

MAIRIE DE METZ

CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE METZ

REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du 28 septembre 2017

DCM N° 17-09-28-8

Objet : ZAC Bonsecours : Approbation du programme des équipements publics.

Rapporteur: M. LIOGER

Le 26 novembre 2015, le Conseil Municipal a approuvé le bilan de la concertation et la création de la Zone d'Aménagement Concerté de Bonsecours, lançant ainsi l'opération d'aménagement de reconversion de l'ancien hôpital.

La procédure de mise en œuvre de l'opération d'aménagement prévoit, à ce stade, l'établissement du dossier de réalisation de la ZAC comprenant le projet de programme des équipements publics, le programme global des constructions qui sont prévues dans la zone et les modalités prévisionnelles de financement de l'opération, échelonnées dans le temps.

Elle prévoit, par ailleurs, l'approbation du programme des équipements publics de la ZAC, établi conformément aux dispositions de l'article R.311-8 du Code de l'Urbanisme.

Ce programme qui répond aux besoins nécessaires des futurs utilisateurs de la ZAC comprend :

- Les accès, voies de distribution internes et cheminements piétons (la diagonale, la venelle),
- Les espaces verts,
- Les réseaux et dispositifs nécessaires au fonctionnement du projet et aux futures constructions.

Ces équipements seront entièrement financés par la ville de Metz, aménageur de l'opération.

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,

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° 07 du PLU,

VU le dossier de réalisation de la ZAC Bonsecours,

CONSIDERANT le programme des équipements publics ci-joint,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

DECIDE :

- **D'APPROUVER** le programme prévisionnel des équipements publics à réaliser dans la zone,
- **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

PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS



I. PREAMBULE

I.1. CONTEXTE GENERAL

La procédure juridique de la ZAC comporte 3 étapes réglementaires la concertation préalable, la création de la ZAC et la réalisation de la ZAC. En application de l'article R- 311-7 du Code l'Urbanisme, le dossier de réalisation de la ZAC Bon Secours comprend le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone.

Les équipements publics prévus dans le dossier de réalisation de la ZAC Bon Secours comportent essentiellement la viabilisation en voirie et réseaux divers de la zone. Les espaces publics de Bon Secours sont constitués de voies et espaces publics plantés, dont la nature, le dimensionnement, les limites et le caractère confèrent à la zone un paysage urbain de qualité pour ses habitants. La ZAC Bon Secours représente 2ha de friche hospitalière en cours de déconstruction 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.

A travers ce projet, la Ville cherche la meilleure qualité urbaine et architecturale à l'échelle des projets immobiliers. Des mesures spécifiques ont été prises en ce sens (élaboration de cahiers des charges, workshop avec les promoteurs, ...).

I.2. SITUATION DE LA ZAC BON SECOURS

La ZAC Bon Secours fait partie intégrante d'un projet global de requalification urbaine dans le but de renforcer le cœur du quartier Nouvelle Ville.

I.3. LA QUALITE DES AMENAGEMENTS

Un parti urbain fort

La diagonale, une réinterprétation de l'urbanisme de Nouvelle Ville : inspiré des théories de Camillo Sitte, le tracé des voies crée des jeux perspectives qui valorisent les angles et laisse au piéton la surprise de la découverte. La diagonale ouvre des vues inédites sur le quartier, complète le maillage des espaces publics du quartier en mettant en relation la place Maud'huy et le nouveau square Jean-Pierre Jean.

Les espaces publics

Ils sont correctement dimensionnés et répondent aux attentes des habitants : un square de 1200m² prolongé par des espaces publics ouverts, une voie plantée ouverte aux circulations douces reliant l'opération au centre-ville, etc ...

Une programmation du bâti pertinente

La variété des formes, les hauteurs de bâtiment qui d'une part respectent les constructions existantes, notamment en proposant des gabarits équivalents aux maisons sur les rues A. Paré et C. Abel et d'autre part facilitent l'ensoleillement.

