



ZAC DES COTEAUX DE LA SEILLE

Lot 4

Fiche de lot
01 juillet 2021

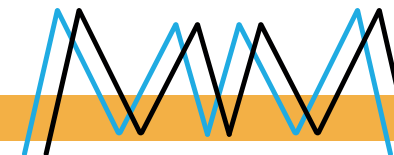
URBITAT+ (mandataire), architectes-urbanistes
12 rue des Orfèvres 67800 Bischheim
+33 (0) 975 656 305 / contact@urbitat.fr

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

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

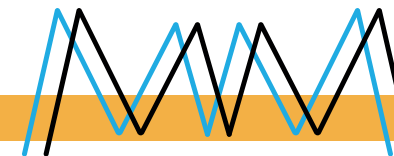
ERA Ingénieurs Conseil, bureau d'études VRD & environnement
1 rue Claude Chappe - Bât. C2 - 57070 Metz
+33 (0) 387 746 786 / era.metz@era.fr

SOMMAIRE



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

INTRODUCTION



Le lot 4 est destiné à l'implantation de bâtiments de logements collectifs et intermédiaires dans un gabarit allant de R+1+A à R+4. Ce lot marque le seuil d'entrée du quartier au croisement avec la rue de Tivoli. Les bâtiments bénéficient de vues sur le Square Grandmaison agrandi et d'un large espace public planté au Nord.



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 4 est situé au Nord de la ZAC, au croisement de la rue Célestine Michel et de la rue de Tivoli.

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

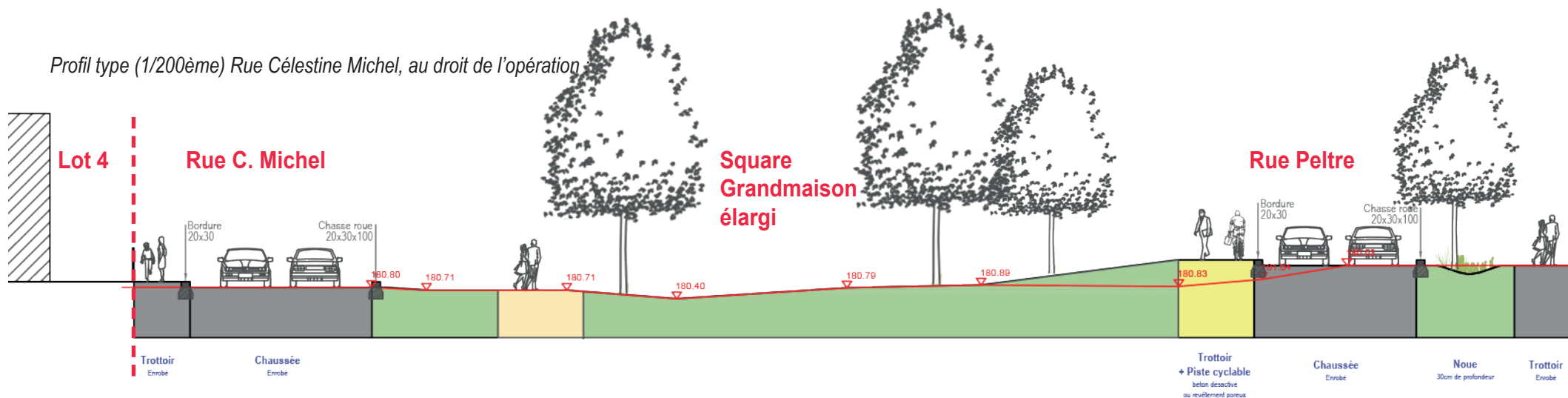
La délimitation de l'emprise proposée sur le plan ci-après (Principe de définition de l'emprise foncière) ne vaut pas plan de bornage. La définition de l'emprise des lots, le nivellement des espaces publics limitrophes, les conditions de raccordement aux réseaux ne sont qu'indicatifs et seront précisés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

Le lot 4 est bordé :

- à l'Est par la rue Célestine Michel ;
- au Nord par la rue de Tivoli ;
- au Sud par le lot 3 en cours de construction (Immobilière Georges) ;
- à l'Ouest par les parcelles 9, 50 et 58 de la section RN, feuille 1.

Il en résulte un lot d'une surface au sol de 1 250 m² environ.

