

MAIRIE DE METZ

CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE METZ

REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du 25 janvier 2018

DCM N° 18-01-25-9

Objet : ZAC Desvallières : approbation du dossier de réalisation.

Rapporteur: M. le Maire

Le 15 décembre 2016, le conseil municipal de Metz a approuvé le bilan de concertation puis la création de la Zone d'Aménagement Concerté Desvallières, engageant ainsi l'opération d'aménagement et de reconversion de l'ancienne caserne militaire.

A l'issue d'une phase de coordination avec les promoteurs engagés dans le projet, d'études pour le dimensionnement des équipements publics, mais aussi d'une nouvelle intervention de l'EPF Lorraine pour la déconstruction d'une partie des bâtiments du site, la procédure prévoit d'établir le 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.

Les promoteurs engagés dans l'opération sont les suivants :

- Bouygues et Icade pour la partie de logements neufs au nord,
- Batigère pour la rénovation du bâtiment principal, reconverti en logements sociaux,
- Match pour l'ensemble commercial sur l'ancienne place d'armes : supermarché ainsi que des commerces complémentaires dans les écuries réhabilitées,
- Novemia pour un ensemble de maisons écologiques en bande, au sud du périmètre,
- SCCV Desvallières RDL pour un programme mixte commerces-logements à l'angle de la rue Nicolas Jung et de la route de Lorry.

Le bilan de l'opération est équilibré en dépenses et en recettes à hauteur de 6 192 100 €.

Le coût final de l'acquisition du site, tout comme les choix retenus pour la préservation du patrimoine impactent le bilan financier de l'opération. Ainsi, les recettes de cessions prévisionnelles, à hauteur de 5 271 800 € 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 à hauteur de 576 300 €.

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 24 septembre 2015 décidant de soumettre à la concertation préalable le projet de reconversion de la caserne Desvallières,

VU la délibération du conseil municipal du 15 décembre 2016 approuvant le bilan de concertation préalable au projet de reconversion de la caserne Desvallières,

VU la délibération du conseil municipal du 15 décembre 2016 décidant de créer la ZAC Desvallières,

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

CONSIDERANT le projet de dossier de réalisation de la ZAC Desvallières 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 Desvallières,
- **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» : 2.2 Actes relatifs au droit d'occupation ou d'utilisation des sols
--

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 : 39 Absents : 16 Dont excusés : 10

Décision : ADOPTÉE À LA MAJORITÉ



ZAC Desvallières

Dossier de réalisation

RAPPORT DE PRESENTATION



CONTEXTE GENERAL

Le quartier de Metz Devant-les-Ponts est situé au Nord-Ouest de la ville de Metz, en fond de vallée de la Moselle. Il est à l'articulation des quartiers (La Patrotte, Metz Nord) et communes de la rive gauche de la Moselle (Le Ban-Saint-Martin, Plappeville, Lorry-lès-Metz, Woippy) et du centre-ville.

Autrefois quartier de maraîchers et de vigneron, le village de Devant-les-Ponts a été rattaché à Metz en 1908 sous l'administration allemande. La caserne Desvallières est une ancienne caserne de cavalerie, construite pendant l'annexion allemande en 1877. Composée de 18 bâtiments, elle s'étend sur une surface d'environ 6 hectares, entre la rue de la Ronde et la route de Lorry.

Suite à un travail partenarial mené avec le comité de quartier de Devant Lès Ponts en 2013, puis avec un ensemble de promoteurs depuis, un programme urbain d'ensemble a été défini.

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 2016 et suite au bilan de cette concertation, la ZAC créée par délibération du conseil municipal le 15 décembre 2016.

Le dossier nécessaire à l'approbation de la réalisation de la ZAC Desvallières 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.

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 définit les Zones d'Aménagement Concerté : 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.

Par délibération du Conseil Municipal du 27 septembre 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 de Devant-Lès-Ponts et au Pôle Urbanisme (144, avenue de Thionville à Metz), ainsi que sur le site Internet de la Ville. Une adresse email desvallieres@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 15 décembre 2016.

