

<p>Nombre de membres au Conseil de Communauté : 121 titulaires – 70 suppléants</p>	<p>Conseillers en fonction : 121 titulaires – 58 suppléants</p>	<p>Conseillers présents : 76 Dont suppléants : 5 Absents excusés : 19 Absents : 31</p>
--	---	--

Date de convocation : 21 janvier 2014.

Vote(s) pour : 76
Vote(s) contre : 0
Abstention(s) : 0

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE



Séance du lundi 27 janvier 2014,

Sous la présidence de Monsieur Jean-Luc BOHL, Président de la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole, Maire de Montigny-lès-Metz.

Point n° 5B : Aménagement du site de Moulins-Tournebride et de la résidence du Général : approbation du dossier de création de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Rapporteur : Monsieur François HENRION

Le Conseil,
Le Bureau entendu,

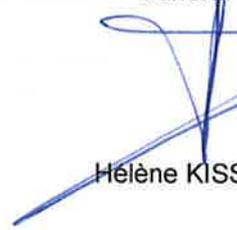
VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L. 311-1 et suivants et R. 311-1 et suivants,
VU le Code Général des Impôts,
VU le document d'urbanisme de la Commune de Moulins-lès-Metz,
VU la délibération du Conseil de Communauté en date du 27 juin 2005 relative à la définition de l'intérêt communautaire en matière d'aménagement de l'espace,
VU le Contrat de Redynamisation du Site de Défense de Metz et son agglomération signé le 8 juillet 2010,
VU la délibération du Conseil de Communauté en date du 6 février 2012 relative aux Restructurations militaires – Base Aérienne 128 de Frescaty : démarches d'acquisition, d'études et d'accompagnement pour son réemploi et sa reconversion,
VU la délibération du Conseil de Communauté en date du 24 juin 2013 relative au principe de création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le site de Moulins-Tournebride et de la résidence du Général et les objectifs et modalités de concertation,
VU le bilan de la concertation,
VU le dossier de création de la ZAC du Domaine de Frescaty établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-2 du Code de l'Urbanisme, et ci-annexé à la présente délibération à l'exception de l'étude d'impact qui est consultable au Pôle Projets Urbains et Zones d'Aménagement – Bâtiment A – Harmony Park – 11 boulevard Solidarité – Metz,

APPROUVE le dossier de création de la ZAC du Domaine de Frescaty faisant apparaître notamment :

- le rapport de présentation,
- le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone à hauteur de 33 000 m² de surface de plancher,
- un plan de situation de la zone,
- le plan de délimitation des périmètres de la zone représentant 26,2 hectares, conformément au plan joint en annexe,
- l'étude d'impact du projet,
- l'exclusion de la Taxe d'Aménagement à l'intérieur du périmètre de la ZAC.

PREND ACTE de la création de la ZAC du Domaine de Frescaty.

Pour extrait conforme
Metz, le 28 janvier 2014
Pour le Président
Le Directeur Général des Services

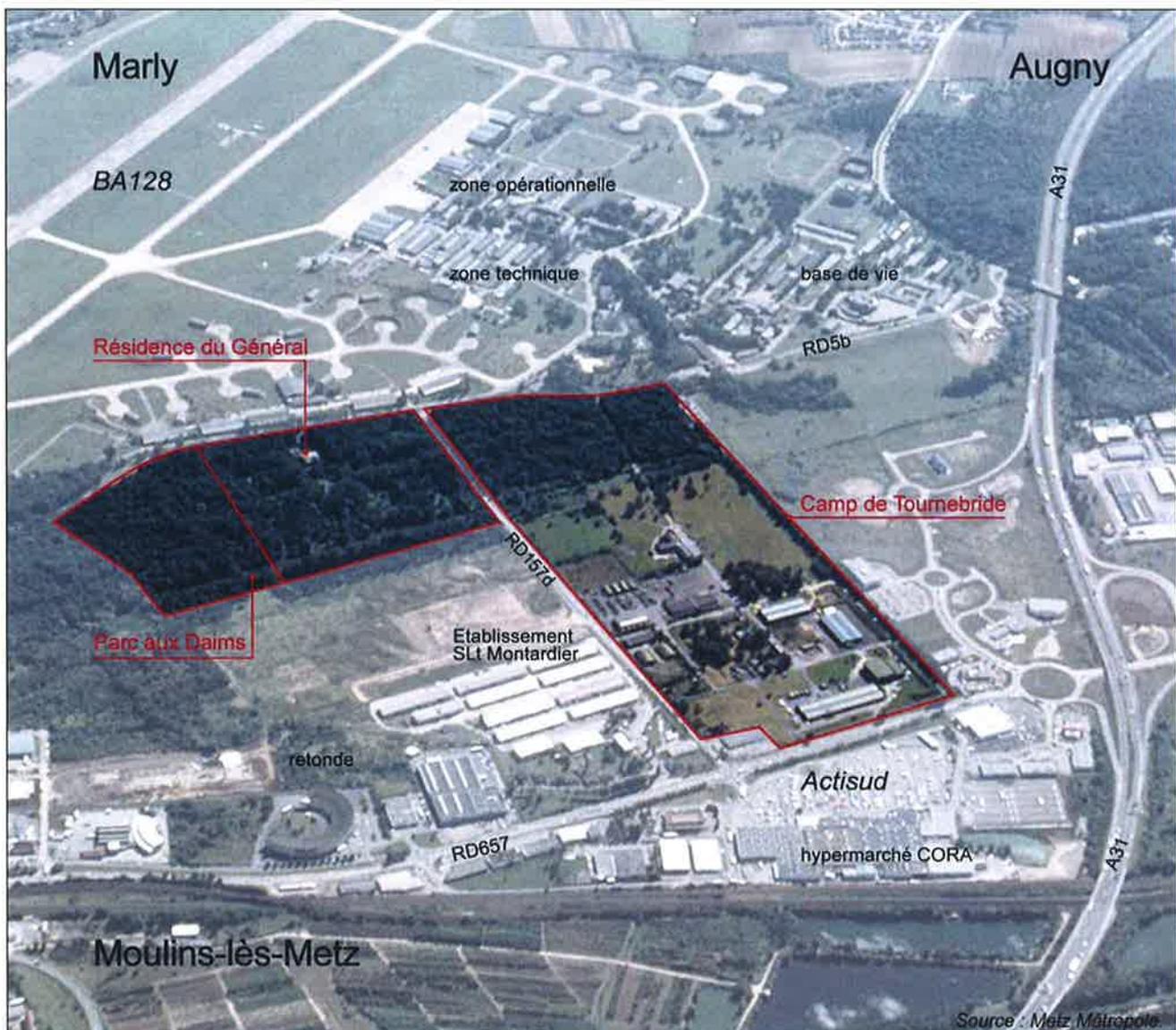

Hélène KISSE



Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

Site de Moulins-Tournebride et de la Résidence du Général *Le Domaine de Frescaty*

Dossier de création



Sommaire général

I. PLAN DE LOCALISATION

II. RAPPORT DE PRESENTATION

III. PLAN DE DELIMITATION DE LA ZONE

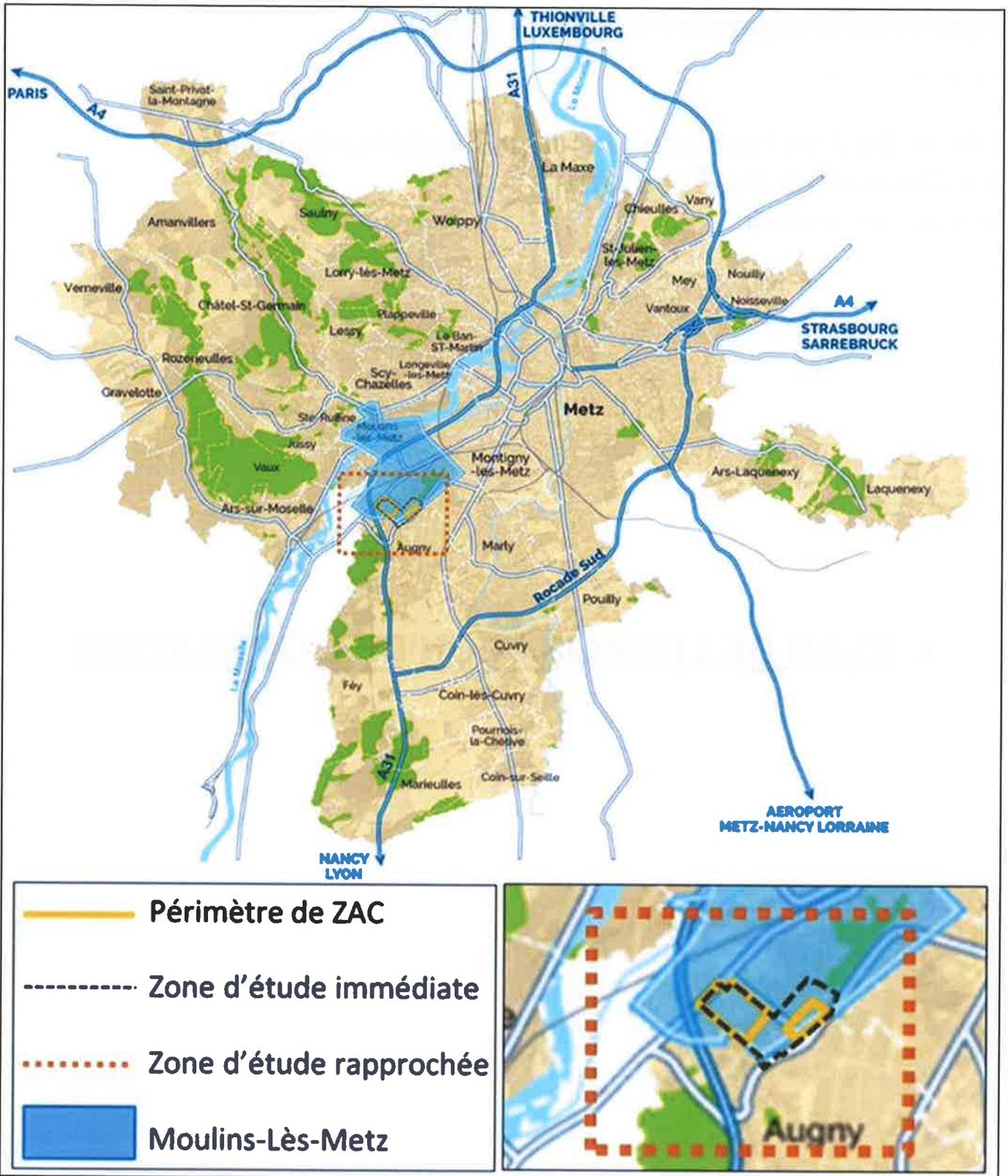
IV. ETUDE D'IMPACT

V. REGIME DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

Site de Moulins-Tournebride et de la Résidence du Général
Le Domaine de Frescaty
Dossier de création

I. PLAN DE LOCALISATION DE L'OPERATION



Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

Site de Moulins-Tournebride et de la Résidence du Général
Le Domaine de Frescaty
Dossier de création

II. RAPPORT DE PRESENTATION

Sommaire

Préambule.....	7
1. Objet et justification de l'opération	7
1.1. Objet de l'opération	7
1.2. Justification de l'opération	10
2. Analyse de l'état initial du site et de son environnement.....	11
2.1. Construction du territoire actuel	11
2.2. Milieu physique.....	14
2.3. Milieu naturel.....	15
2.4. Gestion des risques	17
2.5. Milieu humain.....	18
2.6. Paysages	24
3. Programme global prévisionnel des constructions.....	28
3.1. Vocation des espaces et constructibilité induite.....	28
3.2. Opportunité d'une cession par lots ou macro-lots des fonciers.....	28
4. Raisons pour lesquelles le projet a été retenu	30
4.1. Un aménagement pensé avec son environnement.....	30
4.2. Parti d'aménagement retenu.....	31
4.3. Justification au regard des documents d'urbanisme et contraintes réglementaires.....	37

PREAMBULE

L'Article R 311-2 du Code de l'Urbanisme dispose « Le dossier de création comprend :

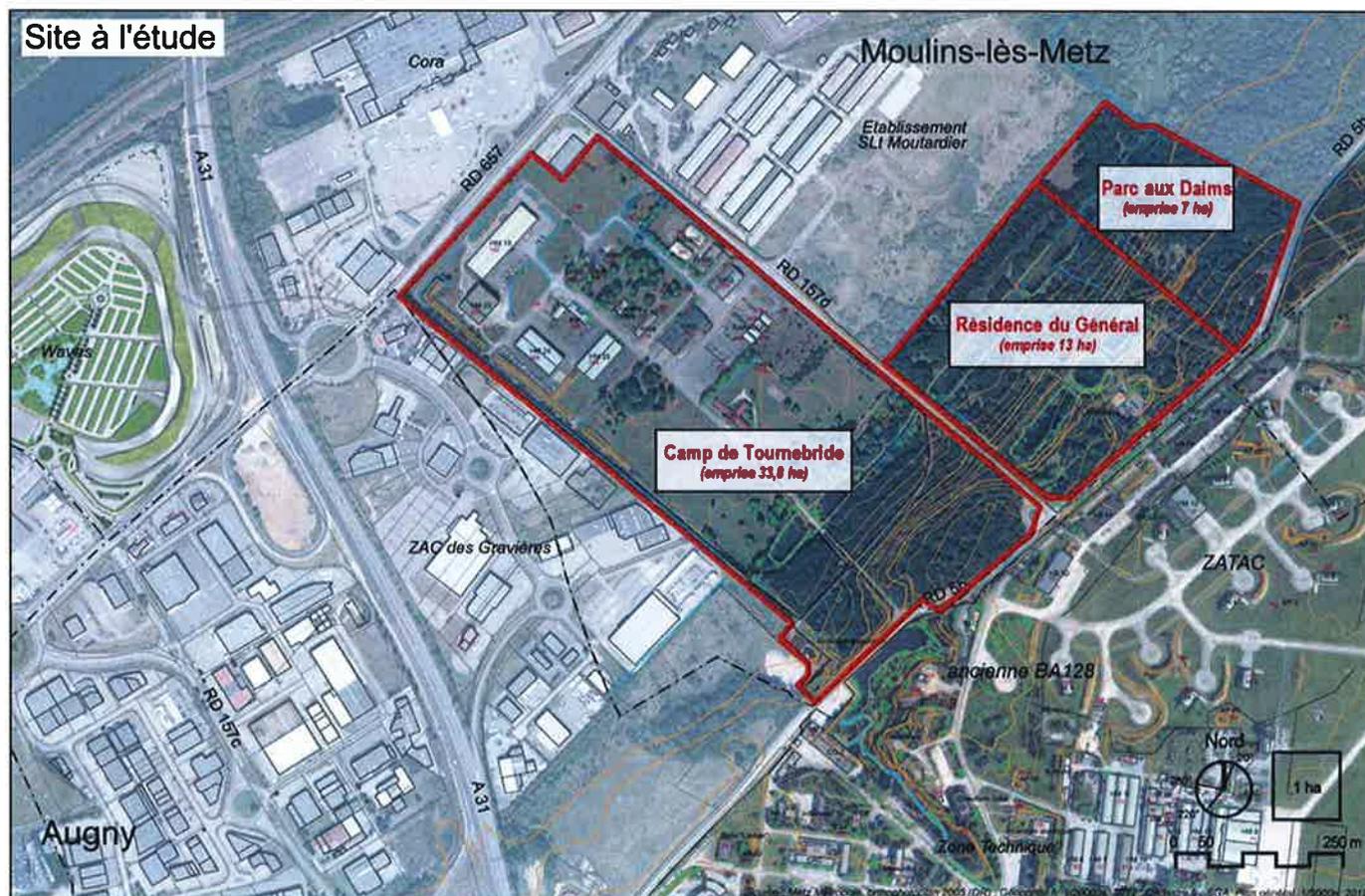
- Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions 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 ;
- Un plan de situation ;
- Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;
- L'étude d'impact définie à l'article R. 122-5 du code de l'environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R. 122-2 et R. 122-3 du même code.

Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone. »

1. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

1.1. Objet de l'opération

Le site du projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Moulins-Tournebride est localisé sur la **commune de Moulins-Lès-Metz**, en limite Sud de la commune, dans le territoire de la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole. Le site fait partie des terrains de l'ancienne Base Aérienne 128 de Metz-Frescaty (BA128). En lien direct avec la zone commerciale Actisud, il se situe au Sud-Ouest de l'agglomération de Metz.



1.1.1. Objectif de la Communauté d'agglomération

Conformément à la délibération du Conseil de Communauté de Metz Métropole du 6 février 2012, le secteur de Tournebride, d'une superficie de 34 hectares, étendu en juin 2013 aux secteurs limitrophes de la Résidence du Général (13 ha) et du Parc aux Daims (7 ha), doit accueillir le premier projet de reconversion de l'ex-BA128. Ces secteurs font l'objet de différents enjeux économiques dont l'ordonnance assurera la réussite de l'aménagement global de ce territoire.

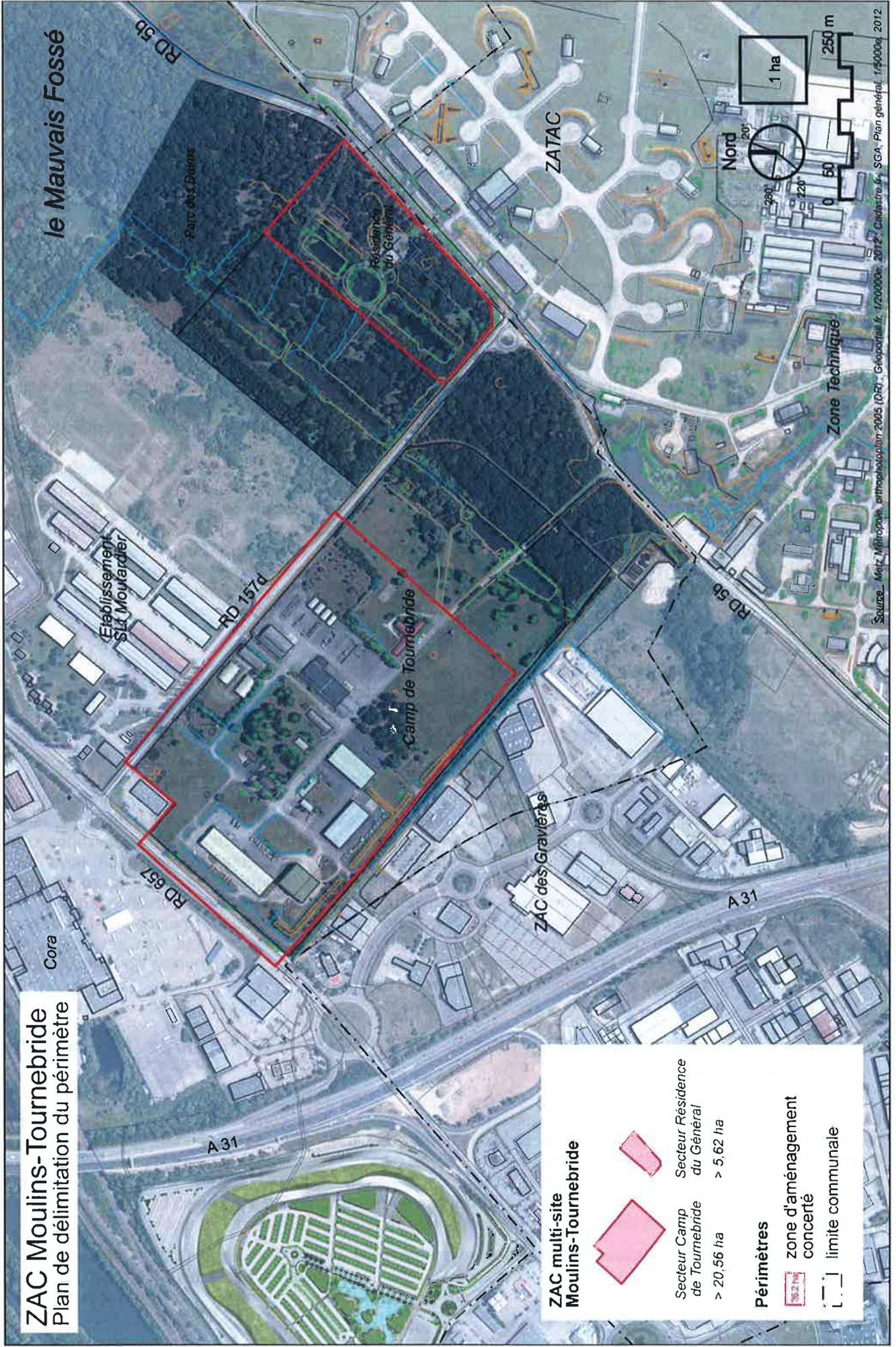
1.1.2. Périmètre opérationnel retenu suite aux études préalables

Les périmètres de la ZAC englobent deux secteurs représentant une surface totale de 26,2 ha, sur la seule commune de Moulins-Lès-Metz, à proximité du secteur commercial Actisud, situé dans le Sud-Ouest de l'agglomération messine. Ces périmètres définissent deux espaces non contigus séparés par la RD157D :

- ◆ Le secteur « Résidence du Général » à l'Est (5,6 ha) limité par :
 - Au Sud-Est, **la RD5b**. La limite exclut l'emprise de la RD.
 - Au Sud-Ouest, **la RD157d**. La limite exclut l'emprise de la RD.
 - Au Nord-Ouest, **les bassins de la Résidence du Général**. La limite inclut une partie des bassins.
 - Au Nord-Est, **le Parc aux Daims**. La limite exclut l'emprise du Parc aux Daims.

- ◆ Le secteur « Camp de Tournebride » à l'Ouest (20,6 ha) limité par :
 - Au Sud-Est, **la prairie du Camp**. La limite traverse la prairie du camp. Elle correspond à la limite Nord théorique de la future voie de liaison entre la rue des Gravières et la RD157d, sans l'inclure dans le périmètre de ZAC.
 - Au Sud-Ouest, **la zone Actisud**. La limite correspond à la clôture actuelle du camp militaire. Le fossé longeant la clôture à l'extérieur n'est pas dans le périmètre afin de ne pas impacter les écoulements hydrauliques et la ripisylve.
 - Au Nord-Ouest, **le Nord de la RD657**. La limite inclut l'emprise de la RD (gérée par le CG57) pour permettre un ajustement de l'accès à la future ZAC.
 - Au Nord-Est, **l'Est de la RD157d**. La limite inclut l'emprise de la RD (gérée par le CG57) pour permettre un ajustement de l'accès à la future ZAC.

ZAC Moullins-Tournebride
Plan de délimitation du périmètre



Source : Metz Métropole, orthophotoplan 2005 (P2), Geoportail.fr, 1/200000, 2012; Cadastre.fr, SGA - Plan général, 1/50000, 2012

1.2. Justification de l'opération

1.2.1. Pourvoir à la reconversion économique des fonciers militaires

Le Plan National de la Défense adopté en 2008 vise à restructurer l'organisation des armées sur le territoire français et prévoit en conséquent la fermeture de plusieurs sites militaires dont la Base Aérienne 128 de Metz-Frescaty (BA 128). Comptant à son apogée près de 3 000 personnels militaires et civils, le site est le plus emblématique du plan, qui comprend la fermeture ou le transfert de six unités de l'armée. La libération de l'emprise de la BA128 par l'Armée de l'Air est totalement achevée depuis décembre 2012 avec le départ des unités et le déménagement des différents bâtiments (bureaux, hangars...). La cession de l'emprise de la base aérienne et de ses annexes (Camp de Tournebride, Résidence du Général et Parc aux Daims) s'inscrit dans le cadre du Contrat de Redynamisation des Sites de Défense de Metz (CRSD) dont l'objectif est de recréer, ou maintenir d'ici 2015, 5 000 emplois dans l'agglomération. La Communauté d'Agglomération de Metz-Métropole est amenée à en devenir propriétaire, par l'intermédiaire de l'Établissement Public Foncier de Lorraine (EPFL), qui en assurera la gestion et le portage pour son compte. Situé sur trois communes de la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole (Moulins-Lès-Metz, Marly et Augny) aux portes de l'espace aggloméré, le site de la BA 128 totalise environ 380 hectares, ce qui en fait un espace stratégique pour l'avenir. La compensation des emplois perdus par la fin des activités militaires par la création de nouvelles activités fait partie des objectifs prioritaires de l'Agglomération dans une valorisation qualitative des potentialités économiques du site de la BA128. Cette reconversion économique des sites doit être facilitée par la réutilisation et la valorisation des bâtiments et des espaces existants sur le site principal de la base, comme sur ses annexes. Ainsi, la Résidence du Général constitue un élément de mémoire intéressant pour l'histoire de ce secteur de l'agglomération, et le camp de Tournebride possède notamment une structure viaire et paysagère de qualité à partir de laquelle un projet peut se développer.

1.2.2. Améliorer la desserte intérieure d'Actisud

Le Camp de Tournebride s'inscrit dans le territoire couvert par la zone commerciale d'Actisud. Seconde de France en terme de surface de vente (170 000 m²), elle concentre en 2011 près de 391 enseignes et 5 315 salariés (données Insee Sirène 2011). Née à l'extérieur de la ville, à la croisée de l'A31 et de la RN57, elle couvre aujourd'hui près de 200 ha répartis entre les Communes de Jouy-aux-Arches, de Moulins-Lès-Metz et d'Augny et rejoint la zone urbanisée. La zone commerciale se développe ainsi depuis quatre décennies par lotissements successifs sur des terrains remblayés et en partie inondables, enclavés entre infrastructures routières, ferroviaires et navigables. En l'absence de plan général de développement et à l'instar de nombreuses zones d'activités commerciales au niveau national, Actisud connaît des problèmes récurrents de circulation sous forme de saturations et de remontées de files au niveau de l'ensemble des carrefours localisés sur la zone, ainsi qu'au niveau des débouchés des accès autoroutiers. Ce territoire va accueillir dans les prochaines années plusieurs projets structurants tels le centre commercial Grand Sud porté par la Compagnie de Phalsbourg et l'aménagement de la partie Sud de la zone des Gravières. La fin de l'occupation militaire du secteur du Camp de Tournebride permet d'envisager, en son sein et dans sa périphérie proche, un nouveau maillage viaire du territoire assurant à l'échelle d'Actisud une amélioration notable de sa desserte intérieure.

1.2.3. Permettre le développement de projets commerciaux et de services innovants

La zone d'Actisud présente un certain vieillissement de son appareil commercial, dominé par le format des moyennes surfaces. La juxtaposition et le cloisonnement des différents secteurs rendent difficiles une évolution qualitative de l'offre commerciale à l'échelle de la zone. Par ailleurs, la saturation des voiries aux heures de pointes déprécie l'accès vers les commerces pour les clients, qui préfèrent se rabattre sur des zones commerciales moins étendues mais mieux accessibles. Dans ce contexte, les dernières grandes emprises foncières du territoire sont convoitées par des opérateurs commerciaux proposant des projets de nouvelle génération :

- La Compagnie de Phalsbourg porte le **centre commercial Grand Sud** de 32 000 m² de surface de vente pour une quarantaine d'enseignes spécialisées dans les domaines de l'équipement de la maison, de l'équipement de la personne et des loisirs (jeux, jouets, culture). Son implantation s'inscrit sur une emprise

de 17 ha, actuellement occupée par une friche succédant à une gravière au droit de l'A31 sur la commune de Moulins-Lès-Metz. Reprenant les éléments architecturaux qui ont fait le succès de l'Atoll à Angers, le centre commercial messin est dessiné comme une identité unique à la forme d'anneau avec une partie centrale occupée par le stationnement et les espaces verts (1,9 ha).

- Le groupe Oxylane a identifié sur le territoire d'Actisud un potentiel important pour la réalisation de son concept de « **village sportif** ». Plus qu'une relocalisation de l'actuel magasin Décathlon d'Augny, ce projet permettrait au territoire de Metz Métropole d'élargir son offre commerciale par un projet original en phase de développement dans toute la France. Entre le parc de loisirs à thème et le parc paysager urbain, ce projet économique s'adapterait localement pour être le plus en phase avec les habitudes et pratiques sportives des habitants, tout en permettant une valorisation de certains des espaces verts et boisés d'un secteur comme celui du Camp de Tournebride (circuits pédestres et cyclables, acrobranche, etc.).

1.2.4. Assurer un portage public de l'aménagement

La Communauté d'Agglomération de Metz Métropole qui a en charge l'aménagement des emprises de la BA128, souhaite prendre l'initiative de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le premier territoire à l'étude, comprenant le Camp de Tournebride, la Résidence du Général et le Parc aux Daims. Le périmètre de cette ZAC est déterminé en fonction de la capacité d'aménagement des fonciers et de la stratégie d'intervention retenue par Metz Métropole pour préparer l'aménagement de la BA128 et la restructuration viaire d'Actisud, mais aussi pour permettre la préservation des espaces naturels de qualité que renferment le site d'étude.

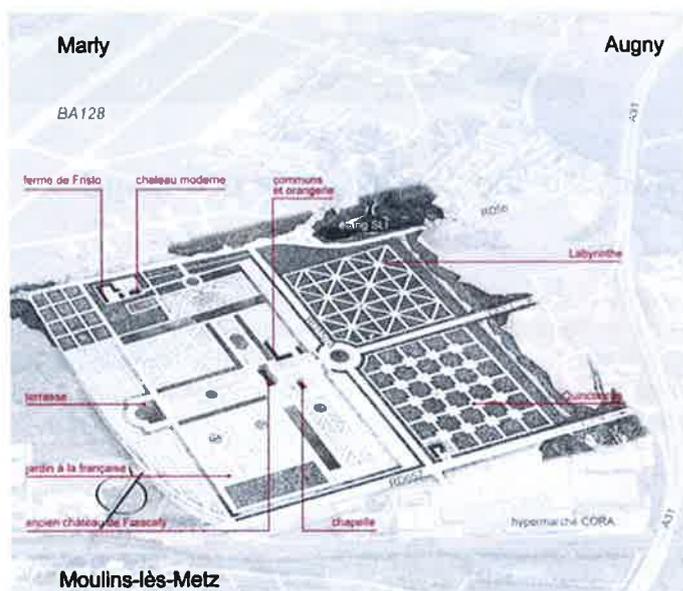
2. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

L'aménagement d'un territoire nécessite une connaissance précise de son environnement et ses différentes déclinaisons : paysage, urbanité, écologie, économie, accessibilité, etc. L'analyse de ces thématiques et leur problématisation en fonction des objectifs de développement portés par la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole permettent de retenir pour chacune d'entre-elles les opportunités et les contraintes qui constitueront le socle des esquisses d'aménagement. C'est dans ces conditions qu'un futur peut être projeté pour les secteurs du Camp de Tournebride, de la Résidence du Général et du Parc aux Daims.

