



ZAC DES COTEAUX DE LA SEILLE

Lot 20

Fiche de lot

01 juillet 2021

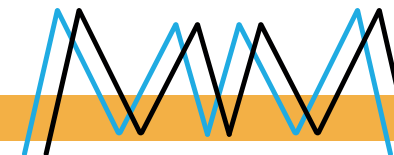
URBITAT+ (mandataire), architectes-urbanistes
12 rue des Orfèvres 67800 Bischheim
+33 (0) 975 656 305 / contact@urbitat.fr

IUPS, paysagistes-urbanistes
12 rue des Orfèvres 67800 Bischheim
+33 (0) 688 914 502 / nathalie.marne@iups.eu

ERANTHIS, paysagistes-urbanistes
17 rue Welschbruch 67200 Strasbourg
+33 (0) 784 057 216 / info@eranthis.eu

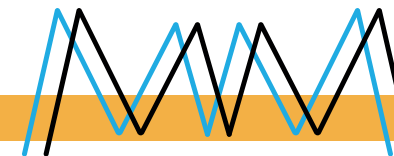
ERA Ingénieurs Conseil, bureau d'études VRD & environnement
1 rue Claude Chappe - Bât. C2 - 57070 Metz
+33 (0) 387 746 786 / era.metz@era.fr

SOMMAIRE



INTRODUCTION	3	10. PLAN GRAPHIQUE DES PRESCRIPTIONS (1/500ÈME)	14
1. SITUATION	5	11. PLAN DU RÉSEAU BASSE TENSION (1/500ÈME)	15
2. NIVELLEMENT ET LIMITES	5	12. PLAN DU RÉSEAU DE CHAUFFAGE URBAIN (1/500ÈME)	16
3. PROFILS TYPES DES ESPACES PUBLICS	7	13. PLAN DES RÉSEAUX HUMIDES (1/500ÈME)	17
4. AMBIANCE RECHERCHÉE	8	14. PLAN DES RÉSEAUX TÉLÉCOM (1/500ÈME)	18
5. PROGRAMME ET HAUTEURS	10	15. PLAN MASSE INDICATIF (1/500ÈME)	19
6. QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE	10		
7. IMPLANTATION DU BÂTI	11		
8. ADRESSAGE, ACCÈS, DISTRIBUTION	11		
9. CONCEPTION DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS	12		

INTRODUCTION



Le lot 20 est destiné à l'implantation de bâtiments de logements collectifs et individuels dans un gabarit allant de R+1 à R+4. Ces bâtiments engagent le prolongement du quartier des Coteaux de la Seille sur sa partie Sud (phase 2 de réalisation de la ZAC). Ils bénéficient d'un large espace public planté et d'un espace boisé classé à l'Ouest, ainsi que du Parc Central à proximité.



Les prescriptions présentées ci-après, en complément du CPUAPE, doivent être respectées dans l'esprit et dans la forme, dans la mesure où le principe d'un projet « négocié » entre les différents acteurs s'avérerait fructueux.

Ces prescriptions s'ajoutent à celles du PLU et des législations et réglementations en vigueur ; ces dernières faisant foi en cas de contradiction.



1. SITUATION

Le lot 20 est situé rue de Haute-Rive, au Sud de la première phase de réalisation de la ZAC.

Il appartient à la séquence «Jardin» (voir CPUAPE).

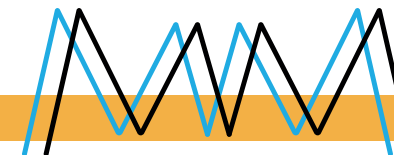
La délimitation de l'emprise proposée sur le plan ci-après (Principe de définition de l'emprise foncière) ne vaut pas plan de bornage. La définition de l'emprise des lots, le nivellement des espaces publics limitrophes, les conditions de raccordement aux réseaux ne sont qu'indicatifs et seront précisés ultérieurement par la SAREMM.

Le lot 20 est bordé :

- à l'Est par la rue J.-F. Jeannel prolongée ;
- au Nord par la rue Yvette Pierpaoli ;
- au Sud par le lot 23 qui sera réalisé ultérieurement et formera un îlot urbain avec le lot 20 ;
- à l'Ouest par la rue de Haute-Rive prolongée.

Il en résulte un lot d'une surface au sol de 4 665 m² environ.

2. NIVELLEMENT ET LIMITES



Le nivellement indiqué sur le plan ci-après (Principe de définition de l'emprise foncière) est le nivellement projet des espaces publics au stade AVP de la conception. Il devra être respecté en tout point.

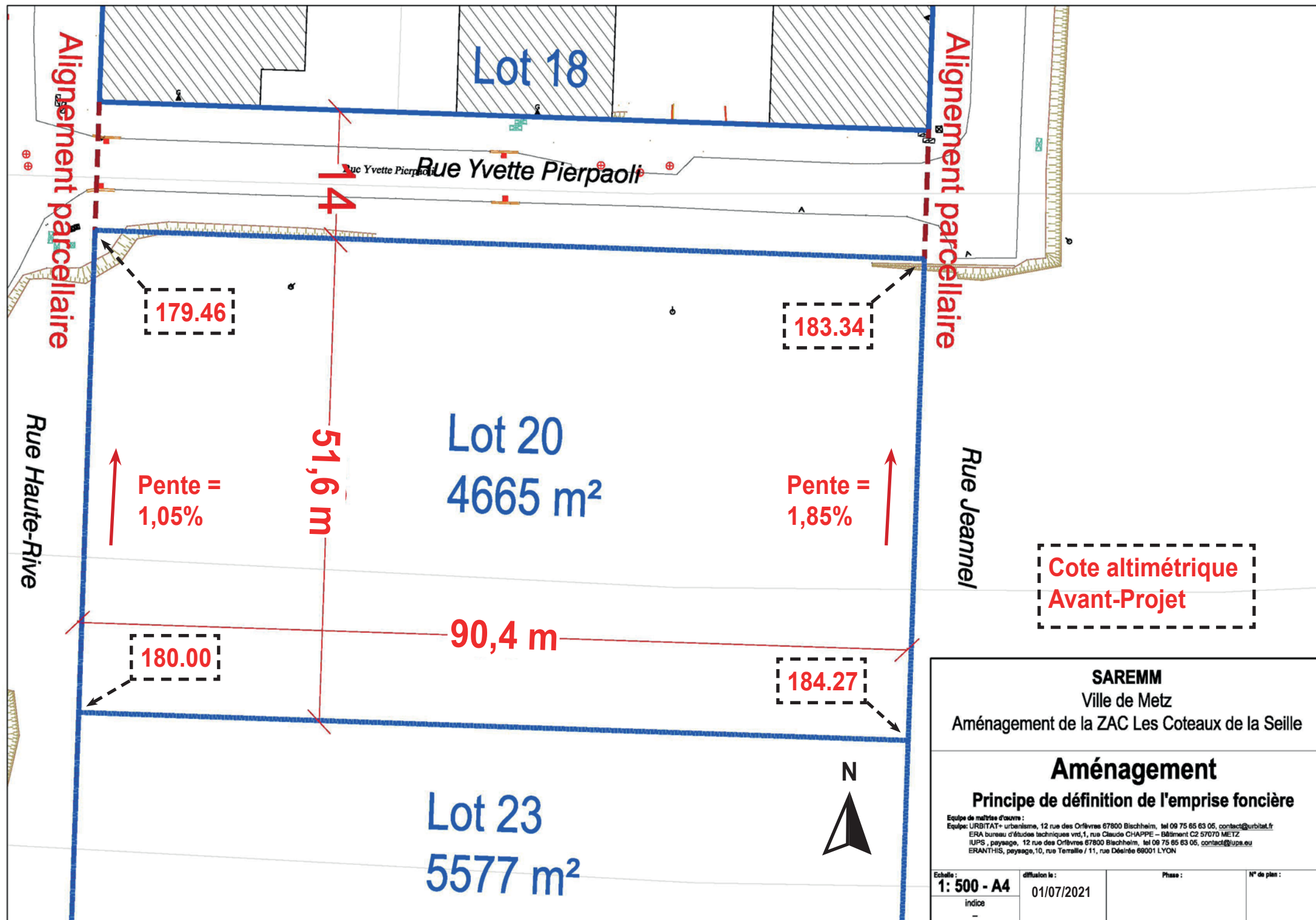
L'implantation des bâtiments doit faciliter les accès depuis le domaine public, en réduisant au minimum les différences de niveaux entre les rez-de-chaussée et l'espace public.