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 15 décembre 2016.

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. Mention de cet affichage a été insérée en caractères apparents dans le Républicain Lorrain le 7 février 2017. 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.

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'ancienne caserne militaire Desvallières, sur un terrain de 6,12 ha, dans le quartier de Devant-Lès-Ponts. Autrefois quartier de maraîchers et de vigneron, le village de Devant-les-Ponts a été rattaché à Metz en 1908 sous l'administration allemande. La caserne Desvallières est une ancienne caserne de cavalerie, construite pendant l'annexion allemande en 1877 sur les fondations du Château de la Ronde.

Après avoir servi temporairement de centre de rétention administrative, la caserne a été définitivement libérée par l'Etat et acquise par l'Etablissement Public Foncier de Lorraine. Aujourd'hui, sa reconversion constitue un atout pour le développement de ce quartier de Metz. Celui-ci, positionné en limite avec les communes du Ban-Saint-Martin, Plappeville, Lorry-Lès-Metz, Woippy et le quartier de Metz Nord Patrotte, constitue l'articulation urbaine entre le centre-ville de Metz et le nord-ouest de l'agglomération messine.

La partie est du quartier de Devant les Ponts se caractérise par une mosaïque d'habitats, avec des espaces verts fermés ou ouverts, ponctués de quelques espaces verts publics. Au nord-ouest, le vallon du ruisseau de Bonne Fontaine est encadré par des coteaux semi-boisés découpés dans la Côte de Moselle.

Trois axes principaux irriguent le quartier de Devant-les-Ponts : la route de Woippy (RD50), la route de Lorry (RD7) (longeant la caserne Desvallières), et la route de Plappeville (RD103h), trois radiales menant au centre-ville et à l'autoroute A31. Elles structurent l'espace public et assurent également les liaisons avec les communes périphériques.

Ces voies assurent à la fois des fonctions de desserte au quotidien pour les riverains et de transit entre le centre et les communes périphériques. Le quartier de Devant-Lès-Ponts s'est structuré le long de ces voies. Aujourd'hui, les relations transversales entre ces axes sont insuffisantes et leur tracé complexe.



Actuellement la caserne constitue un pôle infranchissable au sein de la trame urbaine (mur d'enceinte). Dans l'état actuel, elle constitue un obstacle aux déplacements est-ouest.

II.2. OBJET DE L'OPERATION

La reconquête de ce site présente une réelle opportunité dans le cadre d'une stratégie de restructuration et de développement du quartier de Devant-Lès-Ponts.

La reconversion de la caserne Desvallières répond également aux enjeux fixés par le SCOTAM, le PLH de l'agglomération et le PLU de la ville de Metz. Les objectifs poursuivis sont ainsi les suivants :

- revitalisation de la démographie,
- dynamisation économique du territoire,
- développement d'un urbanisme durable par une intensification urbaine et la préservation et renforcement de l'armature écologique.

Les grandes orientations du projet de reconversion ont fait l'objet d'un travail d'échange et de concertation avec le comité de quartier. Il en résulte deux grands axes de projet :

- respect de l'identité du quartier avec l'ambition de garder une trace du passé au niveau du patrimoine et le maintien du niveau de qualité du cadre paysager,
- émergence d'une centralité de quartier avec mise en œuvre d'une place partagée au niveau de l'ancienne place d'armes de la caserne.

L'enjeu est de restructurer ce quartier autour d'une nouvelle centralité pour créer une mixité urbaine en intervenant sur l'habitat et l'activité commerciale et économique, mais aussi sur le maillage des équipements et espaces publics.

III.3. JUSTIFICATION DE L'OPERATION

Suite à la libération de l'emprise par le ministère de la Défense, la Ville de Metz s'est positionné en tant qu'aménageur du site en vue d'assurer son intégration dans le tissu urbain environnant.

La fonction résidentielle est particulièrement bien développée dans ce quartier qui se caractérise par l'hétérogénéité des formes urbaines mais aussi par un bon niveau d'équipements et de services et une multiplicité d'activités économiques et commerciales.