Profil type (1/200ème) Rue Célestine Michel, au droit de l'opération

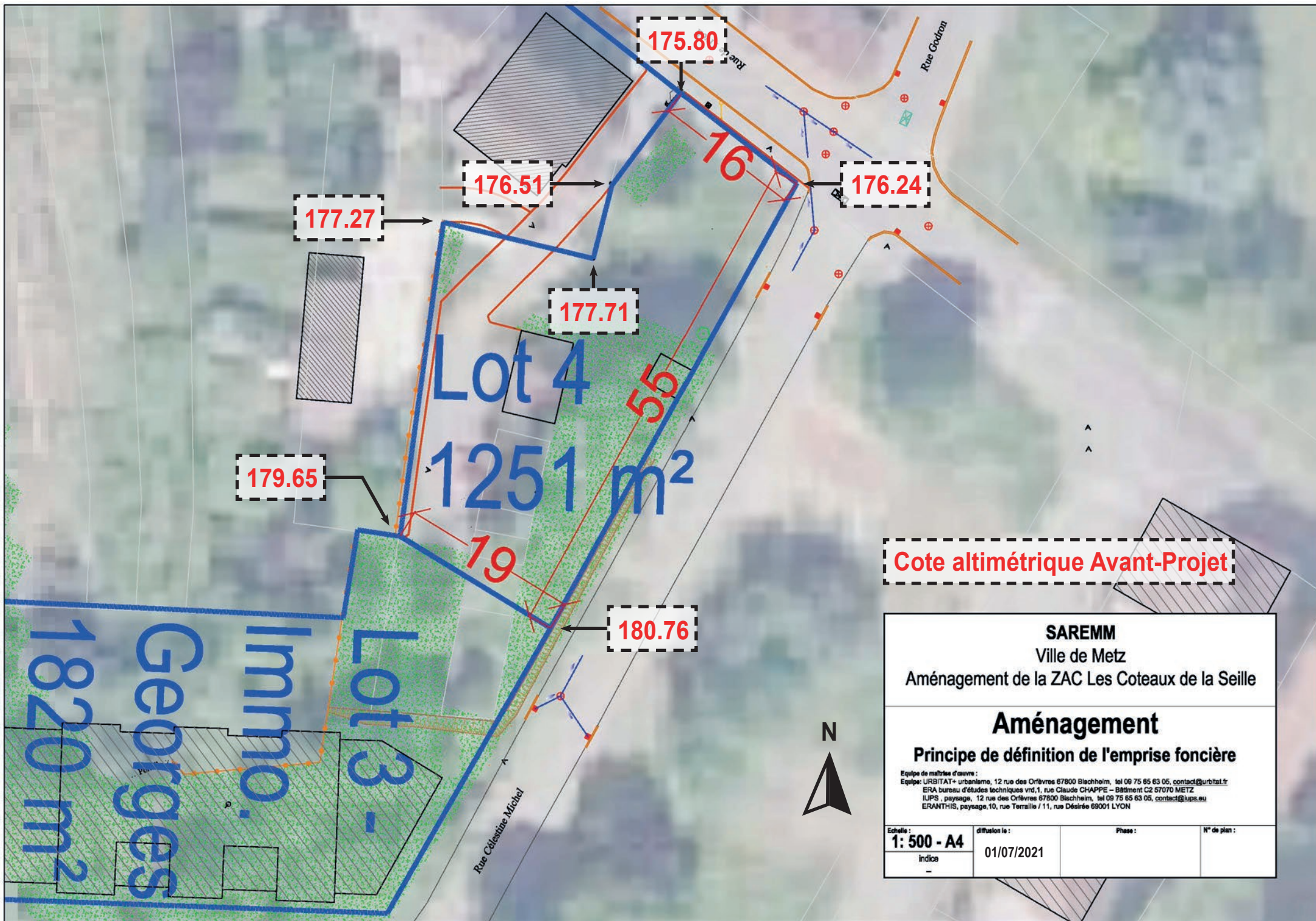


2. NIVELLEMENT

Le nivellement indiqué sur le plan ci-après (Principe de définition de l'emprise foncière) est le nivellement du terrain des espaces publics au stade AVP de leur 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.



3. PROGRAMME ET HAUTEURS

Le lot 4 est destiné à accueillir :

- un bâtiment de logements collectifs rue de Tivoli, de hauteur **R+4 maximum** et avec une **terrasse collective** (usages mutualisés) pour la résidence ;
- des logements individuels groupés adressés rue Célestine Michel, de hauteur **R+2 maximum**.

L'opération permettra la réalisation, au maximum, de **1 040 m²** de Surface de Plancher.
Le nombre moyen de logements sera de 14, dont 6 en collectif et 8 en intermédiaire.

La part de logements en **accession libre** sera de : **45%**, dont 30% d'investissement locatif maximum (soit 15% environ de l'ensemble de l'opération).

Tous les logements individuels groupés seront en accession abordable.

La part totale de logements en **accession abordable** sera de : **55%**.

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

- T1 / T2 : 20% à 30% ;
- T3 : 25% à 30% ;
- T4 : 10% à 15% ;
- T5 et plus : 25% à 30%.

4. 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.

