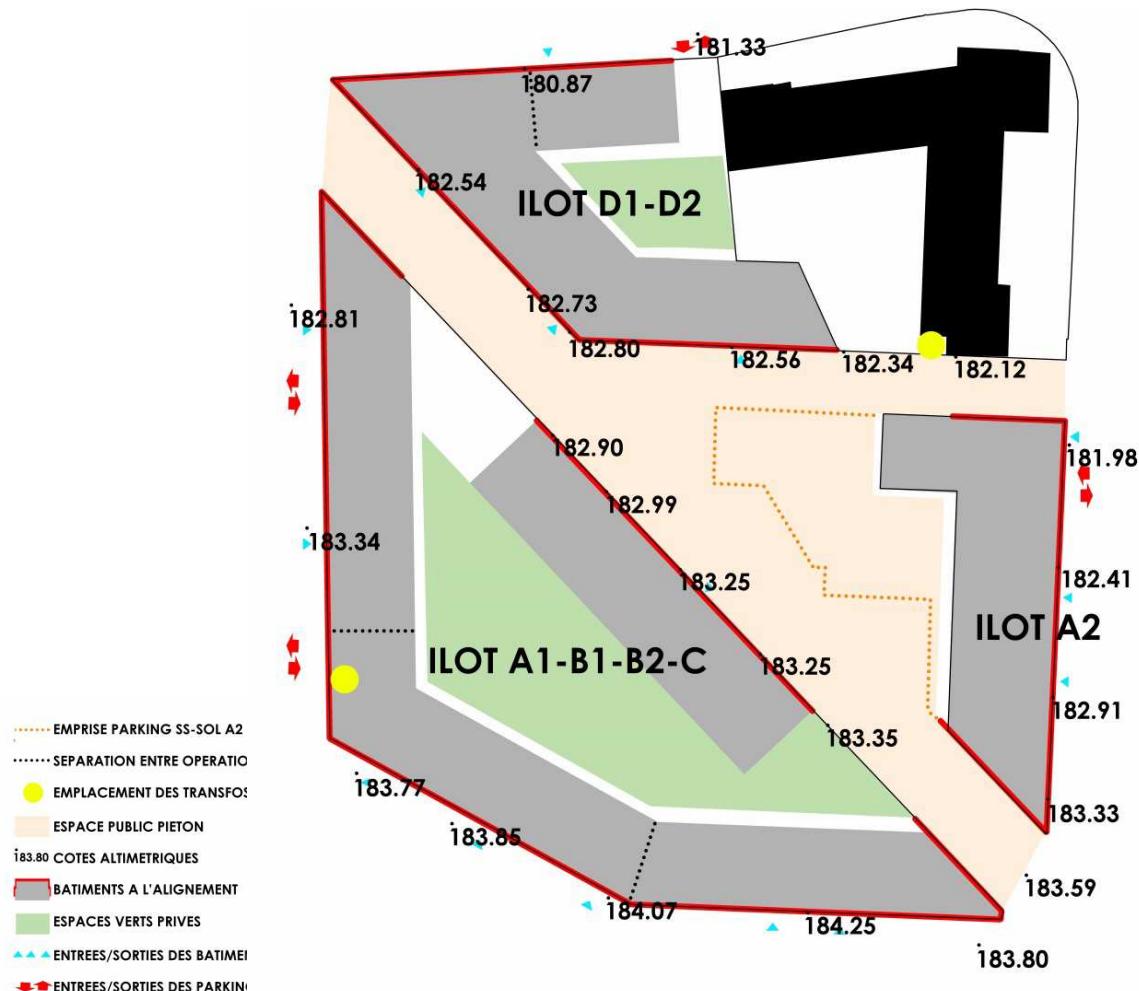
Par ailleurs, le PADD (projet d'aménagement et de développement durable) intégré au PLU, recense le site de l'ancien hôpital Bon Secours comme une opération de renouvellement urbain ainsi qu'en zone d'amélioration de l'habitat.