La route de Lorry, pénétrante de l'agglomération, est bordée de maisons de ville, de commerces et d'immeubles. Plusieurs équipements publics de quartier sont situés à proximité de la caserne : la poste, le collège, le stade de foot, offre complétée par un bon niveau d'équipements dans le quartier contigu de Metz-Nord Patrotte.

Devant-Lès-Ponts propose une offre de commerces et de services diversifiée, répartie sur les axes principaux : route de Lorry, route de Plappeville. Toutefois, cet appareil commercial et de services connaît quelques faiblesses : système en repli, de plus en plus focalisé sur la réponse aux besoins courants, vieillissant malgré le fort taux de rotation des locaux commerciaux, et peu d'effets de polarité dans un contexte concurrentiel fort.

Ainsi, au vu des faiblesses et opportunités identifiées, les grands thèmes directeurs suivants du projet ont été mis en évidence :

- Création d'une véritable centralité pour le quartier ;
- Structuration de l'armature urbaine et création de nouvelles unités résidentielles ;
- Renouvellement de l'offre en logements ;
- Complément de l'offre en équipements commerciaux ;
- Création d'un pôle commercial neuf, dans un contexte concurrentiel fort.

Afin de répondre à l'ensemble de ces enjeux, l'espace libéré dans le cadre de la reconversion de l'emprise militaire propose un emplacement géographique stratégique au centre de gravité du quartier de Devant-Lès-Ponts, le long de son axe majeur que représente l'avenue de Lorry.

En outre, l'intégration des emprises militaires dans le développement du territoire constitue un des enjeux du Plan local de l'Habitat (PLH) de l'agglomération messine.

La procédure de ZAC (zone d'aménagement concerté) a été retenue par la Ville de Metz pour mener cette opération sur la totalité de la parcelle de l'ancienne caserne d'une surface de 6,12 hectares.

L'emprise du projet d'aménagement comprenant le périmètre de la ZAC repose sur trois zones distinctes du PLU UCA7, UCC30 et UIG1.

- La zone UC concerne les quartiers, îlots ou opérations d'habitat collectif. Elle est subdivisée en différents secteurs, dont deux concernent le périmètre de la ZAC :
 - le secteur UCA : dans ce secteur, la hauteur des constructions est en général de 2 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.
 - le secteur UCC : dans ce secteur, la hauteur des constructions est en général de 4 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.
- La zone UI concerne les quartiers, îlots ou opérations d'habitat individuel et la subdivision UIG, par laquelle le projet est concerné, regroupe les opérations d'habitat groupé, produisant généralement un parcellaire étroit.

Par ailleurs, le PADD (projet d'aménagement et de développement durable) intégré au PLU, recense le site de l'ancienne caserne Desvallières comme un secteur potentiel de transformation de friche en vue de redéployer l'offre en surface pour l'accueil de nouvelles activités ou de logements.

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 de nouvelles plantations et espaces verts,
- l'aménagement ou confortement de zones de protection des espaces végétaux remarquables existants.

La réalisation de ces aménagements sera phasée sur l'ensemble du périmètre de la ZAC en coordination avec les promoteurs privés au regard de la planification de leur travaux. 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
- la chaussée provisoire