Les aménagements extérieurs seront pensés pour intégrer les éventuelles dénivellations dans un parcours cohérent, esthétique, et agréable. Les rampes et emmarchements seront aux normes PMR.

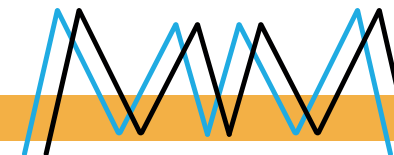
Les limites, qui restent des propositions, seront vérifiées et validées ultérieurement, notamment au regard des fonctionnalités à maintenir ou à créer sur les espaces publics (phase AVP en cours d'études). Elles sont définies ainsi :

- Côté Est, par un alignement parcellaire avec la limite Est du lot 18 (Habiter Promotion) pour prolonger le profil de la Rue J.-F. Jeannel ;
- Côté Ouest, par un alignement parcellaire avec la limite Ouest du lot 18 (Habiter Promotion) pour prolonger le profil de la Rue de Haute-Rive ;
- Côté Nord, suivant une parallèle à 14m de la limite Sud du lot 18 (Habiter Promotion) pour parachever la Rue Yvette Pierpaoli ;
- Côté Sud, suivant une parallèle à 51,6m de la limite Nord (limite avec le lot 23).

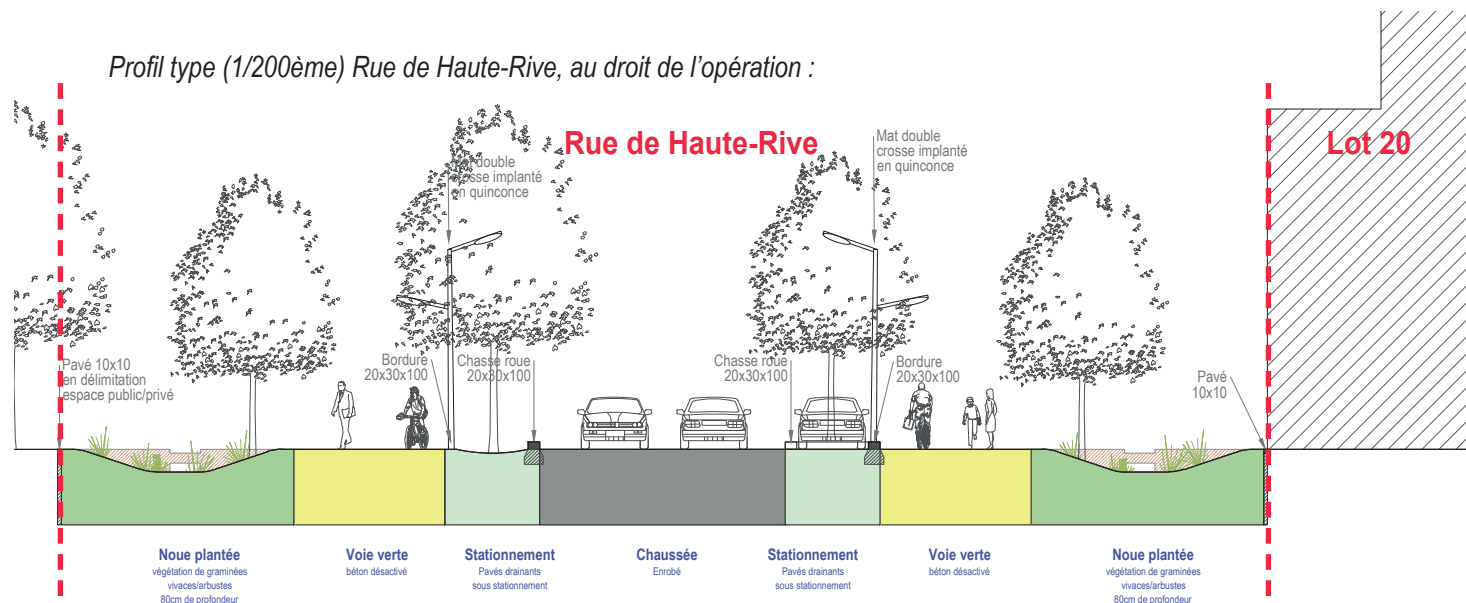
Il en résulte un lot d'une surface au sol de 4665 m² environ d'une forme rectangulaire (90,4m de long et 51,6m de large).



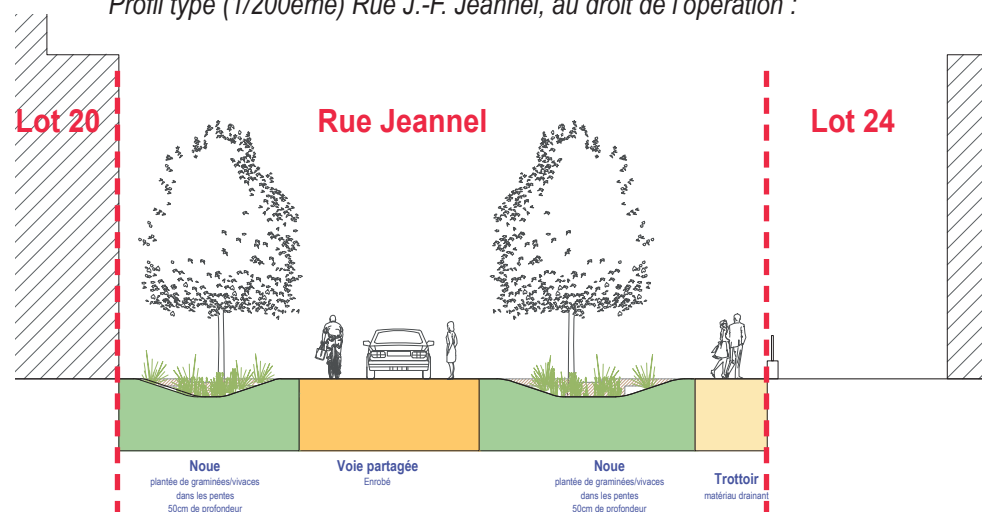
3. PROFILS TYPES DES ESPACES PUBLICS (REPÉRAGE PAGE 4)



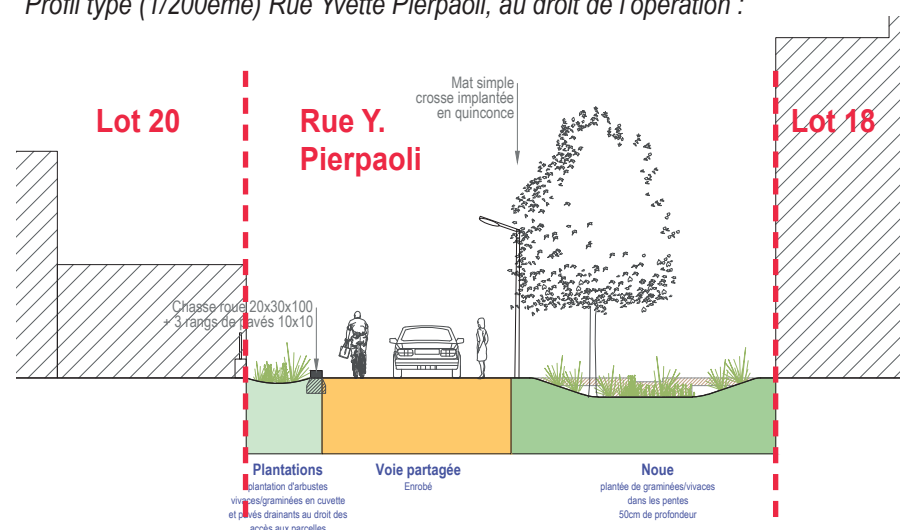
Profil type (1/200ème) Rue de Haute-Rive, au droit de l'opération :