2.1. Construction du territoire actuel

2.1.1. La Résidence du Général (13 ha) et le Parc aux Daims (7 ha)

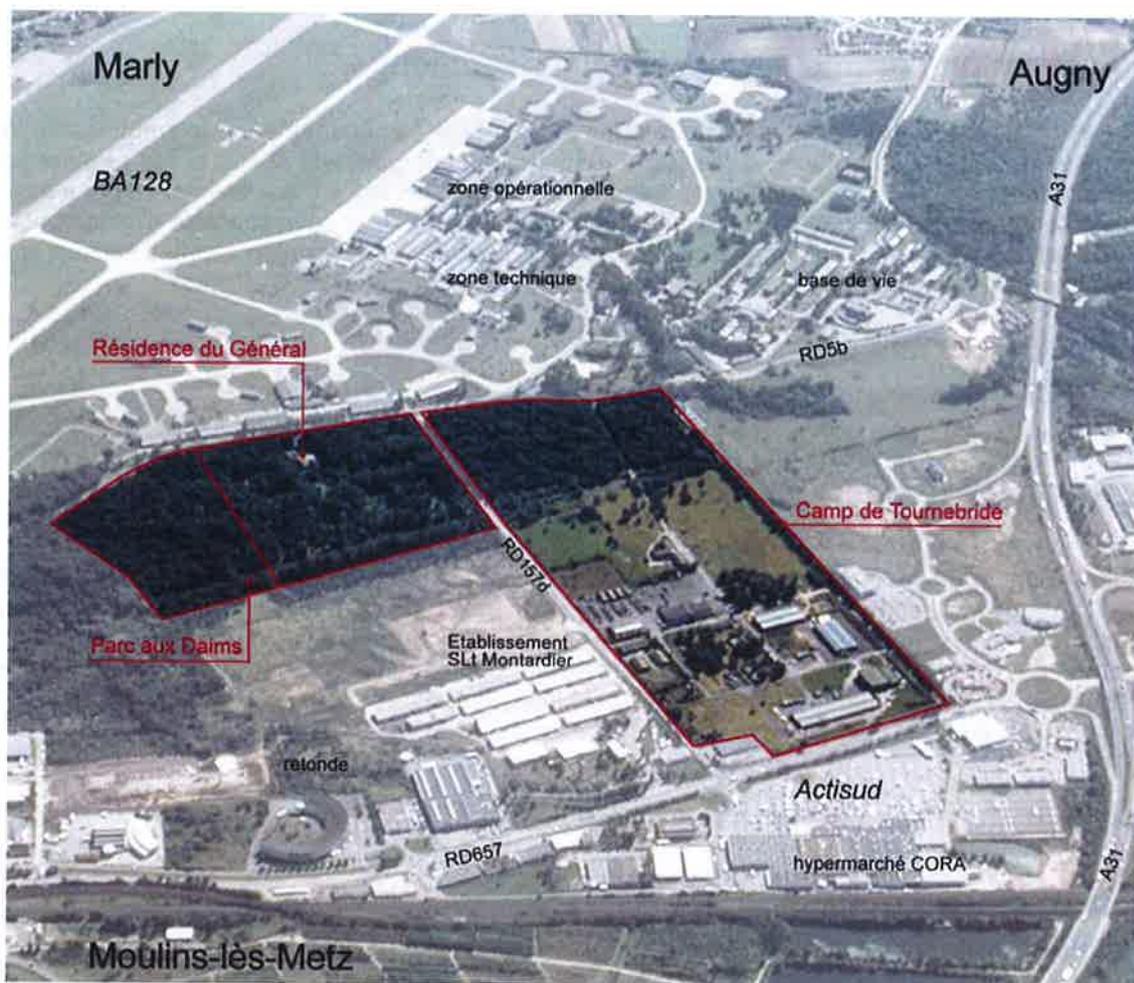
Les premières occupations humaines remontent au XIV^e siècle avec la construction de la ferme de Fristo. Lieu emblématique du rattachement de Metz à la couronne de France par la signature du traité de Vienne, le territoire est acquis par l'Évêque de Metz qui y construit un château au XVIII^e siècle dont les jardins sont directement inspirés de ceux de Versailles. C'est dans cette période que les étangs sur Tournebride sont créés, ou du moins aménagés. A la Révolution Française, le domaine de Frescaty est abandonné, le château détruit et les jardins envahis par les bois. Un second château est construit en 1835 sur le piémont, près de l'ancienne ferme de Fristo. Après l'annexion, le terrain et les bâtiments -dont le second château- sont acquis par le trésor allemand et occupé par l'armée prussienne. Après la Grande Guerre, le château est



intégré au terrain d'aviation de Metz-Frescaty où le personnel navigant du Groupe 2 du Régiment d'aviation est hébergé (1922). Lors des bombardements de 1944, le bâtiment sera détruit. C'est à proximité des ruines du second château que la Résidence du Général sera construite en 1967.

2.1.2. La Camp de Tournebride (34 ha)

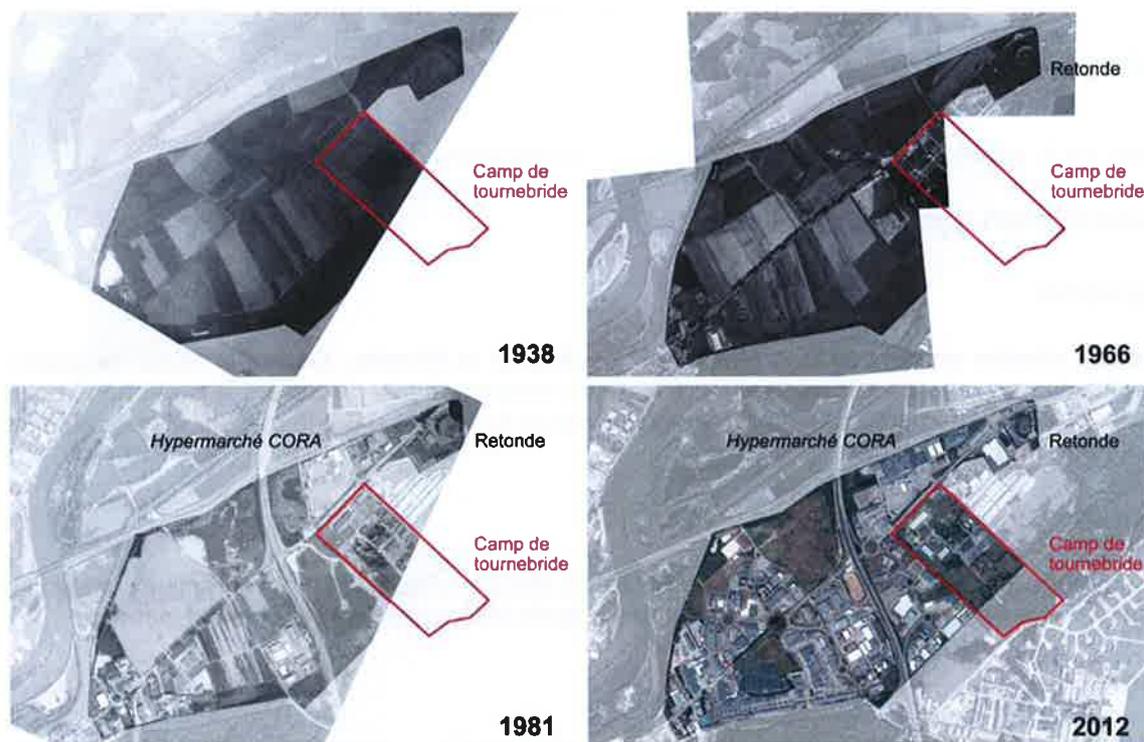
Le site du Camp de Tournebride fut longtemps une prairie agricole, puis fut le support d'une partie des jardins du premier château de Frescaty au XVIII^e siècle. A l'annexion, il devient un terrain d'exercice des garnisons de Metz. Son aménagement réel n'intervient qu'en 1952 dans le cadre de l'OTAN. Remis à l'Armée française dans les années 1980, le site fut maintenu en activité par l'Armée de l'Air jusqu'en 2012 comme Centre de détection et de contrôle mobile.



2.1.3. La zone commerciale d'Actisud

◆ Etat actuel

Sur 200 hectares, répartis sur 3 communes et 2 intercommunalités, elle concentre en 2011 sur près de 170 000 m² de surface de vente, 391 enseignes et 5 315 salariés (données Insee Sirène 2011). La zone commerciale se développe depuis quatre décennies sous l'impulsion des opérations privées, en l'absence de plan général de développement, et à l'instar de nombreuses zones d'activités commerciales au niveau national, elle connaît des problèmes récurrents de circulation.



♦ Suite à donner à l'Atelier National Territoire Economique

La zone commerciale Actisud a été l'objet durant l'année 2012 d'une réflexion prospective via l'Atelier National « Territoires Économiques » porté par le Ministère de l'égalité des Territoires et du Logement, assisté par l'agence d'architecture et d'urbanisme SEURA. Cette démarche a cherché à construire une stratégie de développement sur un territoire à enjeux complexes (économie, desserte, entrée de ville, etc.), sur lequel il existe un véritable déficit de gouvernance. Les travaux de l'Atelier National ont débouché sur des propositions de requalification de la zone en s'appuyant notamment sur une diversification de l'offre économique (installation de services), sur l'insertion du transport en commun et sur la constitution d'une trame cycle et piéton à l'échelle d'Actisud. Dans ce contexte, Metz Métropole considère le site de Tournebride comme une opportunité pour dynamiser et restructurer le secteur Est d'Actisud en lien direct avec la polarité commerciale de l'hypermarché Cora, et ce avant même d'avoir questionné la possibilité d'une intégration d'Actisud dans les zones économiques de compétence communautaire.

2.2. Milieu physique

(Les données sur le milieu physique du secteur d'étude sont détaillées dans l'étude d'impact.)

2.2.1. Description synthétique

A. Topographie

La zone d'étude s'insère entre le plateau Messin et la vallée de la Moselle.. Depuis la RD5b longeant le site au Sud, à une altitude moyenne de 185 m, le site présente un dénivelé régulier à travers le boisement, pour atteindre 172 m en lisière Nord. Cette pente de 7 % correspond au talus de rupture entre le plateau Messin et la vallée de la Moselle en amont de la ZAC.

B. Pédologie

Le terrain naturel du site est limoneux. L'usage militaire du site a impliqué des mouvements de matériaux (buttes) pour la protection des bâtiments. Les remblais sont des apports extérieurs dont l'origine est inconnue.

C. Géologie

La zone d'étude s'inscrit sur des terrains alluvionnaires de type Fz – *Alluvions fluviales récentes à actuelles* issues de la plaine inondable de la Moselle dans la partie Nord du site et de type Fy - *Alluvions anciennes des basses terrasses*, dans le relief Sud du site, issues de la Moselle. Ces alluvions proviennent du cône de déjection dû à la Moselle. Les débris arrachés aux Vosges ont été déposés sur ce plateau. Le sous-sol est constitué de sables plus ou moins argileux, de graviers et de galets.

D. Fonctionnement hydrographique du site

Les étangs du site de Moulins-Tournebride recueillent le trop-plein des étangs en amont (étang du SLI situé de l'autre côté de la RD5b), qui reçoivent les écoulements pluviaux de la BA128 et une partie de ceux de la commune d'Augny. Sur le site, les eaux de ruissellement s'écoulent soit vers Moulins-Lès-Metz en passant par les étangs de la Résidence du Général (direction Nord-Est), soit vers la Moselle, en passant par le fossé longeant le site (direction Nord-Ouest). Ce fossé sert également d'exutoire pour les eaux de sortie de l'ancienne station d'épuration, située en amont du site de Moulins-Tournebride. Un by-pass permet l'écoulement des eaux de la base aérienne vers le Camp de Tournebride.

E. Masse d'eau souterraine

La masse d'eau souterraine de niveau 1 présente au droit du site de Moulins-Tournebride est la MESO FRCG016 « *Alluvions de la Moselle en aval de la confluence avec la Meurthe* », correspondant à la nappe alluviale de la Moselle. Cette masse d'eau de type alluvionnaire est rattachée au district Rhin. Sa superficie est faible (240 km²) mais sa forte porosité fait qu'elle alimente près de 90 captages. C'est une masse d'eau à écoulement libre présentant un état global « pas bon ». Le SDAGE Rhin-Meuse pour la période 2010-2015 prévoit un objectif d'atteinte du bon état global, du bon état quantitatif et du bon état chimique en 2015.

F. Captage d'eau potable

Le site de Moulins-Tournebride s'insère dans les périmètres de protection éloignés de captages d'eau potable, situés en aval du site, le long de la Moselle, sur la commune de Montigny-Lès-Metz. Il s'agit du captage de Maison-Rouge protégé par arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du 18 janvier 1982.

2.3. Milieu naturel

(Les données sur le milieu naturel du secteur d'étude sont détaillées dans l'étude d'impact.)

2.3.1. Description synthétique

A. Périmètres de protection et d'inventaires

Le site ne fait l'objet d'aucun Arrêté de Protection de Biotope (APB) ou de Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF). De même, le site n'est pas situé dans un périmètre de Parc naturel régional (Pnr) ni Natura 2000.

B. Habitats naturels

Le boisement de Moulins-Tournebride s'insère dans un ensemble plus large qui s'étend vers le Nord sur une soixantaine d'hectares dans lequel est inclus le parc de la Résidence du Général et le Parc aux Daims. Ce boisement était à l'origine un espace agricole. Il offre, par sa localisation en bordure d'étang, plusieurs intérêts potentiels comme la nidification du héron cendré, l'abri pour les espèces aquatiques vis-à-vis de leurs prédateurs (racines sous les berges) et un lieu privilégié pour la reproduction (amphibiens, poissons).

C. Zones humides

Sept étangs sont situés dans la zone d'étude, en limite entre le boisement et les prairies. Ils sont de superficie assez modeste et relativement peu profonds (moins de 2 m). L'eau se vide naturellement par évaporation, mais également de manière artificielle par un jeu de vases communicants entre les étangs. Une végétation de roselières s'est développée dans certains de ces étangs. Elle est signe de la richesse du sol en nutriments et d'un sol hydromorphe. Ces étangs et leurs rives constituent une zone humide et jouent un rôle essentiel dans la régulation des ressources en eau, l'épuration et la prévention des crues.