- **2^{ème} temps – voirie définitive, comprenant :**

- 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

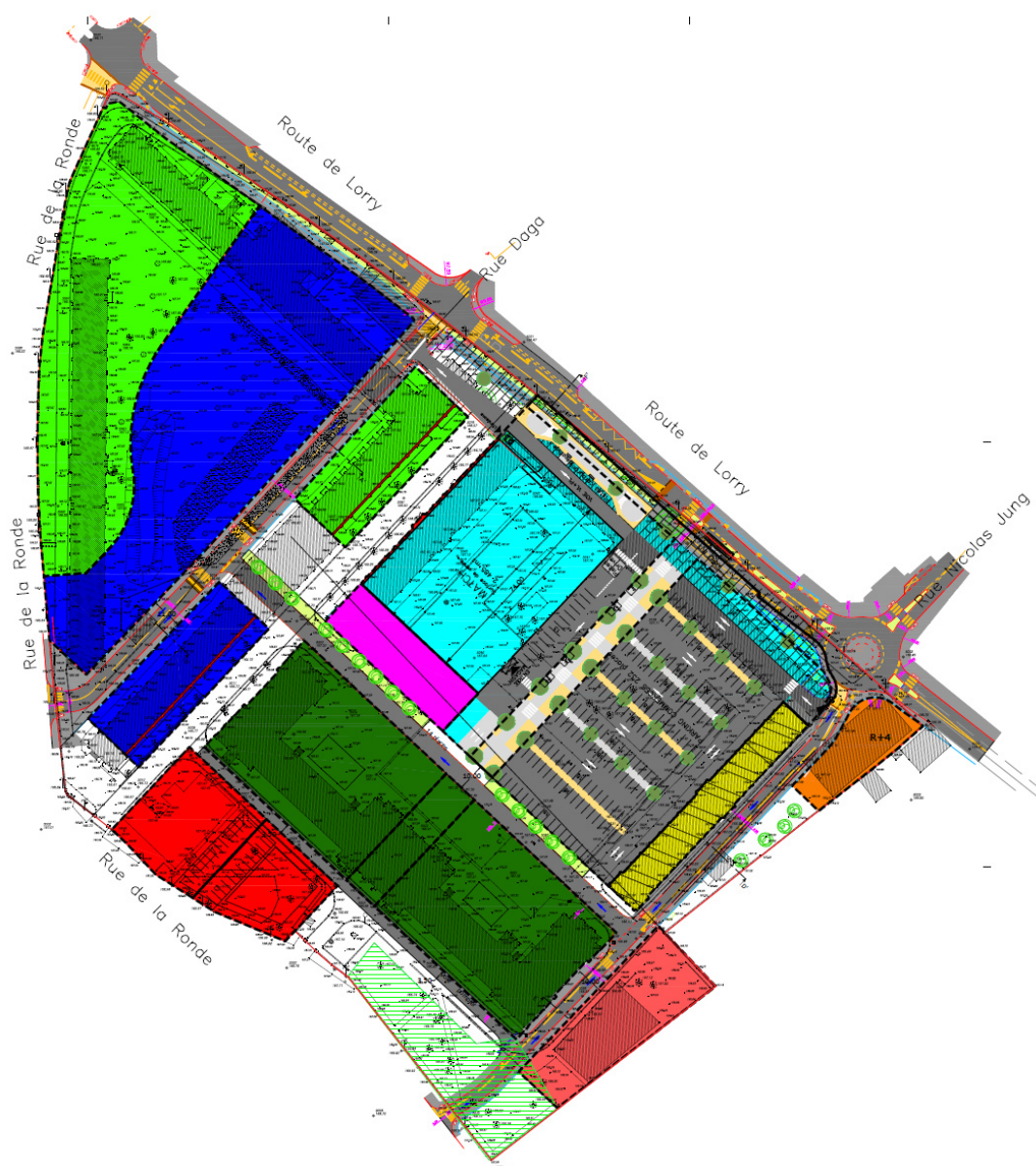
La ZAC Desvallières s'étend sur plus de 6 hectares décomposés comme suit :

- 16 000 m² environ d'équipements publics d'infrastructures et espaces verts (voirie, liaison mode doux, espaces plantés et square),
- 45 000 m² environs de surface à aménager.

Le programme des constructions prévoit donc la création ou réhabilitation d'un maximum de **35 000 m²** de surface de plancher répartis prévisionnellement de la manière suivante :

- **Environ 30 000 m² SP maximum de logements** répartis entre logements sociaux, locatifs libres et accession à la propriété.
- **Environ 5 000 m² SP maximum de bureaux, activités et commerces.**

Au total, environ 330 logements de taille et de statuts différents seront construits sur le site dont à minima 25% de l'offre globale en logements locatifs sociaux.