II. EQUIPEMENTS PUBLICS REALISES DANS LA ZAC

II.1. VOIRIES

Il est prévu de réaliser ces aménagements sur l'ensemble du périmètre de la ZAC à partir de 2018, à 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.

II.2. EQUIPEMENTS PRIMAIRES DE DESSERTE 140 000 €TTC

La ZAC Bon Secours est ceinturée par les rues Verlaine, de Verdun, Charles Abel, Ambroise Paré et la Place Philippe de Vigneulles qui assurent la desserte primaire de celle-ci. Des aménagements complémentaires au niveau voirie seront réalisés avec notamment le traitement des carrefours Philippe de Vigneulles/Verdun et Ambroise Paré/Verlaine.

Les trottoirs des voies existantes autour de l'îlot Bon Secours ainsi que certains carrefours jouxtant l'opération feront l'objet de réaménagement afin de permettre une meilleure intégration au projet de requalification urbaine que représente la ZAC Bon Secours. Des modifications de signalisation lumineuse de trafic sont intégrées dans ce poste.

II.3. LES VOIES NOUVELLES 380 000 €TTC

De manière générale, la chaussée, les stationnements et les trottoirs sont traités avec une finition en enrobés, béton désactivé ou pavés enherbés.

L'ensemble des surfaces réservées à la voirie (chaussée, trottoirs, cheminements, etc...) représente une surface approximative de 3 800 m².

Les eaux de pluies collectées sur le domaine public seront infiltrées par l'intermédiaire de puits d'infiltration.

II.3.1 La diagonale

Sa fonction essentielle est d'organiser la desserte interne de la zone d'aménagement. Elle accueille les circulations douces et assure ponctuellement un rôle de desserte automobile (pompiers, déménagements, etc...)

D'une largeur de 15 m environ et en sens unique, une emprise de 5 m sera réservée à la circulation. Elle est raccordée au réseau de voiries existant en deux points principaux :

- au nord-est de la zone, sur la Verlaine,
- au sud-ouest de la zone, sur la place Ph. De Vigneulles.

La diagonale joue un rôle de promenade plantée qui relie le square JPJean au square Maud'Huy. Cette nouvelle voie intégrera tous les réseaux secs (électricité, télécom, fibre et éclairage urbain), l'adduction d'eau potable en diamètre 200 pour assurer la défense incendie, le chauffage urbain et les réseaux d'assainissement.

En son centre, il est prévu un parc urbain planté d'une surface de 1 200m² environs dont la fonction sera déterminée en concertation avec les habitants.

II.3.2 La venelle

Une voirie d'une emprise de publique de 11m sera réalisée entre la rue de Verdun et la diagonale. Elle sera également en sens unique avec une emprise circulée centrale de 4 m agrémentée de part et d'autre de plantations. Comme la voie secondaire, elle intégrera tous les réseaux nécessaires.

D'une largeur de 8m, elle est ouverte à une circulation douce et sert ponctuellement un rôle de desserte automobile (pompiers, déménagements etc...)

III. LES RESEAUX

La ville de Metz réalisera les réseaux principaux, les branchements restent à la charge des pétitionnaires.

L'ensemble des lots sera desservi par les réseaux suivants :

- Electricité (U.R.M.),
- Télécommunications (France Télécom),
- Chauffage Urbain (U.E.M.),
- Adduction d'Eau Potable (VEOLIA EAU),
- Assainissement - Eaux usées (C.C. Metz Métropole – HAGANIS),
- Assainissement – Eaux pluviales (C.C. Metz Métropole).

Il est prévu de réaliser la viabilisation des îlots constructibles à partir des réseaux publics existants et ceux créés sur la diagonale, en l'occurrence l'électricité, l'eau potable, l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales, l'éclairage public, le génie civil pour les télécommunications et la télédistribution.

L'organisation viaire de la zone détermine la localisation des réseaux techniques, qui se trouvent sous les emprises publiques pour des raisons de maintenance et d'entretien.