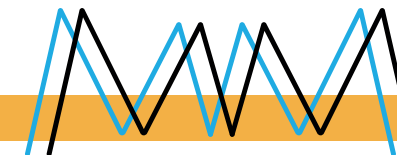
Profil type (1/200ème) Rue J.-F. Jeannel, au droit de l'opération :



Profil type (1/200ème) Rue Yvette Pierpaoli, au droit de l'opération :



4. AMBIANCE RECHERCHÉE



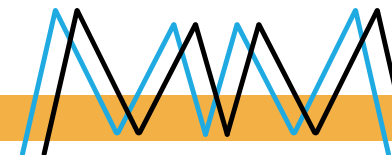
Entre le Parc Central et le Parc Linéaire du quartier des Coteaux de la Seille, la séquence «jardin» (voir CPUAPE) marque le prolongement de la première phase de réalisation de la ZAC qui engage un changement d'ambiance.

Cette séquence est notamment marquée par une volonté de :

- concevoir des **cœurs d'îlots plantés en pleine terre**, supports d'**usages partagés** dans les opérations de logements collectifs ;
- réaliser des **toitures végétalisées** et quelques **terrasses collectives** pour profiter de points de vues conviviaux ;
- implanter le **stationnement résidentiel en infrastructure**, et le bâti de sorte à profiter de vues sur le grand paysage à l'Ouest et des apports solaires passifs au Sud.



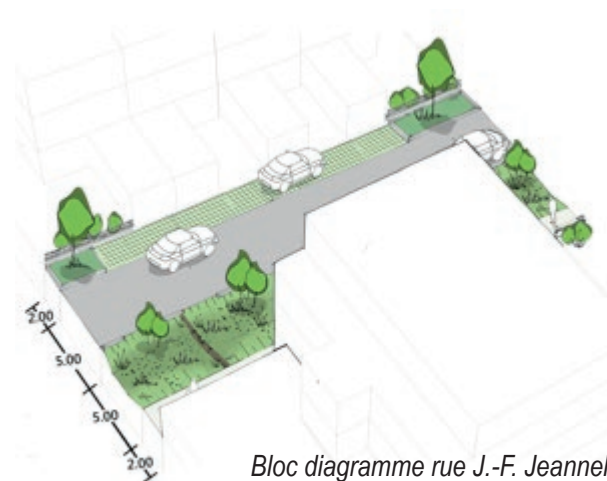
Illustration schématique de l'ambiance recherchée dans la séquence «jardin»



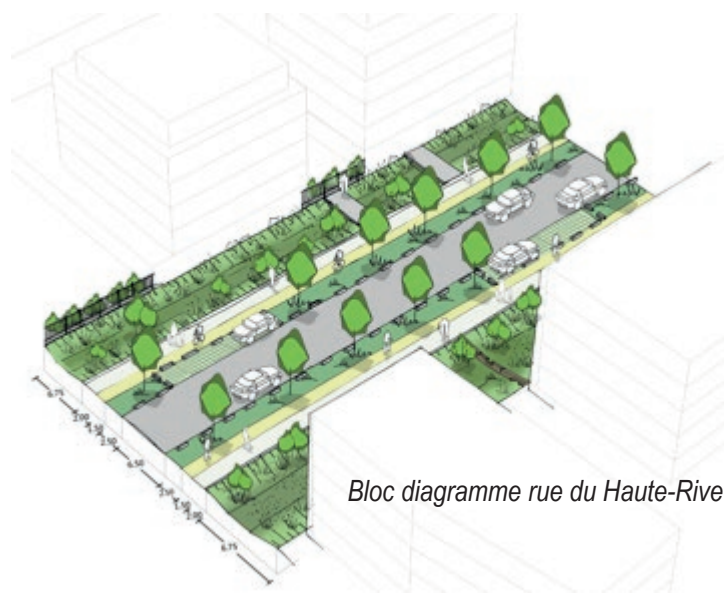
Dans la séquence «jardin», les espaces publics qui bordent le lot 20 sont caractérisés ainsi :

- Rue Yvette Pierpaoli (rues Est/Ouest) en pente en chaussée partagée qui souligne les perspectives avec des jardins de pluie en cascade ;
- Rue J.-F. Jeannel (rues Nord/Sud) inscrite sur les courbes de niveau avec des trottoirs, voies vertes qui mènent vers les parcs et une chaussée qui sillonne entre des noues engazonnées et plantées d'arbres en bosquet, cépées au port plus naturel ;
- Rue de Haute-Rive, boulevard promenade avec sa symétrie et son ordonnancement soulignés par des alignements d'arbres et des noues et jardins de pluie fleuris pour lui donner le caractère horticole des boulevards plantés de Metz.

L'inscription dans le paysage des coteaux se fait par des matériaux et végétaux du paysage des coteaux jardinés et cultivés : arbres tige, arbres fruitiers/et ou à fleurs, des murets de pierre, des jardins de pluie plantés, fleuris.



Bloc diagramme rue J.-F. Jeannel



Bloc diagramme rue du Haute-Rive



5. PROGRAMME ET HAUTEURS

Le lot 20 est destiné à accueillir :

- des bâtiments de logements collectifs, avec une **terrasse collective** (usages mutualisés) minimum aux angles avec la rue Yvette Pierpaoli ;
- des logements individuels rue Yvette Pierpaoli.

Les hauteurs maximales des constructions sont indiquées sur le plan graphique des prescriptions.

L'opération permettra la réalisation, au maximum, de **4 680 m²** de Surface de Plancher.

Le nombre moyen de logements sera de 60, dont 58 en collectif et 2 en individuel.

La part de logements en **accession libre** sera de : **90% maximum**, dont 35% d'investissement locatif maximum (soit 30% environ de l'ensemble de l'opération).

La part totale de logements en **accession abordable** sera de : **10% minimum**.

Tous les logements individuels seront en accession abordable.

La répartition ciblée par typologie de logement dans l'opération est la suivante :

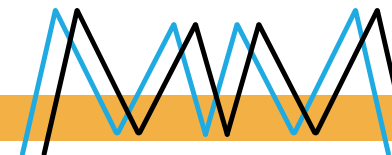
- T1 / T2 : 30% à 40% ;
- T2 : 25% à 30% ;
- T3 : 35% à 40% ;
- T4 : 20% à 25% ;
- T5 et plus : 5% à 10%.

6. QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Les bâtiments rechercheront la qualité environnementale suivante :

- **RE2020** ;
- **NF HQE Habitat - 6 étoile minimum**.

De plus, les toitures seront toutes végétalisées et/ou d'usage collectif.



7. IMPLANTATION DU BÂTI

Le projet devra être conçu en considération de la pente générale du terrain existant.

L'emprise du bâti ne pourra être supérieure à 60% de l'emprise du lot.

L'espace constructible (logements et parking en infrastructure) est limité à une profondeur de 18m par rapport aux limites des espaces publics.

