

METZ - ZAC DU TECHNOPOLE

**APPELS A PROJETS
AUPRÈS D'OPÉRATEURS-CONCEPTEURS
EN VUE DE LA CESSION
DES LOTS K3-K4**

REGLEMENT DE CONSULTATION

ANNEXE A
SYNTHESE DU DESSEIN DE PROJET





L'OPÉRATION

Situation

Le lot K3-K4

1 L'OPÉRATION SITUATION



METZ

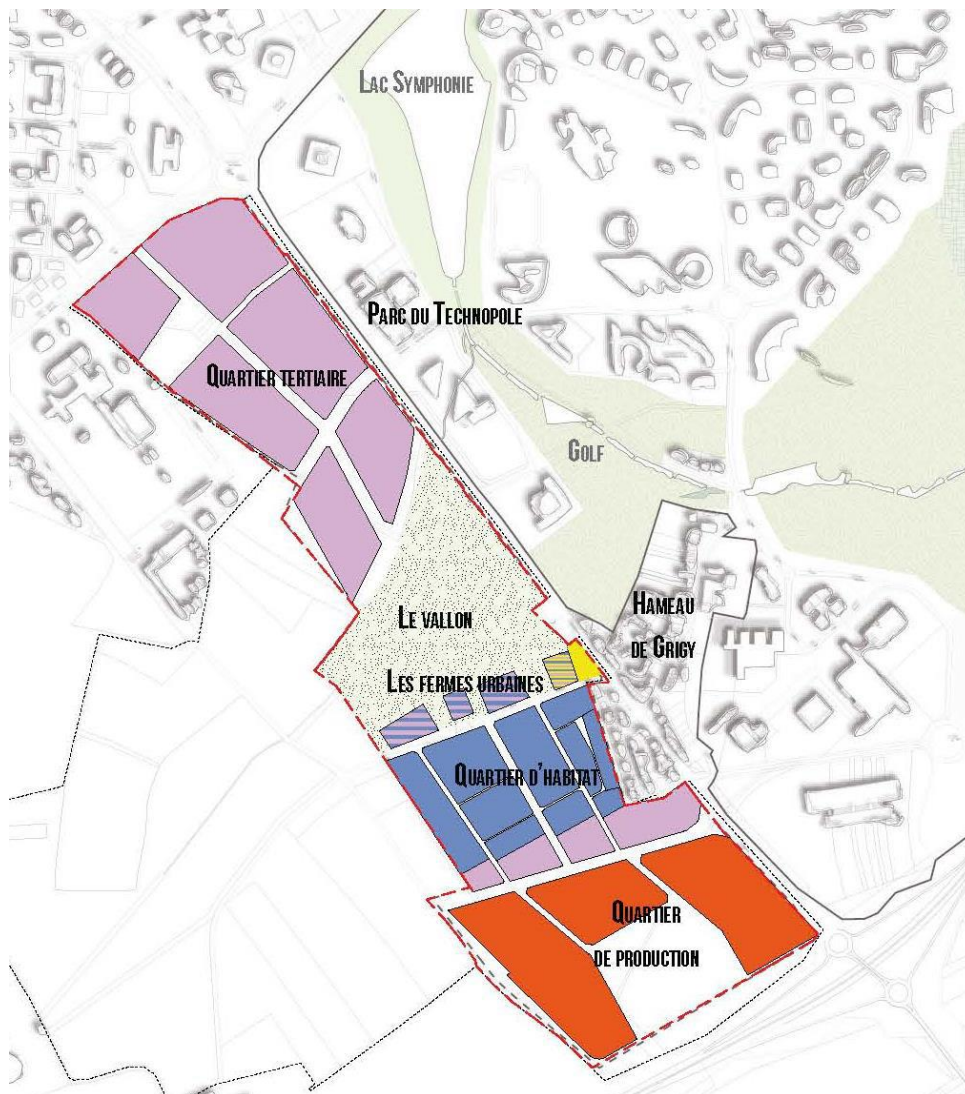
55 km de Nancy
60 km du Luxembourg
160 km de Strasbourg
340 km de Paris

Ville = 4 194 ha
Métropole = 27 700 ha

TECHNOPOLE

Metz Technopole créé en 1983
3 km du centre-ville historique
200 Entreprises / 4000 salariés
/ 4500 étudiants