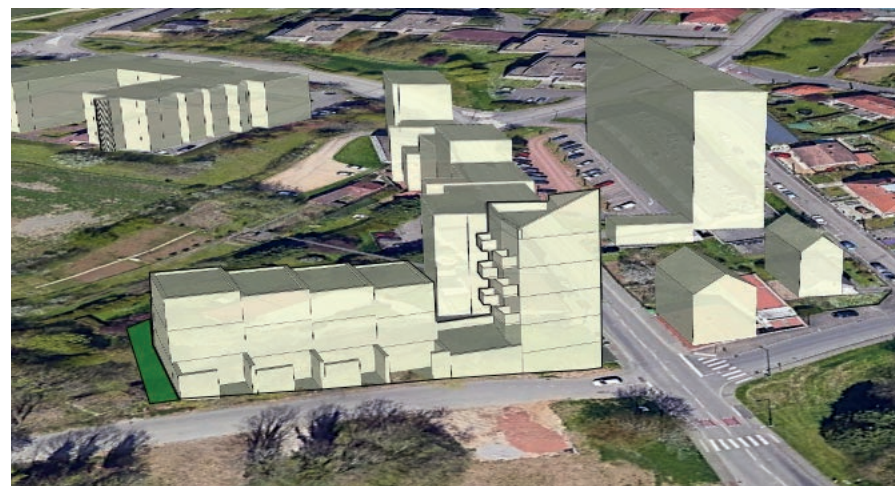


Illustration volumétrique du test de faisabilité

5. 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

Le bâti de logements collectifs devra être implanté de telle sorte qu'il :

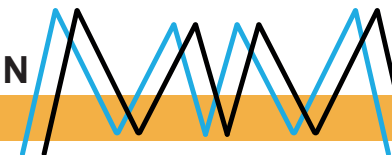
- **poursuit le front bâti rue de Tivoli** à l'alignement du bâtiment voisin obligatoirement, pour 70% minimum du corps de bâti principal ;
- marque le seuil d'entrée du quartier (architecture «**signal**» de qualité, singulière, visible depuis le Square GrandMaison, la rue de Tivoli et la rue Célestine Michel) ;
- observe un recul de 5m par rapport à la limite séparative avec la parcelle 50, et de 4m par rapport à la limite séparative de la parcelle 58, de sorte à **ménager les ouvertures de la façade voisine** ;
- bénéficie de **larges ouvertures et de grands balcons orientés au Sud** ;
- bénéficie de vues remarquables vers le square Grandmaison et les espaces verts rue Célestine Michel.

Le bâti de logements intermédiaires devra être implanté de telle sorte qu'il :

- crée un **front bâti rue Célestine Michel** avec un recul obligatoire de 4m par rapport à la limite de l'espace public pour 70% minimum du corps de bâti principal, de sorte à aménager **un espace privé «de devant»** qui permette la distribution verticale des logements et garantisse l'intimité des logements ;
- observe un recul de 3m minimum par rapport à la limite Nord du lot 3, pour **préserver l'intimité des logements** et garantir une continuité d'espaces extérieurs en pleine terre ;
- n'excède pas une profondeur de 12m de sorte à garantir des logements traversants de qualité et des jardins privatifs en coeur 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 cet alignement.

6. ADRESSAGE, ACCÈS, DISTRIBUTION



Le stationnement résidentiel est enterré ou semi-enterré, dans un parking mutualisé à toute l'opération. Il s'intégrera dans le terrain naturel.

L'entrée charretière se fait rue de Tivoli.

Pour rappel du PLU, le stationnement résidentiel 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. Ce stationnement peut être réalisé en infrastructure et/ou en aérien.

Le parcours principal pour accéder au logement est piéton. Il est éclairé naturellement, il est accueillant autant par le soin apporté par les matériaux et les couleurs que par ses dimensions généreuses. 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.

Une cage d'escalier ne peut desservir plus de 5 logements par étage.

L'accès aux logements intermédiaires se fait directement par la rue Célestine Michel.