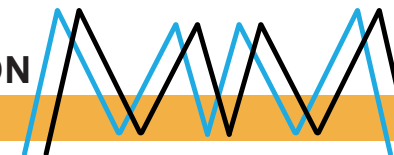
Le bâti devra être implanté de telle sorte que :

- il poursuit le front bâti rue de Haute-Rive à l'alignement du bâtiment du lot 18 (Habiter Promotion) obligatoirement ;
- il poursuit le front bâti rue J.-F. Jeannel à l'alignement du bâtiment du lot 18 (Habiter Promotion) obligatoirement ;
- les RdC sont au niveau de la rue J.-F. Jeannel et de la rue de Haute-Rive, sauf à l'angle Nord-Ouest sur une largeur de 18m où un sous-bassement de hauteur 1m maximum est autorisé ;
- il observe un recul de 6m minimum (hors infrastructure) par rapport à la limite séparative avec le lot 23, de sorte à garantir l'intimité des logements et ménager des ouvertures sur les façades pignon et des transparences vers le cœur d'îlot ;
- il observe une interruption rue Yvette Pierpaoli de 6m minimum de large (hors infrastructure) à 46m minimum de la limite Est du lot, de sorte à ménager une porosité dans l'îlot qui permettra d'accéder directement au cœur d'îlot depuis l'espace public ;
- il observe une interruption rue J.-F. Jeannel de 10m minimum de large (hors infrastructure), de sorte à ménager un espace commun d'accès aux halls d'immeuble et une transparence vers le cœur d'îlot.

Ces alignements et reculs concernent le corps de bâti principal, les balcons ainsi que les édicules ou extensions à rez-de-chaussée dans les reculs ne sont pas concernés par ces prescriptions.

Une armoire Orange, accessible depuis la rue, doit être intégrée au bâti dans l'angle Rue de Haute-Rive / Rue Yvette Pierpaoli.

8. ADRESSAGE, ACCÈS, DISTRIBUTION



Le stationnement résidentiel est enterré ou semi-enterré pour les logements collectifs, il peut être mutualisé entre plusieurs bâtiments.

Pour les logements individuels, un garage est intégré au corps de bâti et une place en aérien est prévue dans l'emprise dédiée.

Pour rappel du PLU, le stationnement résidentiel pour les logements collectifs doit répondre aux objectifs suivants :

- 1 place pour les T1 ;
- 1,2 places pour les T2 et T3 ;
- 1,5 places pour les T4 et T5.

De plus, 1 place par tranche entamée de 5 logements est demandée pour du stationnement banalisé visiteur. Dans le cadre de la réalisation de la deuxième phase de la ZAC, jusqu'à 50% de ce stationnement visiteur pourra être pris en charge sur les espaces publics, au vu des caractéristiques du projet et après accord de SAREMM. Aussi, l'opérateur doit prévoir la réalisation a minima de 1 place par tranche entamée de 10 logements en stationnement banalisé visiteur sur emprise privée. Ce stationnement peut être réalisé en infrastructure et/ou en aérien.

L'accès principal piéton aux résidences et les entrées charretières se font :

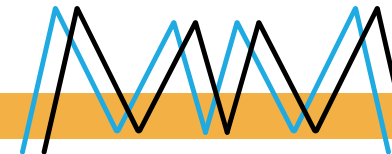
- Rue de Haute-Rive, hors recul de 6m par rapport à la limite séparative avec le lot 23 où seul un accès piéton secondaire est autorisé ;
- Rue Yvette Pierpaoli, à plus de 18m et à moins de 46m de la limite Est du lot (seul un accès piéton secondaire est autorisé à plus de 46m de la limite Est du lot) ;
- Rue J.-F. Jeannel, pour l'accès principal piéton uniquement, au droit de la porosité dans l'îlot imposée par l'interruption du bâti.

L'accès aux Rez-de-chaussée des résidences doit être confortable pour les personnes à mobilité réduite depuis les espaces publics et les espaces extérieurs collectifs.

Sur l'ensemble de l'opération, les espaces extérieurs collectifs devront être facilement accessibles depuis les espaces de distribution des logements.

Chaque cage d'escalier desservira au maximum 5 logements par étages.

9. CONCEPTION DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS



Les espaces extérieurs privés du lot **doivent être conçus par un(-e) paysagiste intégré(-e) au groupement de maîtrise d'œuvre de l'opération**. Ils sont conçus pour répondre aux différents statuts rencontrés (privatif, commun à la résidence, commun à l'opération, etc.) et pour faciliter leur gestion et leur appropriation. Ensemble, ils donnent une identité à l'opération et apporte à tous les résidents la possibilité de profiter d'un espace extérieur végétalisé, voire un arbre, devant chez soi.

Le projet paysager devra intégrer **la plantation d'arbre à raison d'un arbre de petit à moyen développement** (pour les niveaux de développement, voir annexe paysagère) **pour 100m² de pleine terre et de toiture jardin**. Un arbre ne pourra pas être planté à moins de 2m d'une limite parcellaire et de 4m d'une façade.

Les essences à utiliser doivent favoriser le développement du patrimoine local et participer à la biodiversité. Des propositions de palettes végétales sont proposées dans l'annexe paysagère au CPUAPE.

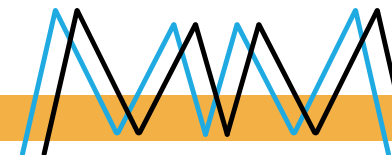
Les espaces extérieurs privés participent à l'objectif de gestion des eaux pluviales raisonnée recherché dans le quartier (voir CPUAPE et annexe technique de gestion des eaux pluviales), à savoir notamment d'infiltrer l'eau au plus près de là où elle tombe. Les toitures participent également à cet objectif, et chaque lot de construction réalisera **une citerne permettant de récupérer les eaux de pluie** afin de les réutiliser pour l'arrosage.

Au-delà de la **limite de constructibilité fixée à 18m de la limite des espaces publics**, un **espace perméable à 80% minimum d'une profondeur de 10m** doit être aménagé. Il regroupe des usages privatifs (jardins, potagers, etc.) et communs à la résidence (cheminements, jeux, aménagements paysagers, etc.). Les édicules et constructions légères sont autorisés (abris de jardin, abris vélo, salle commune, etc.). Dans ce cas, les toitures végétalisées des locaux annexes sont considérées comme perméables.

Enfin, au-delà de cette limite privative extérieure **à 28m de la limite des espaces publics**, un **espace en pleine terre à usage collectif** doit être aménagé. Des **porosités de 3m de large minimum** sont indiquées sur le plan graphique des prescriptions, pour ménager des accès direct à cet espace depuis les espaces publics.

Le lot 20 est la première tranche d'un îlot privé qui sera achevé avec le lot 23. **Le coeur d'îlot ainsi aménagé sur le lot 20 formera conjointement avec celui sur le lot 23 un grand cœur d'îlot planté à usage collectif**, à destination de tous les résidents des lots 20 et 23. Aucune clôture n'est autorisée à l'intérieur de cet espace en pleine terre, sauf les clôtures de sécurité (aire de jeux, piscine, etc.).

Le principe de définition des limites du coeur d'îlot collectif (à 28m de la limite des espaces publics) sera le même pour le futur lot 23.



Ce coeur d'îlot en pleine terre permettra de lutter efficacement contre les effets d'îlots de chaleur et aura un bénéfice important pour le confort des habitants. Il permettra également une rétention des eaux pluviales pour les lots 20 et 23.

