

DOSSIER DE REALISATION ZAC DU PARC DU TECHNOPÔLE



Vue du Sud du Parc du Technopole

NOTICE DE PRESENTATION

SOMMAIRE

1.	PREAMBULE.....	4
2.	SITUATION ET OBJET DE L'OPERATION.....	5
2.1.	LOCALISATION DU PARC DU TECHNOPOLE.....	5
2.2.	LES OBJECTIFS.....	6
3.	LE PROJET D'AMENAGEMENT	7
3.1.	LES REALITES DU SITE : LE PAYSAGE COMME GUIDE DU PROJET.....	7
3.2.	RENFORCEMENT DU TECHNOPOLE	8
3.3.	LE PLAN GENERAL DE COMPOSITION URBAINE	10
4.	LA CONSTRUCTION D'UN VERITABLE QUARTIER EN ENTREE DE VILLE.....	11
4.1.	UNE PROGRAMMATION DIVERSIFIEE	11
4.2.	ADAPTATION DU DOCUMENT D'URBANISME AU PROJET.....	13
4.3.	UN QUARTIER EXEMPLAIRE D'UN POINT DE VUE ENVIRONNEMENTAL	14
5.	LE PHASAGE DES TRAVAUX.....	15

1. PREAMBULE

Le présent document constitue le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Parc du Technopôle initiée par Metz Métropole. La ZAC du Parc du Technopôle est située sur la commune de Metz et représente une emprise d'environ 59.8 hectares.

Le dossier de création de la ZAC du Parc du Technopôle a été approuvé par le Conseil Communautaire en date du 29 mars 2010.

Réalisation de la ZAC

Au regard de l'article R311-7 du Code de l'Urbanisme, le présent dossier de réalisation de ZAC comprend :

- La notice de présentation
- Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone
- Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

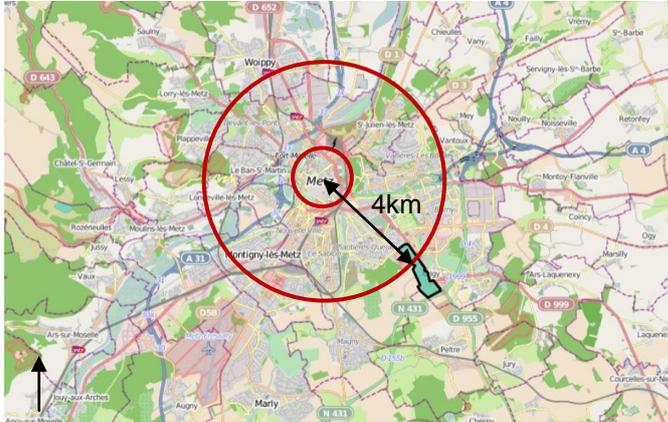
Metz Métropole a désigné la Société d'Aménagement et de Restauration de Metz Métropole (SAREMM) en qualité de Concessionnaire d'aménagement. A ce titre, la SAREMM est notamment en charge de la formalisation du dossier de réalisation de la ZAC.

Les études d'avant-projet, conduites par l'aménageur, ont été élaborées avec l'équipe de maîtrise d'œuvre constituée du cabinet d'architectes-urbanistes ATELIER CHOISEUL (Mandataire), de l'atelier de paysage ARPENTERE et du bureau d'étude INGEROP.

Le projet d'aménagement du Parc du Technopôle s'inscrit dans la continuité du projet acté dans le dossier de création. Les principales modifications concernent une légère dédensification de la programmation, la transformation du parc équipé au profit d'une gestion plus naturelle et agricole du Vallon et la création d'un pôle de vie au sein du hameau de Grigy. L'aménagement du Vallon tient compte des conclusions de l'analyse faune / flore et milieu humide livrée en juin 2018.