2^e « Parc » => 60 ha nouveaux
pour renforcer l'attractivité



1 L'OPÉRATION LE LOT K3-K4

GENERALITES

- Desserte par rues Bousch et Frères Prillot
- Au droit de Savigel, de la 2x2 N431 et de l'avenue de Strasbourg
- Dénivelé très fort de 10 m entre point haut (RN) et point bas (limite K2)

PLU

- 15 m / R+4 max
- 1 place pour 40 m² SDP de bureaux / 1 arbre pour 6 places
- 20% d'espaces libres et verts mini, 1 arbre haute tige / 100 m² d'EV
- Pas de prescriptions sur les implantations, si ce n'est le respect de l'harmonie

PREMIÈRE APPROCHE CAPACITAIRE

- Inclure **un village d'artisans et des bureaux** à l'angle.
- SDP bâtiment à l'angle Strasbourg / N431 = ~4600 m²
- SDP des 2 autres bâtiments = ~2 x 2200 m²

ATTENTIONS

- Gestion du bruit
- Gestion des EP / Noues
- Potentiel photovoltaïque
- Toitures végétalisées

DIMENSIONS

Surface parcelle :	21 659 m ²
Longueur de la parcelle :	171 m
Largeur de la parcelle :	143 m
Dénivelé haut/bas	10 m





DESSEINS

Quartier & Programme
Formes & Durable
Montage & Economie



DESSEINS

AMBITIONS DE QUARTIER (ZAC)



UNE ZONE D'ACTIVITES

- **Capter les initiatives** des secteurs et des services **les plus en pointes** et attirer de **nouvelles entreprises**,
- Attirer des activités créatrices d'emplois et contribuer à une **amélioration des indices économiques locaux**
- **Elargir le panel des différents investisseurs** dans l'immobilier d'entreprise
- **Lier les écoles et labos existants** (SUPELEC, ESITC, ESIDEC, ENSAM, ISFATES, ...) avec des propositions d'**incubateurs / pépinières / jeunes entreprises**
- Créer une offre foncière pour les activités économiques
- **Véhiculer une image forte liée à l'implantation de filières innovantes.**

POSITIONNEMENT

- Qualité de la situation géographique (proximité clientèle, bâti neuf, visibilité)
- Séquence d'entrée de ville

IDÉES FORCE

- SYNERGIE
- COHÉRENCE

CE QUI EST SOUHAITE

- Pôle Activités / Artisanat
- Production
- Avec accroche servicielle
- Ventilation de l'offre (cibles)
- Densification
- Espaces extérieurs privatifs de qualité

CE QUI EST PROSCRIT

- Domaine de la Santé
- Une seule entreprise accueillie
- Une seule forme d'accueil



UNE « POLE » POSITION

- Bassin économique & d'emploi messin / Haut niveau de services
- Déjà identifié comme un **pôle thématisé**
- Domaines de TIC (Techno de l'Info et Com') / Culture et Arts numériques
- Un projet commun : la vallée européenne des **matériaux**, de l'énergie et des procédés
- Soutien à la **(petite) production**
- **Besoins fonctionnels complets** (Production, Stockage, Administration)

DIMENSIONS (FICHE DE LOT)

- Surface parcelle : 21 659 m²
- Longueur de la parcelle : 171 m
- Largeur de la parcelle : 143 m
- Emprise bâtie : ~5 300 m²
- Surface de plancher : ~9 000 m²
- Épannelage : *selon conception*

IDÉES FORCE

- ESPRIT VILLAGE / « Communauté mixte » d'activité
- EVOLUTIVITÉ anticipée à horizon 2050

CE QUI EST SOUHAITE

- Parallèle complémentaire au Pôle R&D / Campus
- Lieu de « croissance » et développement / Accompagnement serviciel /
- Offre au sein du « parcours résidentiel » de la PME
- MIXITÉ typologique (acteurs, accueil, hébergement)
- Mutualisation Usages (tri, showroom, gardiennage...)
- Immobilier de Production (où bureau = accessoire)
- Un plot Tertiaire premium

CE QUI EST PROSCRIT

- Domaine de la Santé
- Une seule forme d'accueil
- Une seule entreprise accueillie
- Accueil grand public (ou très peu)