Etant donné que la réalisation du lot 23 interviendra ultérieurement, **trois possibilités sont proposées aux opérateurs pour la réalisation de ce coeur d'îlot collectif** qui fera l'objet à terme d'une Association Syndicale Libre :

Schéma 1- Le coeur d'îlot collectif est aménagé entièrement par l'opérateur du lot 20, qui rétrocède au lot 23 les emprises correspondantes ;

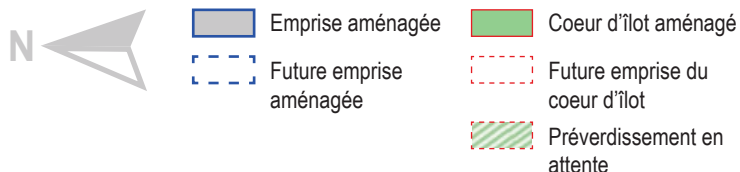
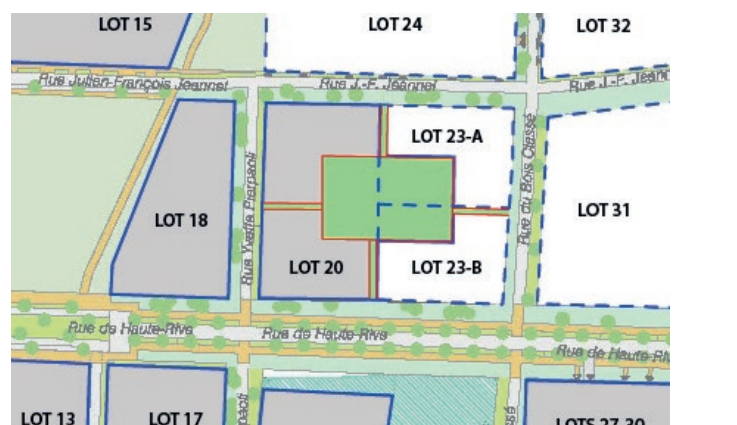


Schéma 2- Le coeur d'îlot fait l'objet d'un préverdissement en attente sur la totalité du coeur d'îlot collectif réalisé par l'opérateur du lot 20, avec les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales. Une maîtrise d'usage avec les futurs habitants des lots 20 et 23 permettra l'aménagement définitif ;

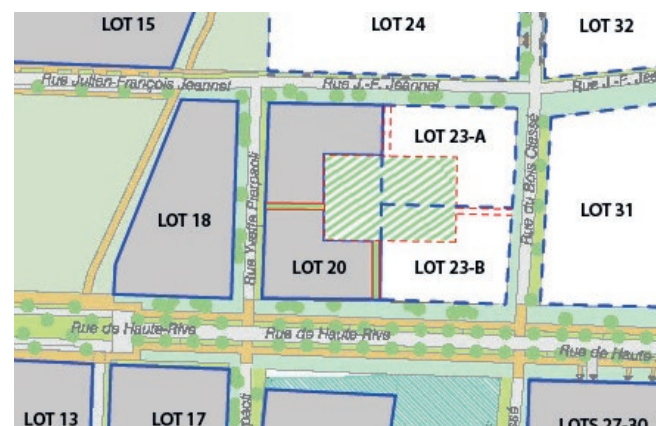
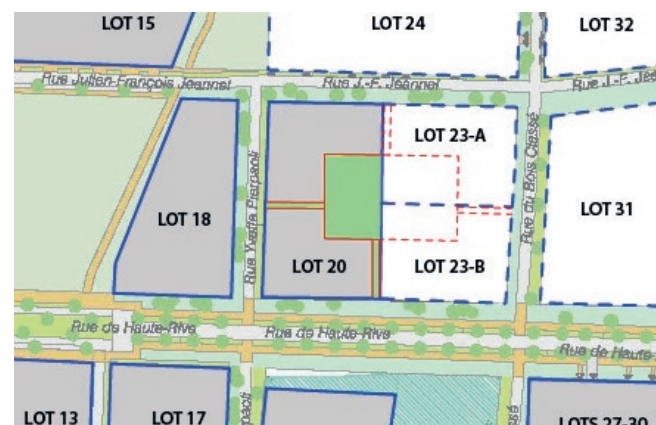















Schéma 3- L'opérateur aménage le coeur d'îlot collectif sur son emprise. Le même paysagiste-concepteur est imposé au lot 23, et aucune clôture ne peut être construite en limite séparative dans le coeur d'îlot collectif.

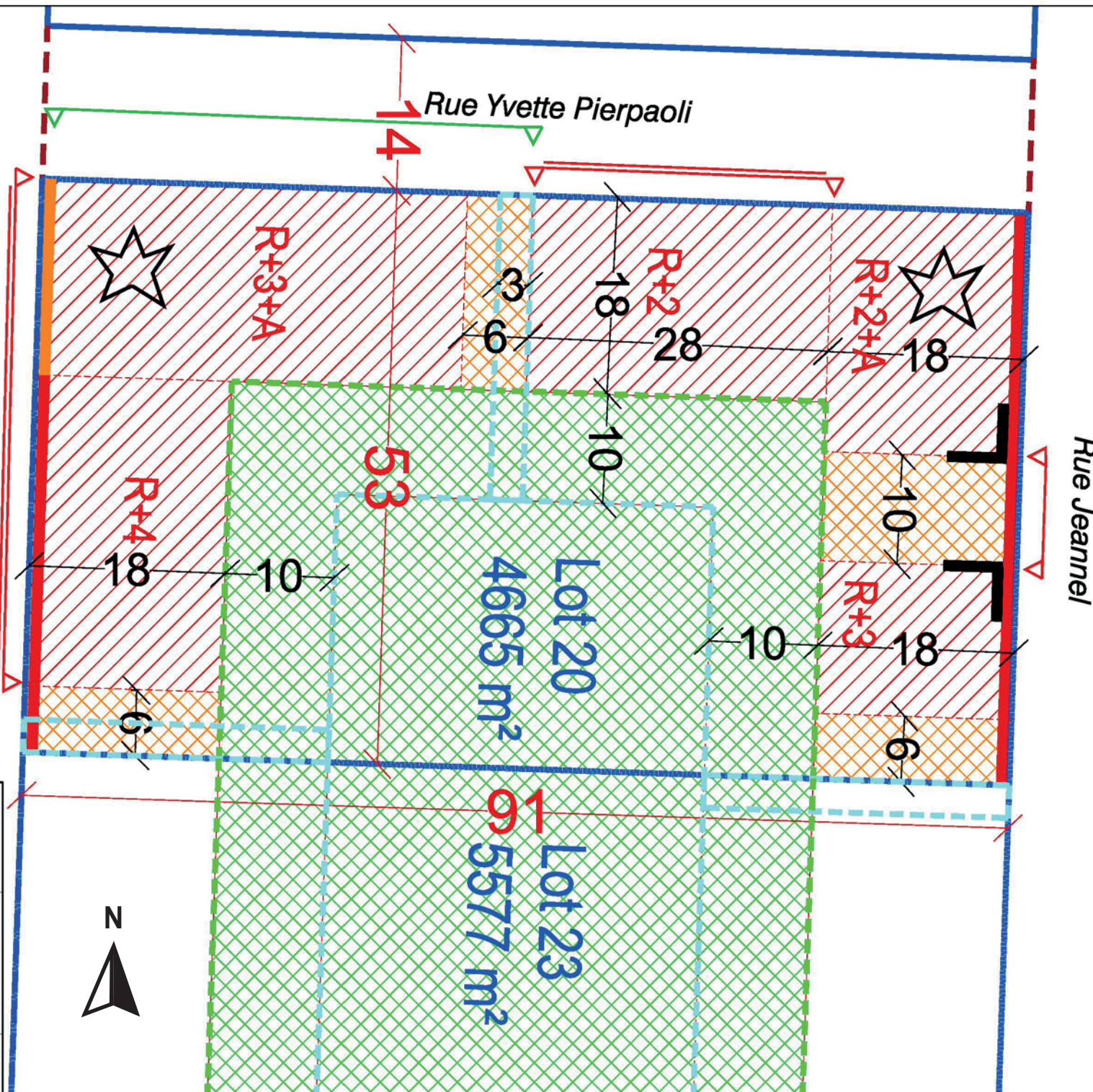


-  Limite de lot
-  Limite cœur d'îlot collectif
-  Limite de constructibilité
-  Espace constructible (parking en infrastructure)
-  Espace constructible en infrastructure
-  Alignement sur rue et RdC au niveau de la rue
-  Alignement sur rue et sous-bassement autorisé (h=1m max)
-  Espace perméable (80%min)
- R+2** Hauteur maximum
-  Terrasse commune (1 minimum)
-  Halls / angles vitrés
-  Accès principal piéton/VL
-  Accès principal piéton uniquement
-  Accès piéton secondaire autorisé