L'opération Bon Secours répondra par ailleurs aux besoins de la Ville de Metz en nouveaux logements permettant de maintenir le niveau actuel de la population et contribuera à atteindre son objectif de création de 1000 logements nouveaux par an sur le territoire de Metz Métropole (cf. PLH Metz Métropole).

3. PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Les travaux comportent :

- la réalisation de l'ensemble des voiries nouvelles et leur raccordement sur le réseau viaire existant,
- le réaménagement ou la réfection en tant que de besoin des voies existantes,
- la réalisation des réseaux le long de ces voies et leur raccordement aux réseaux existants,
- le renforcement des réseaux existants en tant que de besoin,
- la réalisation des plantations et espaces verts.



Il est prévu de réaliser ces aménagements sur l'ensemble du périmètre de la ZAC à partir de mi-2017, date de la restitution du site par l'EPFL, en une seule phase. Les branchements des opérations de constructions sur les voiries et réseaux publics sont à la charge des constructeurs.

D'une manière générale, ces travaux devraient être réalisés en deux temps :

- **1^{er} temps - voirie provisoire, comprenant :**
 - les terrassements généraux en déblais et remblais
 - les réseaux enterrés (uniquement l'assainissement si l'emprise le permet, pas les autres réseaux)
 - la chaussée provisoire

- **2^{ème} temps – voirie définitive, comprenant :**
 - les réseaux enterrés
 - les compléments de structure
 - le tapis définitif de la chaussée et les bordures,
 - les trottoirs,
 - les candélabres,
 - les espaces verts et le mobilier urbain. Généralement, cette étape intervient dès lors que les ensembles immobiliers sont construits.

4. PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

La ZAC Bon Secours s'étend sur près de 2Ha dont :

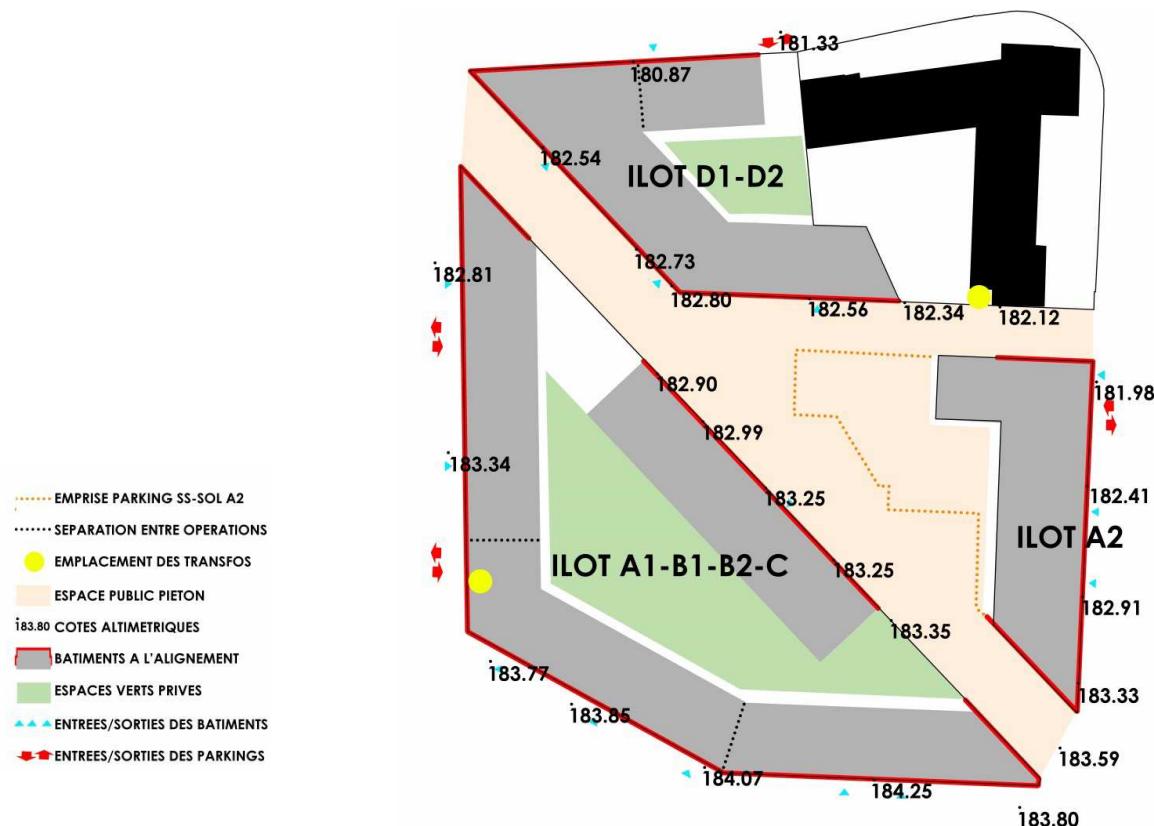
- 5 000 m² environs d'équipements publics d'infrastructure (voirie, espaces plantés et parc urbain)
- 15 000 m² environs de surface à aménager.