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

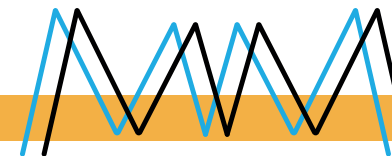
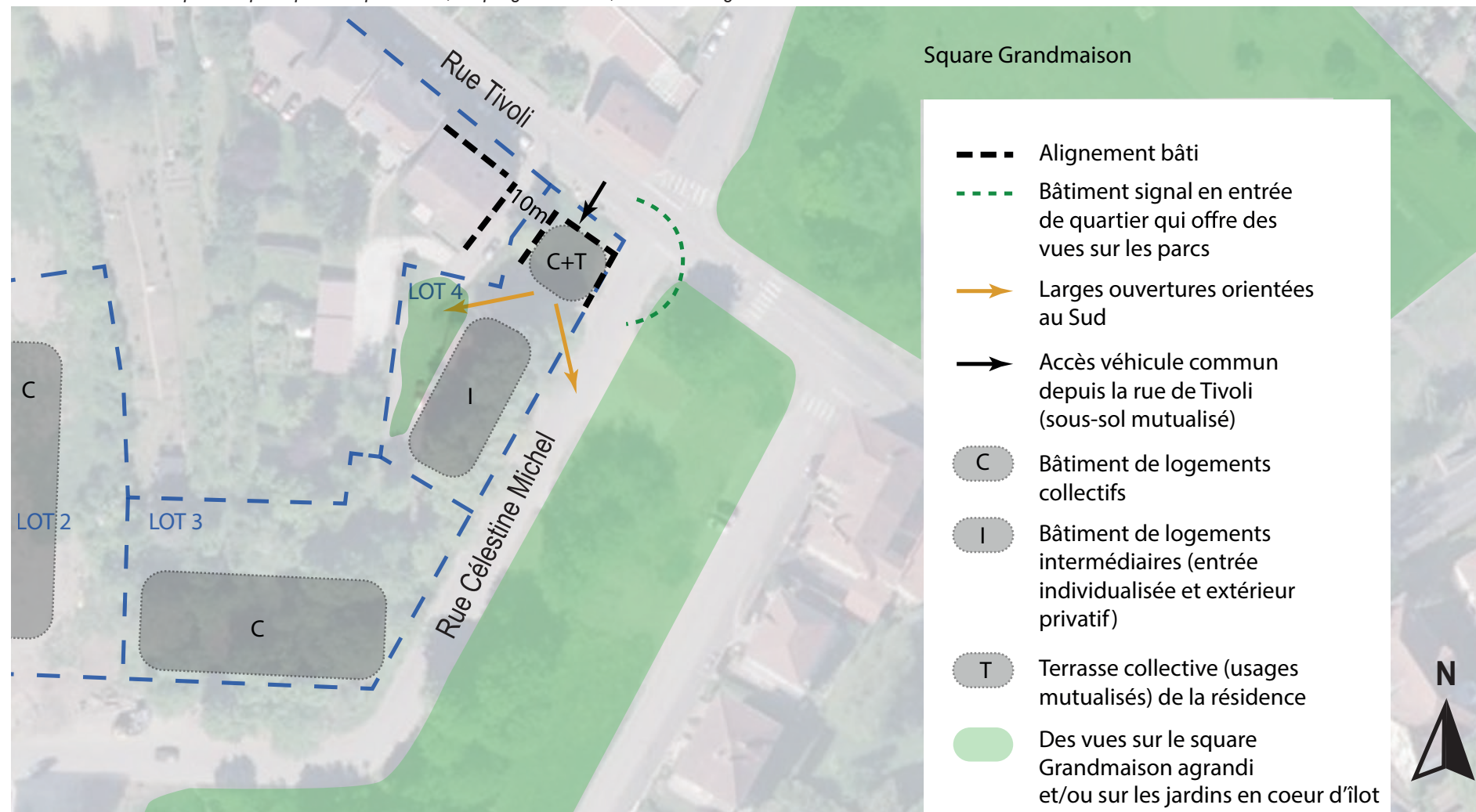
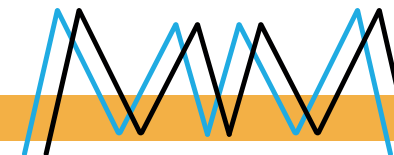


Illustration schématique des principes d'implantation, de programmation, et d'adressage :