2. SITUATION ET OBJET DE L'OPERATION

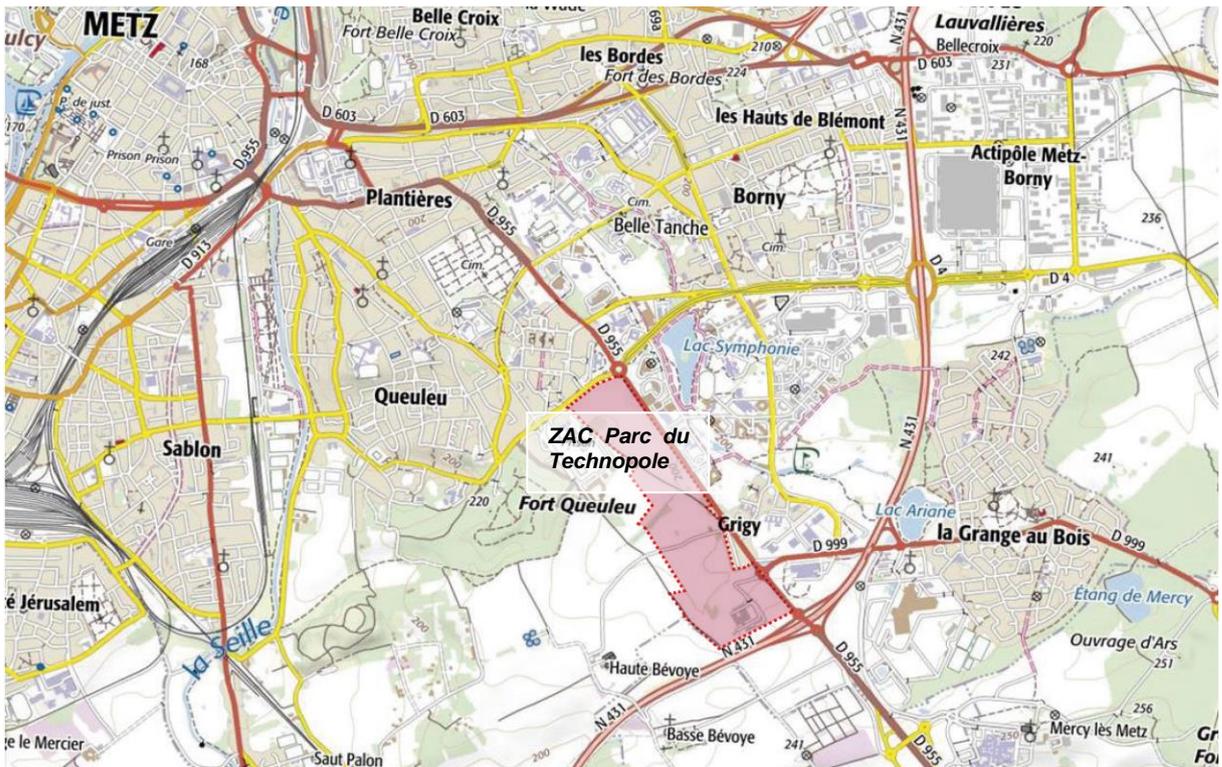
2.1. LOCALISATION DU PARC DU TECHNOPOLE



Plan de situation

Située à proximité du centre ville de Metz, la ZAC du parc du Technopôle se développe au Sud-Est de l'agglomération messine en face de l'actuel Technopôle de Metz.

Elle est desservie par le contournement Sud Est et par le carrefour autoroutier européen qui permet un accès rapide à Paris et Strasbourg comme aux pays transfrontaliers (Belgique, Allemagne, Luxembourg...).



La ZAC se déroule le long de l'avenue de Strasbourg, entre la RN431 au Sud et la rue du Fort de Queuleu au Nord. Ce site agricole a depuis longtemps été identifié comme secteur d'extension du Technopôle. Le site défini par sa forme d'amphithéâtre naturel est traversé par le ruisseau de la Seulhotte, support de la trame verte et bleue, importante pour ce secteur de l'agglomération.

2.2. LES OBJECTIFS

A travers le développement du Parc du Technopôle, Metz Métropole vise à constituer le campus technologique de la Vallée Européenne des Matériaux, de l'Energie et des Procédés dédié aux activités innovantes, en continuant la dynamique économique du Technopôle.

Metz Métropole a l'ambition de renforcer son attractivité en créant une zone d'aménagement innovante s'inscrivant dans une démarche de développement durable. Plus qu'un lieu d'activités économiques, c'est un quartier de vie, avec de l'habitat et des commerces, qui est proposé : le Parc du Technopôle.

La ZAC se développe sur un site de près de 59.8 hectares vise à accueillir une mixité d'activités tertiaires et de production en parties Sud et Nord, et d'un quartier d'habitat en continuité du hameau de Grigy.

Le Parc du Technopôle se structure autour d'un espace végétal central de près de 12 hectares, nommé le Vallon. Il vient renforcer la qualité écologique du ruisseau de la Seulhotte et de sa ripisylve, et organise une transition douce par rapport aux espaces urbains agricole par l'introduction d'une agriculture urbaine. Cette dernière propose des espaces récréatifs et de promenades ainsi que la mise en valeur du patrimoine archéologique découvert sur le site.

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- **Constituer un véritable quartier structuré** autour d'une offre d'activités diversifiée, de programmes de logements neufs et d'équipements adaptés.
- **Etablir des relations fortes avec les entités qui bordent le périmètre opérationnel:** le hameau de Grigy, le Technopôle existant, la ZAC des Hauts de Queuleu.
- **Structurer le projet urbain autour d'un espace végétal, le Vallon,** vecteur d'identité pour l'ensemble de l'opération et en lien avec les grands espaces ouverts que sont la vallée de la Seille et la vallée de la Chéneau.
- **Tirer parti d'une offre nouvelle de desserte par les transports en commun** susceptible de structurer le développement du bâti.
- **Mettre en œuvre un projet durable qui s'appuie sur les principes du Plan Climat Air Energie Territorial de Metz Métropole.**