5. MODALITÉS PRÉVISIONNELLES DE FINANCEMENT

Reconversion Caserne Desvallières - Modalités prévisionnelles de financement

RECAPITULATIF (en Euros)

Rubriques	Bilan global		Bilan global	HT					
	€ HT	TVA		Réalisé	2018	2019	2020	2021	2022 et +
DEPENSES									
ACQUISITIONS FONCIÈRES	3 690 000		4 142 000	655 271	702 000	676 729	552 000	552 000	552 000
ÉTUDES GÉNÉRALES	30 000		36 000	22 710	7 290	0	0	0	0
TRAVAUX D'INFRASTRUCTURES	2 420 000		2 904 000	0	440 000	1 320 000	220 000	440 000	0
HONORAIRES TECHNIQUES	22 100		26 520	0	7 000	11 100	0	4 000	0
FRAIS DIVERS	30 000		36 000	0	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000
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	6 192 100		7 144 520	677 981	1 162 290	2 013 829	778 000	1 002 000	558 000
RECETTES									
CESSIONS CHARGES FONCIÈRES	5 271 800		6 230 160			1 740 800	2 584 000	867 000	80 000
AUTRES RECETTES	344 000		344 000			172 000	172 000		
REMBOURSEMENT TRAVAUX PRIMAIRES									
PARTICIPATION D'ÉQUILIBRE	576 300		576 300						576 300
TVA RÉSIDUELLE									
TOTAL RECETTES	6 192 100	0	8 167 760	0	0	1 912 800	2 756 000	867 000	656 300
SOLDE DE LA PERIODE	0			-677 981	-1 162 290	-101 029	1 978 000	-135 000	98 300
SOLDE CUMULÉ				-677 981	-1 840 271	-1 941 300	36 700	-98 300	0