Dans la perspective de mise en œuvre d'une opération d'aménagement respectueuse de l'environnement, des solutions techniques en faveur du développement durable auront été systématiquement recherchées, notamment en matière d'économies d'énergies.

L'ensemble des lots devra être desservi conformément aux éléments fournis dans le dossier d'Avant-Projet.

III.1. RESEAUX HUMIDES

III.1.1 Réseau d'eau potable

125 000 € TTC

Le réseau d'alimentation en eau potable est réalisé conformément aux prescriptions de la Société Mosellane des Eaux et des services secours incendie.

- Prévu en diamètre 200, il se raccorde sur les canalisations d'alimentation en eau potable existantes dans la rue Verlaine et sur la place Philippe de Vigneulles. Ce réseau est renforcé pour assurer la protection incendie et remplacé par un diamètre supérieur dans la rue Verlaine.

Le réseau interne à la ZAC sera raccordé au réseau communal en 2 points. Il sera maillé de façon à assurer la défense incendie de 120m³/h.

Les travaux prévus consistent en la réalisation du réseau principal.

Le réseau sera réalisé conformément aux prescriptions du fascicule 71

Réseau d'adduction d'eau potable projeté:



III.1.2 Réseau d'assainissement

130 000 € TTC

Assainissement des eaux pluviales et des eaux usées

L'assainissement est de type séparatif et réalisé conformément aux prescriptions des services concessionnaires.

Le réseau d'évacuation des eaux usées dessert l'ensemble des rues. Il se raccorde principalement sur le réseau existant dans la rue Verlaine, où il est renforcé et dirigé vers la rue Leclerc de Hauteclocque.

Eu égard à la nature des sols, une étude "Gestion intégrée des eaux pluviales" a été réalisée afin d'estimer le potentiel d'infiltration du site, en complément à des systèmes de rétention. Les solutions mises en œuvre devront se conformer aux conclusions de cette étude ainsi qu'au dossier Loi sur l'Eau.

L'assainissement sera de type séparatif et réalisé sous espace public conformément aux prescriptions du fascicule 70 et des services concessionnaires (Metz Métropole et HAGANIS)