Depuis l'approbation du dossier de création de la ZAC Bon Secours, il est apparu nécessaire de réaffecter les surfaces du bâtiment historique conservé à une opération de logements. Afin de répondre aux besoins des futurs habitants, il est prévu également que les programmes immobiliers permettent d'accueillir des services de proximité.

Le programme des constructions prévoit donc la création de **36 500 m²** de SP répartis de la manière suivante :

- **Environs 36 000 m² SP maximum de logements** répartis en 8 lots constructibles entre logements sociaux, locatifs libres et accession à la propriété (dont 5 000 m² affectés au bâtiment historique conservé et 30 500m² déjà cédés)
- **Environs 500 m² SP maximum de bureaux, activités et commerces**

Au total, environs 450 logements de taille et de statuts différents seront construits sur le site dont à minima 25% de l'offre globale en logements locatifs sociaux. Cette estimation ne comprend pas le potentiel de développement de l'offre de logement dans le bâtiment ancien.



5. MODALITÉS PRÉVISIONNELLES DE FINANCEMENT

Reconversion Bonsecours - Modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps

RECAPITULATIF (en Euros)

Rubriques	Bilan global		Bilan global	Réalisé	HT				
	€ HT	TVA			2017	2018	2019	2020	2021 et +
DEPENSES									
ACQUISITIONS FONCIÈRES	14 495 051		17 394 062	670 833	454 167	3 172 720	4 247 298	5 950 033	0
ÉTUDES GÉNÉRALES	410 498		492 598	375 995	5 087	3 677	3 677	3 677	18 385
TRAVAUX D'INFRASTRUCTURES	1 831 755		2 198 106	13 858	6 142	905 877	905 878	0	0
HONORAIRES TECHNIQUES	7 750		9 300	0	1 000	3 500	3 250	0	0
FRAIS DIVERS			0	0	0	0	0	0	0
FRAIS DE FONCTIONNEMENT RÉGIE			0	0	0	0	0	0	0
FRAIS DE COMMERCIALISATION			0	0	0	0	0	0	0
FRAIS FINANCIERS			0	0	0	0	0	0	0
TVA RÉSIDUELLE			0	0	0	0	0	0	0
- TOTAL DÉPENSES	16 745 054		20 094 066	1 060 686	466 396	4 085 774	5 160 103	5 953 710	18 385
RECETTES									
CESSIONS CHARGES FONCIÈRES	14 560 461				4 192 258	7 488 203	0	2 880 000	
AUTRES RECETTES	257 000						257 000		
REMBOURSEMENT TRAVAUX PRIMAIRES								1 927 593	0
PARTICIPATION D'ÉQUILIBRE	1 927 593								
TVA RÉSIDUELLE									
TOTAL RECETTES	16 745 054	0	19 657 146	0	4 192 258	7 488 203	257 000	4 807 593	0
SOLDE DE LA PERIODE	0			-1 060 686	3 725 862	3 402 429	-4 903 103	-1 146 117	-18 385
SOLDE CUMULÉ				-1 060 686	2 665 176	6 067 605	1 164 502	18 385	0