Rue Haute-Rive

Rue Yvette Pierpaoli

Rue Jeannel



SAREMM

Ville de Metz

Aménagement de la ZAC Les Coteaux de la Seille

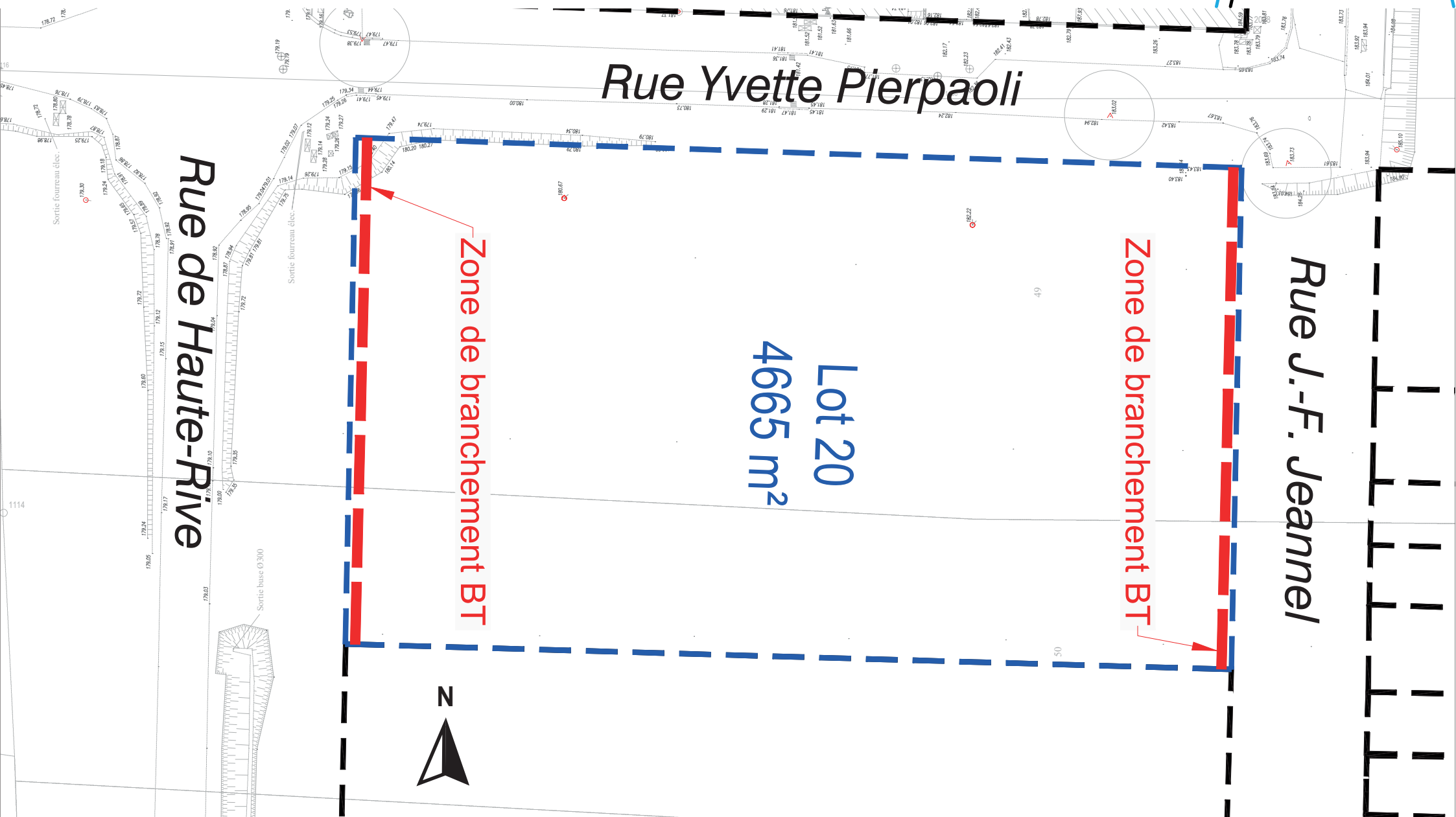
Fiche de lot

10. Plan graphique des prescriptions

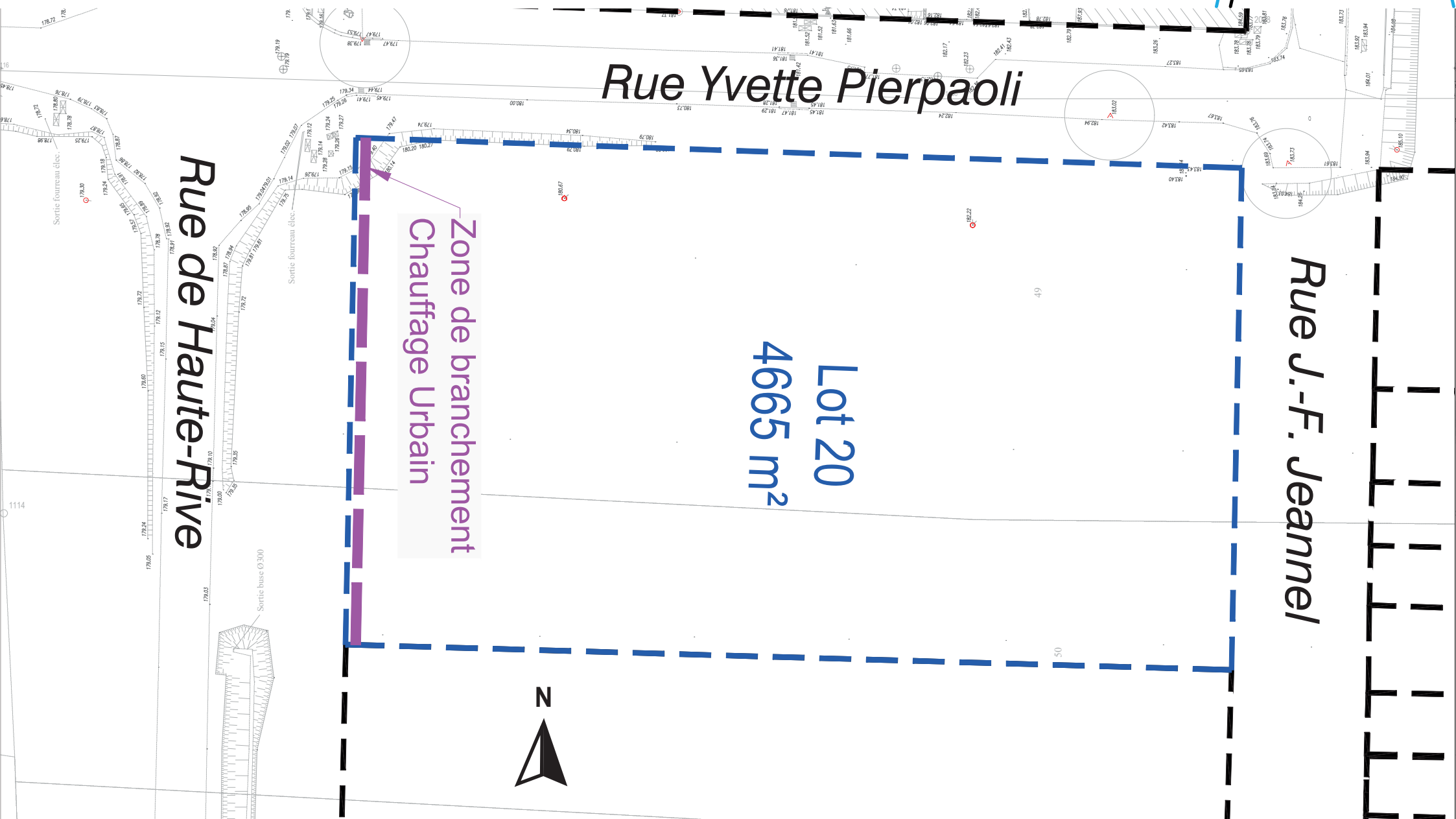
Equipe de maîtrise d'œuvre :
 Equipe: URBITAT+ urbanisme, 12 rue des Orfèvres 67800 Bischheim, tel 09 75 65 63 05, contact@urbilat.fr
 ERA bureau d'études techniques vrd, 1, rue Claude CHAPPE - Bâtiment C2 57070 METZ
 IUPS - paysage, 12 rue des Orfèvres 67800 Bischheim, tel 09 75 65 63 05, contact@iups.eu
 ERANTHIS, paysage, 10, rue Terraille / 11, rue Désirée 69001 LYON