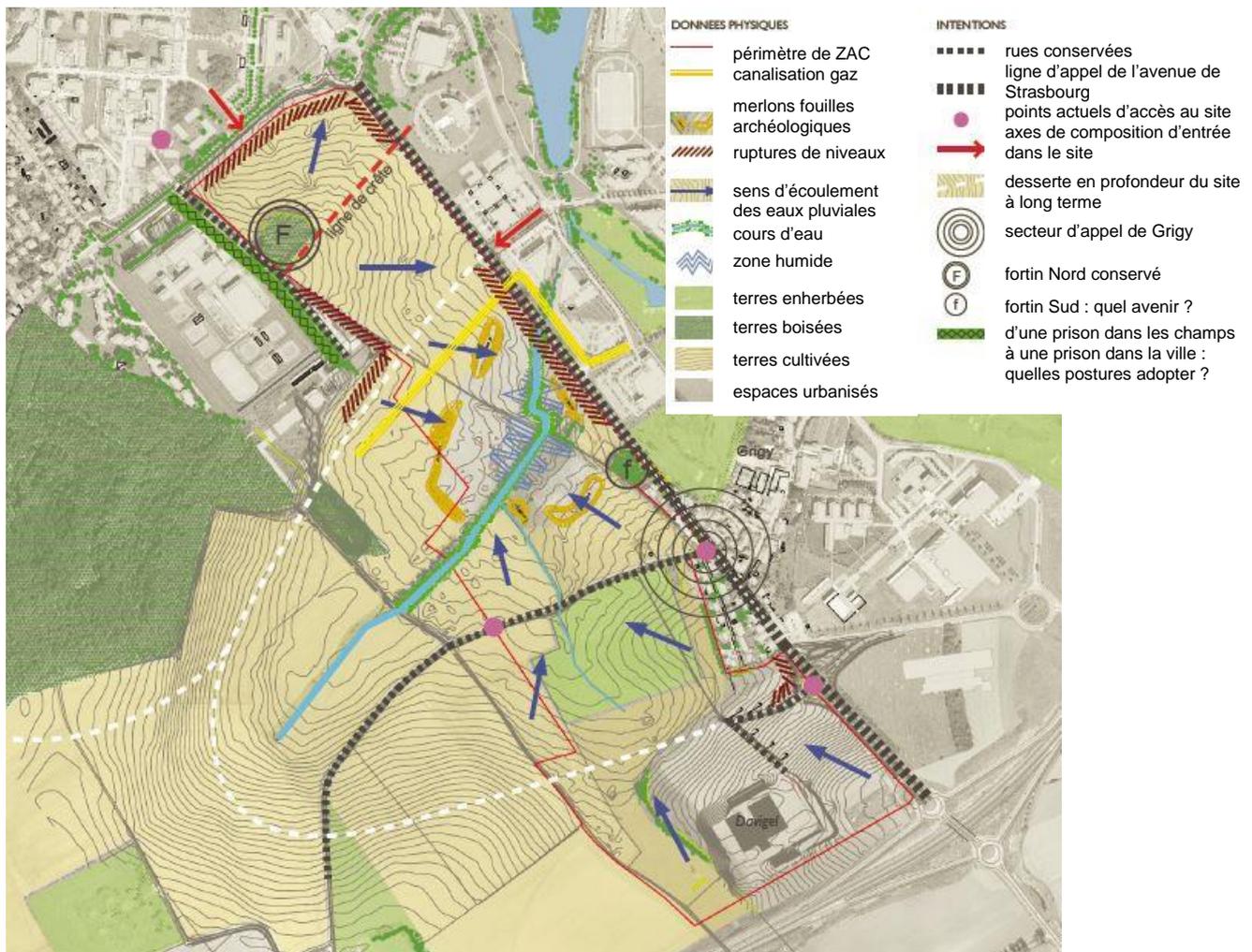
3. LE PROJET D'AMENAGEMENT

3.1. LES REALITES DU SITE : LE PAYSAGE COMME GUIDE DU PROJET

Les principaux objectifs :

- **Intégrer la topographie et les différences d'altimétries** (avenue de Strasbourg notamment),
- **Anticiper l'avenir :**
La création d'une voie de bouclage et de raccordement Nord/Sud (dénommée le «fer à cheval») permet d'envisager l'urbanisation du site dans la profondeur.
 - un phasage à moyen terme (le fer à cheval qui permet de lotir dans la profondeur)
 - un phasage à long terme (voie qui rejoint les coteaux de la Seille).
- **Créer une nouvelle séquence urbaine en entrée de ville :** l'avenue de Strasbourg comme une agrafe qui se décline en séquences du Nord au Sud, entre le Parc du Technopôle et le Technopôle existant,
- **Relier le réseau viaire du Technopôle :** prolongement du boulevard Dominique Francois Arago

Plan des réalités du site



3.2. RENFORCEMENT DU TECHNOPOLE

3.2.1. Urbanisme

3.2.1.1. Une Technopole renforcée

Les enjeux programmatiques pour la création d'une Technopole renforcée :

Sur le principe, le Technopôle possède des atouts exceptionnels par rapport à tout autre parc d'activités à Metz et ailleurs :

1 | Il est déjà identifié comme un pôle thématisé,

2 | Il y a une synergie entre formation, recherche, industrie et production qui est exceptionnelle et qui continue de se développer à travers les implantations récentes du CEA Tech, de l'IRT et de l'Institut Lafayette

La création d'un parc d'activités en face du Technopôle n'a de sens que dans un projet commun, celui de la vallée européenne des matériaux, de l'énergie et des procédés.

UN Technopôle, représente un site où sont rassemblées des structures de haute technologie de la filière matériaux («objets posés sur le site »).