ZAC Desvallières

Dossier de réalisation

PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS



I. PREAMBULE

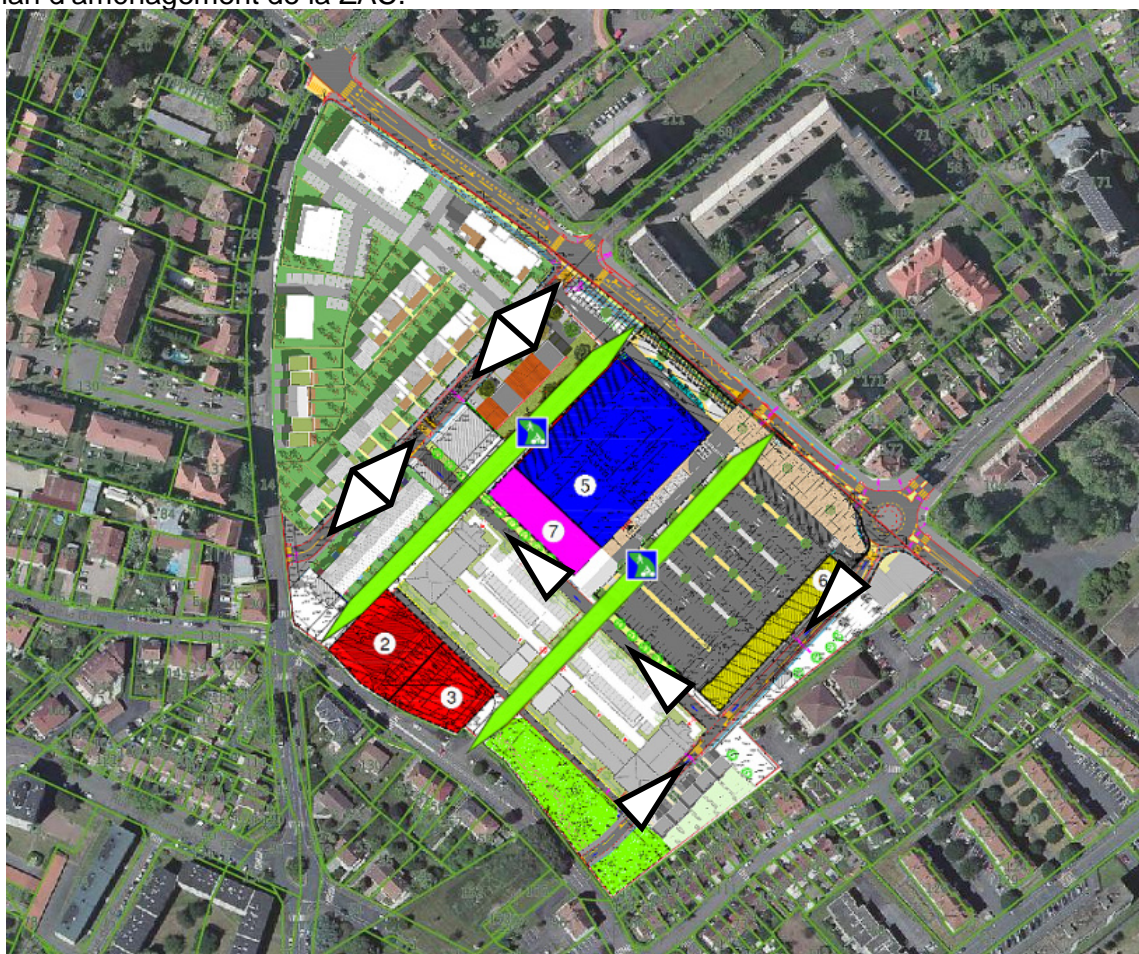
I.1. CONTEXTE GENERAL

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 Desvallières 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 Desvallières comportent essentiellement la viabilisation en voirie et réseaux divers de la zone ainsi que la valorisation et protection du patrimoine végétal du site. Les espaces publics de Desvallières sont constitués de voies et espaces végétalisés, dont la nature, le dimensionnement, les limites et le caractère confèrent à la zone un paysage urbain de qualité pour les futurs habitants et riverains du site. La ZAC Desvallières représente 6 ha de friche militaire au centre de gravité du quartier de Devant-Lès-Ponts. Il s'agit d'une véritable opportunité pour offrir une nouvelle centralité à ce quartier avec un programme qui mixe une offre commerciale complémentaire à celle existante et un ensemble de logements attractifs et variés. L'ensemble comprendra au moins 25% de logements sociaux.

I.2. LA QUALITE DES AMENAGEMENTS

Suite au travail de concertation à la fois avec le comité de quartier et les promoteurs engagés dans le projet, voici les éléments définis dans le cadre de la réalisation du projet et du plan d'aménagement de la ZAC.



- 1) Au niveau des voies circulées, seule la nouvelle rue située dans le prolongement de la rue Daga sera traitée à double sens. Il s'agira d'une zone 30 avec plateau ralentisseur au centre.

Les autres voies circulées internes à la ZAC seront en sens unique dans le sens pénétrant à partir de la rue de la Ronde et de la route de Lorry, et sud vers le nord pour la desserte centrale de l'opération. La voie sud sera traitée également en zone 30, tandis que la desserte centrale sera aménagée en zone de rencontre (limitation de la vitesse à 20km/h), avec un traitement de cours urbaine.

- 2) Les interactions avec l'axe structurant que représente la route de Lorry seront traitées par l'intermédiaire d'un carrefour giratoire au niveau du croisement avec la rue Nicolas Jung et d'un carrefour muni de feux tricolores au niveau du croisement avec la rue Daga.
- 3) Par ailleurs deux liaisons transversales, réservées aux modes doux, en vert sur le plan ci-dessus, permettront de faciliter le transit est-ouest des piétons et des vélos.
 - a. L'une avec préservation du patrimoine architectural et paysager de l'allée des platanes, l'ensemble des façades longeant cet espace étant préservé et intégré aux programmes de constructions, tandis que la rangée de platanes située au sud (droite sur la photo ci-dessous) sera préservée et intégrée au domaine public. Une placette située au milieu de cette liaison sera aménagée en concertation avec les habitants.