Echelle :	diffusion le :	Phase :	N° de plan :
1: 500 - A4	01/07/2021		
indice			
-			

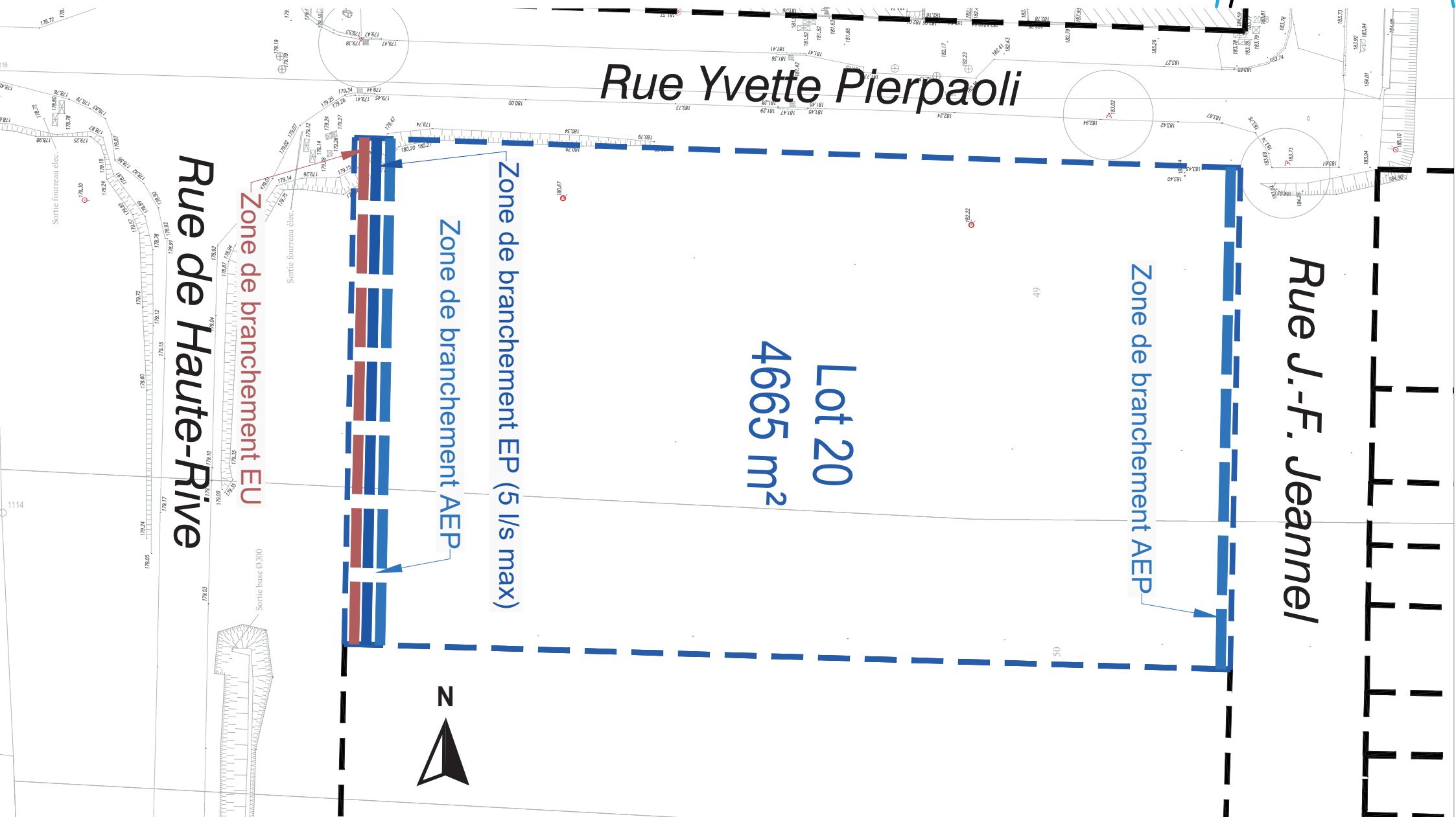
11. PLAN DU RÉSEAU BASSE TENSION (1/500ÈME)



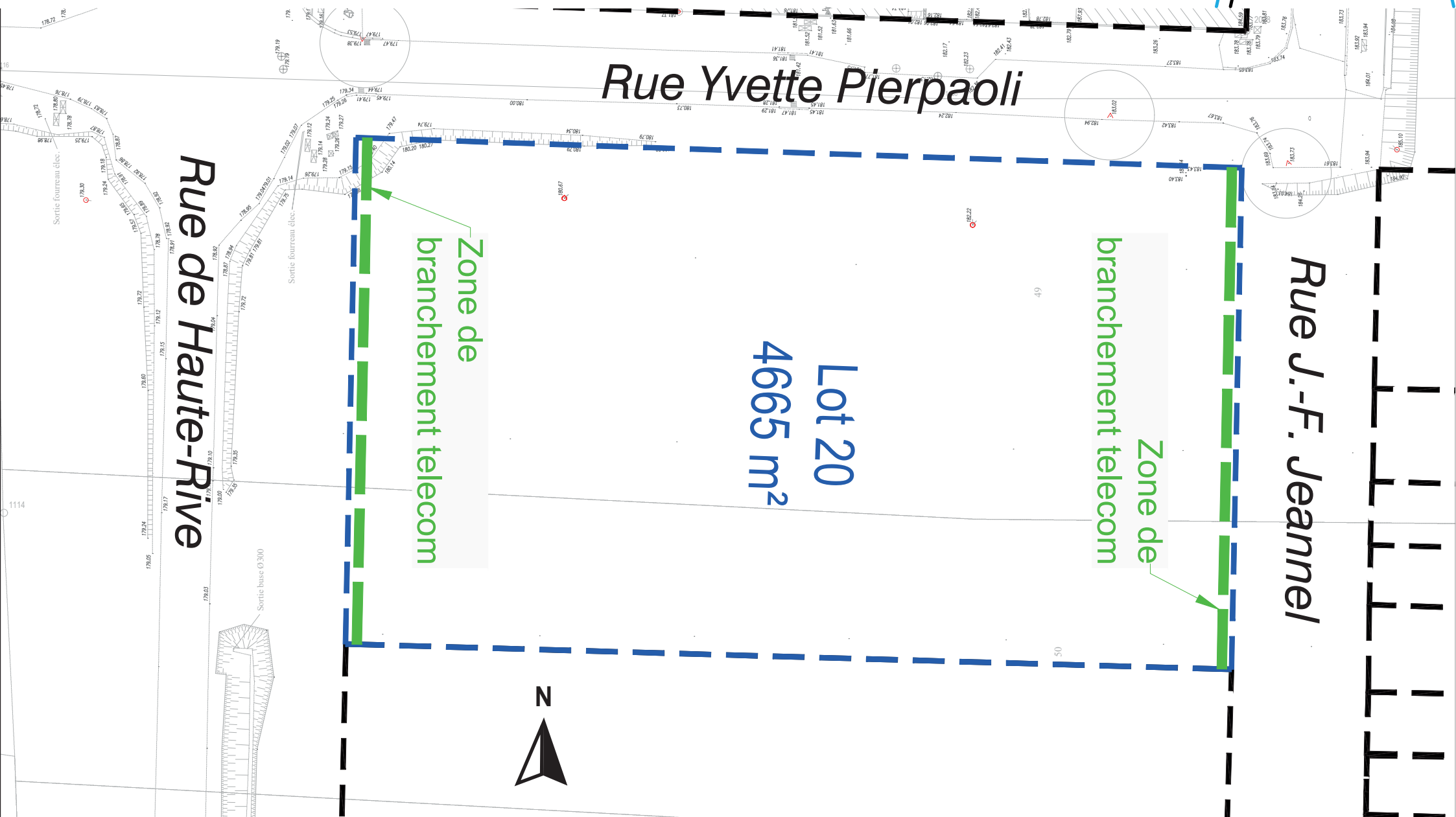
12. PLAN DU RÉSEAU DE CHAUFFAGE URBAIN (1/500ÈME)