UNE Technopole, est un écosystème de la filière matériaux (avec une gouvernance dédiée) qui rassemble tous les chaînons de la filière (formation / R&D / entreprises / services) et dont le développement serait maximisé par les synergies et mutualisations orchestrées - Source KATALYSE.

3.2.1.2. Transformer l'avenue de Strasbourg en boulevard urbain

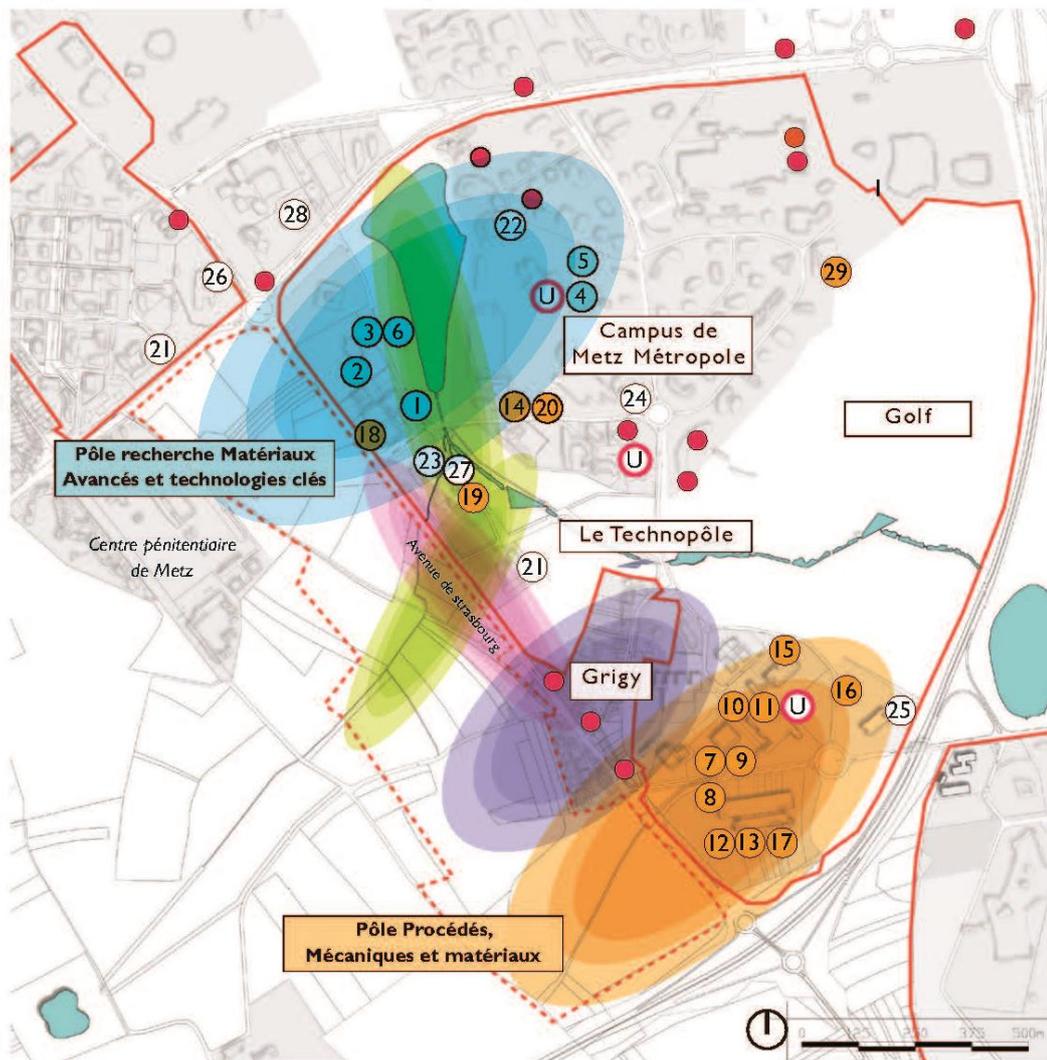
Cet aménagement doit être conçu comme une AGRAFE pour créer un seul et même Technopôle et non pas comme une limite entre deux secteurs : un boulevard donnant sa place à toutes les formes de mobilité, notamment les modes actifs et les transports en commun : des traversées aisées et sécurisées pour les piétons et les vélos, une vitesse limitée, des carrefours aménagés.

Pour permettre un bon écoulement du trafic, l'avenue de Strasbourg sera aménagée avec des carrefours dotés de feux tricolores. Le rond-point Général Suzanne sera également transformé en carrefour géré par une signalisation lumineuse tricolore.