UNE IDENTITÉ SITUÉE

- **Garantir une qualité architecturale et urbaine**, facteur d'attractivité pour les futures entreprises
- Qualité d'autant plus attendue d'une telle position géographique
- Construire une identité et une image forte / **exploiter les qualités du site** de l'extension (bonne accessibilité depuis la rocade, image valorisante du Technopôle actuel...)
- Réelle **qualité paysagère / boisée**

REGLEMENTAIRES (PLU)

- 15 m / R+4 max
- 1 place / 40 m² SDP de bureaux & 1 arbre / 6 places
- 20% d'espaces libres et verts mini, 1 arbre haute tige / 100 m² d'EV
- Pas de prescriptions sur les implantations, si ce n'est le respect de l'harmonie

IDÉES FORCE

- VITRINE
- EVOLUTIVITÉ anticipée à horizon 2050

CE QUI EST SOUHAITE

- Esprit « Totem »
- Front bâti sur l'avenue
- Dialogue interne entre les « objets » du projet
- Espaces extérieurs privatifs de qualité
- Traitement techniques/usages intégré (fluides & énergies, voirie/aires/stationnement, ...)
- Traitement intelligent du relief/déclivité
- Intégration paysagère / Toitures végétalisées

CE QUI EST PROSCRIT

- Une seule grande implantation
- Une signalétique non intégrée
- Stockage extérieur non maîtrisé



UNE QUALITE DURABLE

- S'inscrire dans le **développement durable**, en cohérence avec l'image affichée de l'agglomération de "**ville jardin**"
- Permettre **un ensoleillement optimal**
- **Favoriser la compacité**
- **Favoriser la densité**

PRESCRIPTIONS

- RE2020
- Chauffage urbain
- Intégrer la topographie spécifique

IDÉES FORCE

- **RÉSILIENCE**
- **EVOLUTIVITÉ** anticipée à horizon 2050

CE QUI EST SOUHAITE

- Gestion des EP / Noues
- Réelle (et complète) approche Energie
- Toitures végétalisées
- Réversibilité des emprises de stationnement
- Compacité / Densité
- Optimisation des surfaces utilisées

CE QUI EST PROSCRIT

- Nuisances Bruit avec le voisinage Logement
- Nuisances circulations / logistique
- Nuisances visuelles



DESSEINS

AMBITIONS MONTAGE & ÉCONOMIE



UNE RECHERCHE D'ÉQUILIBRES

- Une volonté d'**offre qualitative / premium** (relatif à l'Artisanat et relatif au Bureau)
- Croisement de **deux modèles immobiliers**
 - Village artisanal d'une part
 - Surfaces Tertiaires d'autre part
- A croiser avec **une gradation dans l'accessibilité** aux PME
- Un produit simple, de qualité, métropolitain
- Une fiabilisation du modèle d'accueil dans le temps

PARAMETRES

- Cession : PSV en 2023
Acte en 2024
- Montant : 1 516 130 €

IDÉES FORCE

- PÉRÉQUATIONS
- PARTENARIATS

CE QUI EST SOUHAITE

- Progressivité pour les PME cibles
- Mixité entre locatif (investisseur + opérateur) et accession (direct)
- Elargir le panel d'investisseurs/opérateurs
- Phasage par Tranche possible
- Rémunération de l'ingénierie / conception dès la Consultation

CE QUI EST PROSCRIT

- Des modèles avec Droits au Bail
- Un turnover non maîtrisé
- Implication d'un acteur/organe public/parapublic dans l'acquisition et/ou la gestion in fine



SYNTHÈSE

Schéma récapitulatif



DESSEINS SYNTHÈSE DES AMBITIONS

VILLAGE

~9 000 m² SDP au total
Parcours « Croissance »
Immobilier orienté Production
Approche « Communauté »

Aire de service partagée
Approche Energie
complète et mutualisée

Favoriser la compacité
Modularité / Flexibilité
Evolutions anticipées
Gestion paysagère des EP

RESILIENCE

VITRINE

Totem
Front Bâti en séquence d'entrée
Paysage & déclivité intégrée

Alliance & Partenariats
Cohérence avec le Territoire

Dialogue interne entre « objets »
Parallèles Campus & R&D
Péréquations

EQUILIBRES