7. CONCEPTION DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS



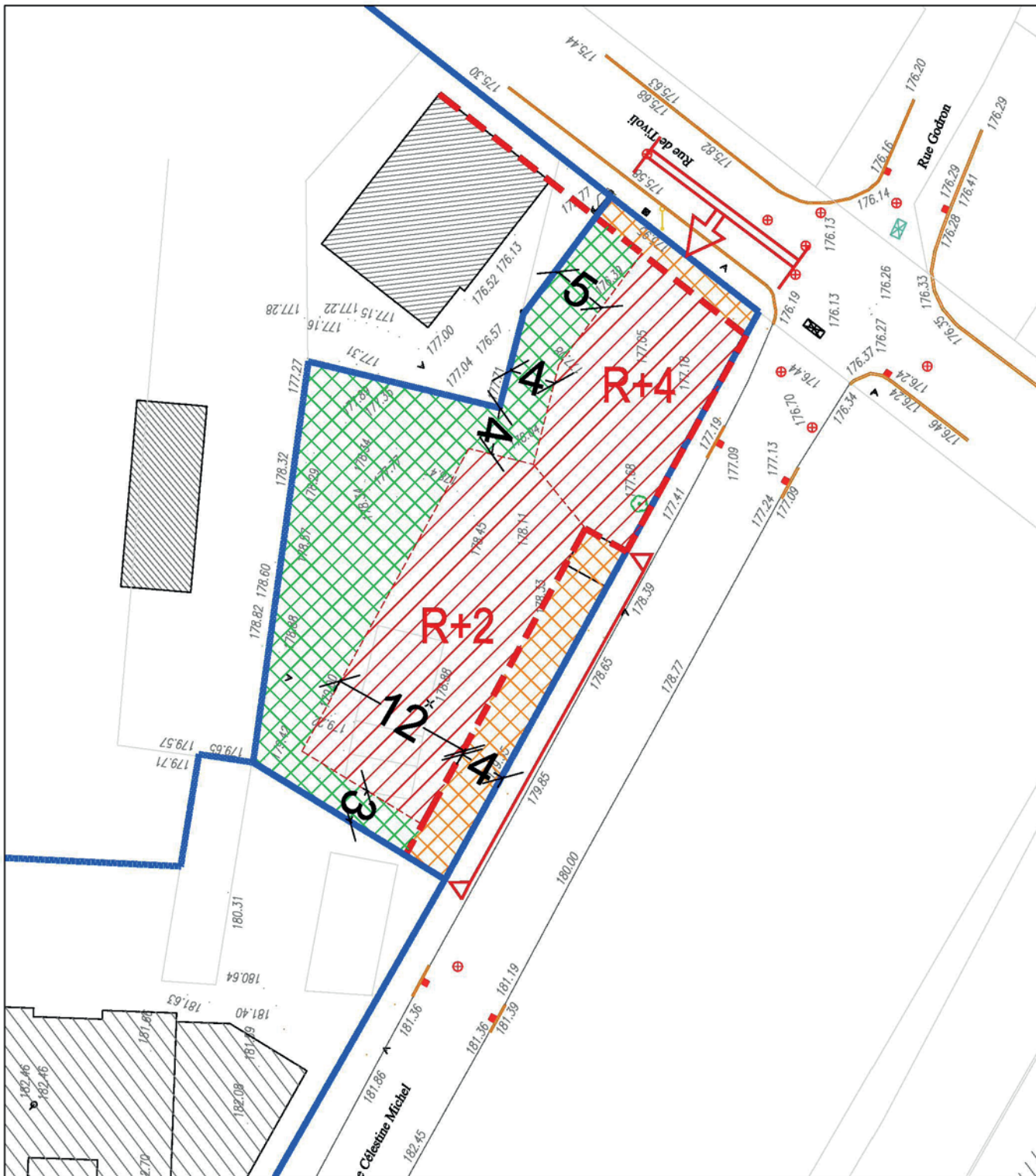
Les espaces extérieurs privés d'une opération de logements collectifs et/ou intermédiaires **doivent être conçus par un(-e) paysagiste intégré(-e) au groupement de maîtrise d'œuvre de l'opération**. Ils sont conçus pour répondre aux différents statuts rencontrés (privatif, commun à la résidence, commun 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, en tenant compte du réchauffement climatique (arbres adaptés à la hausse des températures). Des propositions de palettes végétales sont proposées dans l'annexe paysagère au CPUAPE.

Chaque lot à construire devra limiter l'imperméabilisation de ses sols. Tout espace disponible en pleine terre permettra de lutter efficacement contre les effets d'îlots de chaleur et aura un bénéfice important pour le confort des habitants. **Un espace continu, perméable à 80% minimum, doit occuper a minima 20% de l'emprise du lot** pour répondre à cet objectif.

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.



8. PLAN DES CONSTRUCTIBILITÉS ET DES IMPLANTATIONS (1/500ÈME)

-  Limite de lot
-  Espace privé "de devant" (RdC et abris autorisés)
-  Alignement de 70% mini. du corps de bâti principal (hors balcons)
-  Principe d'accès piéton à la parcelle
-  Espace constructible
- R+2** Hauteur bâti maximale
-  Espace perméable (80% mini.)
-  Principe d'accès VL mutualisé et piéton à la parcelle