Le concept de l'agrafe urbaine se concrétise par une continuité des programmations de part et d'autre de l'avenue de Strasbourg :

- au Nord, la continuité du pôle de recherche « Matériaux et technologie clés»,
- au centre, la continuité verte et bleue du vallon et des usages de loisirs,
- à Grigy, la continuité de l'habitat,
- au Sud, la continuité du pôle « Procédés, Mécanique et Matériaux»

Les pôles d'activités et de vie du Parc du technopôle reliés par l'avenue de Strasbourg



Légende

- | | | | |
|--|---|--|--|
| | Pôle recherche Matériaux Avancés et technologies clés | | Activité liée au pôle Procédés, Mécaniques et matériaux |
| | Pôle Procédés, Mécaniques et matériaux | | Activité liée au pôle recherche Matériaux Avancés et technologies clés |
| | Pôle d'habitat | | Restu U |
| | Interfaces activités/équipements/Vallon | | Restauration rapide/traditionnelle |
| | Pôle de vie | | Périmètre du Technopôle |
| | | | Périmètre du Parc du Technopôle |

Activités existantes sur le Technopôle :

Transfert à l'industrie :

- 1- CEA Tech
- 2- Institut La Fayette
- 7- IRT M2P - 2012
- 8- IRT M2P - 2015
- 9- Matériaux (pôle compétitivité matériaux)

Recherche :

- 3- UMI GT - CNRS
- 3- Open Lab PSA
- 4- Laboratoire Matériaux Optiques, Photonique et Systèmes
- 10- LEM3 (microstructure, mécanique, matériaux)
- 11- LCFC (laboratoire de fabrication, conception, commande)
- 12- LABPS (école nationale d'ingénieurs de Metz)
- 13- LGIPM (laboratoire génie industriel et production Metz)
- 14- LCP - A2MC (Laboratoire chimie et physique)
- 29- ABS Centre métallurgique

Enseignement :

- 5- SUPELEC
- 6- Georgia Tech Lorraine
- 1- Institut Supérieur d'électronique et d'Automatique
- 15- Les Arts et Métiers Paris Tech
- 16- Université de Lorraine
- 17- ENIM (école nationale d'ingénieurs de Metz)
- 18- ESITC (Ecole supérieure d'ingénieurs des travaux de la construction) - Service université temps libre (UTL)
- Service commun de formation continue (SCFC)
- 19- IUT Mesures physiques
- 20- Institut Chimie Physique et matériaux
- 22- Etudes supérieures de management | ICN Business School
- 23- UFR Sciences fondamentales appliquées (SciFA)
- 24- Lycée de la communication
- 25- ISFATES
- 26- Centre de formation de la CCI

Restaurants d'entreprises :

- 28- Association de gestion du restaurant inter-administrations CETE Est

Résidences universitaires :

- 21- Résidence universitaire

3.2.1.3. Conforter le hameau de Grigy

Le hameau de Grigy constitue un embryon de noyau urbain, regroupant des restaurants, des équipements et des services, des logements pour chercheurs et pour étudiants, quelques commerces et du stationnement urbain. Ce quartier donne du corps à l'avenue de Strasbourg qui devient sur ce tronçon un boulevard équipé, sur lequel le projet viendra s'appuyer pour développer un quartier de vie.

3.3. LE PLAN GENERAL DE COMPOSITION URBAINE



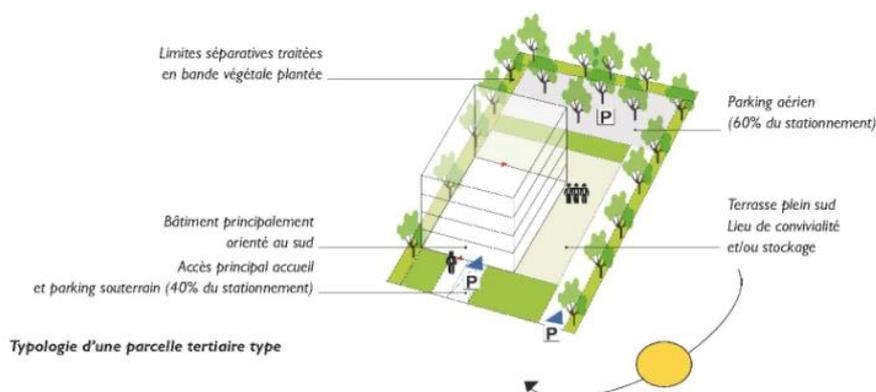
4. LA CONSTRUCTION D'UN VÉRITABLE QUARTIER EN ENTREE DE VILLE

L'extension du Technopôle, conçu dans les années 80, nécessite de développer une véritable mixité et une certaine compacité qui permettent d'affirmer un nouveau modèle urbain plus durable.

4.1. UNE PROGRAMMATION DIVERSIFIÉE

Cette mixité de programmation s'appuie sur :

- **Un pôle de centralité sur l'avenue de Strasbourg**, à l'entrée de Grigy, qui s'appuie sur l'existant pour affirmer une centralité du Technopôle avec services, restaurants de différentes catégories, commerces et quelques activités de loisirs.
- **Un quartier dédié au tertiaire et aux activités de production au Nord, avec :**
 - des parcelles aux limites latérales orthogonales (sauf situation exceptionnelle),
 - l'alignement des constructions sur la rue pour constituer un effet de rue sur les espaces publics de la ZAC,
 - des cœurs d'îlot arborés intégrant le stationnement (40% en surface et 60% en souterrain),
 - des accès au stationnement principalement depuis les rues latérales.



- **Un quartier d'habitat : une mixité de logements**

Au total environ 700 logements de tailles et de statuts différents seront construits sur le site. Ils seront composés de petits collectifs, logements intermédiaires et de maisons de ville.