D. Flore

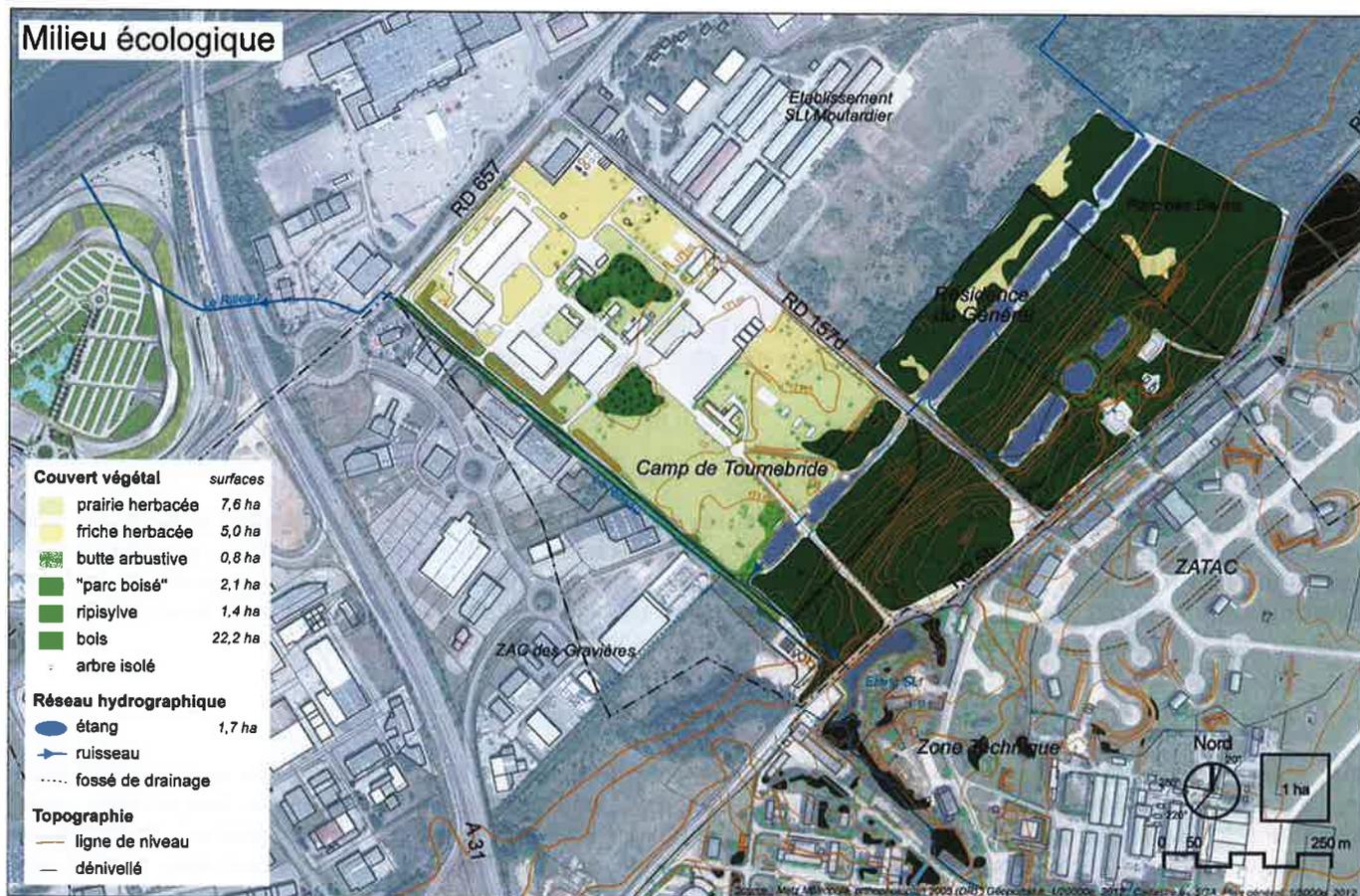
Un relevé floristique a identifié des espèces communes sur l'ensemble du site d'étude avec toutefois la présence d'espèces floristiques caractéristiques de zones humides (roseaux) localisées sur les rives des étangs.

E. Faune

Un relevé faunistique a identifié des espèces de poissons (gardon, brochet, carpe, etc.), d'oiseaux (buse, héron cendré), de moules d'eau douce (mollusques), dans les étangs. En amont des étangs se trouvent des points d'eau calmes, propices au développement des amphibiens. Des mammifères (ragondins, sangliers et daims) ont également été observés à proximité des roselières.

F. Continuité écologique

Les boisements de Moulins-Tournebride et de la Résidence du Général sont localisés dans le prolongement du continuum forestier localisé sur les communes d'Augny, Fey et Corny-sur-Moselle. Ce continuum est interrompu par le tissu urbain et les infrastructures (A31 notamment) qui constituent un obstacle important au déplacement d'espèces. Les étangs de Moulins-Tournebride sont reliés vers le Nord aux étangs de la Résidence du Général et au Sud vers la Moselle par le ruisseau du Rilleau. Une ripisylve caractérise ses bords.



2.3.2. Fondement de l'aménagement de ce secteur : préserver le milieu écologique

Localisé en piémont du plateau de Frescaty, chaque secteur comprend un versant boisé (13 m de dénivelé) qui se prolonge par une plaine herbacée (171 m NGF). Des étangs maillés les uns aux autres assurent la transition entre ces deux espaces, en captant les eaux pluviales infiltrées sur le plateau. Zones humides au titre de l'article R2111-108 du CE, ils accueillent des espèces protégées comme le brochet et le héron cendré. En limite Ouest du Camp de Tournebride, un ruisseau rectiligne (Le Rilleau), bordé d'une ripisylve, évacue l'ensemble des eaux vers la Moselle. Des fossés anthropiques délimitent les îlots bâtis tout en assurant le drainage des sols qui sont particulièrement aquifères (alluvions fluviales).

◆ Enjeux :

- Maintenir le réseau hydraulique et ses espaces induits (bois et ripisylve),
- Intensifier la présence du végétal autour des "parcs boisés" et de la ripisylve et maintenir une prairie au droit des étangs,
- Reconduire le drainage des sols par l'aménagement de fossés.

2.4. Gestion des risques

(Les données sur la gestion des risques du secteur d'étude sont détaillées dans l'étude d'impact.)

A. Risques géologiques

La commune de Moulins-Lès-Metz est située en zone d'aléa faible pour le retrait-gonflement des argiles et en zone de sismicité 1 (très faible). Elle n'est pas concernée par le risque minier et le risque de mouvements de terrain.

B. Risques inondables

La commune de Moulins-Lès-Metz est soumise à un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), arrêté par le Préfet le 3 juin 1991, et modifié le 1^{er} décembre 2006. Ce PPRI concerne le secteur de développement économique à proximité de la zone commerciale de Tournebride (hypermarché Cora notamment) sans que le site de Moulins-Tournebride soit affecté. Néanmoins, il est situé à proximité immédiate de deux zones classées en zone orange d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui correspondent à des zones d'expansion des crues de la Moselle en cas de rupture de la digue du canal de Jouy. Les zones OAP sont des territoires réservés à des activités économiques. Les constructions nécessaires au développement des activités économiques y sont donc autorisées sous conditions.

C. Risques technologiques

Les communes de Metz Métropole ne sont pas concernées par un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) et aucune Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) n'est identifiée sur le site.

L'activité militaire et les événements liés aux guerres sont susceptibles d'avoir généré des pollutions des sols ou la présence de munitions enterrées. L'étude historique conclut à un risque faible de pollution d'origine pyrotechnique.

Certaines activités et certains matériels potentiellement polluants ont été référencés sur le site de Moulins-Tournebride. Les sondages ont permis d'identifier la présence d'hydrocarbures et d'éléments-trace métalliques, néanmoins la pollution des sols varie selon les endroits. Les ETM identifiés sont le Cuivre, le Plomb, le Zinc, le Cadmium, l'Arsenic et le Mercure. Les hydrocarbures présents dans le sol proviennent des véhicules et des groupes électrogènes utilisés par les unités de transmission sur le Camp de Tournebride.

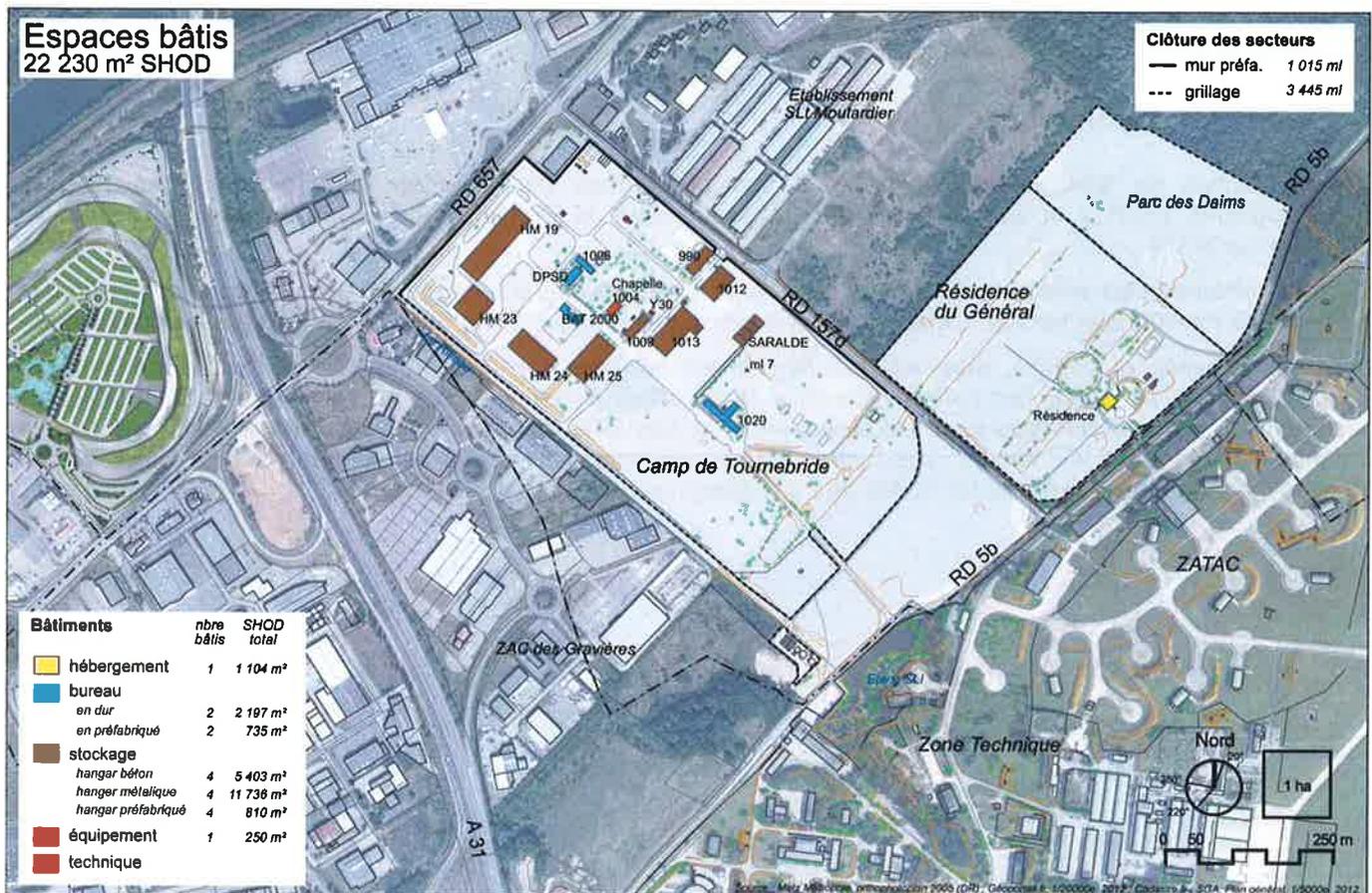
2.5. Milieu humain

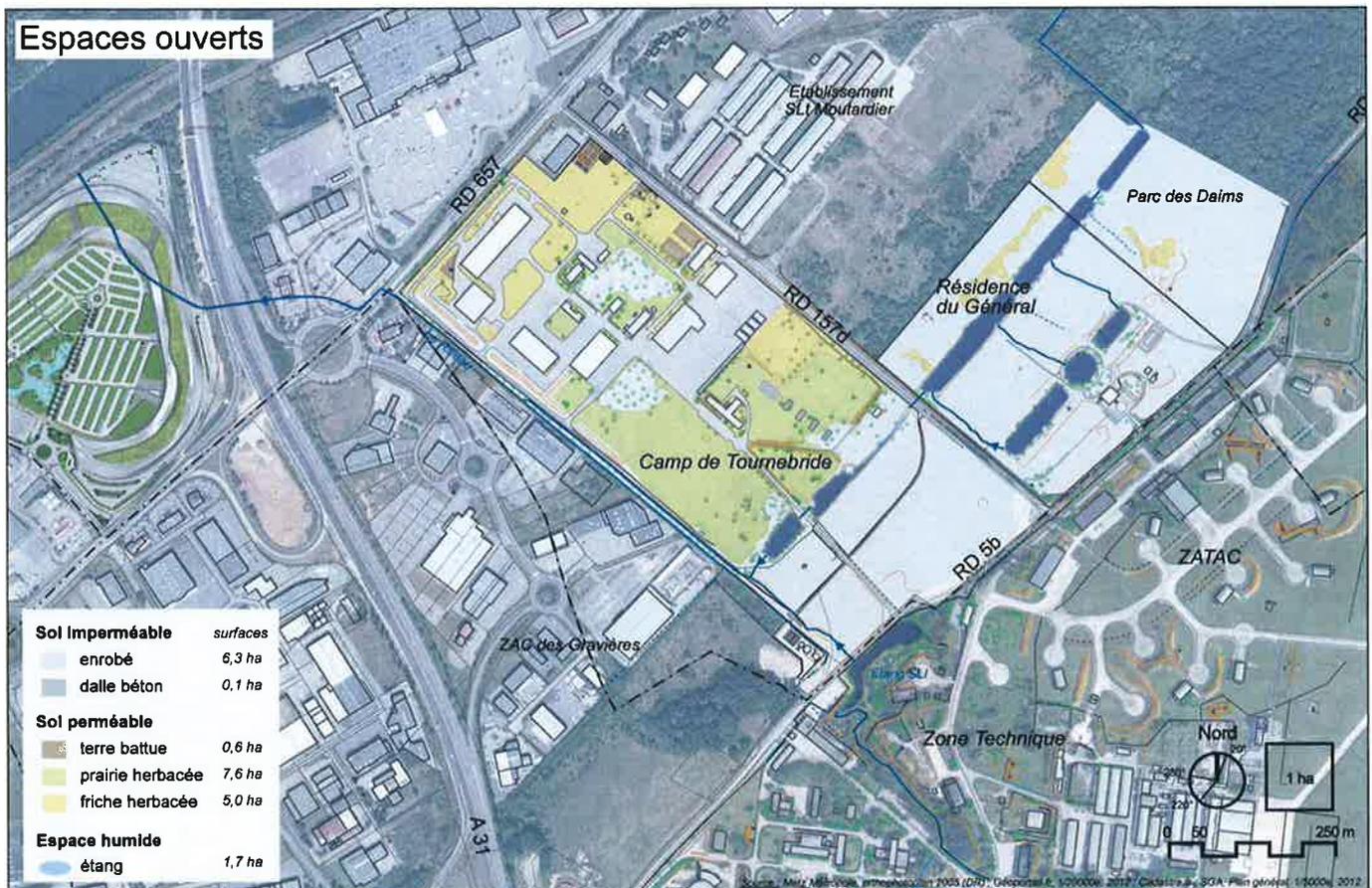
(Les données sur le milieu humain du secteur d'étude sont détaillées dans l'étude d'impact.)

2.5.1. Description synthétique

A. Occupation du sol

Du Sud-Est au Nord-Ouest, se succèdent une frange de boisement, située en talus entre le plateau et la vallée de la Moselle, une prairie (séparée du boisement par des étangs), des friches herbacées et des « parcs arborés » autour du bâti. Le site de la Résidence du Général s'insère exclusivement dans la partie boisée, dont la résidence est la seule construction de ce terrain. Dans le Camp de Tournebride, la partie bâtie est située dans l'espace Nord, représentant globalement la moitié de la surface du Camp. Les bâtiments sont principalement d'anciens hangars et bureaux, construits pour les besoins de l'activité militaire.





B. Démographie

Sur le territoire de Metz Métropole (277 km² pour 40 communes), la population recensée est de 220 000 habitants (2009). Elle augmente globalement depuis 1968, même si la dernière décennie a connu une légère diminution (-0,6 %)

Aucun habitant et emploi n'est recensé sur le site de Moulins-Tournebride en 2013. Notons qu'une aire de grand passage pour les gens du voyage fut mise en place de manière provisoire, dans la zone de prairie du Camp de Tournebride, de mai à octobre 2013.