SAREMM
Ville de Metz
Aménagement de la ZAC Les Coteaux de la Seille

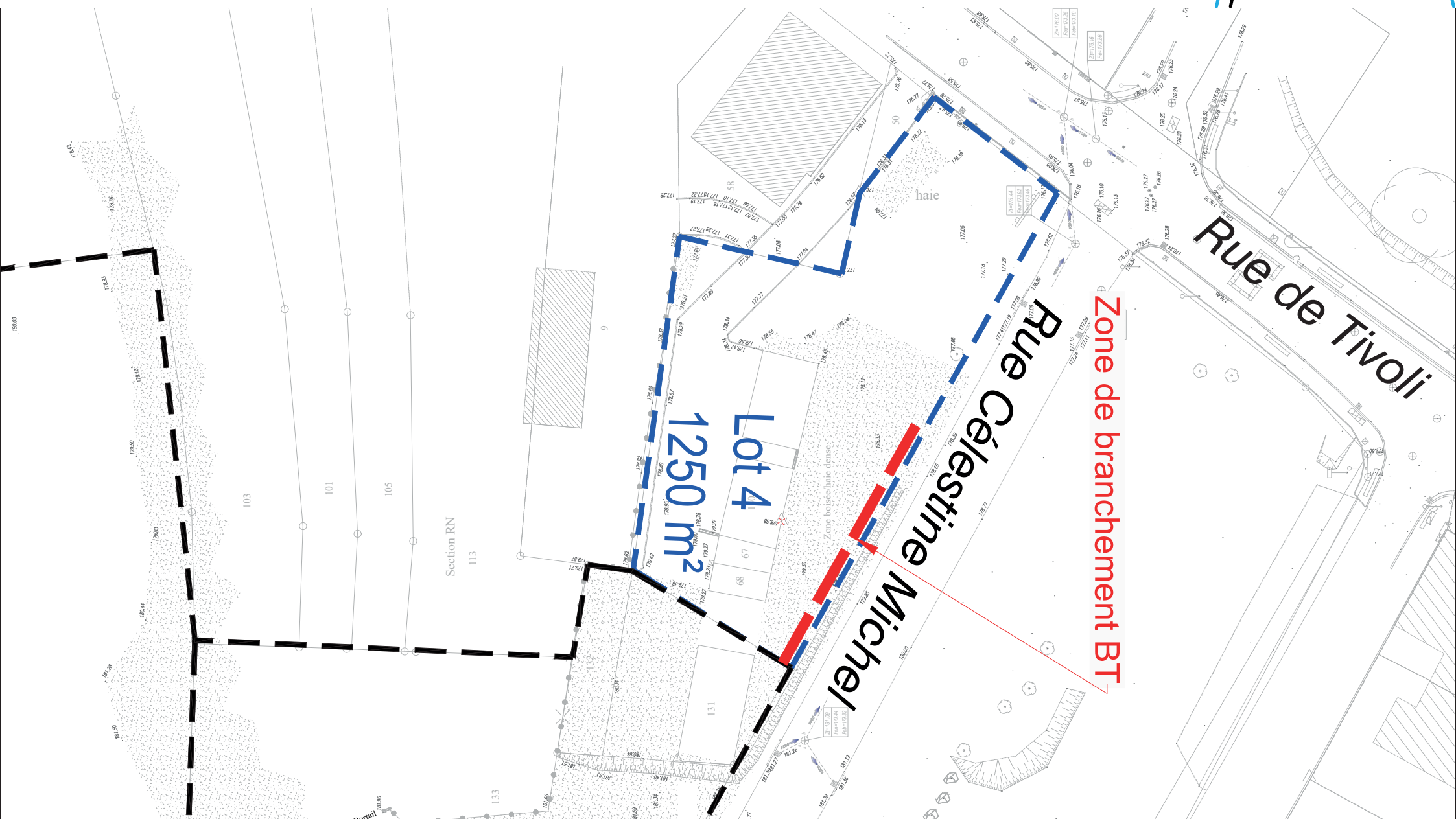
Aménagement Préconisations et relevé topographique

Equipe de maîtres d'œuvre :
Equipe: URBITAT+ urbanisme, 12 rue des Orfèvres 67800 Bischheim, tel 09 75 65 63 05, contact@urbitat.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 : 1: 500 - A4	diffusion le : 01/07/2021	Phase :	N° de plan :
indice -			



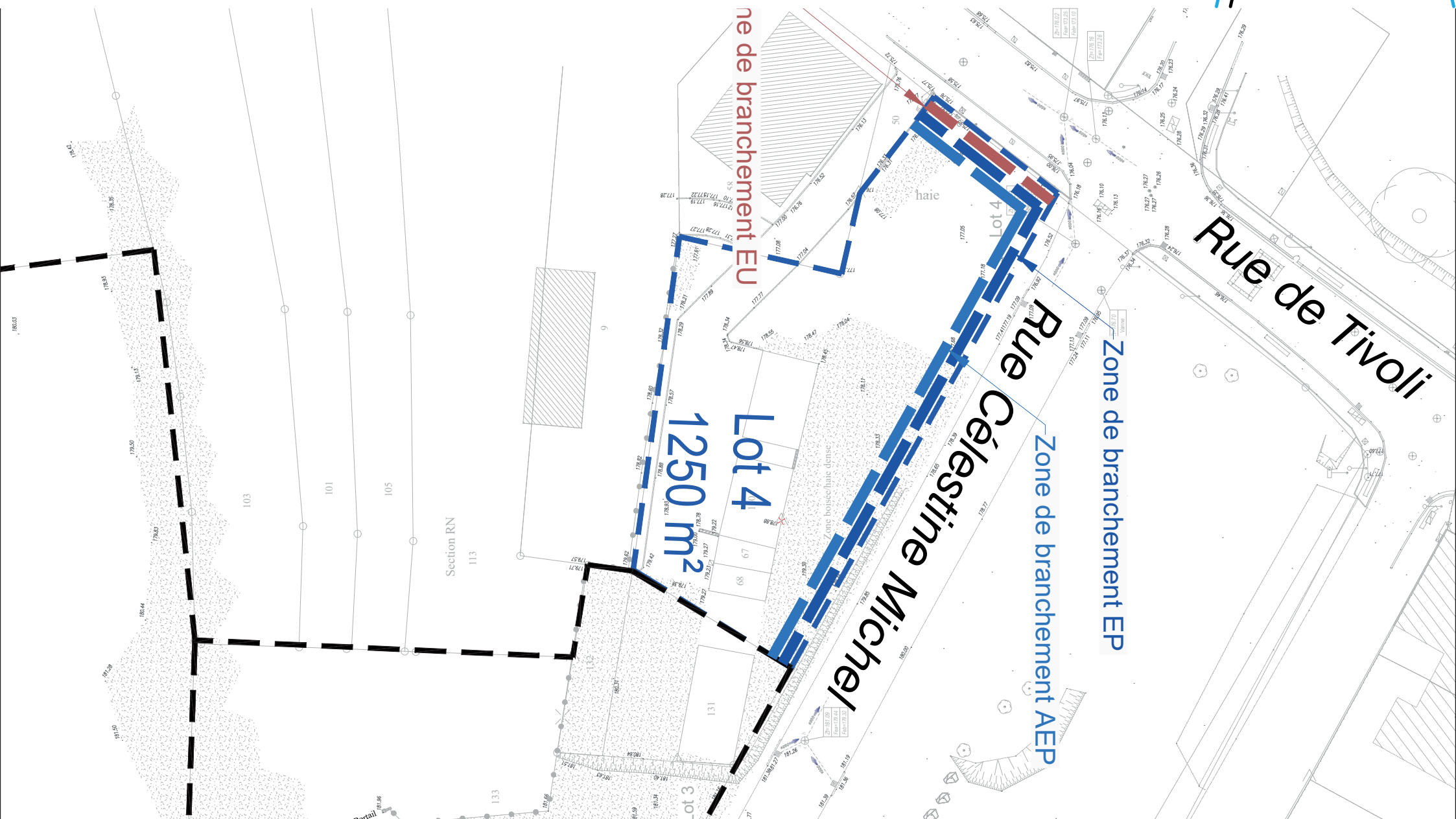
9. PLAN DU RÉSEAU BASSE TENSION (1/500ÈME)