Les fermes urbaines sont une nouvelle typologie spécifique d'habitat collectif et/ou de tertiaire, qui est liée au positionnement de ces bâtiments en front de vallon : cette typologie permet une transition architecturale et fonctionnelle entre le quartier d'habitat et le Vallon.

En termes de typologies, les logements seront globalement répartis :

- Pour environ 33% de l'offre globale en logements collectifs dans les fermes urbaines
- Pour environ 47% de l'offre globale en logements collectifs ou intermédiaires
- Pour environ 19% de l'offre globale en logements individuels

L'adaptation du schéma directeur a conduit à diminuer la superficie de logements initialement prévue dans la convention de concession (78 703 m²) à 50 000 m² dans le présent programme des constructions à réaliser dans la zone.

- **Un quartier mixte de production/recherche** au Sud en entrée de ville.

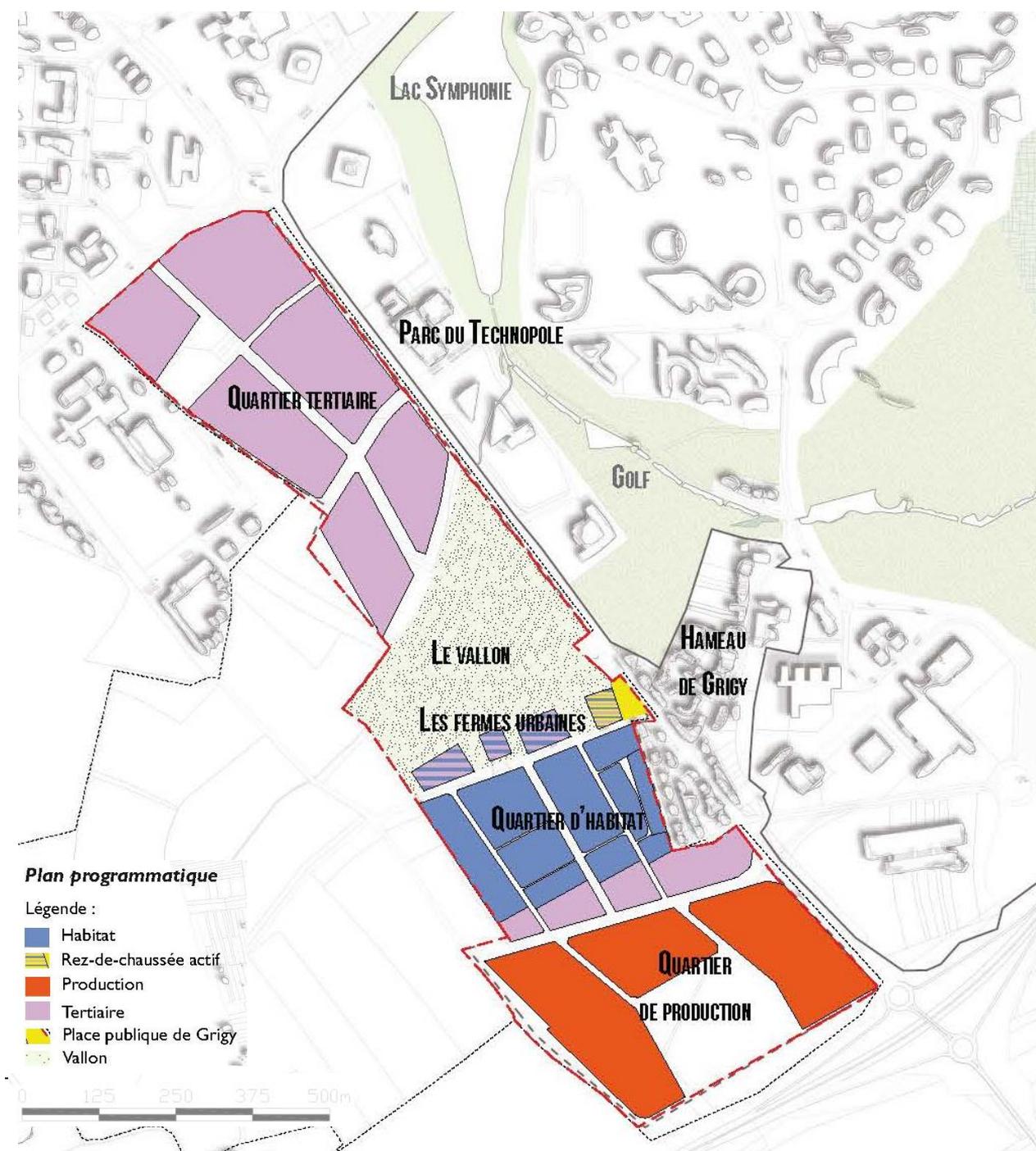
- **De nouveaux commerces localisés**

La ZAC prévoit d'intégrer environ 10 000m² de surfaces commerciales notamment en rez-de-chaussée, notamment dans les îlots tertiaires et les fermes urbaines. La place de Grigy sera également un emplacement privilégiée pour accueillir des surfaces commerciales.