- b. L'autre reliant la rue de la Ronde et l'ouest du quartier de Devant-Lès-Ponts à l'arrêt de bus Nicolas Jung au niveau de la route de Lorry. Celui-ci est desservi par une ligne de transport en commun structurante de l'agglomération, notamment pour rejoindre le centre-ville de Metz.

- 4) L'espace boisé classé, situé au sud-ouest du périmètre, sera traité sous forme de square urbain qui devra concilier valorisation et protection de ses sujets végétaux remarquables.



Les espaces publics

Une attention particulière sera apportée au traitement des espaces publics pour concilier une approche qualitative et durable mais aussi sobre et efficace en termes économiques (réemploi des matériaux et structures de chaussées existantes, limitation des surfaces minéralisées,...)

Une programmation du bâti pertinente

Le dialogue avec le comité de quartier ainsi que les promoteurs a permis de dégager un équilibre dans le programme bâti de la ZAC entre le patrimoine préservé, les nouvelles constructions offrant différentes typologies dans le respect du tissu urbain existant.

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 l'issue de la restitution du site par l'EPFL, avec un phasage à préciser en coordination avec les promoteurs privés au regard de la planification de leur travaux. Les branchements des opérations de constructions sur les voiries et réseaux publics sont à la charge des constructeurs.

II.2. LES VOIES NOUVELLES

810 000 € TTC

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

L'ensemble des surfaces réservées à la voirie (chaussée, trottoirs, cheminements, etc...) représente une surface approximative de 8 000 m².

Les eaux de pluies collectées sur le domaine public transiteront à travers un bassin de rétention afin d'assurer un rejet régulé conforme au règlement d'assainissement Haganis/Metz Métropole, à savoir 10 l/s/ha. Ce rejet s'effectuera au niveau du réseau d'eaux pluviales existant rue de la Ronde.

Aménagement de voirie projeté :



III. LES RESEAUX

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

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 (HAGANIS),
- Assainissement – Eaux pluviales (Metz Métropole).

Il est prévu de réaliser la viabilisation des îlots constructibles à partir des réseaux publics existants et ceux développés dans les nouvelles voiries internes à la ZAC, 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.

III.1. RESEAUX HUMIDES

III.1.1 Réseau d'eau potable

250 000 € TTC

Le réseau d'alimentation en eau potable est réalisé conformément aux prescriptions de la Société Mosellane des Eaux et du Service Départemental d'Incendie et de Secours.

Il se raccorde sur les canalisations d'alimentation en eau potable existantes dans la rue de la Ronde et la route de Lorry. Il sera maillé de façon à assurer la défense incendie de 60m³/h pendant 2 heures.

Les travaux prévus consistent en la réalisation du réseau principal.

Le réseau sera réalisé conformément aux prescriptions du fascicule 71

III.1.2 Réseau d'assainissement

600 000 € 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 sur le réseau existant dans la rue de la Ronde.

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 quantitative des eaux pluviales de leur parcelle.

Sur le domaine public et afin d'éviter un rejet dans le réseau communal, les eaux pluviales seront dirigées vers un bassin de rétention afin d'assurer un rejet régulé conforme au règlement d'assainissement Haganis/Metz Métropole, à savoir 10 l/s/ha. Ce rejet s'effectuera au niveau du réseau d'eaux pluviales existant rue de la Ronde.

- **Eaux usées**

Chaque acquéreur aura à charge de se raccorder sur le réseau mis en œuvre au niveau des voiries internes de la ZAC, celui-ci se rejettera dans le réseau eaux usées existant rue de la Ronde.

III.2. RESEAUX SECS

III.2.1 Alimentation électrique basse tension

60 000 € TTC

L'alimentation électrique du projet sera réalisée depuis deux transformateurs à créer et répartir sur les espaces publics de la ZAC.

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.

III.2.2 Réseau de génie civil télécommunication et fibre 120 000 € TTC

La desserte est assurée depuis les réseaux existants dans les rues adjacentes. 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. Les réseaux génie civil, gaines et chambres de tirage seront réalisés conformément aux normes.