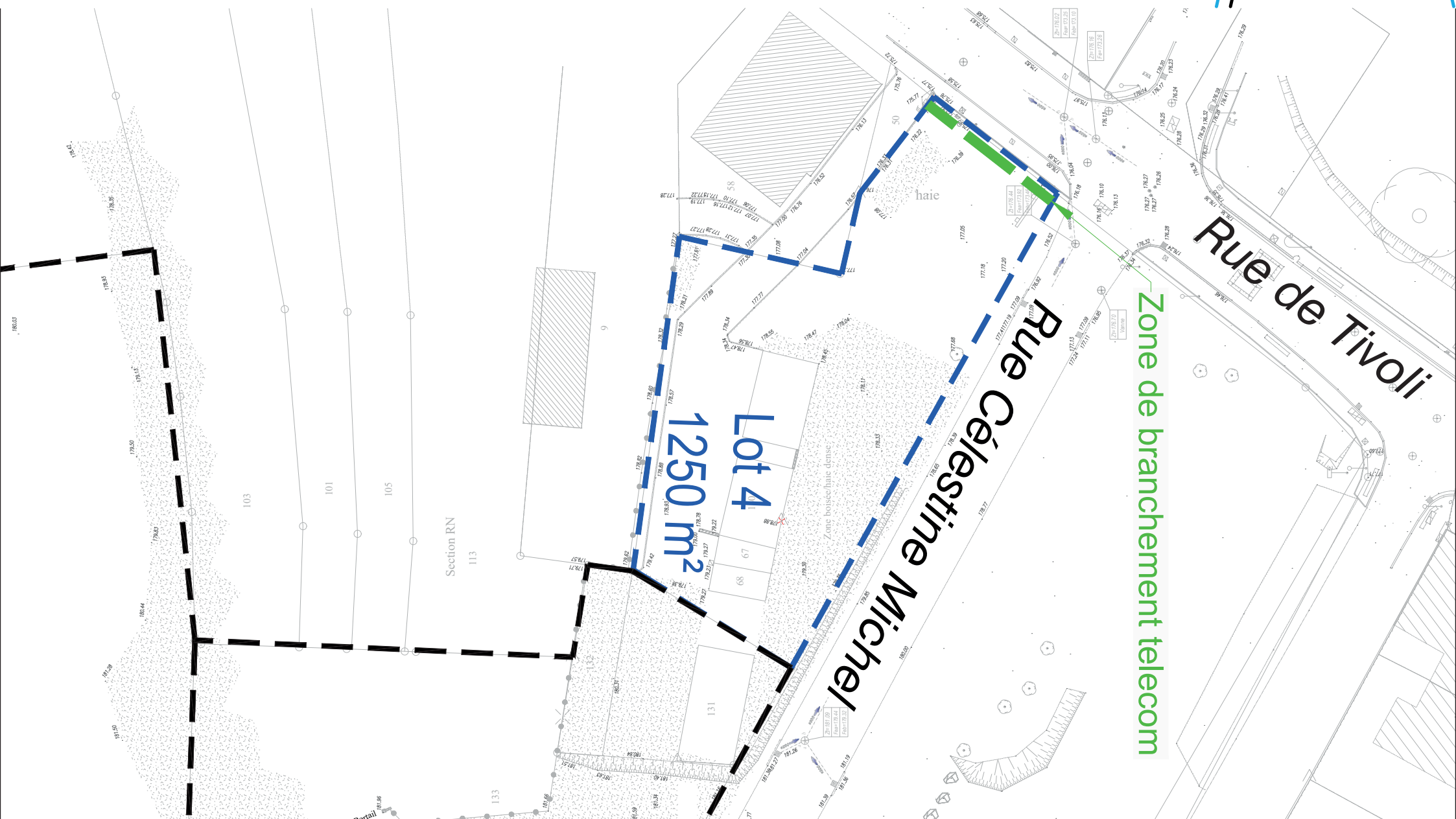
10. PLAN DU RÉSEAU DE CHAUFFAGE URBAIN (1/500ÈME)