- **Un espace vert structurant**

Le nouveau quartier sera structuré par l'aménagement de son vallon central en vaste espace végétal de 12 ha comprenant:

- une forte valeur écologique notamment grâce à la mise en valeur de l'eau grâce au confortement de la ripisylve et de la roselière ;
- des espaces cultivés par des jardins familiaux mais aussi une gestion agricole des parcelles centrales ;
- des lieux de promenades et de loisirs au travers de ses milieux naturels riches et de l'histoire du site notamment par la mise en valeur de la villa gallo-romaine.

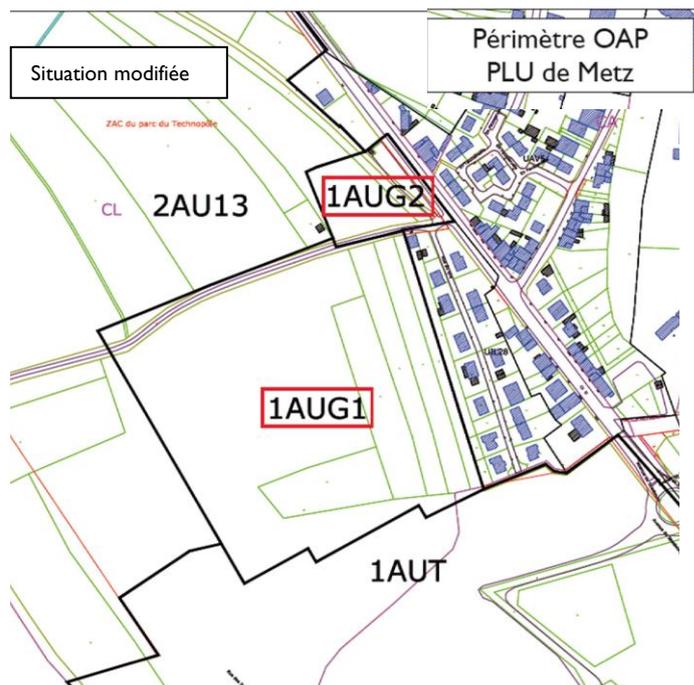
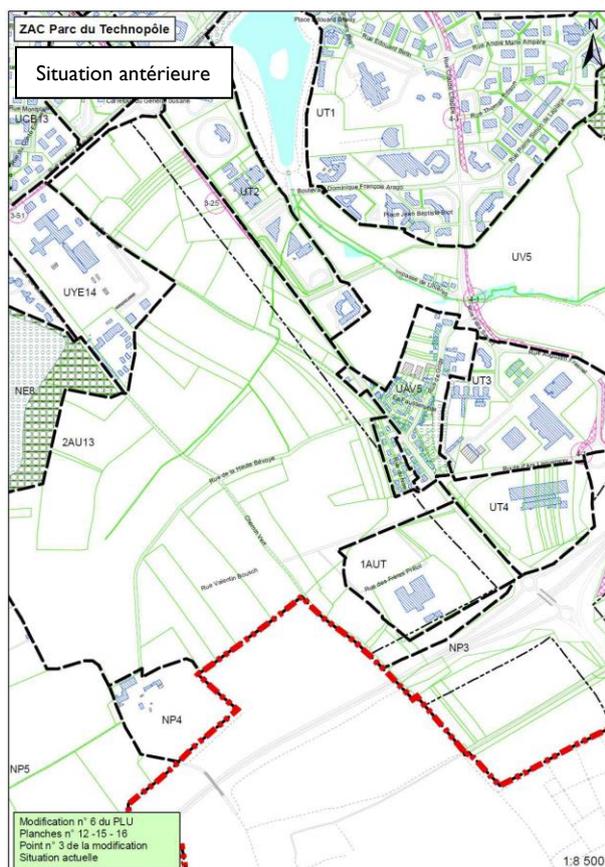


4.2. ADAPTATION DU DOCUMENT D'URBANISME AU PROJET

La commune de Metz a approuvé la révision générale de son POS en PLU par Délibération du Conseil Municipal en date du 18 décembre 2008.

La procédure de modification n°6 du PLU, de juin 2013, a apporté les modifications principales suivantes :

- Adaptation des limites du zonage 1AUT
- Modification de la marge de recul le long de l'avenue de Strasbourg



Cette modification a été adoptée par le Conseil Municipal en séance le 29 septembre 2016.

Par arrêté n°2016-EPU/PLU-01, le maire de Metz a engagé la procédure de modification n°7 du PLU, qui porte sur l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AU13 de la ZAC du Parc du Technopôle :

- 1AUG1 : dédié à la création d'habitat
- 1AUG2 : dédié à la création d'un lieu de centralité en entrée de ville au niveau du hameau de Grigy, avec notamment la création d'une place publique. Ce secteur comprend également de l'habitat sous forme de ferme urbaine