- **Eaux pluviales**

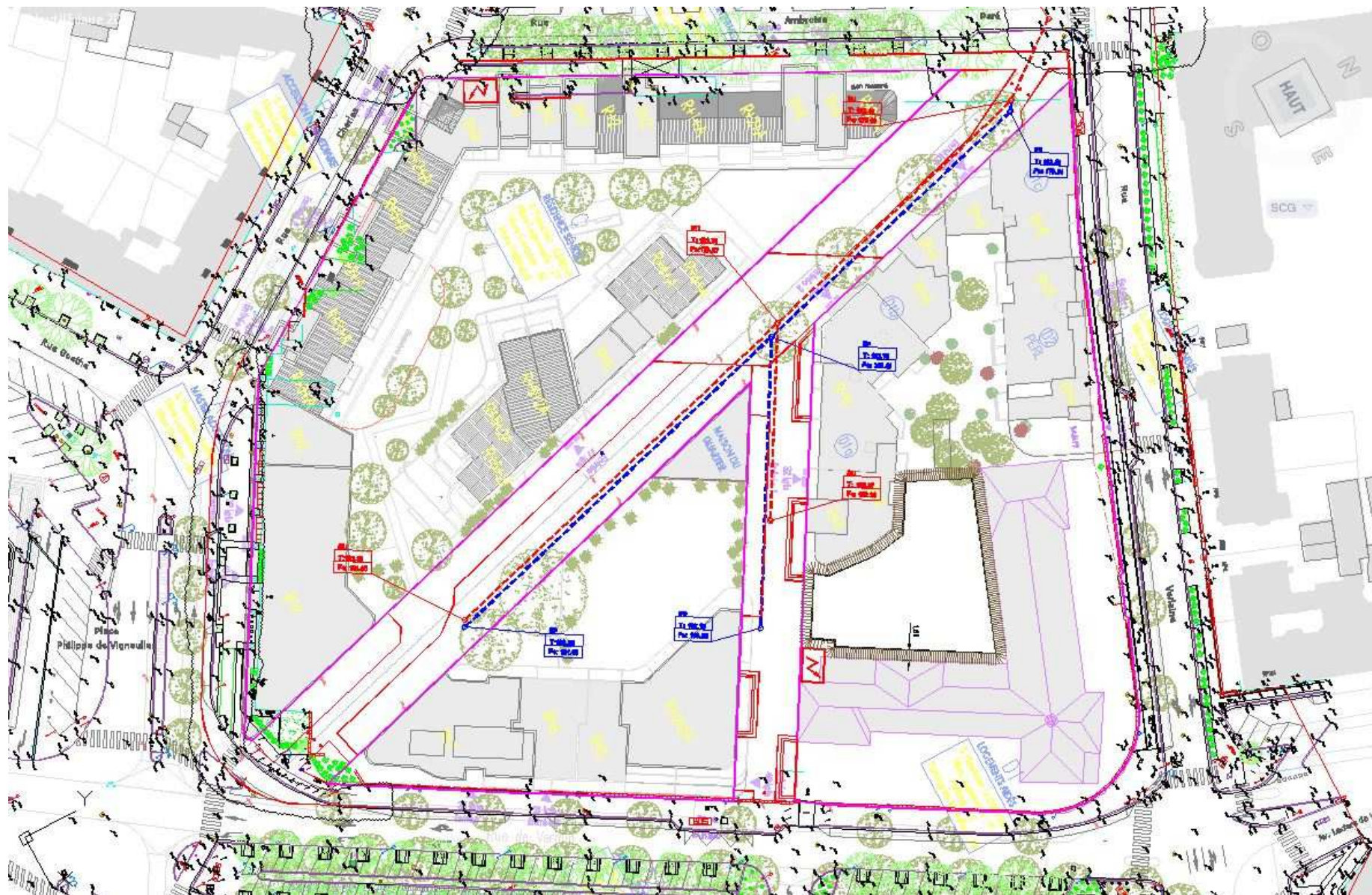
Seules les eaux de ruissellement issues des voiries publiques seront traitées. Les acquéreurs auront à charge la gestion des eaux pluviales de leur parcelle.

Sur le domaine public et afin d'éviter un rejet dans le réseau communal, les eaux pluviales seront infiltrées dans le sol par des puits de 7m de profondeur.

- **Eaux usées**

Chaque acquéreur devra effectuer une demande de raccordement auprès du service exploitant et s'acquitter des couts de ce dernier.

Réseau d'assainissement EU/EP:



III.1.3 Réseaux secs

Alimentation électrique basse tension

90 000 € TTC

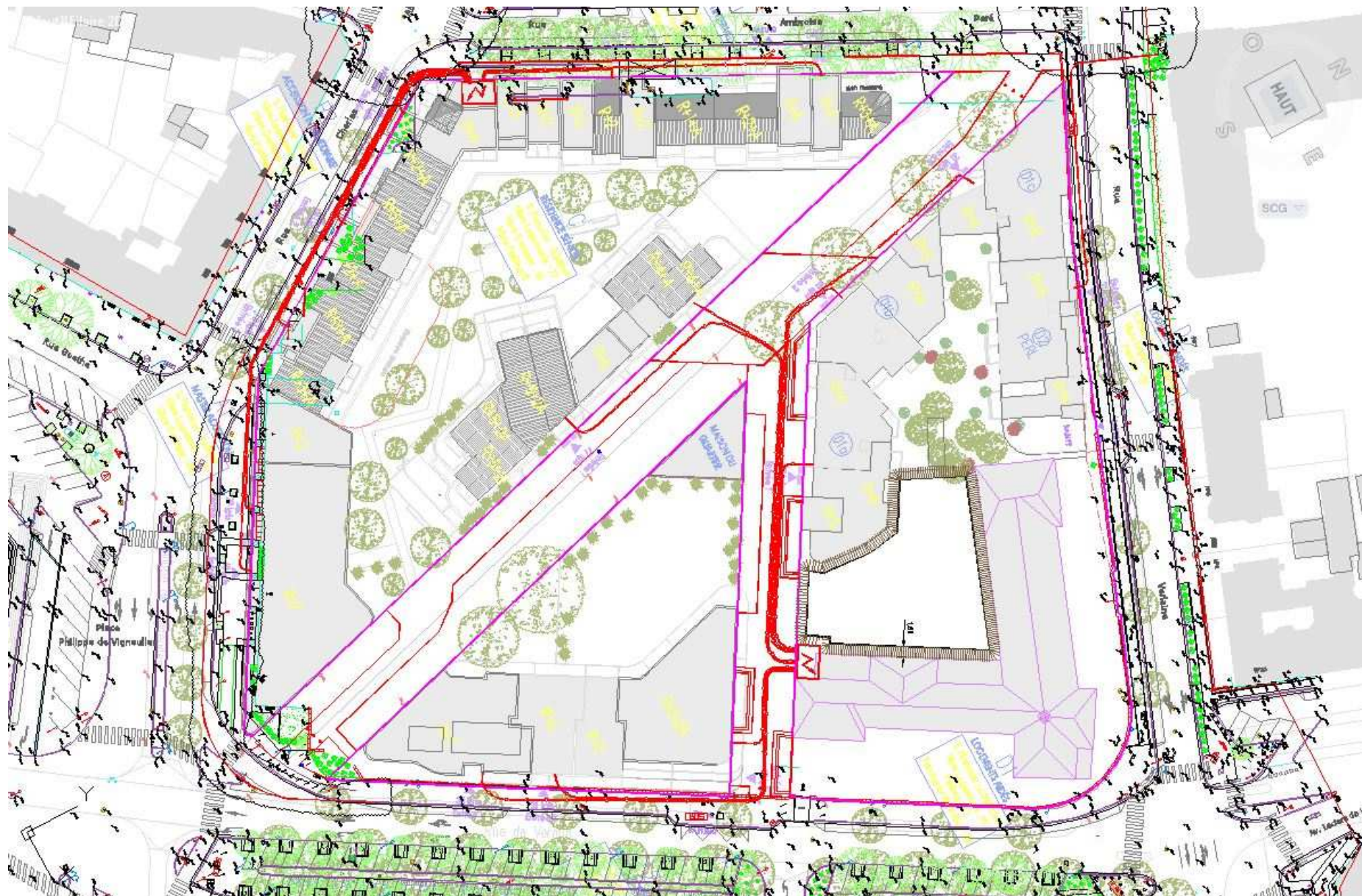
L'alimentation électrique du projet sera réalisée depuis 2 transformateurs à créer au sein des îlots, répartis sur la ZAC ainsi que du transformateur rue Verlaine.

Le réseau est souterrain et réalisé conformément aux prescriptions du concessionnaire.

Le réseau HTA est raccordé à partir du réseau existant. La capacité des câbles HTA et BT existants aura été préalablement vérifiée. Le réseau BT dessert l'ensemble des rues.

L'alimentation électrique en basse tension sera assurée depuis 3 postes différents à créer ou à renforcer:

Réseau d'alimentation BT:



Réseau de génie civil de télécommunication et de fibre**70 000 € TTC**

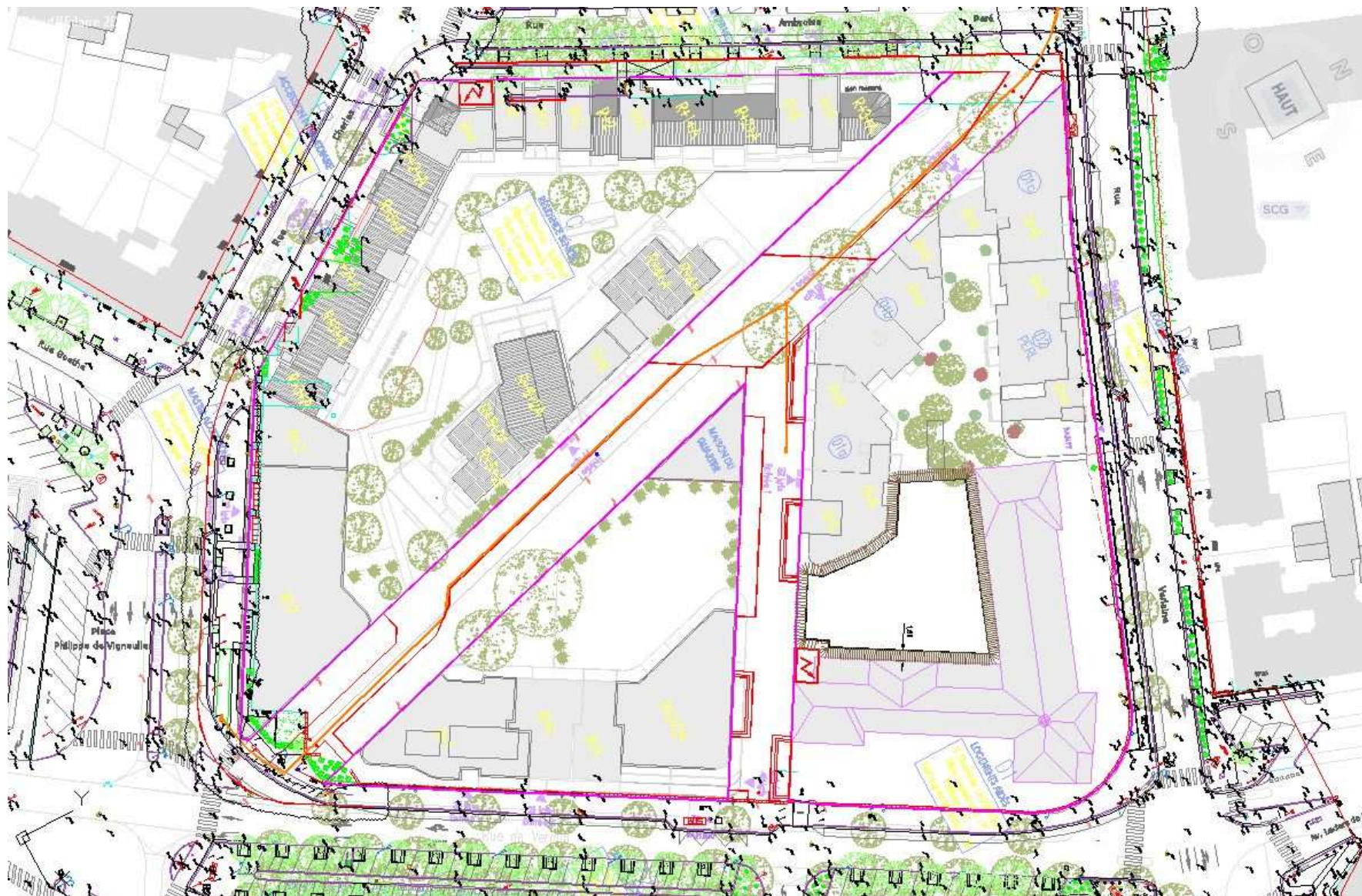
La desserte est assurée depuis les réseaux existants dans les rues de Verdun, Verlaine, A. Paré et Charles Abel. Un seul réseau est prévu avec suffisamment de gaines pour l'ensemble des besoins.

Les réseaux génie civil, gaines et chambres de tirage seront réalisés conformément aux normes et aux prescriptions du service concessionnaire. Ils seront posés en souterrain parallèlement aux réseaux de courant fort et raccordés en boucle sur le réseau de télécommunications existant.

Aucun branchement ne sera créé. Chaque acquéreur devra effectuer une demande de raccordement auprès des différents concessionnaires et s'acquitter des coûts de ce dernier. Les réseaux génie civil, gaines et chambres de tirage seront réalisés conformément aux normes.