III.2.3 Eclairage urbain 290 000 € 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.

III.2.4 Chauffage urbain 270 000€ TTC

Un réseau de chauffage urbain sera créé sur la ZAC afin d'alimenter l'ensemble des constructions dont les besoins sont estimés à 2 000 kW environ. Ce réseau alimentera la ZAC par deux sous-stations basse pression, dans des locaux mis à disposition par l'aménageur.

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.

IV. LES ESPACES VERTS 240 000€ TTC

Le projet intègre deux espaces végétaux existants et remarquables : l'allée des platanes et l'espace boisé classé contigu à la rue de la Ronde :

- Le premier sera aménagé en vue de permettre la création d'une liaison réservée aux modes de déplacements doux. Une rangée de platanes sera conservée. Une placette située au milieu de cette liaison sera aménagée en concertation avec les habitants.
- Le second sera sanctuarisé sous forme de square urbain par l'intermédiaire de protection des arbres existants et un aménagement minimal au niveau du sol.

De nouvelles plantations seront mises en œuvre le long des nouvelles voiries, dans des fosses de plantations de 8 m³ minimum. Ces arbres et les plantations basses qui compléteront la palette végétale du site seront choisis pour leur adaptation au climat local mais également en vue de limiter la gestion ultérieure des espaces verts. 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.

Les espaces herbacés, en particulier au niveau de l'espace boisé classé, seront ensuite entretenus de manière extensive (fauche plutôt que tonte), afin d'y maintenir un niveau élevé de richesse floristique. Il s'agira également de préserver les ambiances forestières existantes sous les bouquets d'arbres et de conserver également des milieux prairiaux.

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).

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

Type d'équipement	Maîtrise d'ouvrage	Financement	Gestionnaire prévisionnel ultérieur
Voiries	Ville de METZ - Aménageur	Ville de METZ - Aménageur	Ville de METZ
Electricité	Ville de METZ - Aménageur	Ville de METZ - Aménageur	URM
Chauffage Urbain	Ville de METZ - Aménageur	Ville de METZ - Aménageur	UEM
Eau potable	Ville de METZ - Aménageur	Ville de METZ - Aménageur	Société Mosellane des Eaux
Collecte des eaux usées	Ville de METZ - Aménageur	Ville de METZ - Aménageur	HAGANIS
Collecte des eaux pluviales	Ville de METZ - Aménageur	Ville de METZ - Aménageur	Metz Métropole
Eclairage public	Ville de METZ - Aménageur	Ville de METZ - Aménageur	Ville de METZ
Réseau télécommunications	Ville de METZ - Aménageur	Ville de METZ - Aménageur	Ville de METZ
Réseau télédistribution	Ville de METZ - Aménageur	Ville de METZ - Aménageur	Ville de METZ
Espaces verts	Ville de METZ - Aménageur	Ville de METZ - Aménageur	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 (HORS ALEAS ET REVISIONS)

Equipement	€ TTC
Voiries	810 000
Electricité	60 000
Chauffage Urbain	270 000
Eau potable	250 000
Assainissement	600 000
Eclairage public	290 000
Réseau télécommunications	120 000
Espaces verts	240 000
TOTAL TTC	2 640 000



ZAC Desvallières

Dossier de réalisation

PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS



La ZAC Desvallières s'étend sur plus de 6 hectares décomposés comme suit :

- 16 000 m² environ d'équipements publics d'infrastructures et espaces verts (voirie, liaison mode doux, espaces plantés et square),
- 45 000 m² environs de surface à aménager.

Le programme des constructions prévoit donc la création ou réhabilitation d'un maximum de **35 000 m²** de surface de plancher répartis prévisionnellement de la manière suivante :

- **Environ 30 000 m² SP maximum de logements** répartis entre logements sociaux, locatifs libres et accession à la propriété.
- **Environ 5 000 m² SP maximum de bureaux, activités et commerces.**

Au total, environ 330 logements de taille et de statuts différents seront construits sur le site dont à minima 25% de l'offre globale en logements locatifs sociaux.