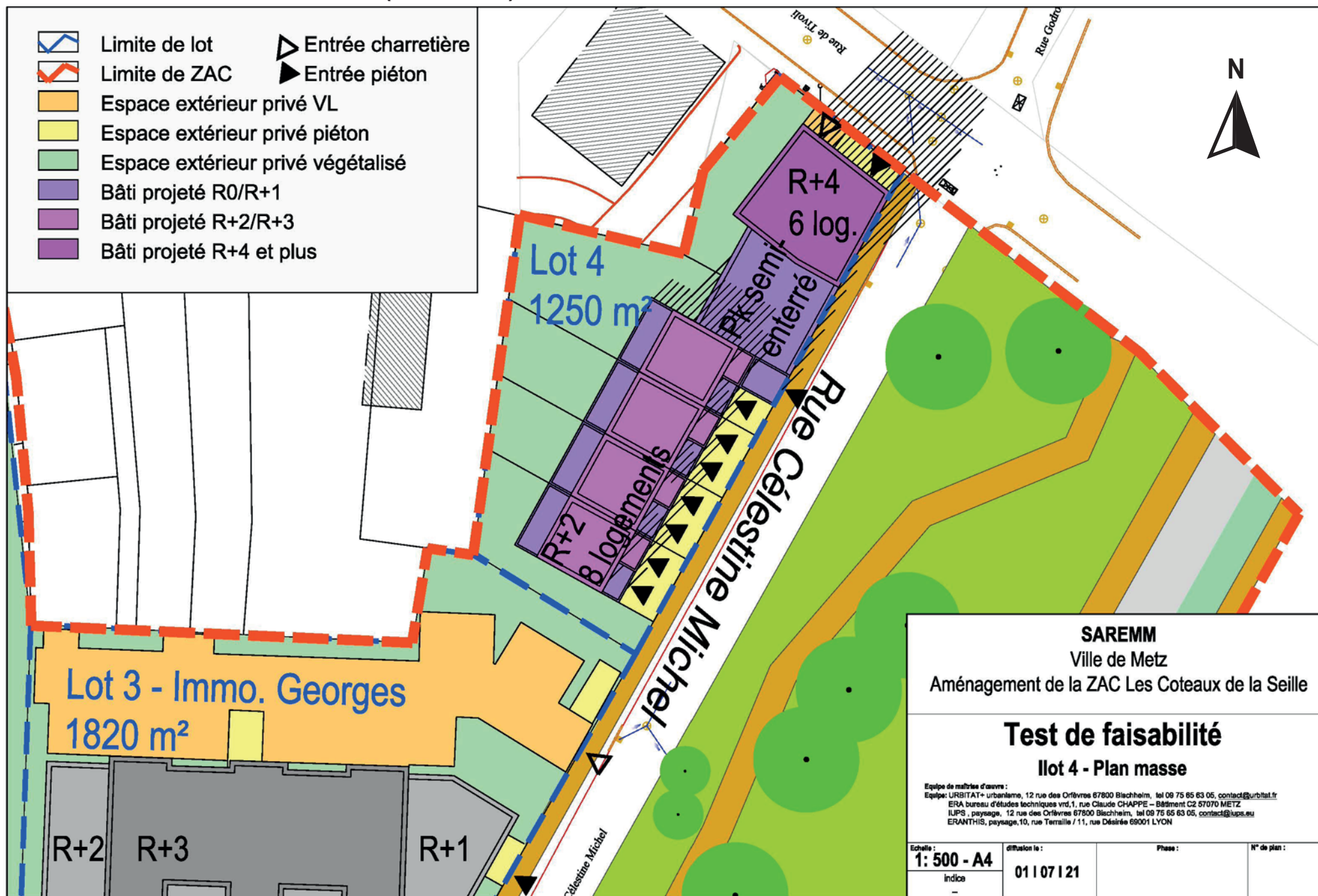
11. PLAN DES RÉSEAUX HUMIDES (1/500ÈME)



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



13. PLAN MASSE INDICATIF (1/500ÈME)





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

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