.

-Réseau de génie civil de télécommunication et de fibre:



Eclairage urbain

400 000 € TTC

Le réseau d'éclairage public est réalisé avec des candélabres qui contribuent à caractériser et valoriser l'espace public de la zone.

Ce réseau est alimenté à partir d'une armoire de commande disposée à proximité d'un transformateur. Des solutions sur les économies d'énergie auront été préalablement recherchées, ainsi que sur l'évolutivité du matériel et la maîtrise du résultat.

Le réseau principal d'éclairage urbain sera posé en souterrain et conformément aux prescriptions du service gestionnaire.

Chauffage urbain

370 000€ TTC

Un réseau de chauffage urbain sera créé sur la ZAC afin d'alimenter l'ensemble des constructions dont les besoins sont estimés à 1650 kW environ. Ce réseau alimentera la ZAC par une sous-station basse pression de 5,2 MW qui sera construite dans le 2^e sous-sol du bâtiment ancien.

L'extension du réseau primaire existant jusqu'en entrée de ZAC sera réalisé par le concessionnaire. L'ensemble des travaux après cette sous-station sera à la charge de l'aménageur.

Les travaux prévus dans la ZAC consistent en la réalisation du réseau principal. Aucun branchement ne sera créé. Chaque acquéreur devra effectuer une demande de raccordement auprès du concessionnaire et s'acquitter des coûts de ce dernier.

Une sous-station alimentant la ZAC ainsi que le quartier sera intégré au sous-sol du bâtiment D1.

IV. LES ESPACES VERTS

230 000€ TTC

Au centre de la diagonale, il est prévu un square planté d'une surface de 1 200m² environs dont la fonction sera déterminée en concertation avec les habitants. De manière générale, la diagonale et cet espace auront une vocation de promenade. Ils constituent par ailleurs des espaces libres permettant d'organiser la collecte des eaux de ruissellement et leur retenue.

Une gestion a minima des espaces verts sera prévue. Ainsi seront privilégiés les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien. Les bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées.

L'utilisation de produits phytosanitaires pour le désherbage est interdit pour les massifs, il faudra donc prévoir en anticipation une toile géotextile et/ou paillage naturelle (la toile tissée plastique est fortement déconseillée car ne se dégrade pas dans le temps). 70% des espaces libre devront être aménagés en espaces verts de pleine terre et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² d'espaces verts.

Les espaces verts seront implantés de façon à relier le cœur de quartier Nouvelle Ville vers le centre-ville historique de Metz. Ils ont également pour fonction de d'intégrer le quartier à son environnement urbain et naturel.

V. MAITRISE D'OUVRAGE ET GESTION PREVISIONNELLE ULTERIEURE DES OUVRAGES

Type d'équipement	Maîtrise d'ouvrage	Gestionnaire prévisionnel ultérieur
Voiries	Ville de METZ	Ville de METZ
Electricité	Ville de METZ	URM
Chauffage Urbain	Ville de METZ	UEM
Eau potable	Ville de METZ	Société Mosellane des Eaux
Evacuation eaux usées	Ville de METZ	HAGANIS
Evacuation eaux pluviales	Ville de METZ	Metz Métropole
Eclairage public	Ville de METZ	Ville de METZ
Réseau télécommunications	Ville de METZ	Ville de METZ
Réseau télédistribution	Ville de METZ	Ville de METZ
Espaces verts	Ville de METZ	Ville de METZ

Les équipements sont réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de METZ et leur incorporation dans le patrimoine des gestionnaires prévisionnels ultérieurs s'effectue dans le cadre de remises techniques.

VI. MONTANT PREVISIONNEL DES TRAVAUX

(Page suivante)

Equipement	€ TTC
Voiries	520 000
Electricité	90 000
Chauffage Urbain	370 000
Eau potable	125 000
Assainissement	130 000
Eclairage public	400 000
Réseau télécommunications	70 000
Espaces verts	230 000
TOTAL TTC	1 935 000