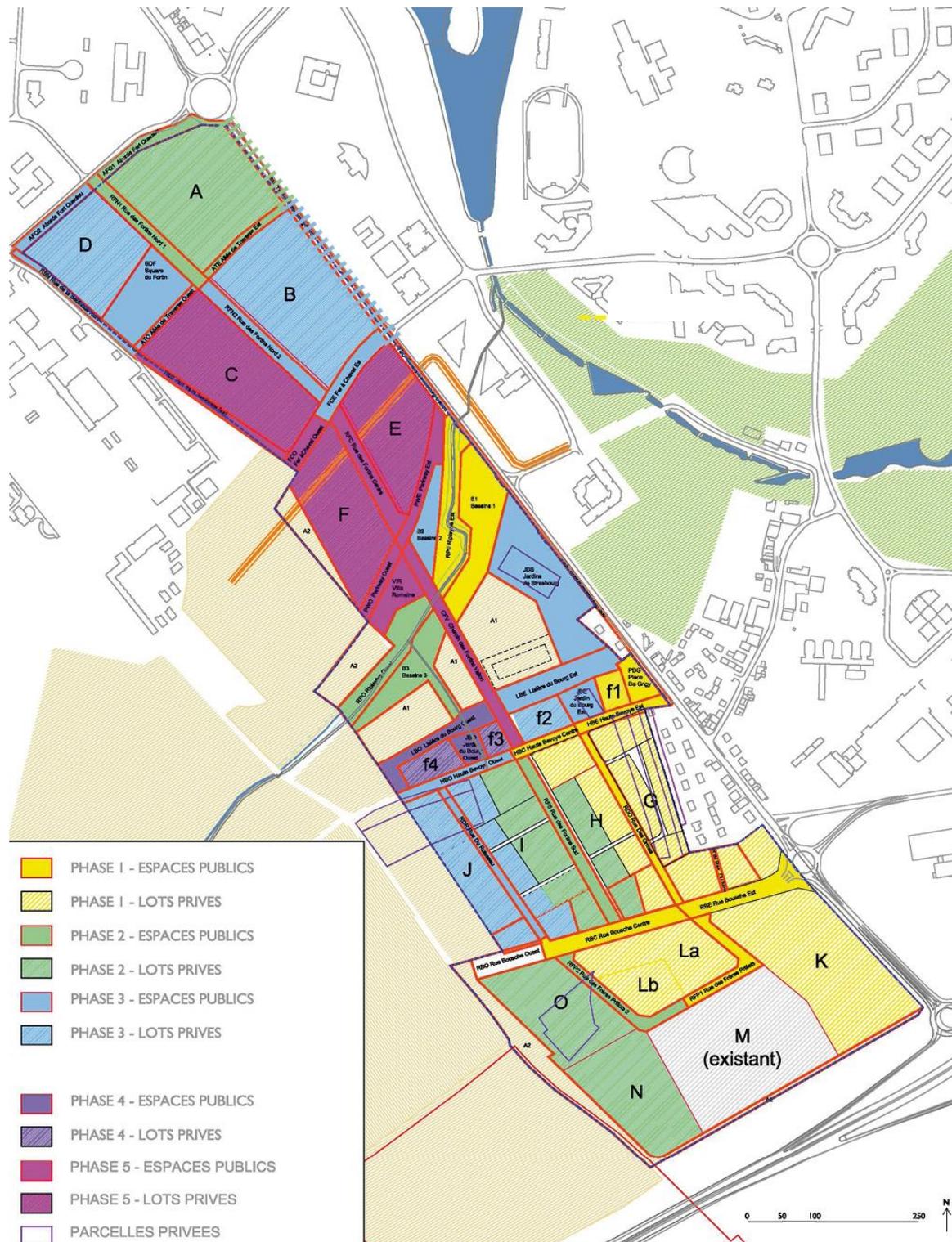
Cette modification a été validée par délibération du conseil municipal de la ville de Metz en date du 29 septembre 2016.

4.3. UN QUARTIER EXEMPLAIRE D'UN POINT DE VUE ENVIRONNEMENTAL

La ZAC du Parc du Technopôle est conçue dans une démarche de qualité environnementale :

- L'organisation viaire du site est constituée de manière à suivre le mieux possible de niveau du terrain naturel, de manière à **limiter les terrassements**.
- Le projet développe **une mixité d'habitat** (collectifs, intermédiaires et individuels), avec une **implantation des bâtiments** qui permettra **un ensoleillement optimal, favoriser la compacité, développer des espaces extérieurs privatifs de qualité**.
- Le Vallon assure la continuité paysagère de type agricole et naturelle d'Ouest en Est, du Fort de Queuleu jusqu'au lac Symphonie.
- La gestion des eaux pluviales est opérée par un réseau de **noues et de bassins de rétention et de décantation paysagers en vue d'une amélioration écologique du ruisseau de la Seulhotte**.
- Les **espaces naturels remarquables** le long du ruisseau de la Seulhotte sont préservés et mis en valeur.
- L'alimentation énergétique de la ZAC est effectuée par le **réseau de chauffage urbain de Metz, dont la production est pour près des 2/3 renouvelable**.
- La **mixité des usages** permet de limiter les déplacements.
- Les cheminements pour modes doux de la ZAC s'intègrent à la **trame piéton /cycle** existante de l'agglomération messine.
- La desserte de la ZAC par une **ligne forte de transport en commun** est prévu dans le cadre de l'aménagement.

5. LE PHASAGE DES TRAVAUX



Plan de phasage sur 25 ans

Le phasage défini propose d'intégrer une diversité des typologies pour chaque phase de réalisation, en commençant par la partie Sud. La ZAC du Parc du Technopôle sera réalisée en cinq phases qui se dérouleront sur une période supérieure à 20 ans.