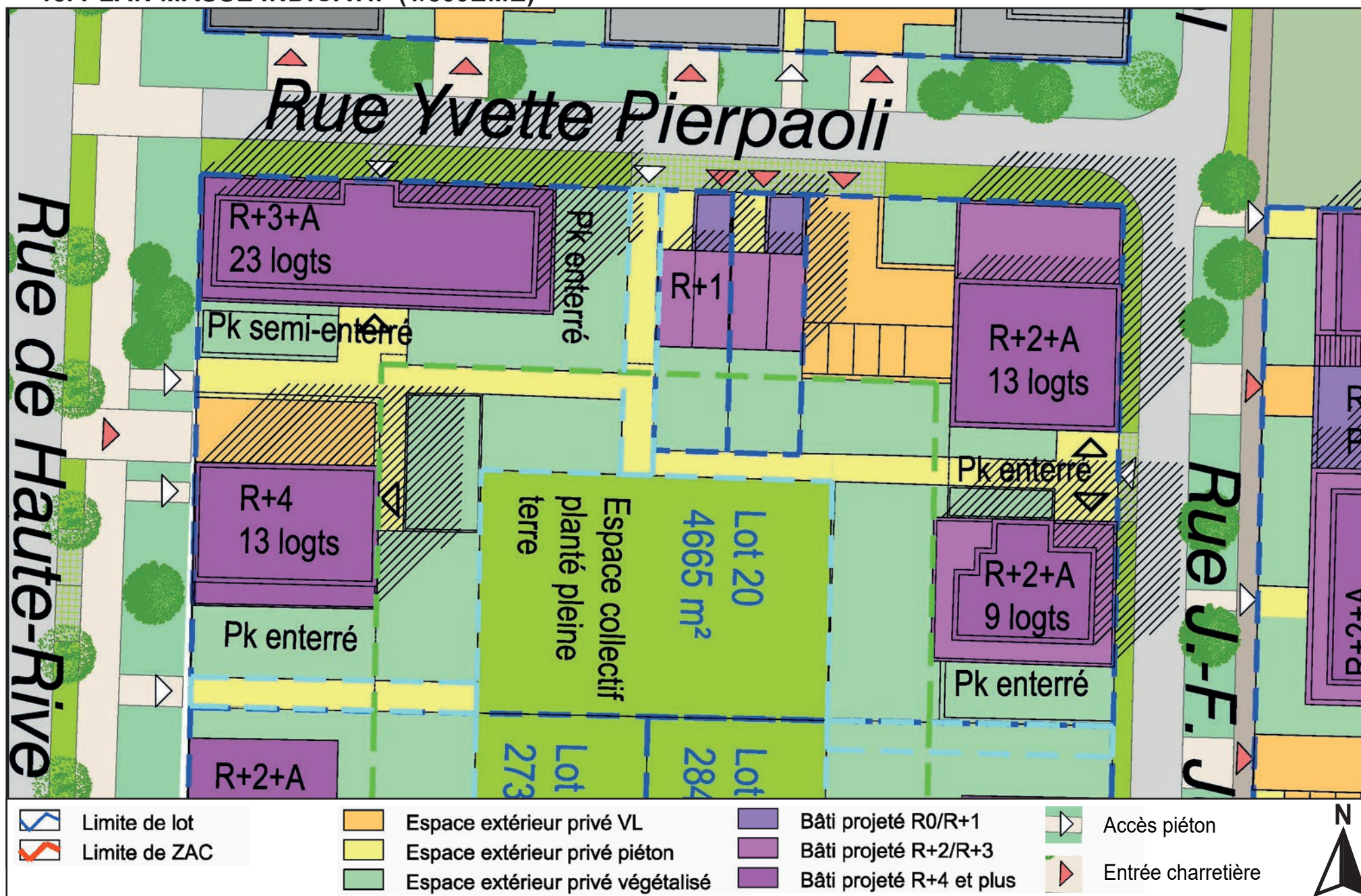
13. PLAN DES RÉSEAUX HUMIDES (1/500ÈME)



14. PLAN DES RÉSEAUX TELECOM (1/500ÈME)



15. PLAN MASSE INDICATIF (1/500ÈME)





URBITAT+ (mandataire), architectes-urbanistes
12 rue des Orfèvres 67800 Bischheim
+33 (0) 975 656 305 / contact@urbitat.fr

itinéraires **U**rbains & **p**aysager **S**

IUPS, paysagistes-urbanistes
12 rue des Orfèvres 67800 Bischheim
+33 (0) 688 914 502 / nathalie.marme@iups.eu



ERANTHIS

ERANTHIS, paysagistes-urbanistes
17 rue Welschbruch 67200 Strasbourg
+33 (0) 784 057 216 / info@eranthis.eu



ERA Ingénieurs Conseil, bureau d'études VRD & environnement
1 rue Claude Chappe - Bât. C2 - 57070 Metz
+33 (0) 387 746 786 / era.metz@era.fr

Sur une zone à fort potentiel, la SAREMM développe pour le compte de la Ville de Metz, à travers l'aménagement des Coteaux de la Seille, une offre de logements diversifiée favorisant un cadre de vie en rapport avec la nature et le paysage.

ZAC DES COTEAUX DE LA SEILLE

URBITAT+ (mandataire), architectes-urbanistes
12 rue des Orfèvres 67800 Bischheim
+33 (0) 975 656 305 / contact@urbitat.fr

IUPS, paysagistes-urbanistes
12 rue des Orfèvres 67800 Bischheim
+33 (0) 688 914 502 / nathalie.marme@iups.eu

ERANTHIS, paysagistes-urbanistes
17 rue Welschbruch 67200 Strasbourg
+33 (0) 784 057 216 / info@eranthis.eu

ERA Ingénieurs Conseil, bureau d'études VRD & environnement
1 rue Claude Chappe - Bât. C2 - 57070 Metz
+33 (0) 387 746 786 / era.metz@era.fr