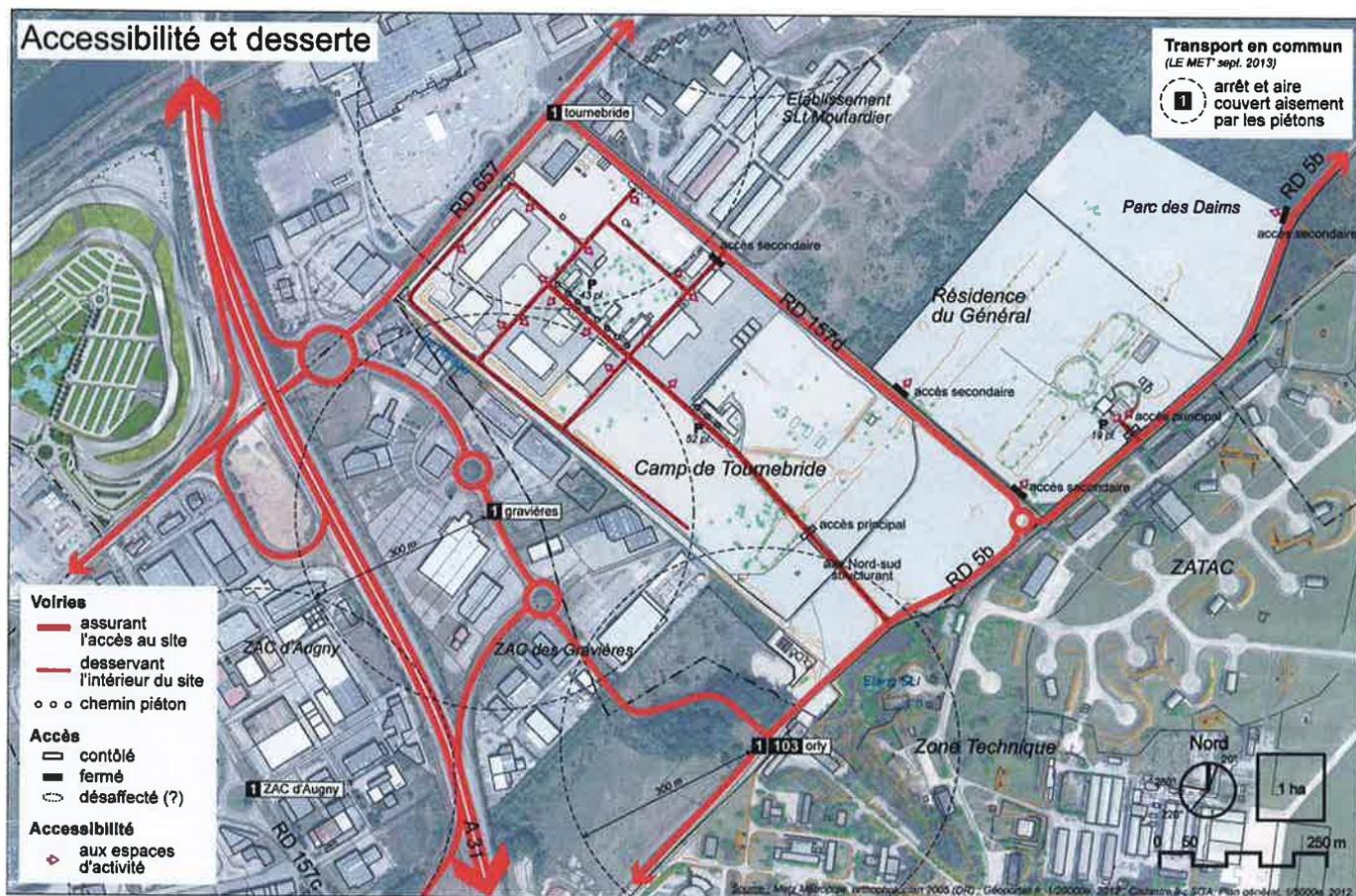
C. Socio-économie

Le site de Moulins-Tournebride n'est plus occupé depuis la fermeture de la Base aérienne en 2012. Les bâtiments sont vides et les espaces extérieurs sont conquis par les friches.

Ce territoire se situe cependant dans le prolongement de la zone commerciale Actisud qui s'étend sur les communes de Moulins-Lès-Metz, Augny et Jouy-Aux-Arches, en face de l'hypermarché Cora. Actisud couvre actuellement 200 ha, dont 140 ha bâtis. Près de 300 commerces y sont recensés, dont environ 175 de plus de 300 m².

D. Infrastructures et transports

La zone d'étude est desservie par la RD5b au Sud-Est, la RD657 au Nord-Ouest, et la RD157d traversant la zone d'étude et séparant les sites du Camp de Tournebride et de la Résidence du Général. La zone est ainsi connectée à l'A31, via la RD657. Le site de Moulins-Tournebride, en tant qu'ancien camp militaire est totalement clôturé. Il est actuellement desservi par deux entrées : depuis la RD157d à l'Est et depuis la RD5b (entrée principale) au Sud. Une voie d'accès principale traverse le site dans sa longueur. L'ensemble des voiries internes au site de Moulins-Tournebride sont des voies goudronnées.



Une étude de circulation a été réalisée sur l'ensemble d'Actisud fin 2012 – début 2013. Il en ressort que le trafic est particulièrement important sur la partie Ouest de la RD657 (entre 20 000 et 30 000 véhicules par jour), mais également sur la RD157c en traversée de la zone d'activités commerciales d'Augny (à l'Ouest de l'A31). La bretelle d'autoroute de la RD657 vers l'A31 Nord est particulièrement chargée, avec 12 000 véhicules par jour sur une seule voie, ce qui correspond à une situation de saturation aux heures de pointe. Cette situation résulte notamment d'un déséquilibre dans les liaisons de la zone commerciale avec le Nord de l'A31. En effet, il existe quatre entrées sur cette autoroute dans la zone d'étude, réparties sur les deux échangeurs, mais une seule sortie depuis la RD657 par le giratoire RD657 Est. Cela a des conséquences sur le fonctionnement du giratoire dont certaines branches sont totalement saturées aux heures de pointe en semaine et le samedi.

E. Déplacements alternatifs à la voiture

Peu d'aménagements existent pour les piétons et les cyclistes dans la zone commerciale. Les quelques cheminements piétons sont souvent en mauvais état et de faible largeur, ce qui n'encourage pas les clients de la zone commerciale à effectuer leurs déplacements à pied, alors même que le réseau viaire est saturé. Cela est d'autant plus vrai que les traversées piétonnes, lorsqu'elles existent, ne sont pas sécurisées.

L'offre de transports en commun est peu développée dans la zone d'étude. Seule une ligne offre des fréquences intéressantes (ligne 1). Elle dessert l'Est d'Actisud (terminus à « Tournebride »). Les très fortes difficultés de circulation sur la RD657 ne permettent pas le prolongement de cette ligne sans conséquence sur sa régularité..

F. Réseaux et équipements

Le Camp de Tournebride est raccordé au **réseau public d'eau potable** via le réseau interne de la BA128. Ce réseau est déconnecté depuis la libération de la base. Une conduite DN200 traverse le camp d'Est en Ouest, depuis la Résidence du Général vers la rue des Gravières, en partie basse de la zone boisée. Cette conduite est connectée aux conduites de la RD157d et de la rue des Gravières. Une conduite DN300 d'exhaure vers la Moselle est localisée le long de la limite Ouest.

Pour les **eaux usées**, le site est raccordé au réseau public géré par Haganis. Une canalisation provenant d'Augny traverse le territoire de la BA128 et longe le site de Moulins-Tournebride, à une dizaine de mètres au niveau de l'ancienne Station d'Épuration (STEP) de la base aérienne. Elle se raccorde au réseau le long de la RD657.

À proximité du site, le **réseau d'eaux pluviales** est localisé sur la Rue des Gravières. Sur le Camp de Tournebride, les eaux pluviales sont gérées soit par des canalisations enterrées pour les rejets liés aux toitures, soit par des fossés pour les eaux liées à la voirie. Le réseau est raccordé sur le fossé bordant le site au Sud-Ouest. Après traitement des eaux au travers d'un déshuileur/déboureur de grande capacité, les eaux sont dirigées vers la Moselle par le biais de stations de relevage situées au droit des établissements Dumartin. Il est en bon état, bien dimensionné, mais ne respecte pas les normes en vigueur.

Les bâtiments étaient chauffés par des **chaudières individuelles** ; neuf sont dénombrées.

Les **réseaux de gaz** sont identifiés sous la RD657 route de Jouy avec un MPB PE 160 de 1991 dans fourreau PVC 250, sous accotement Sud le long du Mac Donald, sous accotement Nord au niveau du supermarché Cora et sous la Rue des Gravières avec un MPB PE 110 de 1991 sous trottoir Sud au niveau du magasin Bricoman, traversée du réseau sous trottoir Nord, MPB 63 posé en 2011 dans le cadre de la nouvelle liaison entre la rue des Gravières et la RD5B.

Les **réseaux électriques** sont identifiés sur la Rue des Gravières, la RD5b, la RD157d et la RD657, chacune avec une alimentation HTA. L'alimentation électrique du Camp de Tournebride et de la Résidence du Général était originellement fournie par la centrale électrique de la base aérienne, via un poste Haute Tension (HT) en 20 000 V situé sur le site. Le réseau électrique HT/BT sur le site de Moulins-Tournebride est en mauvais état, mais est aux normes. Il reste dimensionné pour le fonctionnement de la base aérienne.

Moselle Télécom exploite le réseau de **fibres Haut Débit** (câble régional 1098) du département de la Moselle. 5 fourreaux PEHD 26/32 mm sont présents sous l'accotement Ouest de la RD5b. Les réseaux sont posés à faible charge, entre 40 et 60 cm. Il n'y a pas d'autres réseaux de fibres optiques connus à proximité.

G. Servitudes

Le site de Moulins-Tournebride n'interfère avec aucun périmètre de protection des monuments historiques. La zone d'étude est localisée dans le périmètre de protection éloigné des captages de Maison-Rouge à Montigny-Lès-Metz où « sont réglementés toutes les activités, installations ou dépôts qui sont interdits ou réglementés dans le périmètre de protection rapprochée, et de manière générale toutes les activités ou faits susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux et tous faits susceptibles de modifier l'écoulement des eaux souterraines ». Une servitude PT3, relative aux réseaux de communications téléphoniques et télégraphiques est associée à la ligne de câble régional 1098, longeant la RD5b, au Sud du site de Moulins-Tournebride.

H. Ambiance sonore

Une cartographie stratégique du bruit des infrastructures a été réalisée au sein de l'agglomération messine en 2009 qui alimente le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de l'agglomération. Sur le site, l'environnement sonore est principalement lié aux infrastructures de transport les plus proches. L'ambiance sonore de la Résidence du Général et du Camp est considérée comme modérée avec un bruit ambiant existant entre $L_{Aeq(6h-22h)} < 65 \text{ dB(A)}$ et $L_{Aeq(22h-6h)} < 60 \text{ dB(A)}$. Les principales sources de bruit sont liées au trafic routier et ferroviaire sur les infrastructures à proximité.

I. Qualité de l'air

Aucune donnée spécifique au site de Moulins-Tournebride concernant la qualité de l'air n'est disponible.

J. Activités de loisirs et tourisme

Le site de Moulins-Tournebride et de la Résidence sont ceints de murs en béton ou de palissades grillagées. Aucun accès libre n'est possible à l'intérieur du site en dehors d'une partie du secteur boisé, située à l'extérieur de l'enceinte. Un chemin longe le grillage à travers le boisement. Il est susceptible d'être emprunté par des randonneurs à pied ou à vélo. Les prairies du site ont été utilisées par l'armée comme terrain d'entraînement et de football. Aucune activité de loisir ou de tourisme formalisée n'est identifiée sur le site.

K. Patrimoine culturel et paysager

La cartographie interactive de la DREAL Lorraine, consultée en 2013, n'identifie aucun site ou monument inscrit ou classé dans le périmètre de Moulins-Tournebride, ni d'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Aucun vestige archéologique n'est connu à l'intérieur du site.

2.5.2. Restitution et principes d'aménagement :

A. Equilibrer intensité bâtie et qualité paysagère

La valeur symbolique d'un territoire renvoie généralement à sa perception. Dans un contexte urbain, les espaces ouverts sont perçus comme un sous-emploi de leur potentialité foncière. Sur le secteur du Camp de Tournebride, près de 39 ha sont libres de constructions. Une grande prairie occupe la partie centrale du terrain du camp de Tournebride et assure l'interface entre les bois et les espaces aménagés.

◆ **Enjeu :**

- Equilibrer "intensité bâtie" et "qualité paysagère" des espaces.

B. Renouveler les espaces bâtis

Le Camp de Tournebride fut aménagé à partir de 1952 dans le cadre de l'OTAN. Il a ensuite été utilisé jusqu'en 2012 par l'Armée de l'Air française comme Centre de détection et de contrôle mobile (CDCM) et reconverti provisoirement en 2013 comme aire de grand passage des gens du voyage. Les constructions occupent environ 14 ha de la partie Nord du camp de Tournebride et représentent 17 bâtiments pour une SHOD (surface hors œuvre développée) totale de 21 131 m², soit un COS moyen de 0,15 à l'échelle du Camp. Une majorité des constructions date des premières années de son aménagement avec une proportion de 85% liés au stockage et à la logistique. Seuls trois hangars métalliques présentent moins d'une vingtaine d'années. Les bâtiments de bureau et la chapelle sont desservis le long de l'axe Nord-Sud du Camp.

Sur le secteur de la Résidence du Général, le bâtiment d'hébergement constitue la seule construction d'importance sur le site. Aucune construction n'est à signaler sur le Parc aux Daims.

◆ **Enjeux :**

- Equilibrer "intensité bâtie" et "qualité paysagère" des espaces,
- Reconvertir les bâtiments offrant des opportunités programmatiques par rapport aux projets des prospects.

C. Désenclaver le territoire

L'accessibilité depuis l'extérieur de l'agglomération est aisément assurée par l'échangeur n°30 de l'autoroute A31. Les départementales RD 657 et 157b bordent respectivement les périphéries Nord et Est du Camp de Tournebride, et la RD5b délimite le Sud des trois secteurs. Le Parc aux Daims dispose d'un seul accès depuis la RD5b à son angle Sud-est. La Résidence du Général présente deux accès de services (l'un sur la RD5b, l'autre sur la RD157d) et d'un accès principal depuis la RD5b. Seul secteur présentant une voirie intérieure, le Camp de Tournebride n'est commandé que par deux accès, l'un principal sur la RD5b en lien avec direct avec la base aérienne, l'autre sur la RD157d servant de secours. Son maillage viaire intérieur s'appuie sur une trame orthogonale bien constituée dans la partie Nord du terrain (2500 ml de voies). Le profil viaire retient qu'une unique chaussée avec seulement 190 ml de cheminements piétons.

◆ **Enjeux :**

- Désenclaver le secteur du Camp de Tournebride en améliorant la desserte d'Actisud,
- Maintenir et compléter la trame orthogonale des voiries du Camp,

- Conforter l'accessibilité à la Résidence du Général.

D. Poursuivre les trames d'aménagement

Les trames constituées renvoient à une lecture géomorphologique (topographie, hydrologie) du territoire avant son aménagement. L'organisation des bâtiments et des voiries présentent une même orientation Nord-ouest / Sud-est correspondant à la ligne de plus grande pente. Cette trame se retourne orthogonalement pour s'inscrire en parallèle aux lignes de niveau du piémont de Frescaty.

◆ Enjeux :

- Poursuivre ces trames dans l'aménagement des voiries et des bâtis,
- Parcelliser le territoire dans une logique évolutive : macro-lots, îlots et lots.

2.6. Paysages

(Les données sur les paysages du secteur d'étude sont détaillées dans l'étude d'impact.)

2.6.1. Description synthétique

A. Grand paysage

Le site de Moulins-Tournebride est implanté dans la plaine inondable de la Moselle. Le Sud du site s'insère dans un talus boisé, très présent dans le paysage, entre la plaine alluviale et la haute terrasse alluviale (correspondant à l'emplacement de la BA128). La vallée de la Moselle est dans ce secteur très artificialisée, dominée par des espaces commerciaux urbains tels que la zone commerciale Actisud. Sur la rive gauche de la Moselle, les côtes de Moselle sont très présentes dans le paysage et offrent des perspectives éloignées sur le site de Moulins-Tournebride. Les Buttes témoins sont situées au Sud du site de Moulins-Tournebride et sont visibles depuis le site.

B. Perspectives depuis et vers le site

Du fait des murs entourant le site de Moulins-Tournebride, les perspectives paysagères vers l'extérieur sont rares et peu valorisées.



Vue vers l'extérieur depuis le site du Camp de Tournebride

Pour cette même raison, les perspectives vers le site de Moulins-Tournebride sont rares dans le périmètre proche. Néanmoins, il est possible d'apercevoir les parties hautes des hangars et les arbres du site de Moulins-Tournebride depuis le Nord de la RD157d et la zone boisée occupant le talus est visible depuis le Sud de la RD157d.



Vue vers le Camp de Tournebride depuis la RD157d



Vue vers les prairies du Camp de Tournebride depuis la RD157d

C. Paysage du site de Moulins-Tournebride

Le paysage au sein du site de Moulins-Tournebride est partagé en quatre secteurs paysagers :

- Un paysage de boisement, à l'entrée Nord du site, qui occupe la pente formant la transition entre le plateau et la vallée de la Moselle. Le boisement est assez dense et plus ou moins bien entretenu. On note l'existence d'un abri en bois pour les daims qui occupaient également le site. Ce boisement s'inscrit dans la continuité des boisements de la Résidence du Général, au Nord-Est.
- Au pied de la pente et du bois, se trouvent deux étangs de part et d'autre de la chaussée. Ils comportent une roselière et sont entourés d'arbres.
- Au Nord des étangs, s'ouvre la perspective sur le site, à travers les prairies comportant quelques arbres isolés de grande taille.
- Dans le secteur bâti, la forte prédominance de hangars et locaux de stockage sur le site de Moulins-Tournebride atteste de son passé militaire. Néanmoins, la présence d'arbres de grande hauteur adoucit ce paysage austère.



Prairie



Prairie et talus boisé



Voie d'entrée Sud, à travers la prairie



Espaces verts et bâtiments

D. Paysage du site de la Résidence du Général

Le paysage au sein du site de la Résidence du Général est totalement boisé. Des étangs sont localisés en contrebas du boisement et de la résidence.



Étangs en contrebas de la résidence



Boisements



Résidence du Général dans son écrin boisé



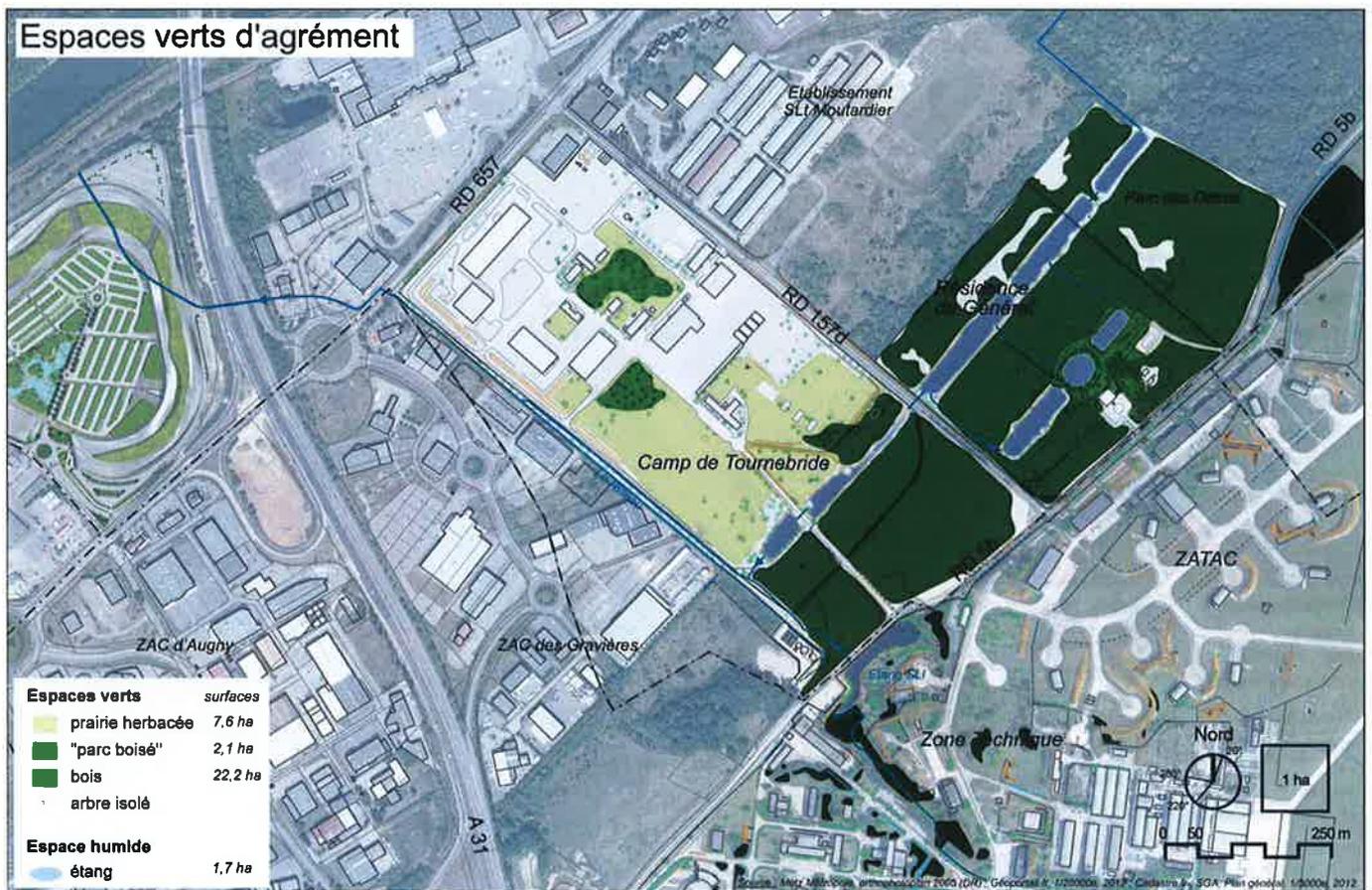
Parc boisé de la Résidence

2.6.2. Restitution et enjeux d'aménagement : valoriser les espaces verts d'agrément

L'appropriation de manière ludique et récréative d'un territoire par les populations renforce la valeur symbolique de ce dernier. Sur les différents secteurs, les espaces naturels représentent plus de deux tiers des surfaces considérées en projet et pour certains présentent des qualités intéressantes. Les espaces verts sont de qualité autour de la Résidence du Général et dans la partie Sud du Camp. Ils deviennent plus quelconques au niveau du Parc aux Daims. Sur le Camp de Tournebride, deux espaces de "parc boisé" se répartissent en partie Nord du terrain et équilibrent l'occupation bâtie du secteur.

◆ Enjeux :

- Maintenir les espaces paysagers structurants (parc, ripisylve, bois),
- Aménager des itinéraires modes doux.

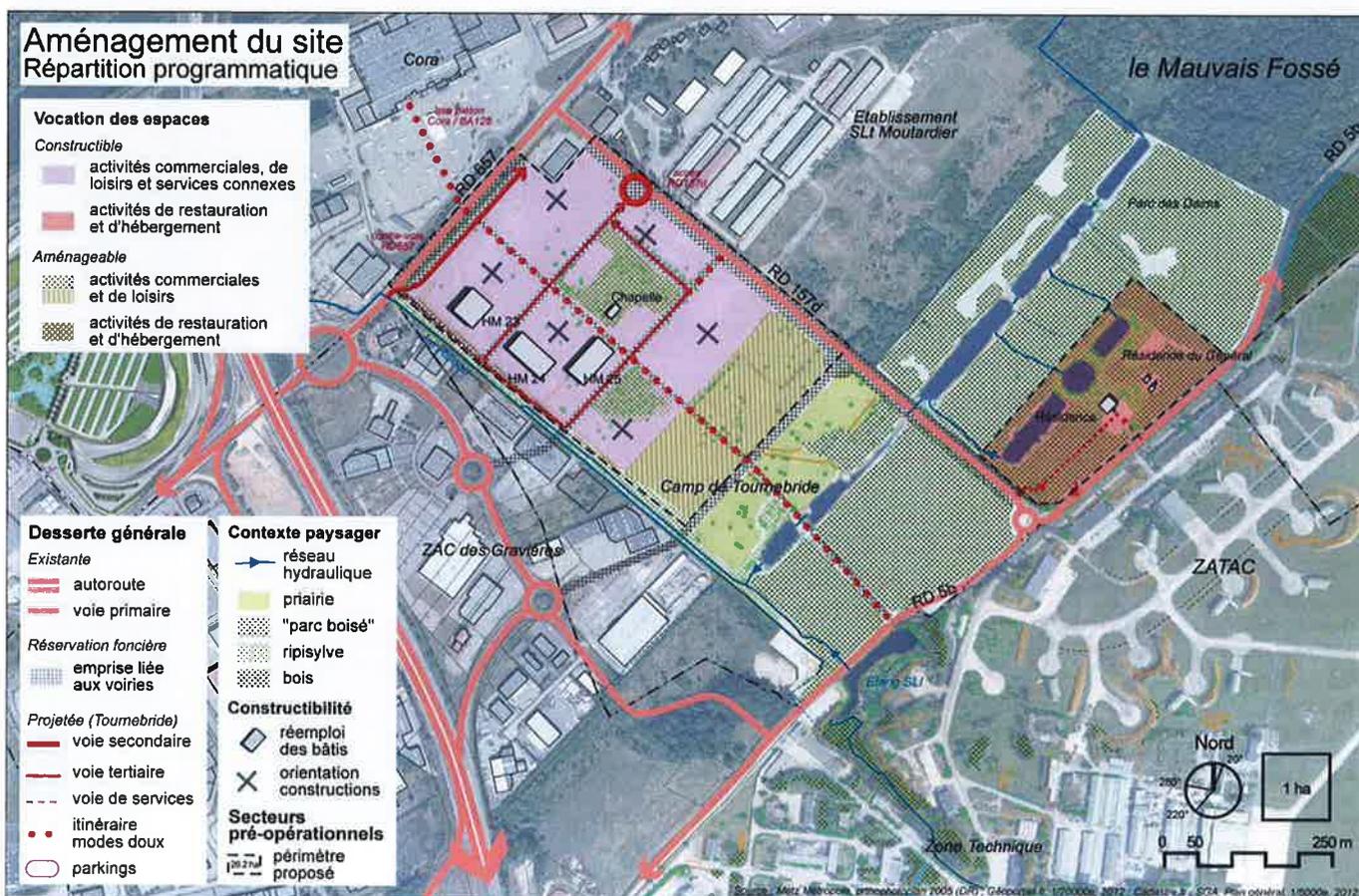


3. PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

3.1. Vocation des espaces et constructibilité induite

Le secteur du Camp de Tournebride est destiné à l'accueil d'activités commerciales, de loisirs et de services connexes (hôtellerie, restauration, etc.). Sur les 18,6 ha de foncier cessible dans une situation de macro-lots, 5,7 ha sont aménageables mais non-constructibles (prairies et parcs arborés). Ainsi sur les 12,9 ha valorisables par du bâti, la réalisation de 30 000 m² est possible. Sur le secteur de la Résidence du Général, le foncier cessible représente 5,6 ha avec une valorisation bâtie possible maximale de 3 000 m² dont 1 100 m² correspondant à la surface actuelle de la résidence.

L'implantation des activités contribuera au développement de l'économie locale, notamment par la création d'emplois. Le projet générerait entre 220 et 260 emplois directs suivant une évaluation basée sur les emplois par m² de surface bâtie ou de surface aménageable. De plus, entre 150 et 180 emplois sont induits indirectement par la réalisation du projet.



3.2. Opportunité d'une cession par lots ou macro-lots des fonciers

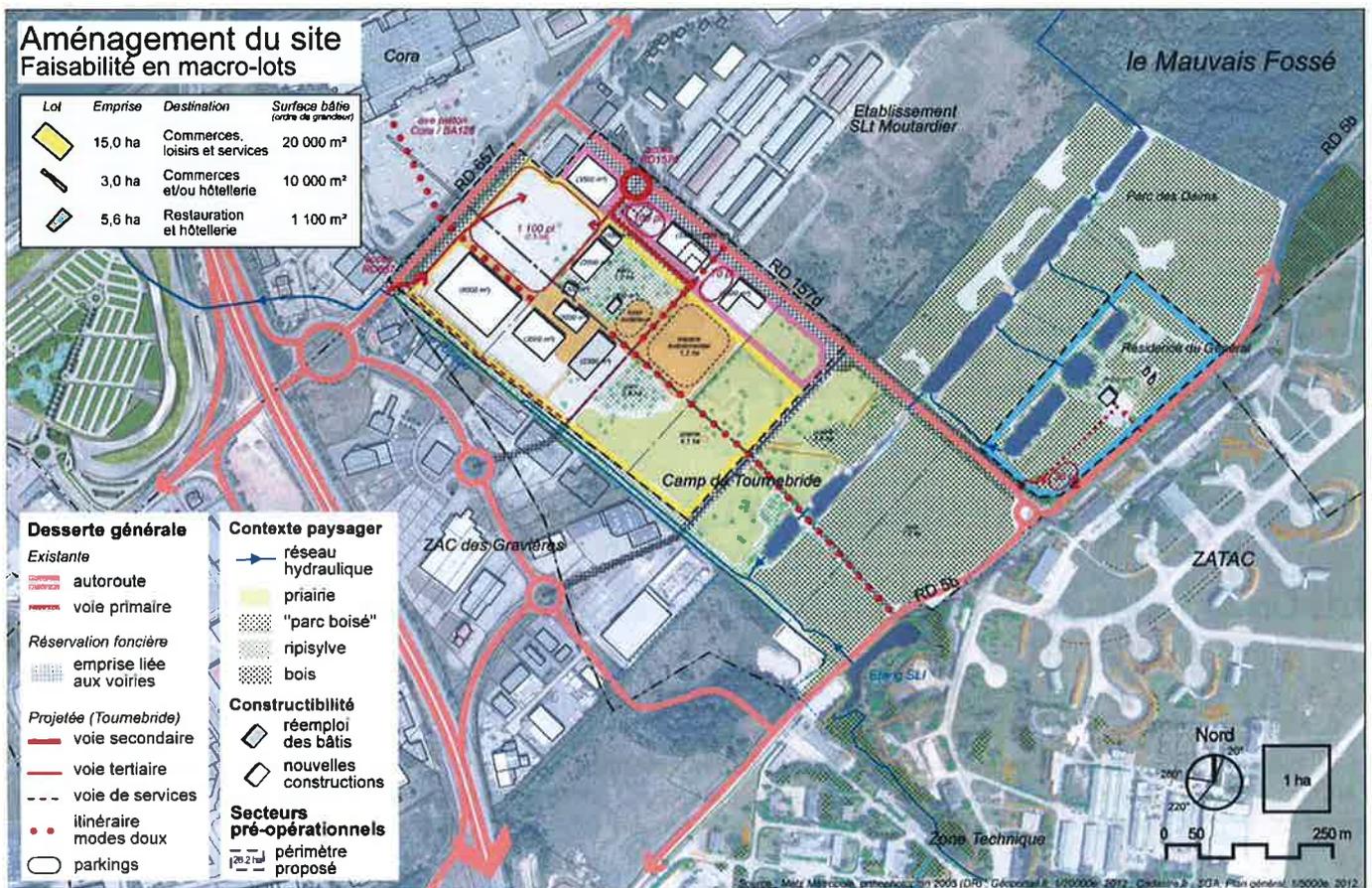
Le principe de desserte et de voirie précédemment présenté permet d'adapter la cession des parcelles selon les besoins des aménageurs. Ce choix stratégique permet en effet un découpage en macro-lots (de surface étendue) ou en lots (de taille plus restreinte) au sein du site du camp de Tournebride. Le secteur de la Résidence du Général sera limité à un seul lot de 5,6 ha par rapport à son contexte paysager et programmatique.

La Communauté d'Agglomération de Metz Métropole veillera à la rédaction d'un Cahier des Charges de Cession

de Terrain (CCCT) spécifique au parc d'activités qui s'imposera à tout acquéreur de lots. Ce document, en complément des prescriptions règlementaires du Plan d'Occupation des Sols (POS) de Moulins-Lès-Metz, détaillera l'ensemble des conditions d'occupation du foncier et de réalisation des constructions, dans un souci d'une intégration paysagère, d'efficacité énergétique des bâtiments et d'une réponse environnementale qualitative.

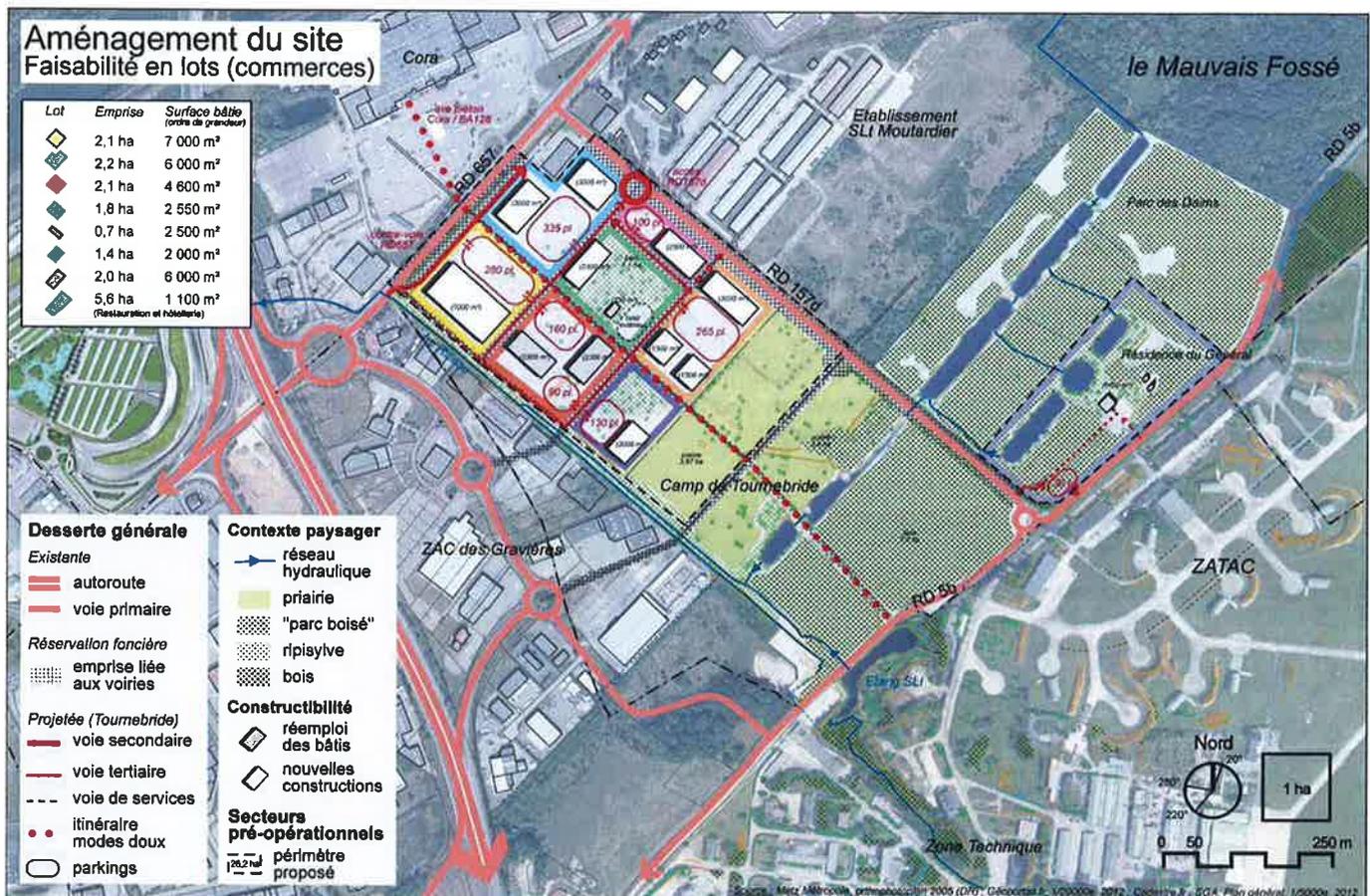
3.2.1. Aménagement par macro-lots

L'aménagement du territoire de la ZAC en macro-lots s'appliquerait plus directement au secteur du Camp de Tournebride. L'opportunité de disposer d'un opérateur pour un foncier d'une quinzaine d'hectares a été identifiée lors des études préalables. De ce fait, le projet d'aménagement de ce secteur présenterait la particularité d'un découpage réduit à deux macro-lots (15,7 ha et 2,9 ha). L'aménagement des équipements publics, dans cette hypothèse, serait limité au sein du camp de Tournebride à un seul barreau routier de 200 mètres linéaires. L'ensemble des équipements publics s'étendrait sur une surface de 2 ha, laissant 18,6 ha cessibles pour l'aménageur, au sein du site du Camp de Tournebride.



3.2.2. Aménagement par lots

La cession par lots du territoire aménageable correspond à une solution « classique » de mise en valeur des espaces. Le secteur du Camp de Tournebride présente un potentiel de **sept lots** cessibles disposant en moyenne d'un foncier de l'ordre de 2 ha, à l'exception du lot B3 (7 000 m²). Ces lots primaires pourraient faire l'objet de fragmentation en fonction des prospects économiques. La mise en place d'un tel découpage foncier nécessiterait la constitution d'une trame viaire intérieure publique d'environ un kilomètre de long.



4. RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU

4.1. Un aménagement pensé avec son environnement

4.1.1. Du territoire d'étude au territoire opérationnel

La réalisation des différentes analyses et esquisses d'aménagement ont permis la construction d'un projet d'aménagement équilibré entre une valorisation économique des espaces aménagés par l'armée et une préservation d'un environnement naturel et écologique de qualité.

A. Assurer l'évitement des espaces à enjeu écologique fort

Conscient du rôle écologique que jouent les étangs, ces prairies limitrophes, les bois qui couvrent le piémont et le ruisseau du Rilleau, la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole a souhaité restreindre l'opérationnalité du territoire à l'étude aux seuls espaces dont les activités militaires passées avaient entraîné leur aménagement. Ces derniers se concentrent pour l'essentiel sur la partie centrale et Nord du Camp de Tournebride (20,6 ha), ainsi que sur le secteur de la Résidence du Général et de ses abords immédiats (5,6 ha) s'appliquant à donner un écrin de verdure à l'actuel logement pour valoriser les futures activités de restauration et d'hébergement.

B. Réduire l'impact des aménagements sur les espaces paysagers

Dans ces espaces aménageables en particulier sur le Camp de Tournebride, les espaces de prairie (4,1 ha) et les bosquets d'arbres de hautes tiges (1,6 ha) offrent un paysage de grande qualité qui sera intégré à la composition

générale des espaces. L'opportunité de disposer d'opérateurs économiques dont la principale attraction auprès de ses usagers est la pratique d'activités au sein d'espaces verts ou d'un parc sécurisé, assurera une pérennité aux végétaux et un entretien régulier. Cette situation se retrouve également à la Résidence du Général avec les étangs et les espaces plantés limitrophes au bâtiment de restauration et d'hébergement.

C. Permettre une valorisation des espaces de projet

La préservation des espaces à forte valeur écologique est accompagnée par une densification des espaces précédemment urbanisés par l'armée. Sur le Camp de Tournebride, les surfaces imperméabilisées resteront proches de celles existantes mais supporteront près de 10 000 m² supplémentaire de bâtiment pour atteindre un COS moyen de 0,25. Des bâtiments sur les sites, seules cinq présenteraient une opportunité de valorisation (trois hangars métalliques, la chapelle et la Résidence) dont les échanges avec les prospects éventuels devront déterminer de leur pérennité dans leur projet économique.

Axonométrie de l'aménagement du Camp de Tournebride



4.1.2. Le périmètre pré-opérationnel

Des trois secteurs en projet comprenant le Camp de Tournebride (34 ha), la Résidence du Général (13 ha) et le Parc aux Daims (7 ha), les études pré-opérationnelles ont montré un nécessaire ajustement des périmètres afin qu'ils correspondent à une réelle plus-value en terme d'aménagement pour la collectivité. Le secteur du Camp de Tournebride est recentré sur sa partie centrale et Nord (20,6 ha) et celui de la Résidence du Général à sa partie Sud (5,6 ha). Les espaces écartés des aménagements entreront dans une démarche de valorisation du patrimoine naturel de l'Agglomération.

4.2. Parti d'aménagement retenu

4.2.1. Donner un socle fondateur à l'aménagement du territoire

La réalisation des différentes analyses et esquisses d'aménagement ont permis la construction d'un projet d'aménagement équilibré entre une valorisation économique des espaces aménagés par l'armée et une préservation d'un environnement naturel et écologique de qualité.

A. Assurer l'évitement des espaces à enjeu écologique fort

Les secteurs du Camp de Tournebride, de la Résidence du Général et du Parc aux Daims ont une existence directement liée des activités humaines et plus particulièrement militaires. Leur sécurisation a eu pour conséquence leur fermeture sur l'extérieur et une organisation interne favorisant une lisibilité des espaces et une accessibilité accrue. Leur retour dans un contexte civil entraîne un besoin de désenclavement de ces secteurs qui doit s'appuyer sur la trame orthogonale des voiries dont leur complément est à envisager. Cette trame induit directement le futur maillage viaire public à réaliser ou potentiel depuis laquelle une parcellisation des secteurs sera possible dans une logique évolutive de l'îlot dont le regroupement permet de former des macro-lots ou sa fragmentation des lots. Dans ces îlots, l'organisation des espaces intérieurs, en particulier sur le Camp de Tournebride, montre un certain équilibre entre "intensité bâtie" et "qualité paysagère" des espaces limitrophes. Avec une nécessaire densification des espaces bâtis, cet équilibre doit se confirmer en particulier par la préservation des arbres de hautes tiges.

D. Pérenniser le fonctionnement écologique du territoire

L'une des valeurs premières de ces secteurs est l'écosystème qu'il représente sur le piémont du plateau de Frescaty et l'équilibre créé entre espace bâti et espace naturel. Le maintien du réseau hydraulique actuel et de ses espaces induits comme les bois du piémont, les prairies proches et la ripisylve du ruisseau est un facteur clé du projet d'aménagement du Camp de Tournebride, de la Résidence du Général et du Parc aux Daims. L'intensification de la présence du végétal autour des "parcs boisés" et de la ripisylve doit également être un élément d'accompagnement paysager des futurs projets immobiliers. Ces derniers, dans leur occupation au sol, devraient reconduire un drainage des sols par l'aménagement de fossés afin d'assurer la viabilisation des futures lots d'activités.

4.2.2. Faire un îlotage pré-opérationnel du territoire

A. Définir un périmètre pré-opérationnel

◆ Éléments concourant à la réflexion

L'analyse des différents secteurs à l'étude et leur problématisation dans un cadre de développement économique des espaces permet de retenir un périmètre pré-opération de ce qui deviendrait à terme la ZAC du Domaine de Frescaty. Ainsi, les surfaces couvertes par les bois et les étangs sur le point bas du piémont présentent une plus forte valeur écologique qu'économique, aussi sortent-ils des faisabilités d'aménagement (28 ha). Sont au contraire intégrées les emprises de la RD657 et RD157d afin de permettre un ajustement des accès aux futures activités dans les études opérationnelles.

◆ Description du périmètre

Le périmètre pré-opérationnel (26,2 ha) s'étendrait sur deux espaces non contigus séparés par la RD157d. L'un à l'Est serait identifié comme la « **Résidence du Général** » (5,6 ha) délimité au :

- Sud-est par la RD5b, la limite excluant l'emprise de la départementale,
- Sud-ouest par la RD157d, la limite excluant l'emprise de la départementale,
- Nord-ouest une dizaine de mètres vers le Nord après les bassins concomitant à la Résidence du Général, la limite incluant les bassins,
- Nord-est, le Parc aux Daims.

L'autre à l'Ouest serait identifié comme le « **Camp de Tournebride** » (20,6 ha) délimité au :

- Sud-est par l'emprise de la future voie de liaison entre la rue des Gravières et la RD157d, la limite excluant l'emprise de la voie,
- Sud-ouest par la clôture actuelle du camp militaire, la limite excluant le ruisseau et sa berge afin de ne pas impacter les écoulements hydrauliques et la ripisylve,
- Nord-ouest par la RD657, la limite incluant l'emprise de la départementale pour permettre un ajustement de l'accès au futur parc d'activités. Une encoche dans le périmètre exclue l'emprise du bâtiment commercial implanté au Sud de la voie,
- Nord-est par la RD157d, la limite incluant l'emprise de la départementale pour permettre un ajustement de l'accès au futur parc d'activités.

B. Réserver les emprises potentielles liées aux voiries

L'évolution d'un territoire urbain est commandée par les capacités de la trame viaire à s'adapter aux exigences des projets économiques. En phase amont de la reconversion des secteurs du Camp de Tournebride et de la Résidence du Général, l'esquisse des emprises viaires doit assurer un maillage cohérent du territoire avec l'extérieur tout en facilitant sa desserte intérieure. Les voies existantes du Camp sont prolongées sur le principe à l'ensemble de l'emprise aménageable. La trame orthogonale ainsi constituée s'organise autour deux axes NO-SE,

4.2.3. Éléments constitutifs du parti d'aménagement

L'aménagement d'un territoire s'inscrit dans la durée, dont les facteurs économiques (financement) et sociaux (programmation) peuvent remettre en cause l'opportunité d'un projet ou le modifier profondément. En cela, la définition d'un socle fondateur à l'aménagement d'un territoire permet d'accompagner ces aléas en instaurant un dialogue entre les éléments constitutifs d'une opportunité et la capacité des espaces à les accueillir. Ces derniers doivent supporter une opérationnalité dont la définition de l'îlot reste une valeur constante de l'urbanité et de sa faculté à se renouveler par agrégation ou fragmentation. La définition des premières esquisses d'aménagement, à partir des éléments programmatiques du moment, permet d'optimiser l'usage des espaces au sein même des secteurs et dans leur rapport avec l'extérieur.

A. Organisation des espaces

◆ Atouts environnementaux et physiques du territoire

Occupé d'une manière relativement récente par l'armée, ces territoires présentent une identité paysagère très forte basée sur un couvert végétal de prairie pour le secteur du Camp de Tournebride et de bois pour celui de la Résidence du Général. Les arbres de hautes tiges, isolés ou en bosquet, participent également à cette perception de qualité visuelle et sensoriel des espaces dont une pratique ludique et récréative serait particulièrement adaptée. Le caractère de niveau du Camp facilite par ailleurs sa pratique pédestre mais nécessite une gestion hydraulique particulière des espaces bâtis afin d'assurer le drainage des sols (constitution de fossés). Pour la Résidence du Général, le positionnement en promontoire de la villa au-dessus des étangs apporte une perception très qualitative des lieux. La possibilité de pratiquer d'une manière pédestre les sous-bois et le bord des étangs participera à la mise en valeur économique et paysagère de l'emprise foncière.

◆ Potentialités d'aménagement et de qualification induites par Actisud

L'aménagement du Camp de Tournebride est directement en rapport avec le développement des activités commerciales sur Actisud. La résolution de sa congestion automobile aux heures de pointe nécessite la constitution de voies nouvelles de maillage et l'ajustement des voiries existantes dont le Camp doit supporter les emprises. L'épanouissement de nouvelles pratiques d'achats à l'échelle du secteur Est d'Actisud s'inscrira dans la capacité à mettre en œuvre un cheminement modes doux (piéton / cycle) entre l'hypermarché CORA et la BA128 via un arrêt des transports en commun sur la RD657.

B. Principes de desserte

◆ Structurer l'accès routier et piétonnier au territoire

La desserte routière du Camp de Tournebride s'appuiera sur une contre-voie à la RD657 dans le sens Ouest-est et un carrefour giratoire sur la RD157d. Ils donneront accès à la voirie interne au secteur et à un grand parking mutualisé. La desserte piétonne s'organisera suivant un accès Nord-ouest / Sud-est entre l'hypermarché CORA et la BA128. Il reprendra l'actuelle voie de desserte du Camp. Un maillage piétonnier complémentaire est envisagé dans le sens Sud-ouest / Nord-est en reprenant l'accès secondaire du Camp donnant sur la RD157d. Pour le secteur de la Résidence du Général, le maintien de l'accès principal sur la RD5b sera à confirmer avec le gestionnaire de la RD. Il pourra le cas échéant être remplacé, pour les usagers et clients du restaurant, par un nouvel accès depuis la RD157d qui reprendra un portail secondaire de la Résidence. Le parking existant devra être agrandi afin de répondre à la capacité d'accueil du site.

◆ Organiser la desserte intérieure

Seul le secteur du Camp de Tournebride disposera d'une desserte viaire intérieure. Elle sera par ailleurs ajustée en fonction du mode de valorisation du foncier qui sera mis en place. Dans le cas d'une cession en macro-lots, seule une antenne (200 ml) parallèle à la RD157d sera mutualisée pour les deux opérateurs économiques afin d'assurer pour l'un la sortie des poids-lourds de services et pour l'autre l'accès à ses emprises commerciales et/ou de services (hôtellerie). Dans le cas d'une cession en lots, les voiries publiques représenteront 1 000 ml afin de desservir l'ensemble des emprises cessibles. Leurs tracés reprendront la trame des voiries aménagées par les militaires dans la partie centrale du Camp de Tournebride.

C. Vocation des espaces et constructibilité induite

Le secteur du Camp de Tournebride est destiné à l'accueil d'activités commerciales, de loisirs et de services connexes (hôtellerie, restauration, etc.). Sur les 18,7 ha de foncier cessible dans une situation de macro-lots, 5,7 ha sont aménageables mais non-constructible car correspondant aux prairies et parcs arborés. Ainsi sur les 13 ha valorisables par du bâti, il est estimé possible la réalisation à minima de 30 000 m². Sur le secteur de la Résidence du Général, le foncier cessible représente 5,6 ha avec une valorisation bâtie maximale de 3 000 m² dont 1 100 m² correspondant déjà à la surface de la Résidence.

L'implantation de ces activités contribuera au développement de l'économie locale, notamment par la création d'emplois. Le projet générerait entre 220 et 260 emplois directs suivant une évaluation basé sur les emplois par m² de surface bâti ou de surface aménageable. De plus, entre 150 et 180 emplois sont également induits par la réalisation du projet.

D. Aménagement des lots

La Communauté d'Agglomération de Metz Métropole veillera à la rédaction d'un cahier des charges de cession de terrain (CCCT) spécifique au parc d'activités qui s'imposera à tout acquéreur de lots. Ce document, en complément des prescriptions règlementaires du Plan Local d'Urbanisme de Moulins-Lès-Metz, détaillera l'ensemble des conditions d'occupation du foncier et de réalisation des constructions dans un souci d'une intégration paysagère, d'efficacité énergétique des bâtiments et d'une réponse environnementale qualitative.

Esquisse d'aménagement du Camp de Tournebride



4.3. Justification au regard des documents d'urbanisme et contraintes réglementaires

4.3.1. Documents d'urbanisme et de planification

A. Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine (SCOTAM) est actuellement en cours d'élaboration par le syndicat mixte du SCOTAM. Il s'étend sur un territoire de 151 communes autour de l'agglomération de Metz. Son approbation est prévue courant 2013.

B. Plan d'Occupation des Sols (POS)

La commune de Moulins-Lès-Metz est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) depuis le 30 mai 1989. Dans ce POS, le site de Moulins-Tournebride est classé sur sa partie Nord en zone urbaine militaire de l'aérodrome de Metz-Frescaty UY1 et sur sa partie Sud (boisement), en zone naturelle ND_A. Le bois de Tournebride y figure comme Espace Boisé Classé (EBC).

Les travaux de viabilisation envisagés dans le projet de ZAC du Domaine de Frescaty sont partiellement compatibles avec le POS de Moulins-Lès-Metz. Selon les travaux projetés par les aménageurs au sein des lots, une mise en compatibilité du document d'urbanisme peut s'avérer nécessaire pour permettre leur réalisation. Cela concerne notamment la désignation des zones (zones naturelles et zones militaires), mais également les Espaces Boisés Classés (EBC).

C. Programme Local de l'Habitat (PLH)

Metz Métropole dispose d'un Programme Local de l'Habitat (PLH), établi pour la période 2010-2017. Ses objectifs sont de fixer et attirer les jeunes ménages et les familles sur le territoire, de répartir l'offre sociale et garantir la mixité, de promouvoir l'habitat durable et de partager la politique de l'habitat. Sur la commune de Moulins-Lès-Metz, le PLH propose une production globale de 120 logements sur 6 ans, donc 44 logements aidés. Le projet de ZAC du Domaine de Frescaty est compatible.

D. Plan de Déplacements Urbains (PDU)

Metz Métropole réfléchit actuellement à l'opportunité de réviser son Plan de Déplacements Urbains (PDU). Les déplacements internes au site de Moulins-Tournebride ne sont pas pris en compte dans le PDU actuel. Les déplacements à l'extérieur concernent la zone commerciale Actisud. Une étude de trafic est actuellement en cours.

E. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

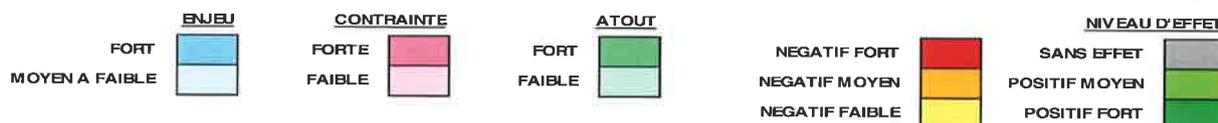
Le site de Moulins-Tournebride fait partie du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhin-Meuse. Le projet de ZAC du Domaine de Frescaty est compatible.

F. Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de la Région Lorraine est actuellement en cours d'élaboration.

4.3.2. Enjeux environnementaux

		ENJEUX DE LA ZONE D'ETUDE		IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	
		Fort / Moyen / Faible	Atout / Contrainte	EFFET	Niveau d'effet
MILIEU PHYSIQUE	Topographie, sol et sous-sol	Faible	Contrainte	Optimisation des emprises et revalorisation des surfaces imperméabilisées Adaptation du projet à la topographie pour réduire les volumes de terrassements	
	Eaux superficielles et souterraines	Fort	Contrainte	Aucune infiltration d'eau sur le site, des traitements avant rejet vers les eaux superficielles permettent de réduire l'impact du projet. Le projet préserve les captages en aval	
	Risques naturels	Moyen	Contrainte	Sans impacts	
MILIEU NATUREL	Protection / inventaire	Faible	Atout	Sans impacts sur les sites Natura 2000 et autres périmètres	
	Flore et habitats naturels	Fort à faible	Contrainte	Dans l'état actuel des connaissances, le projet évite d'impacter les habitats naturels les plus riches et contribue à la valorisation des étangs	
	Faune	Fort à faible	Contrainte	Dans l'état actuel des connaissances, le projet évite les secteurs les plus riches. Le chantier est toutefois susceptible de gêner et détruire des individus	
	Continuité écologique	Fort	Contrainte	Le projet préserve les continuités existantes et revalorise celle des étangs	
MILIEU HUMAIN	Occupation du sol	Faible	Contrainte	Le projet modifie l'occupation, anciennement militaire, du périmètre, et le revalorise en activité commerciale	
	Démographie	Faible	Atout	Déplacement nécessaire de faire de grand passage des gens du voyage	
	Habitats, bâtiments et constructions	Faible	Atout	Réservation des bâtiments revalorisables sur le site. Des démolitions (déchets) et de nouvelles constructions (consommation de ressources) sont prévues.	
	Socio-économique et emploi	Fort	Atout	Création de nouvelles activités économiques génératrices d'emplois	
	Infrastructures et déplacements	Fort	Contrainte	Le trafic généré par la ZAC n'altère pas de manière significative la situation existante. Le projet prévoit des déplacements doux au sein des sites.	
	Urbanisme	Faible	Contrainte	Le projet nécessite la mise en compatibilité du POS de Moulins-Lès-Metz. Il est compatible avec les autres documents de planification.	
	Réseaux et consommations	Moyen	Atout	Les réseaux seront améliorés sur le site. Nécessité de consommations (eau, énergie) pour le fonctionnement et génération de déchets.	
	Servitudes	Fort	Contrainte	Préservation du captage d'eau potable et des espaces boisés classés	
	Risques technologiques	Faible	Atout	Sans impacts	
	Sites et sols pollués	Fort	Contrainte	La gestion des sols pollués est un impact positif qui est également favorable à la préservation de la qualité des eaux souterraines. Cette gestion peut néanmoins s'avérer coûteuse.	
	Ambiance acoustique	Moyen	Contrainte	Faible modification de l'ambiance acoustique, en lien avec le trafic routier. Conformité nécessaire de constructions au classement des infrastructures routières.	
	Qualité de l'air	Faible	Atout	Faible modification de la qualité de l'air, en lien avec le trafic routier.	
	Tourisme et loisirs	Faible	Atout	Hébergement touristique et activités de loisirs sont envisagés sur le site.	
	Patrimoine culturel	Faible	Atout	Aucun impact sur les monuments historiques, et vestiges archéologiques, préservation et revalorisation des constructions d'architectes (résidence du Général)	
	Paysage	Moyen	Atout	Amélioration paysagère du site	
	Climat	Fort		Sans impacts	
Santé humaine	Fort		Sans impacts		



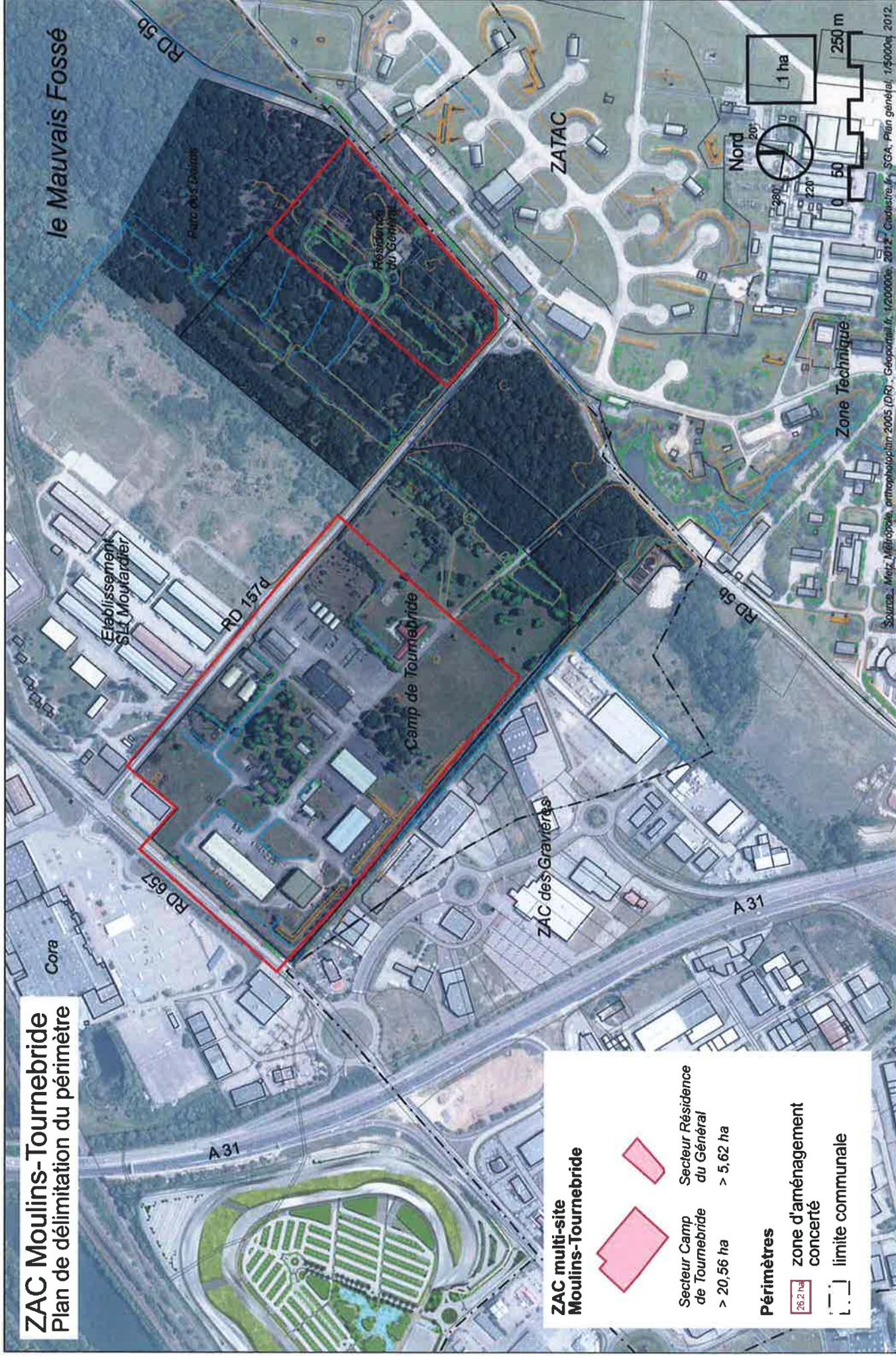
Le projet de ZAC a des impacts modérés sur l'environnement. En effet, les mesures prises dans la conception du projet évitent une partie des impacts potentiels. Certaines mesures permettent de réduire ces effets.

Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

Site de Moulins-Tournebride et de la Résidence du Général
Le Domaine de Frescaty
Dossier de création

III. PLAN DE DELIMITATION DE LA ZONE

ZAC Moulins-Tournebride
Plan de délimitation du périmètre



ZAC multi-site Moulins-Tournebride

-  Secteur Camp de Tournebride > 20,56 ha
-  Secteur Résidence du Général > 5,62 ha

Périmètres

-  zone d'aménagement concerté
-  limite communale

Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

Site de Moulins-Tournebride et de la Résidence du Général
Le Domaine de Frescaty
Dossier de création

V. REGIME DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

Les constructeurs participeront au financement des équipements publics nécessités par la Zone d'Aménagement Concerté.

En contrepartie, la ZAC sera exclue du champ d'application de la Taxe d'Aménagement pour la part communale, selon les dispositions prévues à l'article L. 331-7 du Code de l'urbanisme. La part départementale s'appliquera.